

Vorlage**Nr.:****VO/2016/1907**Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 21.07.2016

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
60 BAUAMT
60.1 Abt. Bauordnung
32.7 Friedhof

Verfasser: Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm",****Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.09.2016	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	29.09.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB sowie die während der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" mit dem Ergebnis geprüft, dass Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen vom/von

- Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Naturschutzbehörde
- Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde
- Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Wasserbehörde
- Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde
- E.DIS AG
- Stadtwerke Wismar
- Straßenbauamt Schwerin
- Eisenbahnbundesamt
- EVB
- IHK
- Wasser- und Bodenverband

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

- Eberhardt Blei
- Olaf Kaltwasser
- Tom Brennecke

- Anne-Greeth Knuth
- Alesia Bakavets-Sizova
- Ailke Kolley
- Yves Salewski
- Norbert Siggelkow

teilweise berücksichtigt wurden. (Abwägung siehe Anlage 1)

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

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" das Ergebnis der Prüfung mit Angabe der Gründe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

3. Der Bürgermeister wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar die städtebaulichen Verträge (Anlage 4a und 4b) mit dem Vorhabenträger Herrn Plieth von der Dewenter Tiefbau und Verwaltungs GmbH und dem Bürgermeister von Krusenhagen zur Herstellung städtebaulicher Folgemaßnahmen zu schließen.

4. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt den Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" für das Gebiet, welches begrenzt wird: 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, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung M-V als Satzung. (Anlage 2)

5. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (Anlage 3)

6. Der Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" wurde aus der rechtswirksamen 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Klußer Damm“ entwickelt.

7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der B-Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Begründung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 und 2 / und in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Ämter der Stadtverwaltung durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in einer Tabelle erfasst, die einzelnen Sachpunkte mit einem Vorschlag für die Behandlung versehen und somit für die Abwägungsentscheidung vorbereitet worden. (Anlage 1a, 1b, 1c)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, (Anlage 2) und die Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlage 3, 3 a) wurden entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.

Der Planung liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Zuarbeit zum Umweltbericht zugrunde. (Anlage 3 b)

Ein Gutachten über Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde angefertigt. (Anlage 3 c)

Eine weitere Anlage der Begründung zum B-Plan ist das Merkblatt der e.dis AG „Hinweise zur Bebauung und Begründung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Freileitungen“ aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Bereich der 110 kV-Freileitung. (Anlage 3 d)

Zur Sicherung der Realisierung der im Rahmen der Planung festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinde Krusenhagen und der Stadt geschlossen. (Anlage 4a)

Als Voraussetzung für die Umverlegung der derzeitigen Zufahrt zum Friedhof ist die Umgestaltung dessen Betriebshofes. Zur Sicherung dieser städtebaulichen Maßnahmen wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. (Anlage 4b)

Weil sich das Plangebiet innerhalb einer Fläche befindet, die im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes Schwerin erfasst ist, wird erst nach Vorlage der Bescheinigung über die Kampfmittel- und Munitionsfreiheit der Beginn jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten zulässig. Die Vorlage der Bescheinigung über die Kampfmittel- und Munitionsfreiheit muss somit eine Wirksamkeitsvoraussetzung des Erschließungsvertrages sein.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

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

<input checked="" type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen
<input type="checkbox"/>	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:

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	eine Erweiterung
<input type="checkbox"/>	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

- Anlage 1a – Abwägung–Teil A
- Anlage 1b – Abwägung–Teil B
- Anlage 1c – Abwägung–Teil C
- Anlage 2 – Bebauungsplan
- Anlage 3 – Begründung
- Anlage 3a – Umweltbericht
- Anlage 3b – Fachbeitrag Artenschutz
- Anlage 3c – Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 3d – „Hinweise / 110-kV-Freileitung“
- Anlage 4a – Städtebaulicher Vertrag / externe Ausgleichsmaßnahmen
- Anlage 4b – Städtebaulicher Vertrag /Zufahrt u. Betriebshof Friedhof

Der Bürgermeister

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

Anlage 1a

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.04.2015 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 44 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 22 eine Stellungnahme abgegeben. 22 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.

B-Plan Nr. 33/15**"Wohngebiet Klußer Damm"****FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE gemäß § 4(1) BauGB**

SCHREIBEN VOM 29.04.2015		TERMIN: 02.06.2015	ERHALT	H/A
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6-8 19053 Schwerin	0385-58889140	20.05.2015	
2.	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz SG Naturschutz und Landschaftspflege SG Wasserwirtschaft c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	08.06.2015	
3.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	03841-2516020	02.06.2015	
4.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg Bleicherufer 13 19053 Schwerin		28.05.2015	
5.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow			
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar		12.05.2015	
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	0385-20702832	10.06.2015	
8.	Der Bürgermeister als untere Denkmal- schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz		21.05.2015	

	Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar			
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	0385-52140		
10.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	03841-233425	27.05.2015	
11.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V Thierfelderstr. 18 18059 Rostock	0381-40518-0	08.05.2015	
12.	Landesamt für innere Verwaltung PF 120 135 19018 Schwerin	0385-58856268	05.05.2015	
13.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar			
14.	Kirchenkreisverwaltung Wismarsche Straße 300 19055 Schwerin	03841-27470		
15.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V Geschäftsbereich Schwerin Werderstraße 4 19055 Schwerin	0385-509187	13.05.2015	
16.	Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	0385-7417-0		
17.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	0385-5103-0	26.05.2015	
18.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Tourismus und Welterbe Lübsche Straße 23 23966 Wismar	03841-22529101	18.05.2015	
19.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur SG Schulverwaltung			

	c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar			
20.	Wirtschaftsministerium M-V, Abt. Verkehr und Straßenbau Johannes-Stelling-Straße 14 19053 Schwerin	0385-5885050		
21.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbulasträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0		
22.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Bleicherufer 21 19053 Schwerin			
23.	Deutscher Wetterdienst Wetteramt Rostock Michendorfer Chaussee 23 14473 Potsdam		20.05.2015	
24.	Polizeipräsidium Rostock Polizeiinspektion Wismar Rostocker Straße 80 23970 Wismar			
25.	Hauptzollamt Stralsund Hiddenseer Straße 2 18439 Stralsund		27.05.2015	
26.	Ministerium für Innerers und Sport M-V Referat II 250 Strahlenschutz, Zwischenlager Nord, Rückbau Entsorgung Alexandrinestraße 1 19055 Schwerin	0385-588-0	08.05.2015	
27.	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	0385-5114219	23.05.2015	
28.	Der Bürgermeister als Straßenbulasträger Bauamt, Abt. Planung / Abt. Bauordnung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	03841-2516074	27.05.2015 15.05.2015	
29.	Eisenbahnbundesamt Außenstelle Hamburg-Schwerin		08.05.2015	

	Frau Schulz Pestalozzistr. 1 19053 Schwerin			
30.	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Pestalozzistr. 1 19053 Schwerin		08.05.2015	
31.	Deutsche Telekom AG Niederlassung Potsdam PF 229 14526 Stahnsdorf	03871-623852		
32.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Postfach 2963 53019 Bonn		05.05.2015	
33.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	03841-749406		
34.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-327580		
35.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz	038825-3930		
36.	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	03881-7230		
37.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
38.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
39.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		

40.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
41.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100		
42.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenbogen Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100		
43.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel Gemeindezentrum 13 23999 Kirchdorf			

E.DIS AG

19.06.2015

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

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

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
Postfach 1245

23952 Wismar

25. Mai 2015
1602



Bearbeiter: Frau Blankenburg
Telefon: 0385 588 89 133
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: tanja.blankenburg@ahfwm.mv-regierung.de
AZ: 200-506-25/15
Datum: 20.05.2015

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 Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ 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 29.04.2015 (Posteingang: 30.04.2015)

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 Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar bestehend aus Planzeichnung (Stand 04/2015) und Begründung vorgelegen.

Mit der vorgelegten Planung beabsichtigt die Hansestadt Wismar die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnhäusern, entsprechend der sich ge-

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

1

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

01
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

änderten Entwicklungszielen für diesen Bereich, zu schaffen.

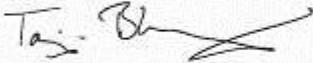
Raumordnerische Hinweise

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als eine gewerbliche Fläche sowie eine zu entwickelnde Grünfläche dargestellt. Die Planungsabsichten der Hansestadt Wismar haben sich für diesen Bereich geändert. Eine ehemals geplante Erweiterung des Friedhofes ist nicht mehr vorgesehen. Eine Anpassung der Darstellungen erfolgt durch die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren.

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.

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.



Tanja Blankenburg

Verteiler

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

Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1085 • 23950 Wismar

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

Auskunft erteilt Ihnen:
André Reinsch
Dienstgebäude
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
Zimmer Telefon Fax
2.219 03841/3040-6315 -86315
E-Mail
a.reinsch@nordwestmecklenburg.de
Ort, Datum:
Grevesmühlen, den 2015-05-08

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 33/15 der Hansestadt Wismar
hier: Stellungnahme des Landkreises gem. § 4 Abs. 1 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 29.04.2015
(Eingang hier: 05.05.2015)

Sehr geehrte Frau Mahnel,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 der Hansestadt Wismar, Planungsstand: 24. April 2015, mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000 und Begründung.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten:

FD Umwelt Untere Naturschutzbehörde Untere Wasserbehörde Untere Abfallbehörde	FD Bau- und Gebäudemanagement Untere Straßenaufsichtsbehörde Straßenbaulastträger
FD Bildung und Kultur Schulverwaltung	FD Bauordnung und Planung Bauleitplanung
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung	Kataster und Vermessungsamt

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

André Reinsch
SB Bauleitplanung

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

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



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE51 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gäubiger ID: DE48NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

2

Anlagen
FD Umwelt

Untere Wasserbehörde: Frau Tietze
Az: 66.11-20/20-74087-063-15

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:

Für den B-Plan-Bereich ist derzeit keine Trinkwasserschutzzone festgesetzt. Zukünftig befindet sich dieser Bereich in der vom Wasserversorger zur Neufestsetzung beantragten Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Friedrichshof.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. 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 Gewässer-

Keine Bedenken

Die Hinweise zur Trinkwasserschutzzone werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

Die Stadtwerke Wismar GmbH ist am Planverfahren beteiligt.

Der Hinweis wird beachtet. Der EVB der Hansestadt Wismar ist am Planverfahren beteiligt.

Die Hinweise werden beachtet.
Die Niederschlagswasserableitung erfolgt im Abstimmung mit dem EVB Wismar.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

3

benutzungen 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.

Voraussetzung ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht und diese durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich gesichert werden kann. Die Flächen für die Versickerung sind durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zu sichern.

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 Gewässernutzungsstatbestand 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.

Die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen wird in der Satzung ausgeschlossen.

Das Entwässerungskonzept wird im Zuge der Erschließungsplanung gestellt und wird Grundlage der rechtsverbindlichen Planung.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

4

4. Gewässerschutz:

Im Plangebiet befindet sich ein Gewässerbiotop. Dieses ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG).

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 LVwAG 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	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
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.	

Eine abfall- und bodenschutzrechtliche Prüfung des B-Plan-Vorentwurfs ist nicht möglich, da keine Aussagen über die Bodenverhältnisse und über die Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse in Bezug auf das Gut „Boden“ getroffen werden. U.a. ist in der Begründung die Nr. aus dem Inhaltsverzeichnis 2.2.2 „Frühere Nutzung des Plangebiets“ nicht ausgeführt.

Eine abfall- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme kann erst abgegeben werden, nachdem der Planungsträger zu diesem Sachgebiet Aussagen getroffen hat. Für die Bodenschutzbelange in der Bauleitplanung sind vorwiegend zwei Leitfäden von Bedeutung, die im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung zu beachten und anzuwenden sind:

Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB
Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung (LABO 2009)

Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern
Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit (Umweltministerium und Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V 2005)
Die Schwerpunkte dieser Leitfäden liegen auf dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die Hinweise zum Gewässerbiotop werden in der weitere Planung berücksichtigt.

Die Hinweise zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

Die Aussagen zum Schutzgut Boden werden Bestandteil des Umweltberichtes.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

5

Untere Naturschutzbehörde: Herr Dr. Podelleck	
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. Eingriffs-Ausgleichs-Regelung : Herr Dr. Podelleck

Es ist entsprechend Punkt 2.2 der Übersicht zum Natur- und Artenschutz zu verfahren.

Es wird bezweifelt, dass die erforderliche naturschutzrechtliche Kompensation nach § 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz im vorgesehenen Plangebiet selbst erbracht werden kann. Darüber hinaus besitzen besonders die südlichen Plangeltungsbereiche landschaftsästhetische Qualitäten, die kaum an anderer Stelle ersetzbar sind. Deshalb wird empfohlen, die überbaubaren Flächen in diesem Abschnitt zurückzunehmen und die öffentliche Erholungsnutzung zu betonen (vgl. Stellungnahme zur 60. FNP-Änderung)..

2. Natura 2000/ FFH: Herr Höpel

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

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

Ein SPA ist nicht betroffen.

4. Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich lt. Biotopverzeichnis ein Kleingewässer (Biotop-Nr. HW00207), das den Vorschriften des gesetzlichen Biotopschutzes nach § 20 Abs. 1 NatSchAG unterliegt. Im Planentwurf wird der Standort des Kleingewässers als „WA“-Fläche bzw. Planstraße „C“ dargestellt. Offenbar ist es geplant, das Kleingewässer vollständig zu beseitigen.

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.

Der Eingriff in das Kleingewässer ist vermeidbar, wenn der Zuschnitt der Wohnbauflächen und die Lage der Planstraße dem Standort des gesetzlich geschützten Kleingewässers angepasst werden. Weiterhin ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob insbesondere anlagebedingte Auswirkungen (auch mittelbare!) auftreten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Kleingewässers führen können. Derartige Beeinträchtigungen sind grundsätzlich zu vermeiden.

5. Artenschutz : Herr Dr. Podelleck

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sollen innerhalb und außerhalb des Plangebietes erbracht werden. Die Maßnahmen werden Bestandteil des Umweltberichtes. Eine Landschaftsbildbewertung erfolgt im Rahmen der 60. Änderung des FNP.

Keine Beeinträchtigung

Keine Betroffenheit

Die Hinweise zum Biotopschutz werden vollumfänglich berücksichtigt.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

6

Es ist entsprechend Punkt 2.4 der Übersicht zum Natur- und Artenschutz zu verfahren.

Die faunistischen Untersuchungen sollen besonders die Erhaltung eines Biotopverbundes auf dem südlich Wismars gelegenen Endmoränenrücken berücksichtigen.

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 (GVBl. 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 (GVBl. M-V S. 759)

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

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz, zuletzt geändert 24.2.2012

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert 24.2.2012

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

KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert 22.5.2013 GewAbfV

Gewerbeabfallverordnung, zuletzt geändert 24.2.2012

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

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

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

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

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. vorgelegtem Bebauungsplan
Falls die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung Nachteile für eine Wohnbebauung ergeben, bitte ich darum, eine nachträgliche Bewertung aus gesundheitlicher Sicht durchführen zu können.

Fachdienst Bau und Gebäudemanagement

Straßenbaulastträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Die Hinweise zum Artenschutz werden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt.

keine Bedenken und Anregungen

Der Hinweis wird beachtet.

Keine Einwände

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

7

FD Bauordnung und PlanungBauleitplanung

Mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 33/15 der Hansestadt Wismar sieht die Stadt die Überplanung einer Grün- und Gewerbefläche am Klußer Damm zum Allgemeinen Wohngebiet vor. Folgende Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist in der weiteren Planung der Hansestadt Wismar zu berücksichtigen.

I. Allgemeines

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33/15 will die Hansestadt Wismar ein allgemeines Wohngebiet am Klußer Damm entwickeln. Hierfür müssen die Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erweitert werden. Mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplans ändert die Hansestadt Wismar eine kleine Gewerbefläche und einen Teil der Grünfläche (ehemals als Friedhofserweiterung vorgesehen) in eine Wohnbaufläche um. Dies geschieht im Parallelverfahren. Die F-Planänderung ist vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes rechtswirksam zu machen, damit der Bebauungsplan als aus dem F-Plan entwickelt angesehen wird. Ansonsten bedarf es einer Genehmigung für den Bebauungsplan.

II. Präambel, Verfahrensvermerke, Rechtsbezüge

Im 1. Verfahrensvermerk ist als Rechtsgrundlage § 4 Abs. 2 BauGB angegeben. Tatsächlich muss hier der § 4 Abs. 1 BauGB benannt werden. Dies ist zu korrigieren.

III. Planungsrechtliche FestsetzungenPlanzeichnung

Durch die eingezeichnete beispielhafte Bebauungsstudie werden die Flurstücksnummern und Höhenpunkte verdeckt. Dies erschwert die Orientierung. Es sollte demnach eine Planzeichnung ohne die Beispiele geben.

Im nördlichen Bereich soll der Radweg über das Flurstück 2442/29 geführt werden. Dies ist in Privatbesitz und nicht Teil des Bebauungsplanes. Wird ein Teil des Flurstücks erworben oder wie sollen die Eigentumsverhältnisse geregelt werden? Dazu sind Aussagen zu treffen.

Die Planstraße A mündet in einem Kreisverkehr. Dieser ist zu vermaßen, damit zu erkennen ist, ob er den verkehrstechnischen Anforderungen entspricht (Müllabfuhr etc.).

IV. Begründung

Die gegebenen Hinweise sind in der Begründung aufzunehmen.

In der Planzeichnung ist der Gewerbebetrieb als künftig fortfallend festgesetzt. Dies findet sich in der Begründung und im Anhang nicht wieder. Was wird mit dem Gewerbebetrieb passieren? Wann wird er weggehen und wann die Gebäude abgerissen? Die Grundstücke befinden sich noch im Privatbesitz, im Flächennutzungsplan wird der Gewerbebetrieb noch als Mischgebiet bezeichnet und vom künftigen Wegfall ist nicht die Rede. Die Aussagen sind in Übereinstimmung zu bringen. Sollte der Gewerbebetrieb bestehen bleiben (Bestandsschutz), hat sich die Hansestadt Wismar mit den Auswirkungen (Immission) auseinanderzusetzen. Weiterhin ist dann zu prüfen, ob dieser Gewerbebetrieb in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre.

Im Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, wurde im § 1 Abs. 6 die Nr. 13 „...die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und deren Unterbringung“ als bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigender Belang eingeführt. Die Hansestadt Wismar hat sich also in der Begründung mit diesem Belang auseinanderzusetzen.

Die allgemeinen Hinweise zum B-Plan-Aufstellungsverfahren werden beachtet.

Der Hinweis wird beachtet.

Die unterlegte Bebauungsstudie wird aus der Planung genommen, da sie nicht am Festsetzungscharakter teilnimmt.

Das Flurstück wird in den Plangeltungsbereich einbezogen und somit rechtsverbindlich überplant.

Der Hinweis wird beachtet.

Die Begründung wird um die gegebenen Hinweise ergänzt.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

03
Der Bürgermeister als Untere Immissionsschutzbehörde

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

Wismar, den 02.06.2015
SB: Herr Faasch
Tel.: 251-6026

3

60 Bauamt
60.2 Abt. Planung
Frau Mahnel

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

sowie

**60. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Klußer Damm“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB sind in der für die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten.

Als erhebliche Umweltauswirkungen sind u. a. der Verlust oder die Beeinträchtigung von Biotopen als Lebensraum von Pflanzen und Tieren einzustufen. Innerhalb des Planungsriffes befindet sich - südlich an den Betriebshof des Friedhofes angrenzend - ein Feuchtbiotop, das nach aktueller Darstellung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V in Güstrow im Geodatenportal GAIA-MV als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Landesnaturschutzgesetz M-V kartiert ist. Für den Bereich des Kleingewässers ist gemäß der Planzeichnung zur Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ mit Stand vom 24.04.2015 eine Ausweisung als WA mit Bebauung durch Wohnhäuser vorgesehen; ein Biotopverlust wäre die Folge.

Die Berücksichtigung des Feuchtbiotopes sollte somit einen Schwerpunkt in der natur- und artenschutzfachlichen Beurteilung entsprechend Abschnitt 2 der *Übersicht zum Natur-/ Artenschutz zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ Hansestadt Wismar* durch das Büro STADT LAND FLUSS bilden.

Die Hinweise zum Umfang der naturschutzfachlichen Untersuchungen und zum technischen Umweltschutz werden in der weiteren Planung beachtet.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

03
Der Bürgermeister als Untere Immissionsschutzbehörde

Im Hinblick auf den Bereich des technischen Umweltschutzes ist aus Sicht des SG Immissionsschutz bei der geplanten Wohnbebauung des Gebietes nicht davon auszugehen, dass von der Planung (Wohnnutzung) erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen.

Das Plangebiet selbst ist jedoch von der Geräuscheinwirkung durch Straßenverkehr, Gewerbe und Schienenverkehr betroffen. Für die erforderliche gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz liegt der geplante *schalltechnische Untersuchungsrahmen zum B-Plan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“* der Hansestadt Wismar vor.

Im Rahmen der Immissionsprognose sollen Vorschläge zu passiven Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet werden. Dieser Eingrenzung von möglichen Schallschutzmaßnahmen auf passiven Schallschutz schon im Vorwege der Untersuchung kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Es sei u. a. darauf hingewiesen, dass bei Überschreitung der Immissionsricht- oder Orientierungswerte auch Außenwohnflächen zu schützen sind oder laut aktueller Rechtsprechung bei Gewebelärm unter Anwendung der TA Lärm nicht auf passiven Schallschutz zurückgegriffen werden kann.

Eine Prüfung der Möglichkeit zur Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der durchzuführenden Immissionsprognose ist, auch als Basis für eine fehlerfreie Abwägung, zu fordern.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



S. Faasch
SB Umwelt

Die Hinweise zum schalltechnischen Untersuchungsrahmen werden bei der Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens zum B-Plan beachtet.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

04
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg



4

SIALU Westmecklenburg
Bleichenufer 13, 19053 Schwerin

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

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

AZ: SIALU WM-126-148-15-5122-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 28. Mai 2015

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Kluüßer Damm“

Ihr Schreiben vom 29. April 2015

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die vorgelegten Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch den o.g. Bebauungsplan wird keine landwirtschaftliche Fläche verbraucht. Ob Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind und diese dann landwirtschaftliche Flächen verbrauchen, kann aus den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden. Daher werden z.Z. keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

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

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

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

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

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

Keine Bedenken und Anregungen

Keine Bedenken und Anregungen

Keine Betroffenheit, der Hinweis wird beachtet

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

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

4.1 Immissions- und Klimaschutz

4.1.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden.

4.1.2 Lärmimmissionen

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

4.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

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

Im Auftrag



Thomas Fiebel

Keine wasserwirtschaftlichen Bedenken

Die Hinweise werden beachtet und werden Bestandteil der Begründung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird beachtet.

Die Hinweise werden beachtet und werden Bestandteil der Begründung.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

06
Der Bürgermeister als Untere Brandschutzbehörde



Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung

Postfach 1245

23952 Wismar

Handwritten signature and initials

Ihre Nachricht:
Unter Zeichen: 32.5
Bearbeitet in: Herr Jürgen Schmidt
Zimmer: 306
Telefon: 03841 251-3351/-3341
Fax: 03841 251-3342
E-Mail: JuSchmidt@wismar.de
Datum: 12.05.2015

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

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich habe den o.g. Bebauungsplan- Vorentwurf erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung:

1. Zufahrten

Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LÜbauO 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 SO Straßenunterhaltung Rücksprache zu halten.

2. Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 Abs. 1 c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchO) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 (GVBl. M-V S. 522), geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2002 (GVBl. 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

Handwritten signature
Jürgen Schmidt
SB Vorb.BrSch

Keine Bedenken

Die Hinweise werden entsprechend den Ausführungen berücksichtigt.

Dienstgebäude:
Frische Grube 13
23994 Wismar

Öffnungszeiten allgemeine
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
DEB DE78 1203 0000 0010 2546 84
Sparkasse MNV DE54 1406 1000 1000 0034 35
Deutsche Bank DE87 1307 0000 0270 5754 00
VR Bank eG DE83 1406 1308 0004 1001 23
Gütekennzeichennummer: DE78140600000000000000



© 2015

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

07

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

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-Ab13-TOB-3240/15
Schwerin, 10. Juni 2015

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

B-Plan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, Hansestadt Wismar

Ihre Anfrage vom 29.04.2015; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o. a. Schreiben bat 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
19091 Schwerin

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

Keine Bedenken

Die Hinweise zur Kampfmittelbelastung werden entsprechend beachtet.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

08
Der Bürgermeister als Untere Denkmalschutzbehörde

60 – Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, den 21.05.2015
Bearbeiter: Frau Feichtinger
Frau Gralow

8

60 – Bauamt
60.2 Abt. Planung

im Hause

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

hier: Stellungnahme des Bürgermeisters als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz

Sehr geehrte Frau Mahnel,

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

Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist eine Neuausweisung eines Wohngebietes im Bereich Klußer Damm geplant. Als Übersichtsplan liegt hierfür ein städtebauliches Konzept als Vorentwurf bei.

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

Eine Beurteilung der Angaben (laut Erläuterung zu den Absichten und Zielen der Planung) insbesondere der Planzeichnung, Nutzungsschablone und den textlichen Festsetzungen bezogen auf den Bebauungsplan ist dagegen nicht möglich, da diese dem städtebaulichen Konzept nicht beiliegen. Daher kann auch hierzu frühzeitig keine fachliche Stellungnahme abgegeben werden.

Die Bebauungsstruktur sollte sich an der in der Umgebung vorhandenen kleinteiligen Bebauungsstruktur orientieren und harmonisch sich in die Landschaft einfügen. Auch vor dem Hintergrund, dass nördlich und südlich Kleingärten sich anschließen, die von der Gebäudehöhe deutlich niedriger sind als z. B. ein Einfamilienhaus. Von daher wäre eine 1-geschossige Bebauung plus Dachgeschoss denkbar. Die Bebauung entlang des Klußer Damms scheint dagegen größer geplant zu sein. Die geplante Gebäudehöhe ist ebenfalls nicht bekannt. Für eine fachliche Beurteilung fehlen die entsprechenden textlichen Festsetzungen. Es sollte aber im Rahmen der weiteren Bearbeitung die kleinteilige Bebauungsstruktur auch hier angesetzt werden.

In diesem Zusammenhang ist auch das Grundstück der ehemaligen Alten Bergbrauerei Klußer Damm 83 zu hinterfragen. Laut Planzeichnung ist die vorhandene Bebauung zum größten Teil zum Abbruch vorgesehen.

Das Gebäude steht derzeit nicht auf der Denkmalliste der Hansestadt Wismar. Rechtlich besteht jedoch die Möglichkeit durch die Denkmalbehörden entsprechend § 5 Abs. 2 DSchG M-V die

keine Baudenkmale vorhanden

Anregungen und Hinweise:

Im Rahmen der Entwurfsplanung werden detaillierte Angaben zum städtebaulichen Konzept eingearbeitet und zur Beurteilung übergeben. Berücksichtigt werden hierbei die vorhandene Bebauungsstruktur der Umgebungsbebauung sowie die angrenzenden Kleingartenanlagen.

Das Gebäude der ehemaligen Bergbrauerei ist ein kleiner alter Industriebau aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert und steht seit vielen Jahren leer. Eine herausragende Architektur des Gebäudes bzw. eine besondere städtebauliche Struktur auf dem Grundstück ist nicht erkennbar.

Eine Aufnahme des Gebäudes auf die Denkmalliste der Hansestadt Wismar ist nicht vorgesehen.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

08
Der Bürgermeister als Untere Denkmalschutzbehörde

2

Denkmaleigenschaft jederzeit zu überprüfen. Diese Prüfung ist aus denkmalrechtlicher Sicht durchaus angebracht. Handelt es sich doch um einen der wenigen noch vorhandene Industriebauten des ausgehenden 19. Jahrhundert.

Für die systematische Erfassung des Denkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD M-V) entsprechend § 4 Abs. 2 des DSchG M-V zuständig.

Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde empfehlen wir die Denkmaleigenschaft für das Grundstück Klußer Damm 83 vom LAKD M-V prüfen zu lassen.

Auf dem Grundstück Klußer Damm 83 ist bisher eine gewerbliche Nutzung (Autowerkstatt) angesiedelt. Mit der Ausweisung von Wohnen in unmittelbarer Nähe könnte dies zu Komplikationen führen.

In der künftigen Planzeichnung ist die bereits vorhandene Bebauung am Klußer Damm nachrichtlich darzustellen. Dies ist für die Orientierung im Plangebiet als auch zum Abgleich mit der bereits vorhandenen Bebauung vorteilhafter. Gegenwärtig sind hier zum Teil nur weiße Flächen dargestellt, so dass die vorhandene Bebauung nicht immer ablesbar ist.

Die Anbindung des bereits entlang des Klußer Damms vorhandenen Fuß- und Radweges im Bereich der Zufahrt (Planstraße A) zum Wohngebiet an den neu geplanten Fußweg sollte geradlinig erfolgen. Auf einen Versatz in der Wegebeziehung, so wie die Planzeichnung darstellt, sollte dagegen verzichtet werden (siehe hierzu Anbindung Planstraße B).

In der Begründung unter Punkt 2.2.1 wird angeführt, dass auf der Seite des Friedhofs ein ebenfalls 5 m breiter Grünstreifen vorgesehen sei. Jedoch ist diese Maßnahme nicht Bestandteil des Bauungsplanes. Inwiefern diese Maßnahme umgesetzt wird, ist daher fraglich. Daher sollte als Abgrenzung gegenüber dem Friedhof die Grünfläche als Fläche mit Pflanzbindung ausgewiesen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung der textlichen Festsetzungen sollte berücksichtigt werden, dass die Errichtung von bestimmten Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise bzw. generell für zulässig erklärt werden soll, wenn das Maß der zulässigen Grundflächenzahl für das Baugrundstück nicht überschritten wird. In diesem Zusammenhang ist auch die zulässige Höhe als auch Materialität von Grundstückseinfriedungen zu thematisieren.

Nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch können bei Erdarbeiten jederzeit unvermutet Bodendenkmale entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Günter
Apt.-Leiter Sanierung und Denkmalschutz

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

Die vorhandene gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück wird in jeglicher Hinsicht im Planverfahren berücksichtigt.

Zur besseren Orientierung wird die vorhandene Bebauung im angrenzenden Bereich des Klußer Damms dargestellt.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Der geplante Fuß- und Radweg wird ohne Versatz geradlinig über die Planstraße A geführt.

Eine Einbeziehung des Grünstreifens auf dem Friedhofsgelände in den Planungsbereich ist nicht vorgesehen. Die Umsetzung soll durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Die Hinweise zur Errichtung von Nebenanlagen und deren Ausführung werden im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt.

Die Hinweise zum Umgang mit Zufallsfunden werden Bestandteil des Planes und der Begründung.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

10
Stadtwerke Wismar GmbH



Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
Reg. Nr.: 157/15, Az.: 5 - 016

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

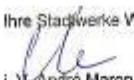
zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ lagen uns folgenden Unterlagen als sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vor.

- Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 29.04.2015.
- Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr.: 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ Vorentwurf Stand 24. April 2015; und Teil A – Planzeichnung im M 1: 1000.

Aus Sicht der Stadtwerke Wismar GmbH sind zum Bebauungsplan Nr. 33/15 folgende Einwände vorzubringen.

Das Areal des Bebauungsplans Nr. 33/15 befindet sich in den beantragten Wasserschutzgebieten der weiteren Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Friedrichshof, die der Wasserversorgung der Hansestadt Wismar dient. Bei weiteren Verfahren ist der Katalog der Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen der Wasserfassung Friedrichshof zu berücksichtigen und die Beschränkungen sind in der Bearbeitung anzuwenden. Bei der Planung und Errichtung der Straßen sind die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) einzuhalten.

Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

 i. V. André Maron

 I. A. Karol Piotrowski

Anlage
 2 Bestandsrisse Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung Niederdruck, Steuerkabel
 2 Bestandsrisse Stromversorgungsleitung

Auftragsnummer: 1000010001
 Druckdatum: 03.07.2015
 Halbfabrikat: Anlagen/Schemen/000_2302
 Druckzeitpunkt: 03.07.2015

Bankverbindungen
 Sparkasse Wismar: 03841 239-332
 Sparkasse Wismar: 03841 239-332
 Sparkasse Wismar: 03841 239-332
 Sparkasse Wismar: 03841 239-332

Die Einwände werden berücksichtigt.

Die Hinweise zum Gewässerschutz werden berücksichtigt und werden Bestandteil der Planunterlagen.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

{12.05.2015} Cornelia Mahnel - Frühzeitige Beteiligung / Wohngebiet Klußer Damm" Page 1

Von: "Thomas Schaarschmidt" <Thomas.Schaarschmidt@lalff.mvnet.de>
An: <CMahnel@wismar.de>
Datum: 08.05.2015 15:28
Betreff: Frühzeitige Beteiligung / Wohngebiet Klußer Damm"

Sehr geehrte Frau Mahnel,

zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung für
- Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"
- 60. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich Klußer Damm

habe ich keine Anmerkungen.

Hinweis:
Bitte korrigieren Sie in Ihrem Adressverzeichnis die Anschrift meiner
Behörde wie folgt:
Thierfelderstraße 18, 18059 Rostock.

Vielen Dank!

Mit freundlichen Grüßen,
Im Auftrag

Thomas Schaarschmidt

Dr. Thomas Schaarschmidt
Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V
Abt. 7: Fischerei und Fischwirtschaft, Dez. 710 (Fischereiverwaltung)
Thierfelderstraße 18
18059 Rostock

Tel.: 0381/4035-717
E-Mail: thomas.Schaarschmidt@lalff.mvnet.de

Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V
www.lalff.de / +49 381 4035-0

Keine Anmerkungen

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

12 Landesamt für innere Verwaltung

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
D-23966 Wismar

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@lsv-mv.de
Internet: http://www.lsv-mv.de
Az: 341 - TOEB201500385

Schwerin, den 05.05.2015

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Nr. 33/15 Wohngebiet Klußer Damm sowie ...60. Änderung des Flächennutzungsplanes Umbau von gewerblicher Fläche und zu entwickelnder Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Klußer Damm

Ihr Zeichen: .

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). **Lagefestpunkte ("TP")** haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m **wichtige unterirdische Festpunkte**, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVOB. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Die gesetzlich geschützten Festpunkte innerhalb des Plangebietes werden gekennzeichnet. Die Hinweise zur Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte werden in die Begründung übernommen.

Verehrung: (0385) 588 5888	Hausanschrift: LfV, Abteilung 3	Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:	Ankverbindung: Deutsche Bankbank,
Telefax: (0385) 588 504039	Lübecker Straße 289	Mo-Do: 9.00 – 15.30 Uhr	Filiale Rostock
Internet: www.lsv-mv.mv.de	19059 Schwerin	Fr: 9.00 – 12.00 Uhr	CETR 1308 090 0015 001091
			340

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

12
Landesamt für innere Verwaltung

- 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. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

Hinweis:

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. 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

Seite 2 von 2

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

15
Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V

Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsbereich Schwerin



25 Mecklenburg
Vorpommern

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

Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar

Bearbeitet von: Herr Michaels

Telefon: 0385 50687251

AZ: SN-B1028-TOB-05-52.03/2015

Schwerin, 13.05.2015

zu B 62.2

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

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" der Hansestadt Wismar

Ihr Schreiben vom 29.04.2015 mit Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Michael Bleyder
Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin

Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
19055 Schwerin, Wardenstraße 4
Obere Landesbehörde

Bundesbank Filiale Rostock
IBAN: DE23 1300 0600 0013 0015 02
BIC: MARKDEF1330
Steuernummer: 079/144/02039

Telefon: 0385 509-87201
Telefax: 0385 509-87204
poststelleSN@bbi-mv.de
www.bbi-mv.de

Keine Bedenken und Anregungen

Die Fachverwaltungen sind am Planverfahren beteiligt.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

17
Industrie- und Handelskammer zu Schwerin



Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 18056 Schwerin

Hansestadt Wismar
Frau Mahnel
Postfach 1245
23952 Wismar



Ihre Zeichnung/Notiz vom
29.04.2015
für Ansprechpartner:
Hannes Schubert
E-Mail:
schubert@schwerin.ihk.de
Tel.
0385 5103-209
Fax
0385 5103-9209

26.05.2015

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Mahnel,

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.

Im Zuge der weiteren Entwurfserarbeitung bitten wir Sie um die Einbeziehung der Interessen des im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebes im Bereich der ehemaligen Bergbrauerei.

Dieser ist über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan in seinem Bestand zu schützen. Eine Einbeziehung in die geplante schalltechnische Untersuchung ist wünschenswert. Bei gegebenenfalls auftretenden „gewerblichen Emissionen“ sind Ausgleichsmaßnahmen so festzusetzen, dass der bestehende Betrieb nicht in der Ausübung seiner bisherigen Tätigkeit eingeschränkt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Hannes Schubert
Geschäftsbereich Standortpolitik, International

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
Postfach 11 Industrie- und Handelskammer zu Schwerin | PF 11 10 41 | 18056 Schwerin | Büromerstraße Ludwig-Billow-Ring 10 | 23053 Schwerin
Tel.: 0385 5103-0 | Fax: 0385 5103-999 | E-Mail: info@schwerin.ihk.de | Internet: www.ihk-schwerin.de
Gewerkschaft AG Schwerin | BIC: GWS23333 | IBAN: 0851 1408 0000 0102 8490 00 | Deutsche Bank AG, Filiale Schwerin | BIC: DEUT33HAN | IBAN: 0250 1307 0000 0304 3440 00
Spezialbank Mecklenburg-Schwerin | BIC: MSLB33HAN | IBAN: DE44 1405 2000 0360 0385 90 | IR-Bank eG | BIC: GIMCDE33HAN | IBAN: DE30 1400 1404 0000 0300 00
Deutsche Kreditbank AG | BIC: DKF1233 | IBAN: DE11 1200 0000 0010 0401 03

Der Bestandsschutz des Gewerbebetriebes im Bereich der ehemaligen Bergbrauerei wird bei der Planung berücksichtigt und in die geplante schalltechnische Untersuchung einbezogen.
Der bestehende Betrieb wird durch die Festsetzungen des den B-Planes in der Ausübung seiner bisherigen Tätigkeit nicht eingeschränkt.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

18
Hansestadt Wismar – Amt für Weiterbe, Tourismus und Kultur



Der Bürgermeister
Amt für Weiterbe, Tourismus und
Kultur



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

60.2 Abteilung Planung



Bearbeiter: Norbert Hüschner
Zimmer: Welt-Erbe-Haus
Telefon: 03841 22 52 91 01
Fax: 03841 22 52 91 03
E-Mail: nhuschner@wismar.de
Datum: 18. Mai 2015

Bebauungsplan Nr. 33/15
„Wohngebiet Klußer Damm“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planung entspricht den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und wird be-
fährwortet.

Mit freundlichen Grüßen

Norbert Hüschner

Zustimmung



Welt-Erbe-Haus
Lübsche Straße 23
Postfach 1245
23952 Wismar

Telefonkontakte
Telefon 03841 22 52 91 00
Telefax 03841 22 52 91 03

Öffnungszeiten
April - September
täglich 9:00 - 17:00 Uhr
Oktober - März
täglich 11:00 - 14:00 Uhr



Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

23
Deutscher Wetterdienst



Deutscher Wetterdienst - Postfach 80 35 52 - 14405 Potsdam
Hansestadt Wismar
Postfach 12 45
23952 Wismar

Abteilung Personal und Verwaltung

Ansprechpartner:
Herr Leitheit
Telefax:
0698062-5033
E-Mail:
Ralf.Leitheit@dwd.de
Geschäftsbereich:
PB15P1318.01.32151938
Fax:
0698062-5042
UST-ID: 0622579973

Potsdam, 20. Mai 2015

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange
hier: B-Plan Nr. 33/15 Wohngebiet Klußer Damm"

Ihre Schreiben vom 29.04.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Anerkennung als Kur- und Erholungsort, die Windenergienutzung o. a. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Zu unserer Entlastung erhalten Sie Ihre Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage

S. Schönefeld
Verwaltungsstelle Potsdam

Keine Einwände



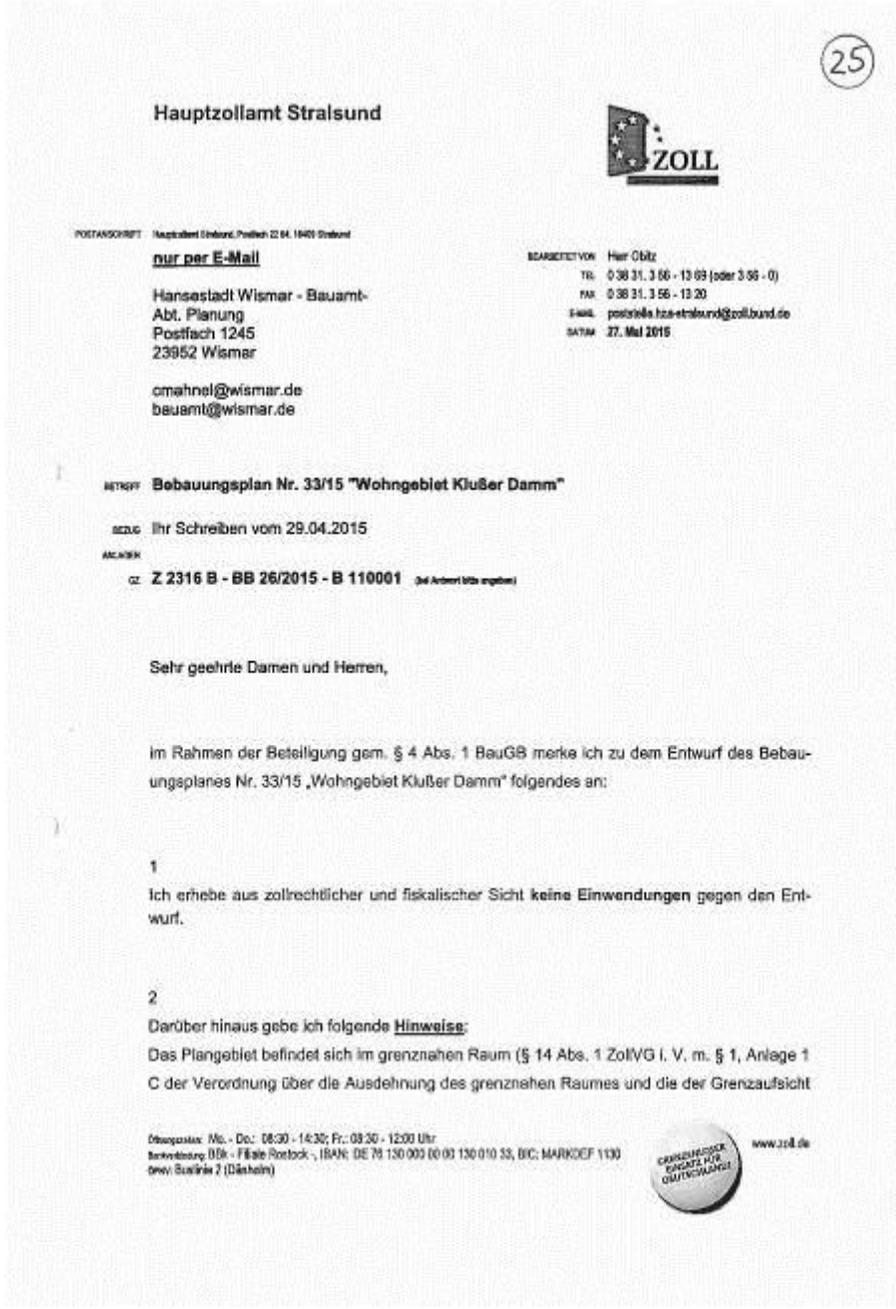
www.dwd.de
Dienstgebäude: Michendorfer Chaussee 23, 14473 Potsdam, Tel.: 0998902-0
Konto: Bundeskasse Trier - Deutsche Bundesbank Saarbrücken - IBAN: DE81 5900 0000 0008 0010 20, BIC: MARXDE331500
Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich
des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur
Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008 (Reg.-Nr. 10700813 KPMG)



Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

25
Hauptzollamt Stralsund



Keine Einwendungen

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

25
Hauptzollamt Stralsund

unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Böhning

Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.

Die Hinweise werden beachtet.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

26
Ministerium für Inneres und Sport M-V – Ref. II 250

(12.05.2015) Cornelia Mahnel - Adresse IM

Page 1

Von: "Gibhardt, Moritz" <Moritz.Gibhardt@im.mv-regierung.de>
An: "CMahnel@wismar.de" <CMahnel@wismar.de>
Datum: 08.05.2015 12:44
Betreff: Adresse IM

Sehr geehrte Frau Mahnel,
mit Schreiben vom 29.04.2015 beteiligen Sie uns zur "60. Änderung des Flächennutzungsplanes" und
"Bebauungsplan Nr. 33/15". Dafür danke ich Ihnen. Hiermit möchte ich Ihnen unsere aktuelle Anschrift
mitteilen. Ich bitte Sie, diese in Zukunft zu berücksichtigen.

Ministerium für Inneres und Sport M-V
Referat II 250
Alexandrinestraße 1
19055 Schwerin

Mit freundlichen Grüßen

Moritz Gibhardt

Ministerium für Inneres und Sport M-V
Referat 250
Strahlenschutz, Zwischenlager Nord, Rückbau, Entsorgung
Tel.: 0385 588-2617
Fax : 0385 588-482-2617

Der Hinweis wird beachtet.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

27
Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt
Schwerin



Strassenbauamt Schwerin - Postfach 16 01 42 - 19091 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Zentrale Dienste
13. Mai 2015
Eingang

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

Geschäftsz: 2441-512-00-2015/068

Datum: 13.05.2015

**Stellungnahme
zum Bebauungsplanes Nr.33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
der Hansestadt Wismar**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre eingereichten Unterlagen vom 29.04.2015 teile ich Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan Nr.33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar nur unter Einhaltung der nachgeführten Punkte keine Bedenken bestehen. Die Grenzen des B-Planes müssen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Landesstraße liegen. Die angrenzende Landesstraße L 102 ist in dem nachfolgend aufgeführten Bereich betroffen:
Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstücks 2440.
Desweiteren grenzt das Bebauungsgebiet an den Radweg, welcher durch die Stadt noch vermessen werden muss.
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anbindungen an die Landesstraße gegeben. Jedoch sind die Anbindungen im Vorfeld mit detaillierten Planunterlagen unter Benennung der genauen Stationierung gesondert zur Prüfung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Größmann

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon (0385) 511-49
Telefax (0385) 511-4150
E-Mail: sba-er@sbv.mv-regierung.de

Keine Bedenken

Die Abgrenzung des Plangebietes zur Landesstraße wird beachtet.

Die Hinweise zu den Anbindungen der geplanten Erschließung an die Landesstraße werden im Rahmen der Erschließungsplanung weiterführend beachtet.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

28
Der Bürgermeister als Straßenbaustatsträger

[[27.05.2015] Cornelia Mahnel - B Plan Nr. 33 / 15 Wohngebiet Klußer Damm Page 1

28

Von: Hartmut Spieß
An: Mahnel, Cornelia
CC: Konow, Kathrin
Datum: 27.05.2015 09:04
Betreff: B Plan Nr. 33 / 15 Wohngebiet Klußer Damm

Sehr geehrte Frau Mahnel,

zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur Änderung des F-Planes zum o.g. Betreff geben wir unsere Zustimmung mit folgenden Hinweisen:

- Für den Anschluss an den Klußer Damm ist die Stellungnahme des SBA Schwerin (Bausträger der Strasse) einzuholen
- Die Führung des Geh- und Radweges über die nördliche Anbindung an den Klußer Damm ist analog der südlichen Anbindung auszubilden.

Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

H. Spieß
Dipl.-Ing. TH
Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Strasse 1
23966 Wismar
Tel.:03841-251-6021

Die Hinweise und Anregungen werden beachtet.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

28
Der Bürgermeister als Straßenverwaltung

28

60.13 Bauamt
SG Straßenverwaltung

Wismar den 15.05.2015
Bearbeiter : Frau Petzke

60.20 Bauamt, Abt. Planung
im Hause

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (Bau GB)

1. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche in
Wohnbaufläche im Bereich Klußer Damm“
2. Bebauungsplan Nr. 33 /15 „Wohngebiet Klußer Damm“

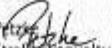
Sehr geehrte Frau Mahnel,

zu den o.g. Flächennutzungsplan / Bebauungsplan teilen ich Ihnen mit, dass
aus Sicht der Straßenverwaltung keine Bedenken zu den o.g. Vorhaben bestehen.
Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es noch keine Hinweise und Anmerkungen zu den neu
entstehenden Verkehrsanlagen im zukünftigen Wohngebiet.

Für Rückfragen stehen ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag


Petzke
Straßenverwaltung

Keine Hinweise und Anmerkungen

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

29 Eisenbahnbundesamt



Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Hamburg/Schwerin



Eisenbahn-Bundesamt, Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar

Bearbeitung: Sabine Schulz
Telefon: +49 (385) 7452-140
Telefax: +49 (385) 7452-5140
E-Mail: SchulzS@eba.bund.de
sb1-hmb-swn@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 08.05.2015

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
57140-571pt/009-2015#067

VMS-Nummer: 256039

Betreff: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Bebauungsplan Nr. 33/15
„Wohngebiet Klußer Damm“
Bezug: Ihr Schreiben vom 29.04.2015
Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Mahnel,

danke für die Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes.
Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.
Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz, die zu berücksichtigen wären, sind
hier nicht anhängig.
Aus der den Unterlagen beigegebenen Aufgabenstellung für eine schalltechnische Untersuchung
entnehme ich, dass der Schienenverkehrslärm betrachtet werden soll. Aufgrund der unmittelbaren
Nähe zur Bahnstrecke (Dömitz)-Ludwigslust-Wismar ist dies bei geplanter Festsetzung einer
Wohnbaufläche dringend zu empfehlen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass gegen die Bahn
keine Ansprüche wegen der vom Betrieb ausgehenden Immissionen bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schulz

Hausanschrift:
Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin
Tel.-Nr. +49 (385) 7452-0
Fax-Nr. +49 (385) 7452-149

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 61 5900 0000 0009 0010 20 BIC: MARKDE3333

Forngebundene, fiktivierende oder sonstige rechtsirrefühliche Erklärungen sind ausschließlich auf dem Postweg einzureichen

Keine Bedenken
Die Empfehlung, den Schienenverkehrslärm bei der schalltechnische Untersuchung zu betrachten, wird berücksichtigt.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

Ministerium für Energie,
Infrastruktur und Landesentwicklung
Mecklenburg-Vorpommern



Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht, Pestalozzistraße 1
19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abteilung Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

11.05.2015
N B 60,2

Bearbeiter: Herr Wischnat
Telefon: 0385 7452-283
Telefax: 0385 7452-5283
E-Mail: WischnatO@eba.bund.de
Az: LfB 57281/045/15
Datum: 08. Mai 2015

Hansestadt Wismar
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
Stellungnahme des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht (LfB) für die
Nichtbundeseigenen Eisenbahnen (NE)
Ihr Schreiben vom 29.04.2015

Sehr geehrte Frau Mahnel,
zum vorgelegten Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ habe ich keine Einwände.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Eisenbahnbetriebsanlagen
Nichtbundeseigener Eisenbahnen. Mir sind auch keine Planungen Nichtbundeseigener
Eisenbahnen bekannt, Eisenbahnbetriebsanlagen zu erwerben oder zu errichten.
Nichtbundeseigene Eisenbahnen sind durch die Planung daher nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Oliver Wischnat

Hausanschrift:
Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung
Mecklenburg-Vorpommern
Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht
Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin

Telefon: 0385 7452-283
Telefax: 0385 7452-5283
Organisationspostfach:
Landeseisenbahnaufsicht-mv@eba.bund.de

Keine Einwände
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

32 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Infra | 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Postfach 29 63 - 53119 Bonn

Hansestadt Wismar Am Markt 1

23966 wismar



Fontänengraben 200, 53123 Bonn Postfach 29 63, 53019 Bonn Telefon: +49 (0)228 5504 - 5463 Telefax: +49 (0)228 5504 - 5753 Fax: 3402 - 5463 baueinfwzob@bundeswehr.org

Aktuelles: Infra | 3 - 45-60-00

Bearbeitet in: Herr G. Schmidt

Bonn, 05. Mai 2015

BEZUG: MIAKE

Ihre Schreiben vom 29.04.2015

Stellungnahme; per E-Mail hier: Bebauungsplan Nr. 33/15 Wohngebiet „Kluüser Damm“ und 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Kluüser Damm“

Ihre Schreiben vom 29.04.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der Bundeswehr sind berührt, denn das Planungsgebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Eimenhorst. Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung folgender Parameter. Bauhöhen bis 30 Meter über Grund.

In diesem Fall ist eine weitere Beteiligung nicht notwendig.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Im Original gezeichnet

G. Schmidt

Keine Einwände und Bedenken

Die Hinweise werden beachtet.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

33
EVB – Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung



60 – Bauamt
Abt. Planung

15 12 60,2

Bereich Entwässerung und
Straßenunterhaltung

Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-602
Fax: 7 49-444
E-Mail: kalsow@evb-hwl.de
Datum: 18-05-2015

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

Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

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 „Klußer Damm“ 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.

Mit freundlichem Gruß


Dittmer
Bereichsleiterin

Keine Bedenken

Die Hinweise zur Nutzung der vorhandenen Anbindepunkte und zur Abstimmung der Planung mit dem EVB werden beachtet.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

33
EVB – Bereich Stadtverkehr und Infrastruktur



Bereich Stadtverkehr und Infrastruktur

Bearbeiter: M. Eckhardt
Telefon: 749-704
Fax: 749-700
E-Mail: meckhardt@evb-hwl.de
Datum: 10. Mai 2015

21.05.2015
NS B 60.2

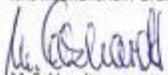
60 Bauamt
60.2 Abt. Planung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch
B-Plan Nr. 33 / 15 „Wohngebiet Kluüßer Damm“

Sehr geehrte Frau Mahnel,
aus Sicht des EVB, Bereich Stadtverkehr und Infrastruktur geben wir folgende Anregungen:

- die Straßenbeleuchtung in LED - Technik (Klimaschutz/ CO² - Einsparung) ausführen

Mit freundlichem Gruß


M. Eckhardt

Die Anregung wird berücksichtigt.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

34
Wasser- und Bodenverband

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

34

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

Hansestadt Wismar
PF 1245

23952 Wismar

Bearbeiter:	Ihre Zeichen/Nachricht von	Unser Zeichen	Datum
		Dorf Mecklenburg, den	03.06.2015

Betr.: Bebauungsplan Nr. 33/15
„Wohngebiet Klußer Damm“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Bebauungsplanes sind keine Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes vorhanden. Dem B-Plan wird seitens des Verbandes zugestimmt.
Im B-Plangebiet befindet sich ein Kleingewässer, die Entwässerung erfolgt vermutlich in Richtung Ostfriedhofsraben. Zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes ist das Kleingewässer zu erhalten und die Entwicklung zu fördern.

Mit freundlichem Gruß

U. Brüsewitz
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 0500 0214 9977 00	

Zustimmung, da keine Betroffenheit.

Die Erhaltung des Kleingewässers wird Planbestandteil.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

35
edis AG



E.DIS AG - Langwälder Straße 60 - 17017 Fürstentum/Spreewald

Hansestadt Wismar
Frau Mahnel
Am Markt 1
23966 Wismar

*10. Bz 60.2
26/06.15
Fr. Mahnel*

E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg Vorpommern
Betrieb 110 kV Nord
Am Hanseufer 2
17109 Demmin
www.e-dis.de

Postanschrift
Demmin
Am Hanseufer 2
17109 Demmin

Helmut Leske
T 03998 2822-2123
F 03998 2822-9988
helmut.leske
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-H / Le

Demmin, 19. Juni 2015

**Stellungnahme zur 110-kV-Freileitung
60. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gewerblich und Grünflächen in Wohnbaufläche im Bereich Klußer Damm"**
Ihre E-Mail vom 18.06.2015 (mit Schreiben vom 29.04.2015)

Sehr geehrte Frau Mahnel,

mit o. g. E-Mail fordern Sie uns zu einer Stellungnahme zum Leitungsbestand bezüglich der 110-kV-Freileitung in der Stadt Wismar, Stadtteil Wismar Süd im Bereich Klußer Damm im Landkreis Nordwestmecklenburg auf.

Im Bereich der uns übergebenen Unterlagen (Flächennutzungsplan, Plangebiet) 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.

Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung, siehe farbliche Kennzeichnung auf den als Anlage beigefügten Bestandsplanausschnitten, halten Sie bitte die Sicherheitsabstände entsprechend unserer „Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110-kV-Freileitungen“ ein.

Bitte beachten Sie, dass der von Ihnen auf dem Vorentwurf „Teil A - Planzeichnung“ dargestellte Freileitungsbereich annähernd den Abstand des ruhenden Leiterseils beidseitig der Trassenachse darstellt.

Dieser berücksichtigt nicht den Schutzbereich der Freileitung der aus dem Abstand des ausgeschwungenen Leiterseils zuzüglich eines 3 m Sicherheitsabstandes (Mindestmaß) besteht.

1/2

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König
Vorstand:
Bernd Dubberstein
(Vorsitzender)
Markus Pösch
Dr. Andreas Reichel
Sitz: Fürstentum/Spreewald
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 063/300/0076
USt.Nr. DE 812/729/567
Commerzbank AG
Fürstentum/Spreewald
Konto 4 507 115
BLZ 115 490 00
IBAN DE52 1154 0000 0000 7115 00
BIC COMDE33HAN
Deutsche Bank AG
Fürstentum/Spreewald
Konto 2 343 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen 110kV – Freileitung und deren Schutzbereich.

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

35
edis AG



Die Zugänglichkeit der Maststandorte und der Trasse ist für Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten jederzeit zu gewährleisten.

Die Bestandsplanauskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld.

Die Bestandsplanauskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen.

Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplanauskunft erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

Ralph Habedank

Helmut Leske

Anlagen

Bestandsplanausschnitt 110-kV-Leitung HT-0003 (Mastfelder 189-196)

Bestandsplanausschnitt 110-kV-Leitung HT-0003 (Mastfelder 192-195)

Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe 110-kV-Freileitungen

2. Bürgerbeteiligung

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB - VORENTWURF -

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ hat in der Zeit vom 27.04.2015 bis einschließlich 29.05.2015 statt.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden von 7 Bürgern Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf vorgebracht.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

1
Eberhardt Blei

①

Dr. Eberhardt Blei
Negenchören 8
23966 Wismar

28.05.2015

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1

per Email bauamt@wismar.de

**Bebauungsplan Nr. 33/15 Wohngebiet Klußer Damm
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst vielen Dank für die umfangreichen Aussagen zum Informations-, Gesprächs- und Erörterungstermin am 28. Mai 2015, vor allem von Herrn Groth.

Vorschlag 1:

Die Informations-, Gesprächs- und Erörterungsveranstaltungen werden in der ersten Hälfte des einmonatigen Beteiligungsverfahrens durchgeführt, um der Öffentlichkeit Gelegenheit zu geben, qualifizierte Stellungnahmen abzugeben. Ein derartiger Termin am vorletzten Tag der Öffentlichkeitsbeteiligung anzusetzen, sieht doch eher nach einer Ausladung aus (im Übrigen nicht das erste Mal).

Das Luftbild zeigt, dass die bebaute Ortslage auf der westlichen Seite der Landesstraße mit der Bebauung am Wiesenweg endet, danach der Außenbereich beginnt.



<https://www.google.de/maps/@53,879796,11,4652091,1690m/data=!3m1!1e3>
aufgerufen am 28.05.2015, 12:27 Uhr

Die Anregungen unter Vorschlag 1 bis 4 werden mit folgendem Ergebnis geprüft:

zu VORSCHLAG 1

Die Informationsveranstaltung findet während der öffentlichen Auslegung statt und bietet den Bürgern die Möglichkeit einer zusätzlichen Information.

Für eine generelle Verlegung des Veranstaltungstermins an den Anfang der Auslegungsfrist wird keine Notwendigkeit gesehen, da über die gesamte Auslegungsfrist hinweg die Möglichkeit für individuelle Gespräche besteht.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

1
Eberhardt Blei

Der aktuelle Flächennutzungsplan weist die Fläche zwischen den Gärten und der Gewerbeeinheit als Fläche für eine Wohnnutzung aus.



http://www.wismar.de/media/custom/125_835_1.PDF?1341556795, aufgerufen am 19.05.2015, 09:07 Uhr

Vorschlag 2:

Die Stadt akzeptiert die jetzigen durch Bebauung sichtbaren Grenzen des Stadtkörpers und definiert den davon gelegenen südlichen Bereich klar als Außenraum (Außenbereichssatzung).

Der Wohnraumbedarf wird nicht nachgewiesen. Der im ISEK ausgewiesene Fehlbedarf auf dem Teilmarkt Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus wird mit rund 220 WE bis 2025 ausgewiesen. Entsprechend Anlage zum Schreiben des Bürgermeisters vom 29.04.2015 ist mit den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen mit eventuell 572 möglichen Wohneinheiten zu rechnen, wobei zu vier Gebieten (darunter Klußer Damm) keine Angaben gemacht werden. Der Bedarf ist somit bereits jetzt mehrfach überzeichnet.

Vorschlag 3:

Die Hansestadt nimmt Abstand von der Ausweisung eines neuen Wohngebietes oder weist den „unglaublich hohen Bedarf“ substantiell nach. In diesem Zusammenhang wird auf die Innenentwicklung mit besonderem Bezug zu §§ 1 (5) und 1a (2) genommen.

zu VORSCHLAG 2 und 3

Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland gehört zu den Pflichtaufgaben der Stadt Wismar. Die städtebauliche Entwicklung des Gebietes am Klußer Damm wurde bereits bei der Aufstellung des FNP in Betracht gezogen. Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die ursprünglichen Planungsziele den heutigen Zielvorstellungen der Stadtentwicklung angepasst.

Die Prognoseberechnungen für den Wohnungsteilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ im Rahmen der ISEK- Fortschreibung im Jahr 2012 ergaben bereits einen Fehlbedarf von 470 WE bis 2025. Entgegen der Prognose steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte deutlich an, dabei lag die Zahl der Haushalte in 2014 schon um 36 Haushalte über dem Prognosewert für 2015. Die Prognose der Wohnungsnachfrage befindet sich derzeit in Fortschreibung. Um der Entwicklung der Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, ist es erforderlich, alle Baulandreserveflächen hinsichtlich einer Realisierung zu prüfen und entsprechend zu überplanen. Im Ergebnis der Prüfung wurde beschlossen, das neue Wohngebiet am Klußer Damm für den individuellen Wohnungsbau bereitzustellen.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

1
Eberhardt Blei

Als nicht unproblematisch wird bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen durch Planer für private Investoren die mögliche Aushebelung der Planungshoheit angesehen, die zu einer Gefälligkeitsplanung führen kann.

Vorschlag 4:

Die Hansestadt nimmt nicht nur die Planungen entgegen, sondern sie formuliert die planerischen Ziele verbal und eindeutig vorab. Dies sollte solche Ziele betreffen wie

- Schlüssel für Wohnungsgrößen und soziale Mischung der Wohnbevölkerung einschl. entsprechender Standards und Baukosten-/ Mietkostenobergrenzen
- städtebauliche und stadtgestalterische Vorgaben, etwa in Form der Baulinien, der Festsetzungen privaten und öffentlichen Grüns und der Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- Rechtsformen (z.B. Genossenschaften)/ Bauherrengemeinschaften/ innovatives Wohnen.

Freundliche Grüße

Eberhardt Blei

zu VORSCHLAG 4

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt in Ausübung der Planungshoheit der Hansestadt Wismar nach den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches. Die Gefahr, private Investoren könnten die Planungshoheit der Stadt Wismar aushebeln, ist unbegründet, da alle planungsrelevanten Vorgaben durch die Stadt und deren Verwaltung erfolgen.

Da das Planungskonzept des B-Planes die Entwicklung eines Wohngebietes für den individuellen Wohnungsbau zur Schaffung von Wohneigentum vorsieht, sind Regelungen über Wohnungsgrößen, zur sozialen Mischung der Wohnbevölkerung, zu Bau- und Mietkostengrenzen sowie zur Rechtsform des Wohneigentums nicht relevant.

Dagegen werden städtebauliche und stadtgestalterische Vorgaben rechtverbindliche Bestandteile der Planung.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

2

Olaf Kaltwasser

(2)

Olaf Kaltwasser
 Seegefeder Straße 96
 14612 Falkensee
 olaf.kaltwasser@web.de

An das Bauamt der Stadt Wismar

Betr.: B-Plan 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 §3(1) BauGB

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,
 im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zu o.g. Planungsverfahren möchte ich Ihnen meinen
 Standpunkt kurz mitteilen.

Das zu betrachtende Gebiet liegt an der Bebauungsgrenze des Stadtteils Wismar-
 Süd. Es ist zur Zeit mit einer kleinen alten Gewerbeeinheit und sonst sich frei entwickelnder
 Natur belegt. Als Überleitung zu Kleingartenanlagen und Stadtausgang für mich durchaus
 vertretbar. Der Friedhof ist vom Klußer Damm durch das Planungsgebiet abgetrennt und
 also nicht spürbar.

Das Vorhaben von Stadt und Investor, an dieser Stelle ein Wohngebiet zu erschließen, ist für
 mich nicht sofort nachvollziehbar. Die Nachfrage nach Wohnraum und Bauland ist nach
 ISEK-Studie durchaus vorhanden – die Frage stellt sich jedoch, ob dieses Gebiet
 notwendigerweise jetzt aus stadtplanerischer Sicht erschlossen werden muss. Aus dem
 Beschluss „Zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Umwandlung von gewerblicher
 Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Klußer Damm“
 geht hervor, das die Stadt Wismar seit 1995 einen Bebauungsplan für dieses Gebiet
 aufstellen möchte. Da stellt sich die Frage, ob der Investor der Motor des heutigen
 Planungsstandes ist oder die Stadt Wismar dieses Gebiet tatsächlich von sich aus entwickeln
 möchte.

Der Ansatz, als Abschluss der Baureihe am Klußer Damm ein Wohngebiet zu platzieren, ist
 durchaus einleuchtend. Leider vermisse ich klare Bauvorgaben (Baulinien oder
 Höhenangaben) der Stadt zur Sicherung des gewünschten städtebaulichen Ergebnisses. Bezug
 nehmend auf die Auflistung der aktuellen Bebauungspläne und die knappen Erläuterungen
 dazu möchte ich jedoch auch den zahlenmäßigen Zuwachs an Wohnraum in diesem neuen
 Planungsgebiet in Frage stellen. Eventuell wäre es durchaus überlegenswert, eine
 Stadterweiterung durch Wohnraum an dieser Stelle noch hinauszuschieben und nochmals
 die Prognosen aus der vorliegenden ISEK-Studie in Begleitung einer aktuellen Analyse der
 Bevölkerungsentwicklung auszuwerten.

Einen nachvollziehbaren Vorteil für die Stadt Wismar aus dieser Planerstellung kann ich nicht
 eindeutig erkennen. Hierzu könnte es eventuell mehr Informationen geben.

In diesem Rahmen sollte, so finde ich, auch über die Kleingartenanlage „Am Klußer Damm“
 nachgedacht werden. Dieses Gebiet käme durch eine geplante Wohnbebauung in eine
 Situation, mitten im Wohngebiet zu liegen. Hier könnten Interessenkonflikte entstehen.

Zusammenfassend möchte ich hiermit zum Ausdruck bringen, daß ich diese Planung
 nachvollziehen kann, ich mir jedoch einen größeren und nachhaltigeren Nutzen für die Stadt
 Wismar wünschen würde. Ein größerer Einsatz von solchen möglichen Effekten könnte gut
 für die weitere gerechte Entwicklung der sozialen Stadtstruktur genutzt werden.

Olaf Kaltwasser

Wismar, Mai 2015

Die Anmerkungen werden mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die planerische Zielstellung zur Entwicklung des Standortes wurde bereits durch die
 Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit einer Darstellung von Bauflächen
 dokumentiert. Damit stellt sich nicht die Frage, ob die Stadt Wismar dieses Gebiet
 tatsächlich von sich aus entwickeln möchte. Eine Wohngebietsentwicklung war von je
 her vorgesehen. Da eine ehemalige Erweiterung des Friedhofes und eine weitere
 gewerbliche Entwicklung an diesem Standort aus städtebaulichen Gesichtspunkten
 nicht mehr vorgesehen sind, können die Planungsabsichten den heutigen
 Bedingungen angepasst werden. Wie in der Stellungnahme erwähnt, ist der
 Wohnraumbedarf vorhanden.

Gemäß § 124 BauGB kann die Stadt die Erschließung durch Vertrag an einen Dritten
 übertragen. Hiervon macht die Stadt Gebrauch, ohne jedoch ihre Planungshoheit
 einzuschränken.

Die gewünschten klaren Bauvorgaben werden Bestandteil der weiterführenden Bauleit-
 planung und dann im Entwurf des B-Planes nachvollziehbar dargelegt.

Die im Rahmen der ISEK- Fortschreibung 2012 festgestellte Wohnungsnachfrage
 bestätigt den Wohnungsbedarf der Hansestadt Wismar und somit die mit dem B-Plan
 verfolgten Planungsziele zur Entwicklung des Wohnstandortes am Klußer Damm.
 Die Prognoseberechnungen für den Wohnungsteilmarkt „Einfamilien-/Doppel-
 /Reihenhaus“ ergaben bereits einen Fehlbedarf von 470 WE bis 2025. Entgegen der
 Prognose steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte deutlich an, dabei lag
 die Zahl der Haushalte in 2014 schon um 36 Haushalte über dem Prognosewert für
 2015. Die Prognose der Wohnungsnachfrage befindet sich derzeit in Fortschreibung.

Die Vorteile für die Stadt Wismar bestehen in der Stärkung ihrer Funktion als Mittel-
 zentrum der Region Westmecklenburg mit herausragender Bedeutung als Wohn-
 standort.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

3
Tom Brennecke

3

Sehr geehrter Mitarbeiter des Bauamtes zu Wismar,

ich bin Student der Hochschule Wismar im Fachbereich Architektur, und möchte Ihnen hiermit meine Position zu dem vorliegenden Bebauungsplan "Klußer Damm Wohngebiet" Bereich 33/15 vom 24.04.2015 zukommen lassen. Obgleich es zu früh ist um über die vom Planungsgruppe vorgeschlagene Bebauung zu sprechen, da etwaige Schallmessungen, Immissionsprüfungen und Umweltschadenserfassungen noch ausstehen, verstehen Sie diese Stellungnahme als Anregung oder schlichtweg als Meinung.

Da mir das Plangebiet im Ortsteil Wismar Süd zuvor unbekannt war, gründe ich meine Aussagen auf die Informationsveranstaltungen vom 28.05.2015, meine anschließende Besichtigung des Gebietes und der publik gemachten Satzung vom 24.04.2015 über den Bebauungsplan, Erläuterungen und Nachforschungen gemäß der ISEK.

Zunächst einmal einige Dinge, die mit der Überbauung des Grundstückes passieren würden. Der Klußer Damm würde ein wenig vom dem Charakter einer großen Durchgangsstraße verlieren und das Gebiet Wismar Süd bekäme einen revitalisierenden Effekt, umso mehr, je individueller die Bebauung ausfällt und weiterhin mehr, je mehr infrastrukturelle und soziale Bauten sich anschließen. Sollte mit den entstehenden Villen und dem Umgang mit der Bergbrauerei auf diesem Gebiet also ein Vorbild entstehen, so ließen sich sicherlich weitere derartige Gebiete, beispielsweise in Dargetzow oder Wismar Ost schaffen. Der Bau einer notwendigen Kindertagesstätte, wäre etwas was sich gut in Einklang mit der Bebauung mit Wohn- und Einfamilienhäusern bringen lassen würde. Das Gebiet gegenüber des Bebauungsplanes 66/06 am Lenensruher Weg wäre meines Erachtens gut hierfür geeignet, zumal in Wismar Süd ohnehin nur punktueller Handlungsbedarf ist. Das dies hauptsächlich eine Frage des Investors ist, ist mir wohl bewusst.

Es ist eine sehr architekturbewusste Maßnahme, dem Bedarf von 190 Wohnungseinheiten, ruhig anzugehen und dem Bauherren, der dort am Klußer Damm baut, zunächst mit viel gestalterischer Freiheit entgegen zu treten. Ich finde es auch richtig keine Baulinien festzulegen. Es ist ein gutes Entgegenkommen der Stadt Wismar und der Planer um das Gebiet attraktiver zu machen für den Käufer. Ein städtebauliches Bild ist dadurch eher verbessert als gestört, da Grenzen und Baulinien in der Regel ins Stadtimnere zunehmen. Auch ist der Vorschlag der "Stadt villen" ein sehr richtiger, da diese nach den Maßstäben heutiger Zeit bei Verringerung des Bedarf anderen Nutzungen zugeführt werden können, bspw. als Studentenwohnhaus oder Arztpraxis. Eventuell wäre hier die Nachfrage nach solchen noch zu klären. Was sicherlich auch wichtig ist, die Planstraßen bis auf die Planstraßen A und C die den Betriebshof des Friedhofs versorgen müssen, nicht größer als nötig auszubilden, sodass ich eventuell sogar die geplanten Randparkplätze auf ein Minimum reduzieren würde. Vielleicht wäre es eine Überlegung Wert den Zugang zum Friedhof, den wohl dort hauptsächlich kleinere LKWs nutzen werden, entlang der Gartenanlage "Klußer Damm", im Norden des geplanten Gebietes entlang zu führen, bis es schließlich zum Eingang zum Betriebshof geht. Man könnte die anfallende Schallbelastigung so reduzieren. Es liegt hier nämlich die Gefahr dass der grüne Streifen vom Friedhof bis zum Wallensteingraben verschwindet und der Friedhof eine grüne Insel ohne Anschluss wird.

Es ist, so glaube ich auch nur zum Vorteil der Bauherren später dort, wenn man den grünen Streifen, bestehend durch Blüme und Gebüsch entlang des Klußer Damms lässt, wenn nicht sogar verbreitert, um eine natürliche Schall- und Sichtbarriere zur vielbefahrenen Straße zu halten. (Natürlich unter Berücksichtigung des Hochspannungsnetzes.) Dieser Verkehr dort umfasst zwar nur etwa 130 Autos in der Stunde, verdichtet sich aber stark zur Schweriner Straße hin. So habe ich also ein wenig die Befürchtung, dass das Wohngebiet nicht genügend Ausgleichsflächen schafft, wenn nicht sogar so für sich steht, dass die bestehenden Gartenanlagen "Klußer Damm" und "Am Karpfenteich" resolut voneinander separiert werden und eine

Die Anregungen werden mit folgendem Ergebnis geprüft:

Eine Vielzahl der gegebenen Hinweise zur Überplanung des Gebietes stehen im Einklang mit den Planungsabsichten der Stadt Wismar für den Klußer Damm.

Durch die geplante ergänzende Wohnbebauung werden neue Strukturen entstehen, die das Straßen- und Stadtbild im Bereich des Klußer Damms verändern mit positiven Impulsen für Wismar Süd. Der Zuwachs an Einwohnern wird dazu führen, die bereits im Umfeld vorhandene Sozialeinrichtung zu stärken und eventuell durch neue Einrichtungen zu ergänzen. Dadurch kann sich das Gebiet im Zusammenhang mit dem Stadtteil Wismar Süd zu einem Gebiet mit Vorbildwirkung entwickeln.

Die Kapazität des Wohngebietes wird mit ca. 96 WE prognostiziert. Mit den Festsetzungen des B-Planes wird der Planungswille der Stadt für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dokumentiert. Im Rahmen der gestalterischen Vorgaben kann der künftige Bauherr seine individuellen Vorstellungen zur Gestaltung realisieren.

Die angesprochene Wohnstraße (Planstraße B) wird nicht breiter als nötig als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Um den nachgewiesenen öffentlichen Stellplatzbedarf abzudecken, werden im Randbereich der Planstraße insgesamt 7 Stellplätze angeordnet. Die geplante Zufahrt zum Betriebshof des Friedhofs erfolgt auf kürzestem Wege unter Mitnutzung der neuen Erschließungsstraßen. Eine gesonderte Zufahrt zum Betriebshof entlang der Gartenanlage zu planen, ist aus verkehrlicher und wirtschaftlicher Sicht nicht vorteilhaft. Da der Grünzug zwischen Friedhof und Wallensteingraben südlich des Plangebietes erhalten bleibt, besteht weiterhin eine Vernetzung der Grünbereiche.

Die vorhandene Heckenstruktur sowie der Alleebaumbestand entlang des Klußer Damms bleiben erhalten. Der Erhalt der vorhandenen Begrünung trägt zum Sichtschutz bei, hat aber keine schallabsorbierende Funktion.

Die straßenbegleitende Begrünung mit dem Ausbau des Geh- und Radweges stellt eine Verbindung zwischen den beiden Gartenanlagen her.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

3
Tom Brennecke

Zusammenführung dieser Gärten wäre aus meiner Sicht vorteilhaft.

Das Gebiet Wismar Süd hat ganz klar einen Lagenvorteil gegenüber anderen Stadtteilen wie zum Beispiel Dargetzow, doch damit dies eben nicht nur ein Lagenvorteil bleibt, sondern auch für sich steht, ist mit der Bebauung der Gebiete vorsichtig umzugehen. Gerade aus städtebaulicher Sicht ist das Gebiet Wismar Süd erst im Kern zu entwickeln und dann am Rande. Hier wäre es wünschenswert mehr Freizeitangebote, also die Grundlage für weitere Wohnbebauungen wie die am Klußer Damm geplante, zu schaffen. Hierbei erkenne ich wohl Ihre angesprochene Angst, der Investor könnte bei derartigen Forderungen abspringen. Es ist darüber Sorge zu tragen, dass die geplanten Ein- und Mehrfamilienhäusern sich nicht gemäß der Gestaltungsatzung des Klußer Damms einfügen können (vor allem von den Baumaterialien her nicht) weshalb ich eine GFZ von 0,6 bei einer Grundstücksfläche von 700m² nicht überschreiten würde. Der Wert der Grundstücke läge dann nicht nur in der Höhe und Größe der Häuser sondern auch im Grundstück selbst und würde sich prima in den Strukturen der Gartenanlagen einfügen.

Was mir beim betrachten, des Bebauungsplanes noch in den Sinn kommt, ist dass ich finde die linke Ecken zur Gartenanlage "Am Karpfenteich" hin, müsste besser gelöst werden. Ich würde diese "abschneiden", also zum Wohle einer vergrößerten Grundfläche gestalten, und das Gebiet eher Richtung Osten zur Straße hin etwas mehr verdichten. Hier wäre die gleiche Überlegung wie bei der von mir vorgeschlagenen Straße zum Betriebshof zu machen, nämlich dass man die Planstraße B seitlich entlang, also im Süden befindlich, der vorgeschlagenen Bebauung zu machen um eine dezentrale Erschließung einer zentralen vorzuziehen. Vorteil wäre eine größere Trennung Wohnen und Infrastruktur, Nachteil wäre natürlich der verlängerte Verkehrsweg. Ein Umweltgutachten sollte hier Klarheit bringen.

In Summe muss ich festhalten, dass die Planung bisher eine Souveränität aufweist, die mir gut gefällt und obgleich ich einige Sachen ändern würde, die Struktur, gerade auch aus städtebaulicher Sicht, eine richtige ist. Was die ausstehenden Gutachten noch feststellen bleibt abzuwarten, könnte natürlich aber das ein oder andere Argumente meinerseits noch umstellen. Vielen Dank für Ihre Zeit.

Mit freundlichsten Grüßen
Tom Brennecke, Student der HS Wismar

tom.brennecke@hotmail.de

Die Festsetzungen des Planes für eine Bebauung in offener Bauweise und mit einer überbaubaren Grundstücksfläche 40 % (GRZ 0,4) gewährleisten, dass sich die Gebäude des Wohngebietes in die Umgebungsbebauung einfügen. Auf das dem B-Plan zu Grunde liegende Bebauungs-, Verkehrs- und Freiraumkonzept wird in der Begründung zum Entwurf detailliert eingegangen.

Die südliche B-Plan- und Bebauungsgrenze wird durch den Schutzbereich der 110-kV-Freileitung bestimmt, was eine verdichtende Bebauung an der Ostseite ausschließt. Die Errichtung dezentraler Erschließungsanlagen bedeuten zusätzliche Anbindungen an den Klußer Damm (Landesstraße), die aus verkehrlicher Sicht nicht möglich sind. Daher scheiden diese Überlegungen aus.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Planung befürwortet.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

4
Anne-Greeth Knuth

4

Anne-Greeth Knuth
a.knuth@oulook.com
Juri-Gagarin-Ring 38
23966 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Wismar, 29. Mai 2015

BEBAUUNGSPLAN NR. 33/15 „WOHNGEBIET KLUßER DAMM“
STELLUNGNAHME (auf Grundlage des Wissensstandes ISEK, 2. Fortschreibung, 2013, Wismar)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dieser Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 33/15 Wohngebiet Klußer Damm wende ich mich als interessierter Bürger an Sie.

STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Das Plangebiet Klußer Damm gehört zum Stadtteil Wismar Süd und ist Teil des Stadtrandes von Wismar. Begrenzt wird dieser Bereich im Norden durch die Kleingartenanlage „Klußer Damm“ sowie im Süden durch die Kleingartenanlage „Am Karpfenteich“. Im Osten grenzt das Gebiet an die Straße Klußer Damm und schließt im Westen unmittelbar an den Wirtschaftsteil des Friedhofsgeländes an.

Die umgebende Bebauung ist geprägt von mehrgeschossigem Wohnungsbau und Gartenlauben.

Mit Ausnahme des Grundstücks der ehemaligen Bergbrauerei ist die Fläche weitestgehend unbebaut. Aktuell wird dieses Plangebiet von Wildwuchs und „jungen“ Bäumen geprägt, das dieses als Brachfläche charakterisiert. Der einzige

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

4
Anne-Greeth Knuth

Nutzen den diese Fläche erfährt, ist die Straßenanbindung des Wirtschaftsbereiches der Friedhofsanlage über dieses Grundstück.

ENTWICKLUNGSZIELE

Der Flächennutzungsplan Wismars sieht für dieses Gebiet, mit einer Gesamtläche von etwa 6,0 ha, eine Wohnbaufläche und eine gewerbliche Baufläche vor. In Anbetracht der heutigen und künftigen Situation, erfolgt im Zuge der Erstellung eines B-Planes für Klußer Damm zeitgleich eine Änderung im Flächennutzungsplan. Dem zu Folge wird die gewerbliche Baufläche als Wohnfläche ausgeschrieben. Ziel ist die Erschließung eines Wohngebietes mit großzügigen Grundstücken (>700m²) und einer individuellen Wohnungsbebauung mit dauerhafter Wohnnutzung.

ANALYSE DES STADTEILS WISMAR SÜD

Im Vergleich zu anderen Stadtteilen existieren hier viele Grünflächen. Diese Gegebenheiten, wie die Nähe zum Mühlenteich und die unmittelbare Nähe zum Naturschutzgebiet, bringen für viele Anwohner eine gewisse Attraktivität mit sich. Dies hat zur Folge, dass der Wohnungsbestand weitestgehend konstant bleibt und der Wohnungsleerstand mittels Sanierungsarbeiten immer weiter minimiert werden kann. So ist es nachvollziehbar, dass besonders in diesem Stadtteil Wismars die Nachfrage für Baugrund besonders groß ist. Auch die aktuellen günstigen Kreditkonditionen lassen einen schnellen Verkauf der Grundstücke nach der Bereitstellung der Erschließung, prognostizieren. Jedoch handelt es sich bei der aktuellen Finanzkrise nur um einen zeitlich begrenzten Rahmen.

Die Lage des Planungsgrundstückes ist kritisch zu betrachten. Beim Verlassen der Stadt über den Klußer Damm ebbt die Bebauung immer mehr ab bis hin zu den Kleingartenanlagen am Rand der Stadt. Diese sorgen im Vergleich zum bisherigen Stadtbild für ein ganz eigenständiges Bild und Struktur. Gärten gelten in der Regel als ein „Fluchort“ vor der Stadt und dem Alltag. So bilden die Kleingärten mit den vermehrten Grünflächen eine seriöse Stadtrandentwicklung. Eine zwischen Kleingärten- und Friedhofsanlage eingefügte Wohnfläche erweckt den Anschein einer Ausgrenzung, es entsteht ein Flickenteppich. Die derzeit geringfügigen Festsetzungen bezüglich der Gestaltung, könnten diese Erscheinung verstärken.

Die unmittelbare Nähe zur Straße Klußer Damm wird hinsichtlich der Immission ein Konfliktpotenzial darstellen. Die Erschließungsstraße zum Wirtschaftsbereich der Friedhofsanlage, auch bei Umverlegung, stellt ebenfalls ein Konfliktpotenzial dar, da

2

Die im Bestand existierenden Kleingartenanlagen sind in ihrer Lage deutlich von einander getrennt und bilden somit keine einheitliche Struktur des Stadtrandes. Die Struktur des Stadtrandes wird allein durch die Kleingartenanlage am Karpfenteich bestimmt. Der Aspekt der Landschaftsbildgestaltung wird im Rahmen einer Landschaftsbildbewertung weiter untersucht.

Die gestalterischen Festsetzungen sind dem Entwurf des B-Planes vorbehalten und werden unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten und Strukturen im Plan festgesetzt.

Das immissionsschutzrechtliche Konfliktpotenzial, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr, wird im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Daraus abgeleitete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung werden Bestandteil der Planung.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

4
Anne-Greeth Knuth

sie mit LKW befahren werden muss. Dementsprechend sind unbedingt Untersuchungen durchzuführen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Es ist anzunehmen, dass Grundstücke für Ein- und Mehrfamilienhäuser in der Peripherie zum Zentrum der Hansestadt Familien mit Kindern anziehen, die ihren Traum vom eigenen Haus erfüllen wollen. Wismar Süd ist in der ungünstigen Position den Bedarf an Kita-Plätzen für seine Einwohner aus dem eigenen Stadtteil, dem Umland und einem Teil der Altstadt abzudecken. Dem gegenüber steht jedoch ein Defizit an Unterbringungsmöglichkeiten für Kinder, momentan herrscht hier eine Überbelegung in den Kindereinrichtungen. So sollten, auch unabhängig von der Erschließung des Wohngebietes Klußer Damm, eine Weiterentwicklung diesbezüglich geplant werden. Das Konzept einer Tagesmutter könnte ein wenig Abhilfe schaffen. Des Weiteren verfügt Wismar Süd nur über eine geringfügige Ausstattung an Spielplätzen.

Die abgeschiedene naturgeprägte Lage wäre ebenfalls attraktiv für Senioren, die jedoch auf langer Sicht vielleicht nicht mehr mobil sein können. Entsprechend sollte dafür gesorgt werden, dass beispielsweise das Buslinienetz diesbezüglich weiter ausgebaut wird. Somit wäre die Versorgung der Haushalte gesichert.

INNOVATIVE BETRACHTUNG

Allgemein betrachtet erscheint das Konzept zum Wohngebiet Klußer Damm hinsichtlich der Stadtentwicklung nicht innovativ.

Ein gemeinschaftlich angelegtes Wohngebiet beinhaltet viel Potenzial und orientiert sich anhand der Einwohnerstruktur. Die immer weiter andauernde Vergreisung führt zu einem Bedarfsanstieg in punkto altersgerechter Wohnformen. Unter Einbeziehung sozialer Träger oder Einrichtungen könnte ein Teil der Bebauung zu Mehrgenerationenwohnen ausgebaut werden.

Die geplanten großzügigen Grundstücke für Ein- und Mehrfamilienhäuser unterstützen das Konzept, da sie sowohl für Jung als auch Alt attraktiv sind.

Die Positionierung des Wohngebietes könnte dem Friedhof und den Kleingartenanlagen negativ zu Lasten fallen. Die Kinder von Klußer Damm könnten in den benachbarten Gebieten spielen gehen oder aufgrund des natürlichen Kinderlärms als störend empfunden werden. Um dem entgegenzuwirken, wäre eine landschaftsgestalterische Abgrenzung der Siedlung von Vorteil. Einerseits dient es

3

Die Planung des neuen Wohngebietes ist nur ein Teil der städtischen Gesamtentwicklung, die z.B. in Freiflächen-, Spielplatz- und sozialen Infrastrukturkonzepten existieren und bedarfsgerecht fortgeschrieben werden. Eine eigenständige Abdeckung aller Bedürfnisse im Plangebiet selbst ist auf Grund seiner Größe und der damit verbundenen Kapazitäten nicht erforderlich.

Die im B-Plan ausgewiesenen Bauflächen des „Allgemeinen Wohngebietes“ schließen die angesprochene altersgerechte Wohnform nicht aus.

Als Abgrenzung des Wohngebietes gegenüber dem Friedhof sind umfangreiche Pflanzmaßnahmen auf einem insgesamt 10 m breiten Streifen vorgesehen.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

**4
Anne-Greeth Knuth**

dem Lärmschutz und andererseits behebt eine derartige Grenze die negative Beeinflussung auf das Stadtbild Wismars Süd.

Ein Wohngebietsanger könnte den Bedarf an Kommunikationsfläche und Spielplatz abdecken. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass diese Fläche sowohl als beispielsweise Trimm-dich-Pfad für Erwachsene wie auch als Gemeinschaftsplatz fungieren.

Mittels einer zielgruppenorientierten Struktur entsteht ein Mehrwert, der nicht nur dem Wohngebiet sondern auch dem Stadtteil Wismar Süd zugutekommt.

Ich wünsche der Stadt Wismar und dem Investor viel Glück und innovative Ideen bei der Umsetzung des Wohngebietes Klußer Damm.

Über das Ergebnis der Abwägung möchte ich informiert werden.

Mit freundlichen Grüßen,

Anne-Greeth Knuth

Das Freiraumkonzept des B-Planes sieht keine öffentliche Grünfläche, die als Kommunikationsfläche und Spielplatz genutzt werden kann, vor. Gründe hierfür sind die Lage des Plangebietes in Friedhofnähe und die unmittelbare Nähe der Hochspannungsleitung.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

5
Alesia Bakavets-Sizova

5

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin Masterstudentin an der Hochschule Wismar im Bereich Architektur. Ich wohne und studiere in Wismar und möchte mich zu meiner Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr.33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ äußern.

Das Planungsgebiet liegt am Stadtrand. Der Friedhof und die angrenzende Kleingartenanlage bilden mit zu betrachtendem Gelände einen grünen Landstrich. Durch diese grüne Achse entsteht eine Grenze zwischen Stadt und Land. Das hat zum Vorteil, dass das Ende der Stadt weicher definiert ist und einen fließenden Übergang zur Landschaft schafft.

Entsprechend den Daten des Statistischen Amtes M-V hat die Hansestadt Wismar ständige Einwohnerverluste sowie einen Demografischen Wandel bezüglich der Altersstruktur. Deshalb sollte es geprüft werden, ob Wismar tatsächlich ein neues Wohngebiet benötigt. Es gibt bestimmte wohnungsnachfragende Haushalte. Jedoch könnte die Stadt andere Flächen für den Wohnungsbedarf vorschlagen. Dadurch würde sich die räumliche Qualität der Stadt verbessern und gleichzeitig könnte Wismar eigene städtebauliche Probleme lösen. Ein gutes Beispiel dafür kann man in der direkte Nähe des Planungsgebietes am Lenensruher Weg sehen. Hier liegen unverkaufte Grundstücke auf dem rechtskräftigen B-Plan. Außerdem hat Wismar aufgrund des schlechten Bauzustandes einiger Häuser die nicht bewohnbar und ungenutzt stehen. Ebenso sind eine Großzahl an Baulücken in der Altstadt und anwachsende Leerstände in Gebieten mit Großblockbauweise. Genau diese Wohnbaulandreserven sollten zuerst als Potentiale Wohnentwickelnde Fläche betrachten werden.

Wismar Süd ist ein typisches Suburbanes Gebiet mit hohen Zahl der eintönigen Wohngebäuden und einer schwach entwickelten Infrastruktur. Dies verringert stark die Qualität für Wohnen hier und der neu zu planenden Gebiete. Im Bebauungsplan Nr.33/15 sind großzügig geschnittene Grundstücke vorgesehen, dementsprechend hat man hohe Ansprüche an die Wohnqualität am Klußer Damm. Das widerspricht der vorhandenen Infrastruktur in Wismar Süd, da in diesem Stadtteil eine eher schlechtere wirtschaftliche Infrastruktur vorliegt. Zudem liegt zu planendes Gebiet abseits vom Stadtzentrum. Der vorgesehene Bebauungsplan schafft keinen Anstoß an dieser Entwicklung. Das Stadtgebiet Wismar Süd braucht vielmehr neue Kommunikationsorte und Versorgungspunkte und nicht weitere Suburbane Erweiterungen, die der neue B-Plan vorschlägt. Das bestätigt auch der Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar vom 09. 08. 2011“ ...kritisch zu betrachten weitere Abschwächung der Suburbanisierungsintensität...“

Der Bebauungsplan Nr.33/15 hat Vorteile wie: der Friedhof bekommt eine neue Zufahrt und Grenzgestaltung. Der vorab beschriebene Landstrich erhält einen Entwicklungsanstoß. Allerdings gibt es gegen den Bebauungsplan eine Reihe von Bedenken. Er unterbricht die Funktionen, die das Gelände heute erfüllt. Zwischen dem Baugebiet und der Kleingartenanlage ist keine Abstandsfläche vorgesehen, was eher auf das letztere negative Einflüsse hätte. Der Bebauungsplan nutzt nicht die vorhandenen Qualitäten des Geländes. Die Bestandsgebäude der Bergbrauerei sind schwach in den Entwurf integriert und die Aufteilung des Grundstücks wurde ohne Berücksichtigung auf dessen geplant.

Die Anregungen und Hinweise werden mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Grünzug zwischen Friedhof und Wallensteingraben südlich des Plangebietes bleibt eingeschränkt erhalten, somit besteht weiterhin eine Vernetzung der Grünbereiche. Im Rahmen der 60. Änderung des FNP der Hansestadt Wismar erfolgt eine Landschaftsbildbewertung und intensive Auseinandersetzung mit dieser Thematik.

Die im Rahmen der ISEK- Fortschreibung 2012 festgestellte Wohnungsnachfrage bestätigt den Wohnungsbedarf der Hansestadt Wismar und somit die mit dem B-Plan verfolgten Planungsziele zur Entwicklung des Wohnstandortes am Klußer Damm. Die Prognoseberechnungen für den Wohnungsteilmarkt „ Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ ergaben bereits einen Fehlbedarf von 470 WE bis 2025. Entgegen der Prognose steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte deutlich an, dabei lag die Zahl der Haushalte in 2014 schon um 36 Haushalte über dem Prognosewert für 2015. Die Prognose der Wohnungsnachfrage befindet sich derzeit in Fortschreibung. Die Nutzung vorhandener Wohnbaulandreserven ist erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. Die Nutzung vorhandener Potenziale, wie Baulücken in der Altstadt und vorhandene Leerstände, reicht jedoch bei weitem nicht aus, um die Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „ Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus “ bedarfsrecht abzudecken.

Wismar Süd ist kein typisches suburbanes Gebiet. Unter Suburbanisierung wird die Abwanderung von Teilen der städtischen Bevölkerung in das städtische Umland verstanden, das trifft für die beabsichtigte Wohngebietsentwicklung am Klußer Damm nicht zu. Durch die geplante ergänzende Wohnbebauung werden neue Strukturen entstehen, die das Straßen- und Stadtbild im Bereich des Klußer Damms verändern mit positiven Impulsen für Wismar Süd. Der Zuwachs an Einwohnern wird dazu führen, die bereits im Umfeld vorhandene Sozialeinrichtung zu stärken und eventuell durch neue Einrichtungen zu ergänzen.

Die Vorteile des B- Planes sind nicht nur auf eine neue Zufahrt des Friedhofes und Grenzgestaltung beschränkt. Die Vorteile für die Hansestadt Wismar bestehen hauptsächlich in der Stärkung ihrer Funktion als Mittelzentrum der Region Westmecklenburg mit herausragender Bedeutung als Wohnstandort.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

5
Alesia Bakavets-Sizova

In Wismar baut man schon lange Zeit keine Sozialwohnungen. Aber die Stadt braucht spezifische Wohnformen, solche wie Sozialwohnungen, altersgerechte Wohnungen etc.. Das fordert auch der Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum Wismar vom 09. 08. 2011 " ... kritisch zu betrachten altersspezifische Reurbanisierungstendenzen (u. a. zum Zwecke der Ausbildung oder Pflege/Betreuung) ...". Der bestehende Investor könnte neben den kommerziell verkauften Grundstücken auch sozialgerechte Wohnungen fördern. Vielleicht würden dann genau solche Wohnformen zu dem vorhandenen Gelände mehr passen.

Meiner Meinung nach, ist das zu betrachtende Gelände eine Möglichkeit hat ein Wohngebiet zu planen. Aber nur mit der Berücksichtigung an die Stadtbedürfnisse und an den vorhandenen Qualitäten sowie Funktion die das Grundstück hat. Und vielleicht mit einer spezifischeren Nutzung, die Wismar noch fehlt. Es sollte eine Bilanz zwischen der kommerziellen Nutzung, der Stadtbedürfnisse und der Nachhaltigkeit gefunden werden.

Mit freundlichen Grüßen,
Alesia Bakavets-Sizova

Wismar 29. Mai 2015

bokovetsalice@gmail.com

Das Planungskonzept des B-Planes sieht die Entwicklung eines Wohngebietes für den individuellen Wohnungsbau vor, um den Fehlbedarf in diesem Teilsegment der Wohnungsnachfrage abzubauen. Die geplante Wohnform einer Eigenheimbebauung in offener Bauweise passt zu dem vorhandenen Gelände in Stadtrandlage.

Die Planung erfolgt entsprechend den Stadtbedürfnissen mit der Zielstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil Wismar Süd. Die Planung entspricht darüber hinaus der bedarfsgerechten Wohnungsnachfrage.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

6
Ailke Kolley

1/3

6

STELLUNGNAHME ZUM BEBAUUNGSPLAN 33/15 - WOHNGEBIET KLUßER DAMM

Zur Stellungnahme liegt der Bebauungsplan 33/15 – „Wohngebiet Klußer Damm“ vor, welcher sich aktuell noch in der Phase des Vorentwurfs befindet und bis zum 29. Mai 2015 die Beteiligung der Öffentlichkeit ermöglicht.

Das Planungsgebiet umfasst eine etwa 6 ha große Fläche im Südosten Wismars im Stadtteil Wismar Süd. Im städtebaulichen Gefüge befindet es sich am Rand der Stadt und wird im Norden und im Süden von Kleingartenanlagen, im Westen vom Ostfriedhof und im Osten vom Klußer Damm und der Bahnstrecke umschlossen. Zurzeit liegt die Fläche mit einigem Grünbewuchs größtenteils brach und schließt die ehemalige Bergbrauerei mit ihren Nebengebäuden am Klußer Damm ein. Nach einer Änderung des Flächennutzungsplanes ist hier nun ein allgemeines Wohngebiet mit Eigenheimen auf einer Fläche von 4 ha vorgesehen.

ASPEKT: STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

Die das Planungsgebiet umgebende Bebauung ist größtenteils Wohnbebauung und setzt sich vorrangig aus in langgezogenen Reihen errichtetem Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäusern zusammen sowie einigen Stadtvillen und Einfamilien-/Doppelhäuser. Entlang des Klußer Damms in Richtung Ortsausgang löst sich diese Bebauung durch kleiner werdende Gebäude mit größeren Abständen sowie die sich anschließenden Kleingärten immer weiter auf und bildet damit einen fließenden Übergang in die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und Grünbereiche. In genau diesem Übergang ist das Planungsgebiet gelegen und ist im Bestand mit dem Grünbewuchs Teil der Zwischenzone zum Umland inkl. des Naturschutzgebietes.

Ein neues Wohngebiet würde an dieser Stelle den fließenden Übergang Stadt-Umland stark stören bzw. wegfallen lassen, da die Bebauung dann punktuell wieder verdichtet und anschließend abrupt in die umgebende Landschaft übergehen würde.

Es zeigt ebenfalls eine deutlich additiv ausgeführte Stadterweiterung auf, die willkürlich und ohne größere Zusammenhänge zur Stadtstruktur an den Rand „angehängt“ wird. Als weitere Zersiedlung kann so ein wertvoller Beitrag zum städtebaulichen Gesamtgefüge nicht geschaffen werden.

Dies widerspricht den eigenen Zielsetzungen der Stadtentwicklung Wismars in der ISEK u.a. in den Punkten der „(...) Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur (...)“ (s. ISEK 2013, Seite 9) und der „(...) umweltverträgliche Siedlungsentwicklung (...)“ (s. ISEK 2013, Seite 9). Hier anknüpfend sollte auch der in der ISEK im Handlungsfeld 1 der in den „Strategische(n) Zielen“ (s. ISEK 2013, Seite 90) formulierte Grundsatz der „(...) Innen- vor Außenentwicklung – Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten (...)“ (s. ISEK 2013, Seite 90) bedacht werden. Im Zuge dessen und den o.g. Beobachtungen stellt sich die Frage, ob für ein neues Wohngebiet nicht anderweitige Flächen (z.B. Brachen, konvertierte Flächen oder größere Baulücken) geeigneter wären, die bereits städtebaulichen Handlungsbedarf aufweisen, sich besser in die Struktur der Stadt einbinden lassen und so weitere weniger geeignete Gebiete aussparen. Damit wäre es möglich, die Stadt nach den Zielen der ISEK von innen heraus zu entwickeln und trotzdem die Bedarfe zu decken.

Abschließend ist anzufügen, dass Wismar sich vor allem durch die kompakte Bebauung der Altstadt und der Nähe der umliegenden Gebiete zum Zentrum charakterisiert und damit einen besonderen Reiz ausmacht. Eine sich trotz anderen vorhandenen Alternativen immer weiter ausdehnende Stadtgrenze wäre diesem nicht förderlich.

Der Aspekt der städtebaulichen Einbindung des Wohngebietes wird in der Entwurfsfassung des B- Planes weiterführend berücksichtigt. Zielsetzung ist die Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur, die das Straßen- und Stadtbild im Bereich des Klußer Damms verändern mit positiven Impulsen für Wismar Süd.

Die mit dem B- Plan verbundene bauliche Entwicklung stellt keine willkürliche Stadterweiterung ohne Zusammenhänge zur Stadtstruktur dar. Die städtebauliche Entwicklung des Gebietes am Klußer Damm wurde bereits bei der Aufstellung des FNP in Betracht gezogen. Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die ursprünglichen Planungsziele den heutigen Zielvorstellungen der Stadtentwicklung angepasst.

Die Planung entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie unter Punkt 3 „Gesamträumliche Entwicklung“ und Punkt 4 „Siedlungsentwicklung“ des RREP WM formuliert sind.

Es bleibt anzumerken, dass sich der städtebauliche Handlungsbedarf gemäß den Zielen der ISEK über den vorliegenden B- Plan hinaus erstreckt.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

6
Ailke Kolley

2/3

ASPEKT: ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

Die örtlichen Gegebenheiten des Grundstücks und der unmittelbaren Umgebung weisen ebenfalls eine Reihe von Problemen auf.

Ein neues Wohngebiet ist für das an die Bahnverbindung angrenzende Naturschutzgebiet sicherlich nicht unbedingt positiv, da der o.g. Übergang zwischen Stadt und Land als Zwischenzone fehlt. Hier besteht ein Konfliktpotenzial v.a. für die Tier- und Pflanzenwelt. Des Weiteren geht die im Bestand des Grundstücks bestehende Grünfläche mit dem Baumbestand verloren.

Die Bahnstrecke birgt eine weitere große Schwierigkeit durch die Lärmimmission der auch nach 22 Uhr und vor 5 Uhr vorbeifahrenden Züge. Eine Abschirmung in Form von Lärmschutzwänden, o.ä. wäre unabdinglich, da nur wenige Meter Abstand bestehen. Auch bei diesen Maßnahmen wäre noch zu prüfen, ob diese langfristig den Schall überhaupt ausreichend dämpfen könnten und das Gebiet nicht dauerhaft zu Wohnzwecken eher unattraktiv machen.

Mit einem vorgesehenen begrünten Abschirmstreifen von 2x 5 m beidseitig der Grenze zwischen Planungsgebiet und Friedhof wird in der Planung die Abgrenzung der Gebiete umgesetzt. Dies betrifft neben weiteren Lärmimmissionen auch den Sichtschutz zum unschön gestalteten Wirtschaftshof. Hier würde sich neben der Begrünung mindestens weiterer Sichtschutz anbieten, da die angrenzenden Grundstücke der Eigenheime sonst sicherlich wenig ansprechend wären. Im Zuge dessen ist auch die frequentierung der entsprechenden Zufahrtsstraße durch das neue Wohngebiet mit den LKW des Wirtschaftshofes auf Lärm zu prüfen.

Dies gilt ebenfalls für die Verkehrsbelastung der L 102 und damit verbundene Schallschutzmaßnahmen. Die Trasse der Hochspannungleitung trägt ebenfalls nicht unbedingt zur Attraktivität der angrenzenden Grundstücke bei.

ASPEKT: GESTALTUNG DES VORENTWURFS

Die genaue Gestaltung des Bebauungskonzeptes und der Verkehrserschließung liegt im Vorentwurf noch nicht vor. Dennoch sind an der schematischen und grundsätzlichen Planung bereits einige Aspekte aufzuzeigen.

Die Erschließungssituation ist eher funktionell ausgerichtet, um so die größtmögliche Anzahl an Grundstücken zu gewährleisten. Bei dem Informationsgespräch am 28. Mai 2015 ist deutlich geworden, dass der Hauptgedanke jedoch die Zufahrt zum Wirtschaftshof ist, was auch durch deren zentraler Lage in der Straßenführung deutlich wird. Hier ist sehr fragwürdig, ob diese Zufahrt wirklich prägend für das Wohngebiet werden soll oder ob nicht eine etwas dezentere Gestaltung dieser am Rand des Planungsgebiets möglich ist.

Die Bebauung selber sieht „(...) großzügig geschnittene(n) Grundstücke in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand (...)“ (s. B-PLAN 33/15, Seite 3) vor. Dies ist erst einmal positiv zu bewerten, da dies die sonst oft enge Bebauung in den neuen Wohngebieten etwas aufweitet. Die Gestaltung der Baukörper soll zugunsten der eigenen Gestaltungsideen der potenziellen Eigenheimbesitzer nur in den Grundsätzen festgelegt werden (vgl. Informationsgespräch 28. Mai 2015 und s. B-PLAN 33/15, Seite 3), z.B. über Geschossigkeit, Dachneigung etc.. Hiermit besteht die große Gefahr, dass hier wieder eines von den bereits vielen bestehenden Wohngebieten mit chaotischer und willkürlich nur nach den eigenen Wünschen gestalteter Bebauung entsteht, wobei jeder Zusammenhang des Gesamtgebiets als eine Einheit verloren geht. Gerade dieser Aspekt ist sehr kritisch zu hinterfragen und widerspricht jeglichem Anspruch an die Wahrung der baukulturellen Werte und des städtebaulichen Gesamtgefüges. Von diesen Gebieten gibt es bereits genug und sie sind langfristig kein zukunftsfähiger Beitrag zur Gestaltung unseres Lebensraumes!

Der Aspekt der örtlichen Gegebenheiten wird in der weiterführenden Planung beachtet.

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes sowie des Immissionsschutzes werden geprüft und die Ergebnisse in der Planung berücksichtigt.

Die Trasse der Hochspannungsfreileitung einschließlich der Schutzbereiche befindet sich in 60 m Entfernung zum Wohngebiet, darunter wird die Attraktivität der Grundstücke nicht leiden.

Die genaue Gestaltung des Bebauungskonzeptes ist Gegenstand der weiterführenden Planung und wird dann im Entwurf des B- Planes nachvollziehbar dargelegt.

Die Erschließungsanlagen werden funktional, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten geplant, wobei die Zufahrt zum Betriebshof des Friedhofs auf kürzestem Wege unter Mitnutzung der neuen Erschließungsstraßen erfolgen soll. Eine gesonderte Zufahrt zum Betriebshof am Rand des Plangebietes zu planen, ist aus verkehrlicher und wirtschaftlicher Sicht nicht vorteilhaft.

Die gewünschten klaren Bauvorgaben werden Bestandteil der weiterführenden Bauleitplanung und dann im Entwurf des B-Planes ausführlich dargelegt.

Mit dem B- Plan werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sowie örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

6
Ailke Kolley

3/3

ASPEKT: VORENTWURF VOR DEM HINTERGRUND DES DEMOGRAPHISCHEN WANDELS

Wie in vielen anderen Städten auch ist in Folge der Finanzkrise der Wunsch nach Eigenheimen gestiegen [vgl. ISEK 2013, Seite 57]. Mit der Ausweisung des Planungsgebiets würde damit Rechnung getragen werden und weiteren Menschen den Erwerb der eigenen vier Wände ermöglichen. Weitere Nachfragen nach z.B. höherwertigen Wohnungen, sozialem Wohnungsbau oder alterngerechtem Wohnen werden im Vorentwurf nicht berücksichtigt. Damit entsteht eine deutliche Begrenzung auf nur die eine Zielgruppe der Familien. Gerade für letztere ist vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der sowie heute schon problematischen Versorgung der älteren Generationen fraglich, ob eine solche Entwicklung langfristig zukunftsweisend ist.

SCHLUSSFOLGERUNGEN:

- Das Gebiet erweist sich im städteräumlichen Kontext als wenig geeignet. Es sollte mindestens eine Prüfung stattfinden, ob nicht Ausweichflächen in Bereichen mit bereits bestehendem Handlungsbedarf bzw. in besserer städtebaulicher Einbindung möglich sind. Die Zielsetzung der Entwicklung Wismars von innen heraus sollte in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden (s.o. und vgl. ISEK 2013).
- Die problematischen örtlichen Gegebenheiten (Hochspannungsleitung, Bahnstrecke, Wirtschaftshof) bekräftigen die eher wenig geeignete Nutzung des Planungsgebiets zu Wohnzwecken.
- Es wird nur eine begrenzte Nutzergruppe angesprochen. Mit einer etwas veränderten Planung könnten auch andere Zielgruppen integriert werden. Hier wäre beispielsweise eine Kombination aus barrierefrei gestaltbarem Wohnungsbau (auch teilweise höherwertig) und Eigenheimen (EFH, DH) denkbar. Damit wäre das Wohnen dann verschiedenen Generationen möglich. Über weitere Überlegungen, z.B. von den Bewohnern betriebene Gemeinschaftsflächen im Zentrum des Gebiets mit Spielplatz und Begrünung könnte die Gemeinschaft und das Miteinander der verschiedenen Nutzer gefördert werden.
- Der Vorentwurf ist vor dem Hintergrund der baukulturellen und städtebaulichen Werte der Hansestadt Wismar zu hinterfragen. Hier könnte ein umfassendes Gestaltungskonzept mit einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen (z.B. Volumen und Maße der Baukörper, Materialität, Farbgebung, etc.) und einer übergreifenden Gestaltung der Außenanlagen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Gebäuden schaffen und das Gebiet als eine Einheit herausbilden.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass der Vorentwurf zum B-Plan 33/15 in verschiedenen Punkten nicht wesentlich zur positiven und nachhaltigen Entwicklung des Wohnens in Wismar beiträgt, da viele gesellschaftliche, städtebauliche und baukulturelle sowie umweltrelevante Aspekte zu wenig oder gar unberücksichtigt bleiben.

ABKÜRZUNGEN DER NACHWEISE:**ISEK 2013:**

Hansestadt Wismar (2013): Integriertes Stadtentwicklungskonzept, 2. Fortschreibung, ISEK – Teil A Gesamtstadt.

B-PLAN 33/15:

Hansestadt Wismar: Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, Vorentwurf (Stand 24.04.2015). Inhalt: Plan und Begründung.

VERFASSER DER STELLUNGNAHME: Ailke Kolley, Barlachweg 2, 23966 Wismar

a.kolley@yahoo.de / Tel. 0176-48874253

Die Prognoseberechnungen für den angesprochenen Wohnungsmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ im Rahmen der ISEK- Fortschreibung im Jahr 2012 ergaben bereits einen Fehlbedarf von 470 WE bis 2025. Entgegen der Prognose steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte deutlich an, dabei lag die Zahl der Haushalte in 2014 schon um 36 Haushalte über dem Prognosewert für 2015. Die bauliche Nutzung soll keineswegs nur auf die Zielgruppe der Familien begrenzt werden. Die Realisierung anderer Wohnformen wird durch den B- Plan nicht eingeschränkt.

Die Hinweise zum Vorentwurf und zur weiteren Überplanung des Gebietes werden in der Entwurfsfassung beachtet.

Ein B- Plan-Vorentwurf ist grundsätzlich nicht geeignet, die Bürger vollumfänglich über alle Aspekte der Planung zu informieren. Hierzu besteht die Möglichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des B- Plan- Entwurfs.

7

Wohngebiet Klußer Damm

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr.: 33/15

Betrachten wir den Vorentwurf zum Bebauungsplan für das Gebiet am Klußer Damm fallen mehrere Problematiken ins Auge. Die dargestellten möglichen Wohneinheiten ausgeblendet, möchte ich mich zu den festgelegten Maßnahmen äußern. Ausgewiesen ist eine Fläche von circa 6 ha, welche zu zwei Dritteln aktiv bebaut werden soll. Die übrigen Flächen, werden als Grünflächen angelegt. Die zu bebauende Fläche wird von zwei Punkten des Klußer Damm erschlossen. Erhalten wird die Zufahrtsstraße zum Betriebshof des Friedhofs. An diesen Verkehrsflächen entlang, werden großzügige Flächen für die Wohnbebauung angelegt. Umliegende Problemstellen sind bereits in dem Vorentwurf angesprochen worden und Lösungsmöglichkeiten wurden ermittelt. Zu der Hochspannungsleitung wird ein verdoppelter Mindestabstand von 60m eingehalten. Im Bereich des Friedhofs wird ein 5m breiter Grünstreifen angelegt, welcher von der Verwaltung des Friedhofs um weitere 5m vergrößert wird. Zur Straße hin wird der Ausbau eines Geh- und Radweges fortgesetzt, welcher zu Teilen bereits besteht. Die Stadt Wismar erhält also ein weiteres Wohngebiet, welches abschließend als Stadtgrenze wirken soll.

Grundlegend wirken alle Punkte in der Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan und die zur Verfügung gestellten Pläne gut durchdacht und plausibel. Allerdings stellen sich viele Fragen, die vorab geklärt werden sollten. Ich möchte einige mir unklar erscheinenden Problematiken, welche am Donnerstag zur Sprache gekommen sind, kurz darstellen.

Die geplanten Erschließungswege scheinen in ihrer Lage festzustehen und somit verläuft die Zufahrtsstraße des Betriebshof direkt durch das neue Wohngebiet. Der Verkehrsaufwand in diesem Bereich ist also dementsprechend hoch. Sowohl die Lautstärke, als auch die Emission sind zu berücksichtigen. Gleichzeitig steigert diese Nutzung das Gefahrenpotenzial und mindert den Wert der umliegenden Grundstücke. Eine weitere Belastung für die Wohnqualität sind die naheliegenden Bahngleise. Für diese liegen noch keine Emissionswerte vor.

In den Gesprächen am Donnerstag wurde klar, dass sämtliche Gutachten in Bearbeitung sind. Berichte über Bodengutachten, Schadstoffbelastungen, Natur- und Artenschutz, etc. fehlen noch in der Vorplanung. Das könnte bedeuten, dass das gesamte Bauvorhaben nicht zustande kommen könnte. Was an dieser Stelle verwundert ist, dass der derzeitige angestrebte Bebauungsplan eine vorherigen ablösen soll. „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 aufgehoben.“ (Zitat: Seite 2, Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr: 33/15, „Wohngebiet Klußer Damm“) Wenn es diese Bestrebungen also bereits gab, warum wurden im Laufe dieses Vorhabens keine Gutachten erstellt oder wurden welche erstellt und liegen diese nur nicht vor? Welche Gründe gab es für Verfall dieses Verfahrens?

Städtebaulich gesehen, bildet dieses Gebiet auf der einen Seite den Abschluss der Stadt Wismar und auf der anderen Seite für Ankommende den Beginn. Angedacht ist eine positive Gestaltung des Wohngebietes. Es wird also zu Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise kommen, welche den Bauherren in der freien Gestaltung einschränken, wenn auch dafür gesorgt werden soll, dass genügend Spielraum für eben diese bestehen bleiben soll. Es ist also davon auszugehen, dass sich dieses Gebiet dem Umfeld anpassen wird und sich in das Stadtbild einfügt. In den Gesprächen am Donnerstag jedoch wurde klar, die einzelnen Grundstücke in individueller Größe verkauft werden sollen. Und dass für diese anschließend keine Baukanten eingehalten werden müssen. Es steht dem Bauherr also frei, sein Gebäude frei zu positionieren. Das ging aus den Worten des Vertreters des Planungsunternehmens hervor. Sollte sich die Planung also in diese

Die Erschließungswege werden entsprechend den verkehrstechnischen Anforderungen und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten geplant, wobei die Zufahrt zum Betriebshof des Friedhofs auf kürzestem Wege unter Mitnutzung der neuen Erschließungsstraßen erfolgen soll.

Der Verkehrsaufwand wird bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, um festzustellen, ob die zulässigen Richtwerte eingehalten werden.

Die Aufgabenstellung des Lärmschutzgutachtens umfasst auch die Berücksichtigung der Emissionen, die durch den Verkehrslärm Straße, Schiene, den Gewerbelärm Betriebshof des Friedhofs und der Kfz- Selbsthilfewerkstatt hervorgerufen werden.

Die Bestrebungen zur Entwicklung des Gebietes sind auf Grund fehlender Investitionsbereitschaft aufgegeben worden. Auf Gutachten und Untersuchungen kann nicht zurückgegriffen werden. Alle relevanten Untersuchungen zum Natur- und Artenschutz und Bodenschutz werden im Rahmen des aktuellen B-Plan-Verfahrens durchgeführt.

Die gewünschten klaren Bauvorgaben werden Bestandteil der weiterführenden Bauleitplanung und dann im Entwurf des B-Planes ausführlich dargelegt.

Mit dem B-Plan werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sowie örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

7

Yves Salewski

Richtung entwickeln, entsteht die Frage, welche städtebaulichen Linien noch eingehalten werden und wie sich die neue Bebauung auf das Stadtbild auswirken wird.

Was jedoch am meisten Wert hat in diesem Anliegen, ist, dass trotz der hohen Leerstände in Wismar und der bereits geplanten weiteren Wohnungsbauvorhaben, ein weiterer Bebauungsplan durchgesetzt werden soll, der ebenfalls ca. 45 neue Wohneinheiten vorsieht. Welche Notwendigkeit sieht man in diesem Punkt. Nachvollziehbar ist die Tatsache, dass eine Nachfrage nach Grundstücken in Wismar besteht, vor allem in einer, trotz der angesprochenen Probleme, guten ruhigen Umgebung. Aus einem Gespräch mit einer Familie mit zwei Kindern ging hervor, dass viel Zuspruch besteht, wenn man über diesen Bebauungsplan spricht. Dennoch bleibt zu hinterfragen, warum sich nicht andere Lösungswege finden lassen, um das Wohnungsproblem in Wismar zu beseitigen. Warum ist es möglich Investoren für freie Grünflächen zu gewinnen, aber für den Bereich der Altstadt nicht. Die Investitionen für Freiflächen sind sicherlich bedeutend geringer und es entsteht ein Vorteil für die Stadt Wismar, wenn Freiflächen von Investoren gekauft werden und diese gleichzeitig die Kosten für die Erschließung übernehmen. Allerdings wäre es vorteilhaft, wenn Verträge entstehen könnten, die auch der Altstadt in gleichem Maße zugute kommen würden. Wenn dies keinen Erfolg verspricht, da sich für größere Vorhaben mit dem plus Altstadt keine Investoren finden lassen, dann sollte über die Art des Wohnungsbaus geredet werden. Da dieser Bebauungsplan ein neues Wohngebiet mit Einfamilienhäuser vorsieht und dieses Angebot bereits mehr als gedeckt ist, dann stoße ich den Gedanken an, Investoren zu animieren zumindest in den sozialen Wohnungsbau zu investieren. Es sind in ganz Wismar circa 750 neue Wohneinheiten geplant und die Prozentzahl der sozialen Wohnbauten ist gleich null. Der Hansestadt stehen keine finanziellen Mittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung, der Bedarf für finanzielle Unterstützung ist also in diesem Bereich absolut notwendig und nicht in der angestrebten Bebauung.

Zusammenfassend möchte ich klar zum Ausdruck bringen, dass ich nicht den Entwurf für ein neues Wohngebiet als solches ablehne, sondern die Art der Zielsetzung. Ziel sollte es sein in Bereiche zu investieren, die in Wismar eine Unterstützung nötig haben. In Bereichen des sozialen Wohnungsbau, in der Sanierung verfallener Gebäude in der Altstadt sehen ich klaren Handlungsbedarf. Der bestehende Vorentwurf in seiner Ausarbeitung hat gewisse Werte, aber die Art der baulichen Nutzung sollte, ja muss meines Erachtens überarbeitet werden.

Yves Salewski
yvesalewski1986@gmx.net

29.05.2015

Das Planungskonzept des B-Planes sieht die Entwicklung eines Wohngebietes für den individuellen Wohnungsbau vor, um den Fehlbedarf in diesem Teilsegment der Wohnungsnachfrage abzubauen. Die geplante Wohnform einer Eigenheimbebauung in offener Bauweise passt zu dem vorhandenen Gelände in Stadtrandlage.

Die Prognoseberechnungen für den angesprochenen Wohnungsmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ im Rahmen der ISEK- Fortschreibung im Jahr 2012 ergaben bereits einen Fehlbedarf von 470 WE bis 2025. Entgegen der Prognose steigt die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte deutlich an, dabei lag die Zahl der Haushalte in 2014 schon um 36 Haushalte über dem Prognosewert für 2015.

Die Nutzung vorhandener Wohnbaulandreserven ist erklärtes Ziel der Stadtentwicklung. Die Nutzung vorhandener Potenziale, wie Baulücken in der Altstadt und vorhandene Leerstände, reicht jedoch bei weitem nicht aus, um die Wohnungsnachfrage im Teilmarkt „Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ bedarfsrecht abzudecken.

Die Zielsetzung des B-Planes steht den gewünschten Investitionen in den sozialen Wohnungsbau nicht entgegen, eine Verknüpfung beider Investitionsvorhaben ist jedoch nicht möglich.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

8
Norbert Siggelkow

Dipl.-Ing.(FH) Norbert Siggelkow

Klußer Damm 83
23970 Wismar
Fax / Tel: 03841 206 245

Postanschrift: Schwänenweg 26
23970 Wismar

Gerichtsstand: Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt/Abt.Planung
Frau Mahnel
Postfach 1245

23952 Wismar

Wismar, 08.09.2015

Flächennutzungsplan Bereich Kluß
Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

Sehr geehrte Frau Mahnel,

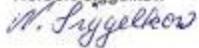
bezugnehmend auf unser Informationsgespräch im April 2015, führe ich die gewerbliche Nutzung des Grundstücks am Klußer Damm 83 in der jetzigen Form weiter. Hier ist auch eine Kfz – Werkstatt tätig, dies bitte ich zuberücksichtigen.

Um auch Bauschäden, Baufolgeschäden und Erschütterungsschäden auszuschließen, bitte ich Sie, dies bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu bedenken.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Klußer Damm, um mein Grundstück herum, bitte ich die Liegenschaft Nr. 2441 mit als Bauland zu überplanen.

Ich bedanke mich für das freundliche Gespräch.

Norbert Siggelkow



Die Hinweise werden beachtet.

Die Fortführung der Bestandsnutzung wird bei der Aufstellung des B- Planes berücksichtigt.

Der Schutz der vorhandenen Bebauung gegenüber Bau- und Baufolgeschäden ist bei der Umsetzung des B- Planes im Rahmen der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen zu beachten und zu gewährleisten.

Das Grundstück der ehemaligen Bergbrauerei, Flurstück- Nr. 2441, wird in den Plangeltungsbereich des B- Planes einbezogen und als Bauland überplant.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

**Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 33/15
„Wohngebiet Klußer Damm“ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB**

1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

Die von der Planung berührten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden** sind mit Schreiben vom 20.08.2015 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Von 43 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 29 eine Stellungnahme abgegeben.

10 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 4 Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

B-Plan Nr. 33/15**"Wohngebiet Klußer Damm"****BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANG
EINSCHL. NACHBARGEMEINDEN gemäß § 4(2) BauGB**

SCHREIBEN VOM 20.08.2015		TERMIN: 21.09.2015	ERHALT	H/A
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6-8 19053 Schwerin	0385-58889140	10.09.2015	
2.	Die Landrätin des Landkreis Nordwestmecklenburg als Untere Wasserbehörde Untere Abfall- u. Bodenschutzbehörde Untere Naturschutzbehörde Kataster- und Vermessungsamt c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	24.09.2015 15.08.2016	
3.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	03841-2516020	18.09.2015 12.08.2016	
4.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg Bleicherufer 13 19053 Schwerin		16.09.2015	
5.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow		29.09.2015	
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar		06.09.2015	
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	0385-20702832	01.10.2015	
8.	Der Bürgermeister als untere Denkmal- schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz		16.09.2015	

	Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar			
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	0385-52140	11.09.2015	
10.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	03841-233425	10.09.2015	
11.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V Thierfelderstr. 18 18059 Rostock	0381-40518-0		
12.	Landesamt für innere Verwaltung PF 120 135 19018 Schwerin	0385-58856268	01.09.2015	
13.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt c/o Fachdienst Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar		21.09.2015	
14.	Kirchenkreisverwaltung Wismarsche Straße 300 19055 Schwerin	03841-27470		
15.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V Geschäftsbereich Schwerin Werderstraße 4 19055 Schwerin	0385-509187	15.09.2015	
16.	Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	0385-7417-0		
17.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	0385-5103-0		
18.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Tourismus und Welterbe Lübsche Straße 23 23966 Wismar	22529101	15.09.2015	
19.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur SG Schulverwaltung c/o Fachdienst Bauordnung und Planung		26.08.2015	

	Postfach 1565 23958 Wismar			
20.	E.DIS AG An der Silberkuhle 23936 Upahl		15.09.2015	
21.	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		
22.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Bleicherufer 21 19053 Schwerin			
23.	Deutscher Wetterdienst Wetteramt Rostock Michendorfer Chaussee 23 14473 Potsdam		07.09.2015	
24.	Polizeipräsidium Rostock Polizeiinspektion Wismar Rostocker Straße 80 23970 Wismar			
25.	Hauptzollamt Stralsund Hiddenseer Straße 2 18439 Stralsund		18.09.2015	
26.	Ministerium für Inneres und Sport M-V Referat II 250 Strahlenschutz, Zwischenlager Nord, Rückbau Entsorgung Alexandrinestraße 1 19055 Schwerin	0385-588-0		
27.	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	0385-5114219	04.09.2015	
28.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung / Abt. Bauordnung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	03841-2516074	15.09.2015	
29.	Eisenbahnbundesamt Außenstelle Hamburg-Schwerin Frau Schulz Pestalozzistr. 1		07.09.2015	

	19053 Schwerin			
30.	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Pestalozzistr. 1 19053 Schwerin		26.08.2015	
31.	Deutsche Telekom AG Niederlassung Potsdam PF 229 14526 Stahnsdorf	03871-623852		
32.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Postfach 2963 53019 Bonn			
33.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	03841-749406	18.09.2015	
34.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-327580	22.09.2015	
35.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz	038825-3930		
36.	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	03881-7230	23.09.2015	
37.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
38.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	15.09.2015	
39.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
40.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen	03841-7980		

	für die Gemeinde Lübow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg			
41.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100	23.09.2015	
42.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100	15.09.2015	
43.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel Gemeindezentrum 13 23999 Kirchdorf		24.09.2015	

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

01
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 8 - 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@ahfwm.mv-regierung.de
AZ: 120-500-20/15
Datum: 10.09.2015

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar

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

Ihr Schreiben vom 20.08.2015 (Posteingang: 26.08.2015)

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. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar bestehend aus Planzeichnung (Stand 04/2015) und Begründung vorgelegen.

Mit der vorgelegten Planung sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnhäusern geschaffen werden.

Raumordnerische Bewertung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als eine gewerbliche Fläche sowie als eine zu entwickelnde Grünfläche dargestellt. Die Planungsabsichten der Hansestadt Wismar haben sich für diesen Bereich geändert. Im Parallelverfahren erfolgt eine Anpassung der Darstellungen durch die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer Gesamtfläche von ca. 8 ha ein neues Wohngebiet mit maximal 96 WE entwickelt werden. Die Planung trägt den Programmsätzen zur Siedlungsentwicklung (4.1 (3) (Z) und (5) RREP WM) Rechnung.

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

- **Zustimmung**, die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

01
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

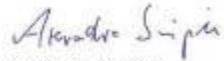
Bewertungsergebnis

Der Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ 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.



Alexandra Smigiel

Verteiler

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

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1005 • 23058 Wismar

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

Auskunft erteilt Ihnen:
André Reinsch
Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grovesmühlen
Zimmer Telefon Fax
2.219 03841/3349-6315 -86315
E-Mail:
a.reinsch@nordwestmecklenburg.de
Ort, Datum:
Grovesmühlen, den 2015-09-24

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 33/15 der Hansestadt Wismar
hier: Stellungnahme des Landkreises gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 20.08.2015
(Eingang hier: 28.08.2015)

Sehr geehrte Frau Mahnel,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 der Hansestadt Wismar, Planungsstand: 19.08.2015, mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000 und Begründung.

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

FD Umwelt Untere Naturschutzbehörde Untere Wasserbehörde Untere Abfallbehörde	FD Bau- und Gebäudemanagement Untere Straßenaufsichtsbehörde Straßenbaustraßen
FD Bildung und Kultur Schulverwaltung	FD Bauordnung und Planung Bauleitplanung
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst Stabstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung	Kataster und Vermessungsamt

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


André Reinsch
SB Bauleitplanung

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

☎ (03841) 3040-0, Fax (03841) 3040-6999
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE67 1405 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM60000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

- keine Bedenken, die Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt :

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

Anlagen
FD Umwelt

Untere Wasserbehörde: Frau Tietze	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
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:

Der B-Plan-Bereich befindet sich derzeit in keiner festgesetzten Trinkwasserschutzzone. Mit der z.Zt. im Verfahren befindlichen Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen auf Antrag des Wasserversorgers im Auftrag der Hansestadt Wismar liegt der Bereich zukünftig voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Friedrichshof. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. Entsprechende Anschlussgestaltungen 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 Anschlussgestaltungen sind zu beantragen. Aufgrund der Topografie des Geländes ist im südlichen Bereich des B-Planes die Anordnung eines Schmutzwasserpumpwerkes erforderlich. Die Fläche für das Pumpwerk ist gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im B-Plan auszuweisen und festzusetzen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Festlegungen zur Abwasserentsorgung in den textlichen Festsetzungen des B-Planes festzuschreiben sind, da die Begründung zum B-Plan keinen Regelungscharakter besitzt.

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

Die Hinweise wurden bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt

Die Planung der Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung wurde in Abstimmung mit dem EVB wie folgt geändert:

Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung im gesamten Erschließungsgebiet erfolgt über Freigefälleleitungen zum Anschlusspunkt des öffentlichen Schmutzwasserkanals (1 Anschlusspunkt - vorverlegte Leitung DN 200) im Klußer Damm.

Niederschlagswasserableitung

Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers im gesamten Erschließungsgebiet erfolgt über Freigefälleleitungen zu den 2 Anschlusspunkten des öffentlichen Regenwasserkanals im Klußer Damm.

Im Bereich der südlichen 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.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

3

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.

Das anfallende Niederschlagswasser wird im B-Plan-Bereich zentral über die öffentlichen Anlagen des EVB abgeleitet. Der B-Plan-Bereich muss aufgrund der Topografie des Geländes in zwei Bereichen betrachtet werden. Für den nördlichen Bereich des B-Planes erfolgt die Einleitung in die öffentliche Regenwasserleitung des EVB im Bereich Klußer Damm. Für diese Einleitstelle ist die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis des EVB anzupassen. Ein Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Im südlichen Bereich des B-Planes ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Für dieses Regenrückhaltebecken ist nachzuweisen, dass es entsprechend dem Arbeitsblatt A 117 (Richtlinien für den Bau und die Bemessung von RRB), als allgemein anerkannte Regeln der Technik, errichtet wird. Gemäß Planzeichnung sowie Pkt. 6.3. der Begründung ist der Regenwasserüberlauf an die vorhandene Vorflutleitung anzuschließen, der Anschluss an das vorhandene Vorflutsystem ist beim Baulastträger zu beantragen. Das Straßenbauamt Schwerin ist Inhaber zweier Wasserrechte für die Einleitung des auf der Landesstraße L 102 anfallenden Niederschlagswassers in den Wallensteingraben. Sofern das Regenrückhaltebecken hier an eine Leitung des SBA angeschlossen werden soll, ist durch das SBA die hydraulische Leistungsfähigkeit der Regenwasserleitung zu prüfen sowie eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde durch das SBA zu beantragen. Die Genehmigung für den Anschluss an die Leitung des SBA ist durch das SBA zu erteilen. Der unteren Wasserbehörde ist durch den EVB nachzuweisen, dass einer Einleitung in die vorhandene Regenwasserleitung zugestimmt wird und somit die Erschließung des B-Plan-Gebietes über das RRB gesichert ist.

Gemäß Pkt. 6.3. der Begründung ist weiterhin vorgesehen, das Regenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern (Regenwasserzisternen, Sickerschächte). Nach Rücksprache mit dem Planer und dem EVB ist eine Regenwasserversickerung auf den Grundstücken, u.a. aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse, nicht mehr vorgesehen. Dieser Punkt ist somit aus der Begründung zu streichen.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässeremutzungsstatbestand 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 Metaldachflächen 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.

Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Entsorgung- 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 Entsorgung- und Verkehrsbetrieb als Antragsteller auf.

4. Gewässerschutz:

Im Plangebiet befindet sich ein Gewässerbiotop, es ist im Plan als geschütztes Biotop festgesetzt.

- den Hinweisen entsprechend, wird die Rückhaltung bzw. Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse in der Begründung gestrichen

- die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen wird durch Festsetzung ausgeschlossen

- die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen

- die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

4

Da sich der B-Plan-Bereich zukünftig gemäß der beantragten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen der Hansestadt Wismar in der Trinkwasserschutzzone III B befindet, wird empfohlen, bei der Planung und Errichtung der Straßen die RiStWag¹ zu beachten. Bei der Planung, Errichtung und Betrieb der Entwässerungsanlagen wird auf die ATV A 142 verwiesen.

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: Herr Scholz	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
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.	

Folgende Formulierung soll als **abfall- und bodenschutzrechtliche Festsetzung** in den Plan aufgenommen werden:

„Der Vorhabenträger und alle weiteren Personen, die mit Böden umgehen, haben dafür Sorge zu tragen, dass im baulich fertiggestellten Plangebiet die unversiegelten Böden den Maßnahmewert gemäß Anhang 2 Nr. 1.2 und die Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete unterschreiten. Die Hinweise dazu in der Begründung sind zu beachten.“

Folgende Formulierung soll in die **Begründung** aufgenommen werden, vorzugsweise durch Verschneidung mit Nr. 9.1:

„Das Plangebiet ist in wesentlichen Teilen durch Aufschüttungen überformt. Es besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit für das Auftreten schädlicher Bodenveränderungen. Die Einhaltung der Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung an Böden in Wohngebieten kann daher nicht ohne weiteres angenommen werden, sondern bedarf des Nachweises und ggf. auch Maßnahmen wie Bodenaustausch. Zum Zwecke der Gewährleistung der geforderten Bodenverhältnisse wird ein Bodenmanagement bzw. eine bodenkundliche Baubegleitung eingerichtet. Im Rahmen des Bodenmanagements werden während der Erschließungsarbeiten geeignete Böden identifiziert, begutachtet, gesichert und der späteren Verwendung zugeführt werden. Das Bodenmanagement beschafft ggf. Austauschböden.“

¹ Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten - Ausgabe 2002

- nach Rücksprache wird in der Planbegründung darauf hingewiesen, dass die Verwendung von Erdwärmesonden für Wärmepumpen nicht zulässig ist

Die vorsorgliche Aufnahme einer solchen Festsetzung und Begründungsformulierung erscheint, wie nachfolgend begründet, nicht zweckmäßig und unangemessen. Der Umweltbericht (Entwurf 31.07.2015) ist hinsichtlich dieses Aspektes offensichtlich missverständlich und wird entsprechend ergänzt und geändert. Der Umweltbericht versucht in Kap. 2.6.2 in Wort und Bild nachvollziehbar darzulegen, dass die im Kartenportal M-V aktuell dargestellte Nutzungsart „Ackerfläche“ nicht mehr korrekt ist, sondern eine oberflächliche Gestaltung des Geländes erfolgt ist – im Norden mit nachfolgender Sukzession, im Süden durch Geländeplanie, Herstellung einer Tragdeckschicht und aktueller Zwischennutzung als Baustellen-Lagerfläche. Sowohl hier, als auch im Norden ist das Vorhandensein schadstoffhaltiger Materialien nicht anzunehmen. Im nördlichen Bereich gibt es überdies keinerlei Anzeichen für einen Boden- oder Substratauftrag. Insofern ist das Gelände durchaus natürlichen Ursprungs, unterliegt bzw. unterlag allerdings einer oberflächlichen Überformung, nicht aber des Eintrags schadstoffhaltiger Materialien. Dies wird im Umweltbericht entsprechend berichtet.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

5

Ferner sorgt das Bodenmanagement für eine fachgerechte Entsorgung von Böden, die nicht innerhalb des Plangebiets verwertet werden können, und erstattet der überwachenden Behörde Bericht über die getroffenen Maßnahmen.“

Begründung

Der Umweltbericht vom 31. Juli 2015 trifft in seiner Nr. 2.6.2 die Aussage, dass

„das vorhandene Gelände nicht natürlichen Ursprungs ist, sondern in der Vergangenheit mehrfach überformt wurde. Dies gilt insbesondere für das Relief, welches mit hoher Wahrscheinlichkeit im gesamten Geltungsbereich in seiner jetzigen Form nicht natürlichen Ursprungs ist.“

Und weiter in Nr. 3.2.4:

„Es wird ein hinsichtlich Altlasten (Munition), Versiegelung und gewerblicher Nutzung vorbelastetes Gebiet beansprucht. Insofern wird ein Zugriff auf bislang naturnahe oder landwirtschaftliche Flächen ohne gravierende anthropogene Vorschädigungen vermieden.“

Hier besteht – zumindest aus Sicht des Bodenschutzes – ein Widerspruch zur Begründung, die in ihrer Nr. 2.2.2 ausführt, dass

„große Bereiche des Plangebietes ... naturbelassene Brachflächen, selen.

Es ist vielmehr davon auszugehen, dass das Plangebiet in wesentlichen Teilen durch Aufschüttungen überformt ist. Bei Aufschüttungen besteht jedoch stets eine erhöhte Wahrscheinlichkeit des Auftretens schädlicher Bodenveränderungen. So enthalten z.B. Brandrückstände bzw. damit vermengter Boden in der Regel Dioxine und PAKs.

Hierauf muss der Plan in angemessener Weise eingehen. Insbesondere ist die Unterschreitung des Maßnahmewerts gemäß Anhang 2 Nr. 1.2 (Dioxine / Furane) und der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 (Schwermetalle, bestimmte Chlorkohlenwasserstoffe) der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete zu gewährleisten. Betroffen hiervon sind die unversiegelten Böden im Bereich der Wohnbebauung, soweit die durchwurzelbare Bodenschicht reicht. Vereinfacht können die oberen 0,6 m als durchwurzelbare Bodenschicht angenommen werden.

Es geht aus den Planunterlagen nicht hervor, ob für diese Bodenzone anstehende Böden oder angelieferte Böden verwendet werden sollen. Außerdem ist mit erheblichen Bodenbewegungen durch Tiefbauarbeiten, Munitionssuche usw. ist zu rechnen.

Eine Festsetzung ist daher so zu formulieren, dass möglichst alle Fälle abgedeckt sind.

Zum Zwecke der Gewährleistung der geforderten Bodenverhältnisse wird empfohlen, ein entsprechendes Bodenmanagement bzw. eine bodenkundliche Baubegleitung einzurichten. Im Rahmen des Bodenmanagements können während der Erschließungsarbeiten geeignete Böden identifiziert, begutachtet, gesichert und der späteren Verwendung zugeführt werden. Ferner sorgt das Bodenmanagement für eine fachgerechte Entsorgung von Böden, die nicht innerhalb des Plangebiets verwertet werden können und erstattet der überwachenden Behörde Bericht über die getroffenen Maßnahmen. Grundsätzlich können die Pflichten aber auch auf den einzelnen Bauherren heruntergebrochen werden. Der Planungsträger soll entsprechende Verträge mit dem Vorhabensträger bzw. den anderen ggf. betroffenen Personen abschließen.

Die zitierte Formulierung des Umweltberichtes ist missverständlich, der Begriff „Altlasten“ hier offenbar irreführend. Es besteht allein die Möglichkeit des Fundes alter Munition aus dem 2. Weltkrieg. Es erfolgt rein vorsorglich eine Sondierung durch den Munitionsbergungsdienst, um etwaige Folgeschäden (Wohnnutzung!) des Menschen ausschließend zu können. Weitere Altlasten, insbesondere in Form explizit bodenschädigender Substanzen, sind auf dieser Fläche nicht zu erwarten. Indizien für das Vorhandensein entsprechender „Aufschüttungen“ sind nicht gegeben – dergleichen ist im Übrigen aus den Formulierungen der Begründung und des Umweltberichtes nicht ableitbar.

Es besteht hier auch kein Widerspruch zwischen den Aussagen des Umweltberichtes und der Begründung: Der städtebauliche Begriff „Naturbelassene Brachflächen“ ist im umwelt- und naturschutzfachlichen Sinn mit „Ruderaler Staudenflur“ und „Sukzessionsfläche“ beschreibbar. Die Oberfläche des Geländes ist aktuell durchaus überwiegend hiervon geprägt.

Zur weiteren Vermeidung von Missverständnissen wird geprüft, ob eine textliche Anpassung der Begründung und/oder des Umweltberichtes vorgenommen wird.

Es besteht insofern auch nicht das Erfordernis zur Einrichtung eines Bodenmanagements bzw. einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

6

Untere Naturschutzbehörde: Herr Dr. Podelleck	
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. Eingriffs-Ausgleichs-Regelung : Herr Dr. Podelleck

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist an folgenden Stellen zu überarbeiten:

Zu S. 28 (Tabelle Kompensationswerte):

Mit der Veranschlagung der Nrn. 4, 5, 6, als Kompensationsmaßnahmen, auch im verringerten Umfang, besteht kein Einverständnis. Im Falle der Lagerfläche (Nr. 5) handelt es sich um eine temporäre Lagerfläche, deren Beräumung den letzten Nutzern obliegt und die vertragsrechtlich/ ordnungsrechtlich geltend zu machen ist. Im Falle der Verkehrsfläche und der Gebäude (Nrn. 4 u. 6) ist zu prüfen, ob diese genehmigt oder gleichfalls als Provisorium errichtet wurden. Insoweit stellen die Maßnahmen keine naturschutzrechtliche Kompensation dar.

Zu S. 28 Umweltbericht (Streuobst neben Stromtrasse & Streuobstwiese West:

Eine Flächenaufwertung von Rodungsflächen als zukünftige Streuobstflächen als Nahrungshabitat für Fledermäuse ist zu unspezifisch und damit unbegründet. Sie rechtfertigt keinen Kompensationswert-Aufschlag. Die Biotopwertdifferenz zwischen Siedlungsgehölz (Ist) und Streuobstfläche (Plan) ist mit maximal 1,0 zu veranschlagen. (Umweltbericht S. 26) Es ist darauf hinzuweisen, dass Streuobstbestände neben der Wiesenunterhaltung einen erheblichen Unterhaltungsaufwand hinsichtlich Obsternte und Gehölzpflege erfordern. Es ist zu überlegen, ob nicht Anpflanzungen mit einheimischen Gehölzen einen wesentlich geringeren Unterhaltungsaufwand ermöglichen.

Zu S. 31 Umweltbericht (3.5.3 Maßnahmen auf dem Ostfriedhof)

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen auf dem Friedhof kann nur eingeschränkt Einverständnis erklärt werden. -

Grundanliegen naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen soll in erster Linie die Förderung natürlicher Objekte bzw. Prozesse sein. Gehölzpflege=Gehölzschnitte, auch wenn sie im Einzelfall die Erhaltung von wertvollen Gehölzen unterstützen mögen, ist kein vorrangiges Anliegen des Naturschutzes. – Insofern wird einem monetären Ansatz zur Umwandlung von Kompensationsanforderungen in Friedhofs-Gehölzpflege nicht zugestimmt. Hinzu kommt, dass auf dem Friedhof hinsichtlich des Gehölzschutzes ein absolut gebundenes Ermessen für den behördlichen Naturschutz besteht.

Nur ausnahmsweise besteht daher Einverständnis mit Kompensationspflanzungen für Straßenbäume auf dem Friedhof. Dabei ist die Kompensation durch die Pflanzung von Laubbäumen einheimischer, (wild vorkommender), standortgerechter Arten zu erbringen (vgl. Baumschutzkompensationserlass, Amtsblatt M-V 2007).

Die Standorte sind so sorgfältig zu planen, dass sie nach aller Voraussicht dauerhaft bestehen können, und sie sind im B-Plan nachvollziehbar zu verankern.

Mit dem Umbau von Friedhofs-Begrenzungspflanzungen besteht in der Sache Einverständnis, jedoch nicht mit einem monetären Verrechnungsansatz. – Die angedeuteten Maßnahmen erfüllen

Im Ergebnis der Prüfung wurde der Umweltbericht einschließlich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung grundsätzlich überarbeitet. Die wesentlichen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die ursprünglich geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Friedhofsgelände entfallen.

Die Ersatzpflanzungen für die im Bereich des Klußer Damms zu fällenden Bäume erfolgt jedoch weiterhin auf dem Friedhofsgelände.

Die Restkompensation der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemeinde Krusenhagen.

Als Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet verbleibt die Renaturierung des vorhandenen Gewässerbiotops.

Die im Plangebiet festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen der Grüngestaltung des Wohngebietes sowie der optischen Abgrenzung zum Friedhofsgelände.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

in erster Linie innerstädtische Gestaltungs- und Sicherungsansprüche, nur untergeordnet eine Flächenkompensation des Naturschutzes.

Hinweis: Eine Munitionsberäumung setzt Anforderungen der Eingriffs- Ausgleichsregelung nicht außer Kraft. Entsprechende Formulierungen im Umweltbericht sollten angepasst werden.

2. Natura 2000/ FFH: Herr Höpel

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

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

Ein SPA ist nicht betroffen.

4. Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes sind im erforderlichen Umfang berücksichtigt worden.

5. Artenschutz : Herr Dr. Podelleck

Mit den Darstellungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags besteht hinsichtlich der Aussage, dass von dem Vorhaben Verbotstatbestände des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz nicht berührt werden, solange Erschließungsarbeiten und Gehölzrodungen grundsätzlich zwischen 30. September und 1. März durchgeführt werden, Einverständnis.

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. 852)

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012
BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012

LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011

KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert 22.5.2013

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

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

zu 2. - keine Beeinträchtigung

zu 3. - keine Betroffenheit

zu 4. - Zustimmung

zu 5. - Einverständnis

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

8

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

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

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 88)

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotopie 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 Biotopie im Landkreis Nordwestmecklenburg.

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

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

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

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

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Es werden folgende Anregungen gegeben:

- Das Gebiet wird neu erschlossen. Die Trinkwasserversorgung muss gewährleistet sein, daher sind jeweils vor Nutzung der Versorgungsleitungen amtliche Trinkwasserproben beim Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst als Grundlage für die Freigabe dieser in Auftrag zu geben.
- Die Punkte 7.1 – Trinkwasserschutz
8.2 – Lärmschutz
8.3 – Schallschutz
beinhalten bereits bei der Planung Forderungen, die das Gesundheitsamt in ähnlicher Form im Rahmen des Bevölkerungsschutzes gestellt hätte. Daher wird die Einhaltung der hier beschriebenen Maßnahmen aus gesundheitlicher Sicht gefordert.

Fachdienst Bau und Gebäudemanagement**Straßenbau/sträger**

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Bauordnung und Planung**Baufleitplanung**

Mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 33/15 der Hansestadt Wismar sieht die Stadt die Überplanung einer Grün- und Gewerbefläche am Klußer Damm zum Allgemeinen Wohngebiet vor. Folgende Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist in der weiteren Planung der Hansestadt Wismar zu berücksichtigen.

I. Allgemeines

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33/15 will die Hansestadt Wismar ein allgemeines Wohngebiet am Klußer Damm entwickeln. Hierfür müssen die Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erweitert werden. Mit der 60. Änderung des Flächennutzungsplans ändert die Hansestadt Wismar eine kleine Gewerbefläche und einen Teil der Grünfläche (ehemals als Friedhofserweiterung vorgesehen) in eine Wohnbaufläche um. Dies geschieht im Parallelverfahren. Die F-Planänderung

- die Hinweise wurden bereits in der Entwurfsfassung berücksichtigt

- keine Einwände, keine Betroffenheit

- die Hinweise zum Planverfahren werden beachtet

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

9

ist vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes rechtswirksam zu machen, damit der Bebauungsplan als aus dem F-Plan entwickelt angesehen wird. Ansonsten bedarf es einer Genehmigung für den Bebauungsplan.

II. Präambel, Verfahrensvermerke, Rechtsbezüge

Im 1. Verfahrensvermerk ist weiterhin als Rechtsgrundlage § 4 Abs. 2 BauGB angegeben. Tatsächlich muss hier der § 4 Abs. 1 BauGB benannt werden. Dies ist zu korrigieren.

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

Planzeichnung

Keine Hinweise.

IV. Begründung

Die gegebenen Hinweise sind in der Begründung aufzunehmen.

Die Zahl der Vollgeschosse im WA 1 und 7 ist zwingend mit 2 festgesetzt. Dies ist eine Festsetzung, die die Eigentümer der betroffenen Grundstücke stark in ihrer freien Ausübung und Verfügung über ihr Eigentum einschränkt. Solche Festsetzungen müssen unbedingt ausführlich begründet werden, da es sonst ggf. bei bspw. Befreiungsanträgen zu Schwierigkeiten in der Beurteilung kommen kann.

In der Planzeichnung ist der Gewerbebetrieb als künftig fortfallend festgesetzt. Was wird mit dem Gewerbebetrieb passieren? Wann wird er weggehen und wann die Gebäude abgerissen? Die Aussagen sind in Übereinstimmung zu bringen. Sollte der Gewerbebetrieb bestehen bleiben (Bestandsschutz), hat sich die Hansestadt Wismar mit den Auswirkungen (Immission) auseinanderzusetzen. Weiterhin ist dann zu prüfen, ob dieser Gewerbebetrieb in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Dies kann von hier aus nicht beurteilt werden. Eine Werkstatt ist jedoch regelmäßig unzulässig in einem allgemeinen Wohngebiet. Demnach kann die Planung an dieser Stelle nicht umgesetzt werden, da der Gewerbebetrieb Bestandsschutz genießt. Die Hansestadt Wismar könnte hier beispielsweise mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB arbeiten um bestimmte Nutzungen bis zur Schließung des Betriebes in einem bestimmten Bereich auszuschließen.

Im Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, wurde im § 1 Abs. 6 die Nr. 13 „...die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und deren Unterbringung“ als bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigender Belang eingeführt. Die Hansestadt Wismar hat sich also in der Begründung mit diesem Belang auseinanderzusetzen.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage.

- der Hinweis wird beachtet

- die Begründung wird entsprechend den gegebenen Hinweisen ergänzt

- der Gewerbebetrieb ist nicht als künftig fortfallend festgesetzt, sondern die Gebäude entsprechend dem städtebaulichen Entwicklungsziel des Gebietes als künftig fortfallend gekennzeichnet,

- der Gewerbebetrieb hat Bestandsschutz, die damit verbundenen Auswirkungen wurden gutachterlich geprüft, das Ergebnis des Gutachtens wird in die Begründung übernommen

Es konnte der Nachweis erbracht werden, dass in Verbindung mit dem Betrieb der KFZ-Selbsthilfwerkstatt selbst bei ungünstigsten Annahmen Lärmbelastungen zu erwarten sind, die dem Wohnen verträglich sind.

- in der Begründung wird sich mit den Belangen der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden auseinandergesetzt

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1800 • 23970 Wismar

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

Auskunft erteilt Ihnen:
Herr Wienhold

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23916 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.415 03841 / 3040-8248 03841 / 3040-80240

E-Mail:
p.wienhold@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:
2015-81-0125

Ort, Datum:
Grevesmühlen, 27.08.2015

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom:
27.08.2015

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 33/15
"Wohngebiet Klußer Damm"**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte 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; 1x AP- Übersicht Maßstab 1:2000

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

Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00; Konto-Nr.: 1 000 034 949
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gäublger ID: DE48NW000000033673



[03841] 3040-0; Fax: [03841] 3040-8598
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

- die Hinweise wurden in der Entwurfsfassung berücksichtigt

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Untere Naturschutzbehörde



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1505 • 23956 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
Kopenhagener Str. 3
23966 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:
Herr Dr. Podelleck
Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
Zimmer Telefon Fax
2.209 03641 30406635 304066635
E-Mail:
R.Podelleck@nordwestmecklenburg.de
Unser Zeichen:
6630.315
Ort, Datum:
Grevesmühlen, den 15.08.2016

B-Plan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Klußer Damm“

Untere Naturschutzbehörde – ergänzende Beteiligung ausgewählter Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung ergeht nach der Einarbeitung von Hinweisen und Auflagen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme.

1. B-Plan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

Mit den naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Darstellungen, insbesondere auch hinsichtlich der Eingriffs- Ausgleichsregelung nach § 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz besteht nunmehr im Grundsatz Einverständnis.

Dennoch ist dringend auf folgendes hinzuweisen:
Das Kapitel 3.4 Eingriffskompensation (Umweltbericht S. 20 ff) bedarf unter Zielbestimmungsaspekten einiger Umformulierungen.

- Dem Kapitel 3.4.2. ‚Maßnahmen im Geltungsbereich‘ sollte auf S. 23 oben eine ergänzende Kapitelüberschrift ‚3.4.3. Maßnahmen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs‘ nachgeordnet werden.

- Die Zielbestimmung ‚Umwandlung von Acker zu artenreicher Staudenflur mit Vegetationsmanagement‘ sollte durch die Formulierung ‚Umwandlung von Acker zu artenreichem Extensivgrünland mit Magerrasenaspekt‘ geändert werden.
Begründung: Die Einstellung einer Staudenflur kann als Zwischenstadium einer naturnahen Vegetationsumwandlung der ehemaligen Ackerfläche eintreten.
Die geplante Heudruschübertragung bzw. Regiosaatgutausbringung einschließlich der Anlaufpflege zielen jedoch sachlich eher auf eine Grünlandgestaltung ab.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Krossitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Postocher Str. 76

Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NW00000033673

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



Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

B- Plan :

Einverständnis hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

Dem Hinweis entsprechend wird die Zielbestimmung der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des B- Planes in der Gemeinde Krusenhagen wie folgt formuliert :
- Umwandlung von Acker zu artenreichem Extensivgrünland mit Magerrasenaspekt

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

2

Dabei kann der Inhalt der Beschreibung auf S. 23 jedoch weitgehend erhalten bleiben. - Die Vegetationsumwandlung soll laut Entwurf des Städtebaulichen Vertrages durch einen Fachbetrieb des Garten- und Landschaftsbaues erfolgen, der längstens 10 Jahre Zugriff auf die Fläche haben soll. Die naturschutzrechtliche Kompensationsfläche ist jedoch zeitlich unbegrenzt wirksam zu erhalten (solange das B-Plangebiet 33/15 besteht). Das bedeutet, das Vegetationsmanagement der Fläche wird nach 10 Jahren einmal der Gemeinde Krusenhagen zufallen. Zurzeit ist nicht vorhersagbar, ob sich die Gemeinde Krusenhagen dann dazu noch eines Landschaftsgartenbaubetriebes bedienen kann. Wahrscheinlicher ist, dass sie sich landwirtschaftlicher Nutzer bedienen muss. Für Landwirtschaftsbetriebe dürfte die Begrifflichkeit ‚Staudenflur mit Vegetationsmanagement‘ wenig eindeutig verständlich sein. Dafür sollte der Begriff ‚artenreiches Extensivgrünland mit Magerrasenaspekt‘ aussagekräftiger sein.

- Die Benennung des Zielbiotops ‚Artenreiches Extensivgrünland mit Magerrasenaspekt‘ sollte sich auch im Kapitel 3.4.1. ‚Gesamtdarstellung‘ (S. 20, 2. Gliederungspunkt) und im Textl. Hinweis 1.0 wiederfinden.

- Es sollte angestrebt werden, in der Maßnahmebeschreibung auf S. 23/24/25 des Umweltberichts die durchzuführenden Maßnahmen bestimmter zu fassen, und dafür die Variationen bzw. Ausnahmen kürzer zu fassen.
Z.B. S. 25 oberer Absatz: In den ersten 4 Jahren nach der Heudruschübertragung bzw. Ausbringung der Regiosaatgutmischung auf die Kompensationsfläche ist diese je nach Bedarf häufiger zu mähen, mindestens 3 mal pro Jahr, und das Mähgut abzutransportieren. Damit soll die Durchsetzung konkurrenzstarker ortsansässiger Unkrautarten gegenüber den Zielarten gemindert werden.
Danach bietet sich dann, d.h. nach sichtbarer Aushagerung der Fläche, die nur noch einmalige Jahresmahd ...an.

- Der Bestand der Kompensationsmaßnahme ist gemäß § 15 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz dauerhaft zu sichern (Textl. Hinweis 1.0: Für den nicht im Plangebiet umsetzbaren Restkompensationsbedarf in Höhe von 30.978 m² FÄQ ist die Umsetzung **und dauerhafte Erhaltung** folgender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ...vorgesehen:
Umwandlung von Acker in **artenreiches Extensivgrünland mit Magerrasenaspekt**. - Beachtung auch im Entwurf zum Städtebaulichen Vertrag, § 1 (4)).

2.

60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Klußer Damm“

Eingriffs- Ausgleichsregelung, Biotopschutz, Artenschutz

Die Belange sind auf der detailschärferen Planungsebene der Bauleitplanung zu beachten bzw. wurden dort berücksichtigt. – Gegen die 60. FNP-Änderung bestehen keine Einwände.

Landschaftsplanung

Die Aussagen der Ergänzung „Landschaftsbild“ werden nicht gänzlich geteilt. Im Ergebnis wird diese jedoch als intensivierte Auseinandersetzung des kommunalen Planungsträgers mit den Aspekten des Landschaftsbildes und der Naherholung gewertet.
Da die Aspekte hier jeweils von überwiegend örtlicher Bedeutung sind, wird der Darstellung der Gemeinde nicht weiter widersprochen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Dr. Podelleck

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Krossatz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Postlecker Str. 76

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



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NW00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die Aussagen zum Zielbiotop und dem Pflegemanagement der Kompensationsmaßnahme werden in den Umweltbericht übernommen.

60. Änderung des FNP

Keine Einwände, die Belange der Ausgleichsregelung wurden im B- Plan berücksichtigt.

Den Aussagen der Landschaftsbildbewertung wird nicht widersprochen.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

Auskunft
erstellt Herr Scholz

Zimmer 2.210
Fernruf 03841-3040-6620
Telefax 03841-3040-88620

**Landkreis Nordwest-
mecklenburg**
- Fachdienst Bauordnung und Umwelt –
SG 63/66.05
Untere Behörden für Abfall, Bodenschutz
und Immissionsschutz

Empfänger:

Stabsstelle
im Hause

Zeichen: - Eingang: 15.07.2016 Fertigstellung: 15.08.2016

Gemeinde Wismar, B-Plan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
- erneuter Entwurf nach Stellungnahmen gemäß § 4(2) BauGB...

Von der Stellungnahme der Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 21.09.2015 kann nicht abgewichen werden.
Ermittlungen zu in der Entwurfsbegründung 2015 angegebenen Aufschüttungen und deren Qualitäten auch in chemischer Hinsicht wurden nicht vorgelegt. Gründe, warum damalige Annahmen nicht fortgelten wurden nicht ausgeführt. Eine Umsetzung bodenschutzrechtlicher Anforderungen im Zuge von Munitionsberäumungen ist nach Kenntnis der UBB bislang nicht gesichert.

Hinweise:

Zu früheren Nutzungen im Südosten des Plangebietes gehören auch mehrfache zeitweilige Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen mit üblichen Schütt- und Strauverlusten auch von Abfällen. Dies ist der Hansestadt bekannt.

Bei KFZ-Werkstätten besteht über die bei Gewerbegebieten bestehende abfallrechtliche Untersuchungserfordernis hinaus die Besorgnis von Bodenschadstoffen.

Inwieweit die Besorgnis zutrifft dass im Norden des Planbereiches Ablagerungen erfolgten, könnte durch historische Recherchen oder z.B. Rammkernsondierungen aufgeklärt werden.

Bodenkundliche Baubegleitung bei Munitionsberäumungen und Erschließungsarbeiten kann geeignet sein, Besorgnisse auszuräumen bzw. evtl. angebrachte Teilsanierungen durchzuführen und den Wohnungsbau erheblich zu vereinfachen.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.



Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.



Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.



Die Anregungen und Hinweise werden wie folgt beachtet :

Die Hinweise auf Bodenbelastungen nahe der Kleingärten, im Bereich der ehemaligen Brauerei sowie im Bereich der Baustellen- Lagerfläche sind nicht fundiert genug, um ein grundsätzliches Bodenmanagement durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu rechtfertigen, hierzu sh. auch Prüfung der Stellungnahme vom 24.09.2015.

Die Hinweise zum Bodenschutz, zur Mitteilungspflicht bei Altlastverdacht, zur Entsorgung von Abfällen der Baustelle und zu Abbrucharbeiten, werden vollumfänglich in die Begründung übernommen.

Um der Hinweisfunktion zu entsprechen, werden die Anhaltspunkte die für eine mögliche Bodenbelastung sprechen, wie folgt in die Begründung aufgenommen :

- Im Bereich der nördlich angrenzenden Kleingärten wurden Abfälle vermutlich in früheren Jahrhunderten abgelagert.
- Auf dem Gelände der Bergbrauerei erfolgte über das Flurstück 2441 hinaus eine gewerbliche Nutzung, **Richtung Friedhof war dies KFZ-Reparatur.**
- Südlich der Bergbrauerei wurden mehrere Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze anderer Bauvorhaben untergebracht. Schadstoffeinträge z.B. durch Maschinen oder mit Schadstoffen belastete Schüttgüter sind möglich. Von einer geschädigten Bodenstruktur ist auszugehen.

Die Hinweise zur Vermeidung schädlicher Bodeneinwirkungen und zum Verhalten bei Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen werden im Text – Teil B des B- Planes festgesetzt.

Im B- Plan ist eine Untersuchung zur Munitionsfreiheit vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen festgesetzt. Um Besorgnisse hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit auszuräumen wird ergänzend festgesetzt, dass im Zuge der Untersuchung zur Kampfmittelbelastung und bei der Durchführung von Erschließungsarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung zu erfolgen hat. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch städtebaulichen Vertrag. Der Bericht der bodenkundlichen Baubegleitung wird anschließend nach Bestätigung durch die untere Bodenschutzbehörde als Anlage zu den Verfahrensunterlagen genommen.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

Folgende Formulierung soll als **abfall- und bodenschutzrechtliche Festsetzung** in den Plan aufgenommen werden:

„Der Vorhabenträger und alle weiteren Personen, die mit Böden umgehen, haben dafür Sorge zu tragen, dass im baulich fertiggestellten Plangebiet die unversiegelten Böden den Maßnahmewert gemäß Anhang 2 Nr. 1.2 und die Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete unterschreiten.
Die Hinweise dazu in der Begründung sind zu beachten.“

Folgende Formulierung soll in die **Begründung** aufgenommen werden, vorzugsweise durch Verschiebung mit Nr. 9.1:

„Das Plangebiet ist in wesentlichen Teilen durch Aufschüttungen überformt. Es besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit für das Auftreten schädlicher Bodenveränderungen.
Die Einhaltung der Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung an Böden in Wohngebieten kann daher nicht ohne weiteres Ansehen angenommen werden, sondern bedarf des Nachweises und ggf. auch Maßnahmen wie Bodenaustausch.
Zum Zwecke der Gewährleistung der geforderten Bodenverhältnisse wird ein Bodenmanagement bzw. eine bodenkundliche Baubegleitung eingerichtet.
Im Rahmen des Bodenmanagements werden während der Erschließungsarbeiten geeignete Böden identifiziert, begutachtet, gesichert und der späteren Verwendung zugeführt werden.
Das Bodenmanagement beschafft ggf. Austauschböden.
Ferner sorgt das Bodenmanagement für eine fachgerechte Entsorgung von Böden, die nicht innerhalb des Plangebiets verwertet werden können, und erstattet der überwachenden Behörde Bericht über die getroffenen Maßnahmen.“

Begründung

Der Umweltbericht vom 31. Juli 2015 trifft in seiner Nr. 2.6.2 die Aussage, dass

„das vorhandene Gelände nicht natürlichen Ursprungs ist, sondern in der Vergangenheit mehrfach überformt wurde. Dies gilt insbesondere für das Relief, welches mit hoher Wahrscheinlichkeit im gesamten Geltungsbereich in seiner jetzigen Form nicht natürlichen Ursprungs ist.“

Und weiter in Nr. 3.2.4:

„Es wird ein hinsichtlich Altlasten (Munition), Versiegelung und gewerblicher Nutzung vorbelastetes Gebiet beansprucht. Insofern wird ein Zugriff auf bislang naturnahe oder landwirtschaftliche Flächen ohne gravierende anthropogene Vorschädigungen vermieden.“

Hier besteht – zumindest aus Sicht des Bodenschutzes - ein Widerspruch zur Begründung, die in ihrer Nr. 2.2.2 ausführt, dass

„große Bereiche des Plangebietes ... naturbelassene Brachflächen, seien.

Es ist vielmehr davon auszugehen, dass das Plangebiet in wesentlichen Teilen durch Aufschüttungen überformt ist. Bei Aufschüttungen besteht jedoch stets eine erhöhte Wahrscheinlichkeit des Auftretens schädlicher Bodenveränderungen. So enthalten z.B. Brandrückstände bzw. damit vermengter Boden in der Regel Dioxine und PAHs.

Hierauf muss der Plan in angemessener Weise eingehen. Insbesondere ist die Unterschreitung des Maßnahmewerts gemäß Anhang 2 Nr. 1.2 (Dioxine / Furane) und der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 (Schwermetalle, bestimmte Chlorkohlenwasserstoffe) der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete zu gewährleisten. Betroffen hiervon sind die unversiegelten Böden im Bereich der Wohnbebauung, soweit die durchwurzelbare Bodenschicht reicht. Vereinfacht können die oberen 0,6 m als durchwurzelbare Bodenschicht angenommen werden.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

02
Landkreis Nordwestmecklenburg

Es geht aus den Planunterlagen nicht hervor, ob für diese Bodenzonen anstehende Böden oder angelieferte Böden verwendet werden sollen.
Außerdem ist mit erheblichen Bodenbewegungen durch Tiefbauarbeiten, Munitionssuche usw. ist zu rechnen.
Eine Festsetzung ist daher so zu formulieren, dass möglichst alle Fälle abgedeckt sind.

Zum Zwecke der Gewährleistung der geforderten Bodenverhältnisse wird empfohlen, ein entsprechendes Bodenmanagement bzw. eine bodenkundliche Baubegleitung einzurichten.
Im Rahmen des Bodenmanagements können während der Erschließungsarbeiten geeignete Böden identifiziert, begutachtet, gesichert und der späteren Verwendung zugeführt werden.
Ferner sorgt das Bodenmanagement für eine fachgerechte Entsorgung von Böden, die nicht innerhalb des Plangebiets verwertet werden können und erstattet der überwachenden Behörde Bericht über die getroffenen Maßnahmen.
Grundsätzlich können die Pflichten aber auch auf den einzelnen Bauherrn heruntergebrochen werden.
Der Planungsträger soll entsprechende Verträge mit dem Vorhabensträger bzw. den anderen ggf. betroffenen Personen abschließen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Scholz

ENTWURF

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

03
Der Bürgermeister als Untere Immissionsschutzbehörde

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

Wismar, den 18.09.2015
SB: Herr Faasch
Tel.: 251-6026

3

60 Bauamt
60.2 Abt. Planung
Frau Mahnel

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

**60. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder
Grünfläche im Bereich Klußer Damm“**

sowie

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des SG Immissionsschutz bestehen nach Sichtung der zur Verfügung
gestellten Unterlagen erhebliche Bedenken gegen die Umsetzung der oben
genannten Planentwürfe zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und des
Bebauungsplanes Nr. 33/15, da die Belange des Immissionsschutzes sowohl im
Bereich Gewerbe- als auch im Bereich Verkehrslärm nicht hinreichend berücksichtigt
sind.

Gewerbelärm:

In den Planentwürfen sind die Belange der existierenden KFZ-Selbsthilfwerkstatt
und deren Immissionsrechtliche Auswirkungen auf die geplante heranrückende
Wohnnutzung gar nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt worden.

Der Begründung zum Bebauungsplan sowie den Ausführungen im STADT LAND
FLUSS Umweltbericht kann entnommen werden, dass die Planung den
Bestandsschutz der Werkstatt sicherstellen soll, obwohl an anderer Stelle des
Berichtes der Gebäudeabriss schon in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Abschnitt
Eingriffskompensation berücksichtigt wird. Auf Seite 15 der Begründung zum
Bebauungsplan heißt es „Der Bestandsschutz (der Werkstatt) wird durch die Planung
nicht berührt.“ und auf Seite 4 des Umweltberichtes „Der Bestandsschutz des
vorhandenen Kfz-Gewerbebetriebes wird durch die Überplanung und Einbeziehung
des Geländes in den B-Plan nicht berührt.“

Unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise, Anregungen und Bedenken wurde die
schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan überarbeitet und ergänzt.
Zusammenfassend konnte der Nachweis erbracht werden, dass die
Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden und rechtlich gesehen im Plangebiet
gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten sind.

Das Gutachten wird als Anlage zum Verfahren genommen.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

Diese Aussagen sind Immissionsschutzrechtlich nicht haltbar. Die Kfz-Werkstatt wird bei Umsetzung der Planung erheblich in ihren Betriebsmöglichkeiten eingeschränkt.

Das auf dem Grundstück der Werkstatt schon bestehende Wohnhaus hat bei Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet einen um 10 dB(A) höheren Schutzanspruch gegenüber der bisher im F-Plan vorhandenen/vorgesehenen Ausweisung als Gewerbegebiet. Zusätzlich ist bei einer Ausweisung als WA nach Abschnitt 6.5 der TA Lärm ein Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit in Höhe von 6 dB(A) zu berücksichtigen. Da in einer Selbsthilfwerkstatt (um welche es sich ja hier handelt) die hauptsächlichsten Arbeiten während der Freizeit (nach Feierabend und an freien Tagen) der „Selbstschrauber“ durchgeführt werden, ist der Anteil der Arbeiten innerhalb der Ruhezeiten besonders hoch.

Berücksichtigt man überschlägig den hierdurch hoch ausfallenden Ruhezeitenzuschlag mit 3 dB(A) ergibt sich ein um 13 dB(A) höherer Schutzanspruch des bestehenden Wohngebäudes gegenüber dem Ist-Zustand. Dies bedeutet im übertragenen Sinne, dass von einer derzeit möglichen Betriebszeit von 100 % zukünftig nur noch 5 % genutzt werden können.

Weiterhin werden in Kfz-Werkstätten Geräte (Winkelschleifer, Schweißstromerzeuger, Kompressoren u. ä.) eingesetzt, die den Regelungen der 32. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz unterliegen. Zur Zeit unterliegt der Einsatz dieser Geräte auf dem Betriebsgelände keinen zeitlichen Einschränkungen. Bei einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet greifen jedoch die Betriebszeitenregelungen des § 7 der Verordnung und ein Betrieb auf dem Betriebsgrundstück wäre innerhalb der Ruhezeiten gesetzlich untersagt. Hiermit wäre eine weitere erhebliche Einschränkung des Betriebes verbunden.

Grundsätzlich ist auch die Frage zu stellen, ob die Ausweisung des bestehenden Gewerbebetriebes als Teil des Allgemeinen Wohngebietes rechtlich überhaupt Bestand hat. Die bundesweite Rechtsprechung geht überwiegend davon aus, dass eine Kfz-Werkstatt in Wohngebieten eine regelmäßig unzulässige Nutzung darstellt (z.B. BVerwG – Beschluss vom 11.04.1975 IV B 37.75) und dass mit einer Werkstatt ein dem Wohnen störender Gewerbebetrieb vorliegt (z.B. VG Regensburg 2012 AZ RO 6K 12.428).

Zusammenfassend ergibt sich aus Sicht des Immissionsschutzes, dass eine Ausweisung des Gewerbegrundstückes als WA den Bestandsschutz des Gewerbebetriebes durch gegenüber dem Ist-Zustand erhebliche immissionsschutzrechtliche Einschränkungen nicht gewährleistet, sondern den Betrieb benachteiligt und in seiner Existenz einschränkt, wenn nicht sogar bedroht.

Soll der Bestand des Betriebes weiterhin gewährleistet sein, ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht der jetzige Status des Betriebes zu erhalten und die heranrückende Bebauung entweder mittels ausreichender Abstände zum Betrieb oder mittels geeigneter Abschirmmaßnahmen hinreichend zu schützen. Die Basis hierfür kann nur ein detailliertes Schallgutachten zum Betrieb der Werkstatt liefern. Diese Untersuchung ist bisher versäumt worden.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

03
Der Bürgermeister als Untere Immissionsschutzbehörde

Verkehrslärm:

Die schalltechnische Untersuchung weist im Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm um bis zu 6 dB(A) aus. Diese Überschreitungen werden im Entwurf der Begründung als „geringfügig“ bezeichnet und es erfolgt im Entwurf zum Bebauungsplan lediglich eine Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind die genannten Überschreitungen nicht als geringfügig einzustufen, da sie die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes überschreiten. Diese Werte stellen rechtlich die Schwelle zu schädlichen Umwelteinwirkungen dar und betragen für Immissionsorte in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Bei Überschreitung dieser Werte sind rechtlich gesehen keine gesunden Wohnverhältnisse mehr zu erwarten.

Da auf aktive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall verzichtet werden soll, ist aus Sicht des Immissionsschutzes entsprechend den Regelungen des § 50 BImSchG mindestens durch Verlagerung der Baugrenzen in den geplanten Bereichen WA 1, WA 7 und WA 5b nach Westen sicherzustellen, dass keine Gebäude mit zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen oder Außenwohnflächen in Bereichen errichtet werden, in denen die Beurteilungspegel für Verkehrslärm 59 dB(A) am Tag oder 49 dB(A) in der Nacht überschreiten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



S. Faasch
SB Umwelt

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

03
Der Bürgermeister als Untere Immissionsschutzbehörde

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

Wismar, den 12.08.2016
SB: Herr Faasch
Tel.: 251-6026

60 Bauamt
60.2 Abt. Planung
Frau Mahnel

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

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

**60. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder
Grünfläche im Bereich Klußer Damm“**

sowie

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des SG Immissionsschutz bestehen nach Sichtung der zur Verfügung gestellten überarbeiteten Unterlagen mit Planungsstand vom März/April 2016 keine Bedenken gegen die Umsetzung der oben genannten Planentwürfe zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 33/15, da die Belange des Immissionsschutzes sowohl im Bereich Gewerbe- als auch im Bereich Verkehrslärm hinreichend berücksichtigt sind.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


S. Faasch
SB Umwelt

keine Bedenken
Die Belange des Immissionsschutzes wurden hinreichend berücksichtigt.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

04
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg
Bleichener 13, 19053 Schwerin

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



Telefon: 0385 / 59 58 6-124
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Sie@staluwm.nv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Sie
AZ: StALU WM-125-295-15-5122-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 16. September 2015

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

Ihr Schreiben vom 20. 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. Durch den geplanten Bebauungsplan Nr. 33/15 werden ca. 6 ha Fläche (keine landwirtschaftliche Fläche) verbraucht. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb bzw. außerhalb des Baugebietes umgesetzt. So soll ein Ökokonto genutzt oder ein Teil der Maßnahmen auf dem nahe liegenden Friedhof umgesetzt werden. Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

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

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

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

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

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

- keine Bedenken und Anregungen

- keine Bedenken und Anregungen

- keine Betroffenheit, der Hinweis wird beachtet

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

04
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

2

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

Bei Beachtung Ihrer Feststellungen in der Begründung (Punkte 8 und 9.4 bis 9.6) bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.

Im Auftrag



Thomas Trübel

- keine wasserwirtschaftlichen Bedenken

- keine Bedenken, die Hinweise werden beachtet

- keine Bedenken

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

05
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

{30.09.2015} Cornelia Mahnel - S15188, B-Plan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer" Page 1

Von: <Susann.Foerster@lung.mv-regierung.de>
An: <cmahnel@wismar.de>
Datum: 29.09.2015 15:00
Betreff: S15188, B-Plan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm", Wismar

Sehr geehrte Frau Mahnel,

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.
Die aus Kapazitätsgründen verzögerte Bearbeitung bitte ich zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Susann Förster

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

Goldberger Str. 12
18273 Güstrow

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

- keine Stellungnahme sondern Bestätigung der Beteiligung

Stellungnahme von

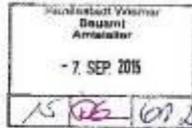
Stellungnahme der Verwaltung

06
Der Bürgermeister als Untere Brandschutzbehörde



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
PF 12 45
23952 Wismar



Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz

Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Bearbeiter: Jürgen Schmidt
Zimmer: 308
Telefon: 03841 251 33-51 /- 41
Fax: 03841 251- 777 3342
E-Mail: JuSchmidt@wismar.de
Datum: 06.09.2015



Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

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

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe den o.g. Planentwurf erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung:

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

2. Löschwasserversorgung: Aufgrund § 2 Abs. 1 c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 (GVBl. M-V S. 522), geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2002 (GVBl. 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.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag
BOJ Jürgen Schmidt
Vorbeugender Brandschutz

Dienstgebäude
Fritze über 10
23952 Wismar

Öffnungszeiten öffentlich
Mo. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr
Di. 14:00 - 16:30 Uhr
Do. 14:00 - 17:30 Uhr
Mittwoch geschlossen
Adresse: 201, Service für und
Sonstige nach Vereinbarung möglich

Kontakte
Tel.: 03841 251 - 0
Fax: 03841 282377
www.wismar.de

Konten
IBAN
DE78 1203 0000 0010 2045 84
038
Sparkasse MVW
DE54 1405 1000 1000 0029 26
Deutsche Bank
DE07 1207 0000 0070 5754 00
VR Bank eG
DE02 1406 1308 0004 1001 33
BIBelfin-Identifikationsnummer: DE114105000003000

SWIFT
RYLADE33
NOVADE1HWG
DEUTDE33
BNPD33HAN



Keine Bedenken – Hinweise

Die Zufahrten werden entsprechend den gegebenen Hinweisen geplant.

Die Hinweise zum Löschwasserbedarf und zur Löschwasserversorgung werden bei der Planung und Ausführung der Erschließung berücksichtigt.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

07

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

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-TOB-6521/15
Schwerin, 1. Oktober 2015

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
B-Plan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

Ihre Anfrage vom 20.08.2015; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

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

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6
19091 Schwerin

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

Keine Bedenken
Die Abteilung Brandschutz der Hansestadt Wismar ist am Planverfahren beteiligt.

Auf die Belange des Brand- und Katastrophenschutzes wird in der Begründung zum B-Plan hingewiesen.

Stellungnahme von

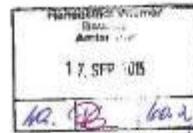
Stellungnahme der Verwaltung

08
Der Bürgermeister als Untere Denkmalschutzbehörde

60 - Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, den 16.09.2015
Frau Feichtinger
Frau Willert

60 - Bauamt
60.2 Abt. Planung



im Hause

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (2) BauGB

hier: gemeinsame Stellungnahme des Bürgermeisters als untere Denkmalschutzbehörde
sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz

Sehr geehrte Frau Mahnel,

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

untere Denkmalschutzbehörde:

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

Behörde für den Bodendenkmalschutz:

Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des 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

Keine Bedenken - Hinweise

Keine Baudenkmale vorhanden

Keine Bodendenkmale bekannt,
die Hinweise zum Verhalten bei Zufallsfunden sind als textlicher Hinweis Bestandteil der Planung.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

08
Der Bürgermeister als Untere Denkmalschutzbehörde

Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Günzel

Leiter Abt. Sanierung und Denkmalschutz

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

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

09 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

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



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 02 19011 Schwerin

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

Ihr Schreiben: 20.08.2015

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthing
0385/5 88 79 - 312 Fr. Behnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gorny
Mein Zeichen: 01-2-HWWismar, Hansestadt-33/15-02
(Bitte immer angeben!)

Schwerin, den 11.09.2015

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" der Hansestadt Wismar, hier: Beteiligung der Behörden zum Planentwurf mit Umweltbericht, Stand 19.08.2015
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

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
HWI

gez. Dr. Detlef Jantzen
Landesarchäologe

gez. Dr. Bettina Gnekow
Dezernatsleiterin Prakt. Denkmalpflege

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

- die Belange sind berücksichtigt, keine weiteren Anregungen

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung

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

Archäologie und
Denkmalpflege
Dornhof 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 55844-34

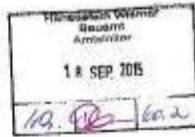
Landesarchiv
Archiv Schwerin
Graf Schack Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 610

Archiv Greifswald
Martin-Andersen-Nielsen-Platz 1
17489 Greifswald
Tel.: 03834 5853-0
Fax: 03834 5853-83

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

10
Stadtwerke Wismar GmbH



Stadtwerke Wismar GmbH Postfach 13 23911 Wismar

Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar

Stadtwerke Wismar GmbH
Föster Weg 6 - 12
23970 Wismar

Telefon: 03841 233 0
Service Hotline: 03841 233-332
Fax: 03841 233 10

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

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Besteller	Telefonsuchwart	Datum
20.08.2015	Frau Mahnel	TPI/Ph	Herr Piotrowski	03841 233425	10.09.2015

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2
BauGB
Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
Reg. Nr.:297/15, Az.:5-016

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zur Bebauungsplan Nr.33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ lagen uns Folgenden Unterlagen als sonstige Träger öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vor.

- Das Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 20.08.2015.
- Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr.: 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ Vorentwurf Stand 24.08.2015; Begründung Entwurf, Stand 19.08.2015.

Aus Sicht der Stadtwerke Wismar GmbH sind zur Bebauungsplan Nr.33/15 folgende Einwände vorzubringen.

Das Areal des Bebauungsplans Nr.33/15 befindet sich in den beantragten Wasserschutzgebieten in der weiteren Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Friedrichshof, die der Wasserversorgung der Hansestadt Wismar dient.
Zum Punkt 7.2 Gewässerschutz der Begründung zum Bebauungsplan Nr.: 33/15 ist hinzuzufügen dass in der weiteren Trinkwasserschutzzone III B keine Erdwärmesonden für die Wärmegewinnung zugelassen werden können.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

i.V. André Maron

i.A. Karol Piotrowski

Leitungsbereich: Umwelt- und Energiebereich
Energiebereich: Energiebereich
Kommunikation: Kommunikation
Umweltbereich: U 11111111

Städtische Versorgungsleistungen
Energiebereich: Energiebereich
Kommunikation: Kommunikation
Umweltbereich: U 11111111

Keine Bedenken, Anregungen

Der Ausschluss von Erdwärmesonden für die Wärmegewinnung wird in der Begründung vermerkt und begründet.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

12 Landesamt für innere Verwaltung

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

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 18018 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
D-23966 Wismar

bearbeitet von: Frank Tonage
Telefon: (0385) 588-56288
Fax: (0385) 588-46256255
E-Mail: raumbzug@lverm-mv.de
Internet: http://www.lverm-mv.de
Az: 341 - TOER201500879

Schwerin, dem 01.08.2015



**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**
hier: B-Plan Nr.33/15 Wohngebiet Klußer Damm

Ihr Zeichen: .

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte
der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind
dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermes-
sungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). **Lagefestpunkte ("TP")** haben zudem noch
im Umgebungsbereich bis zu 25 m **wichtige unterirdische Festpunkte**, über die ich Sie
bei Bedarf gesondert informiere.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche
Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und
Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713)
gesetzlich geschützt:

- 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**

Keine Bedenken, der Hinweis zum Schutz gesetzlich geschützter Festpunkte ist Bestandteil der Begründung.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

12
Landesamt für innere Verwaltung

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. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

Hinweis:

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. 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

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1005 • 23908 Wismar

FD Bauordnung und Planung
SG Bauordnung und Bauleitplanung
Börzower Weg 3

23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen:
G. Krija

Dienstgebäude:

Hinter dem Rathaus 15, 23966 Wismar

Zimmer Telefon Fax
4.03 (03841) 3040-5351, 3040 8 5351

E-Mail:
g.krija@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:

Ort, Datum:
Wismar, 21.09.2015

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen

zum Bebauungsplan Nr. 33-15

unter dem Titel Wohngebiet Klußer Damm

ergeht durch den Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst folgende fachliche
Stellungnahme:

- von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen IL vorgelegtem Bebauungsplan
- es werden folgende Anregungen gegeben:
 - Das Gebiet wird neu erschlossen. Die Trinkwasserversorgung muss gewährleistet sein, daher sind jeweils vor Nutzung der Versorgungsleitungen amtliche Trinkwasserproben beim Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst als Grundlage für die Freigabe dieser in Auftrag zu geben.
 - Die Punkte 7.1 – Trinkwasserschutz
8.2 – Lärmschutz
8.3 – Schallschutz
beinhalten bereits bei der Planung Forderungen, die das Gesundheitsamt in ähnlicher Form im Rahmen des Bevölkerungsschutzes gestellt hätte. Daher wird die Einhaltung der hier beschriebenen Maßnahmen aus gesundheitlicher Sicht gefordert.

Mit freundlichem Gruß

im Auftrag

G. Krija

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

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6509
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



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

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Keine Bedenken - Anregungen

Bei Einhaltung der Planvorgaben bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

15
Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V

Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsbereich Schwerin



Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
18055 Schwerin, Werderstraße 4

Bearbeitet von: Herrn Michaelis

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar



Telefon: 0385 30987231
AZ: SN-B1026-T08-05-52 03/2015
Schwerin, 15.09.2015

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

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" - erneute Beteiligung -

Ihr Schreiben vom 20.08.2015 mit Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kennt-
nisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Meck-
lenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.

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

Mit freundlichen Grüßen

Michael Bleyder
Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin

Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
18055 Schwerin, Werderstraße 4
Obere Landesbehörde

Bundestank Filiale Rostock
IBAN: DE25 1300 0000 0015 0015 02
BIC: MARKDEF1330
Steuernummer 079/144/50039

Telefon: 0385 009-87201
Telefax: 0385 009-87204
poststelle:SN@bb-lmv.de
www.bb-lmv.de

Keine Bedenken oder Anregungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

18
Hansestadt Wismar – Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur

(16.09.2015) Cornelia Mahnel - Wirtl; Zustimmungen des Amtes 13 Page 1

Von: Beate Prante
An: Mahnel, Cornelia
Datum: 15.09.2015 16:03
Betreff: Wirtl; Zustimmungen des Amtes 13

>>> Sandra Mitschard 15.09.2015 12:07 >>>
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

80. 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

Zustimmung

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

(31.08.2015) Cornelia Mahnel - B-Plan Nr. 33/15

Page 1

Von: "Glowatzki, Gabriele" <G.Glowatzki@nordwestmecklenburg.de>
An: "cmahnel@wismar.de" <cmahnel@wismar.de>
Datum: 26.08.2015 13:05
Betreff: B-Plan Nr. 33/15

Sehr geehrte Frau Mahnel,

zum o.g. B-Plan der Hansestadt Wismar gibt es seitens des FD Bildung und Kultur des Landkreises NWM keine Einwände.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

gez. G. Glowatzki
SL Schulverwaltung
Fachdienst Bildung und Kultur

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Postanschrift: Rostocker Straße 76, 23870 Wismar

Fachdienst Bildung und Kultur
Dienstgebäude: Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Tel.: 03841/3040-4010
Fax: 03841/3040-84010
e-Mail: g.glowatzki@nordwestmecklenburg.de<mailto:g.glowatzki@nordwestmecklenburg.de>
www.nordwestmecklenburg.de<http://www.nordwestmecklenburg.de>
Sprechzeiten:
Di. und Do: 09.00 - 12.00 Uhr
Di: 13.00 - 16.00 Uhr
Do: 13.00 - 18.00 Uhr
Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt.
Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. In diesem Fall bitte ich Sie die E-Mail unverzüglich zu löschen.

Keine Einwände

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

20
e.dis AG



E.DIS AG - Longenwälder Straße 60 - 15207 Fürstentum/Spreewitz

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Am Markt 1
23966 Wismar

J. Jina



E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Distriktstelle
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

T 038224 75-282
F 038224 75-206
nober@lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-0

Neubukow, 15. September 2015

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Behauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"**
Bitte stets angeben: Upl/15/17

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planungen bestehen unsererseits bei Beachtung nachfolgend genannter Hinweise keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Auskünfte über eventuell andere elektrotechnische Anlagen im Stadtgebiet Wismar holen Sie bitte bei den Stadtwerken Wismar ein.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss.

Bei den notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit der Mittelspannungskabel ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

1/2

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König
Vorstand:
Berni Subbestein
(Vorsitzender)
Manfred Pasch
Dr. Andreas Reithel
Sitz: Fürstentum/Spreewitz
Antlagenstr. 10/11 (0800)
HEB Jura
St.Nr. 043/199/00078
Ustr./o. DE 010/719/167
KdStBgr-16, DE972200000121916
Commerzbank AG
Fürstentum/Spreewitz
Konto: 8 287 915
BLZ 110 400 00
IBAN DE22 1104 0000 0000 7115 00
BIC COBADE33XXX
Deutsche Bank AG
Fürstentum/Spreewitz
Konto: 2 540 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0000 5516 00
BIC DEUTDE33HAN

Keine Bedenken, Hinweise

Die Hinweise zur Baufreiheit, zur Einhaltung von Mindestabständen und zu Arbeiten in Kabelnähe werden in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

20
e.dis AG

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

110-kV-Freileitungen

Bei der sich im Planbereich befindlichen 110-kV-Freileitungen ist grundsätzlich zu beachten, dass die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art sowie die Anpflanzung von Gehölzen in einem horizontalen Abstand von weniger als 23 m zur Trassenachse (46 m Gesamtbreite des Schutzbereiches) einer Prüfung der einzuhaltenden Mindestabstände nach DIN EN 50341-1 durch unser Unternehmen bedarf.

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

Norbert Lange

Raik Bessert

Anlage:

Lageplan

Merkblatt 110kV Freileitungen

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

23
Deutscher Wetterdienst



Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 09 52 - 14405 Potsdam

Hansestadt Wismar
Postfach 12 45
23852 Wismar

Abteilung Personal und Verwaltung

Ansprechpartner:
Frau Schönfeld
Telefon:
0698062-5022
E-Mail:
Silvia.Schoenefeld@dwd.de

Geschäftszeichen:
P818FD18.01.02/15/148
Fax:
0698062-5033
UST-ID: DE221793873

Potsdam, 07. September 2015

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

hier: Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

Ihr Schreiben vom 20.08.2015:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Anerkennung als Kur- und Erholungsort, die Windenergienutzung o. a. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Zu unserer Entlastung erhalten Sie Ihre Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage


Leifholt
Leiter der Verwaltungsstelle Potsdam

Keine Einwände



www.dwd.de
Dienstgebäude, Michendorfer Chaussee 23, 14473 Potsdam, Tel.: 669660-0
Konto: Bundeskasse Trier - Deutsche Bundesbank Saarbrücken - IBAN: DE81 6609 0009 0010 33, BIC: MARKDEF333
Der Deutsche Wetterdienst ist eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich
des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur.
Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008 (Reg.-Nr. 15700813-KPND).



Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

25
Hauptzollamt Stralsund

Hauptzollamt Stralsund



POSTANSCHRIFT Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 84, 18499 Stralsund

nur per E-Mail

Hansestadt Wismar - Bauamt,
Abt. Planung
Postfach 1245

23952 Wismar

c.mahnel@wismar.de
bauamt@wismar.de

BEARBEITET VON Heit Obitz
TEL 0 38 31. 3 56 - 13 09 (oder 3 56 - 0)
FAX 0 38 31. 3 56 - 13 20
E-MAIL poststelle.hzz-stralsund@zoll.hund.de
DATUM 18. September 2015

BEZUG: **Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"**

BEZUG Ihr Schreiben vom 20.08.2015
Mein Schreiben vom 27.05.2015 GZ: Z 2316 B - BB 26/2015 - B 110001

ANLAGE
GZ: **Z 2316 B - BB 61/2015 - B 110001** (auf Antwort bitte angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB verweise ich vollumfänglich auf meine Stellungnahme vom 27.05.2015 GZ: Z 2316 B - BB 26/2015 - B 110001.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Böhning

Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.

Öffnungszeiten: Mo. - Do.: 08:30 - 14:30; Fr.: 08:30 - 12:00 Uhr
Sachverteilung: BBA - Filiale Rostock -, IBAN: DE 76 130 000 00 09 130 010 33, BIC: MARKDEF 1130
öwv Buslinie 2 (Dierholm)



Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, ergeben jedoch kein Planerfordernis

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

27
Straßenbauamt Schwerin

**Straßenbauamt
Schwerin**



Handwritten signature: P. J.

Straßenbauamt Schwerin - Postfach 16 01 42 - 19091 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

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

Geschäftsz: 2441-512-00-2015/113

Datum: 04.09.2015

**Stellungnahme
zum Bebauungsplanes Nr.33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
der Hansestadt Wismar**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Unterlagen vom 20.08.2015 des Bebauungsplanes Nr.33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar ist zuständigkeitshalber bei mir eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß §2 Abs. 2 BauGB bitten Sie um eine Stellungnahme als Behörde und Träger öffentlicher Belange. Nach eingehender Prüfung der Unterlagen teile ich Ihnen hiermit folgendes mit:
Die Landesstraße L 102 ist in dem nachfolgend aufgeführten Bereich betroffen:
Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstücks 2440.

Des Weiteren wird in Punkt 5.1.5 „Verkehrsflächen“ auf die Anwendung der RAST06 verwiesen, ohne jedoch eine Einstufung der Planstraße vorzunehmen. Vor diesem Hintergrund sollten die Querschnitte der Planstraße einer Prüfung unterzogen werden, da die Breiten der Planstraßen gem. RAST06 keiner typischen Entwurfsituation eindeutig zugeordnet werden können. Bei entsprechendem Planungsfortschritt sind die Anbindungen der Planstraße A und B mit den entsprechenden Planunterlagen zur Prüfung und zur Genehmigung einzureichen. Mit den Antragsunterlagen sind ebenfalls die Leistungsfähigkeitsnachweise der zu beantragenden Knotenpunkte vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Handwritten signature: Greßmann
Greßmann

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pempower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: (0385) 511-40
Telefax: (0385) 511-4150
E-Mail: sba-sa@sbv.mv-regierung.de

Keine Bedenken – Hinweise

Die Straßenquerschnitte wurden geprüft und den Normen der RAST 06 angepasst. Die Erschließungsplanung für die Anbindungen der Planstraßen A und B an die L 102 werden dem SBA zur Prüfung und Genehmigung eingereicht.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

28
Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger

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) sowie
Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs 2 BauGB

1. Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
2. 60. Änderung des Flächennutzungsplanes
„ Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnden Grünflächen im
Bereich „ Klußer Damm“

Sehr geehrte Frau Mahnel,

zu den o.g. Bebauungsplan / Flächennutzungsplan teile ich Ihnen Folgendes mit.
Aus Sicht der Straßenverwaltung bestehen keine Bedenken zu den o.g. Vorhaben.
Anmerken möchte ich , dass es sich bei der Straße „ Klußer Damm“ um eine Landesstraße
handelt.
Der Belange des zuständigen Straßenbaulastträger (Straßenbauamt Schwerin) sind zu
berücksichtigen.
Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine weiteren Hinweise und Anmerkungen zu den neu
entstehenden Verkehrsanlagen in diesem Bereich.

Für Rückfragen stehen ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

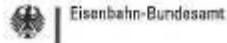
Petzke
Straßenverwaltung

Keine Anregungen und Hinweise

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

29
Eisenbahnbundesamt



Eisenbahn-Bundesamt, Postlorenzstraße 1, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

Außenstelle Hamburg/Schwerin



Bearbeitung: Sabine Schulz
Telefon: +49 (385) 7452-140
Telefax: +49 (385) 7452-6140
E-Mail: SchulzS@eba.bund.de
sb1-hmb-sw@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 07.09.2015

VMS-Nummer: 250039

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
57140-571pl/009-2015#151

Betreff: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

Berug: Ihr Schreiben vom 20.08.2015

Anlagen:

Sehr geehrte Frau Mahnel,

aus den Ihrem o.b. Schreiben beigefügten Unterlagen zum B-Plan Nr. 33/15 ergibt sich im Vergleich zum Stellungnahmeverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB keine neue Berührttheit der durch das Eisenbahn-Bundesamt zu vertretenden Belange.
Die nach Punkt 8.3 der Begründung erstellte Anlage 3 (Untersuchung des Lärms) lag den Unterlagen nicht bei. Dass in die Betrachtung der Schienenlärm eingeflossen ist, gilt nach den Ausführungen in Satz 1 Punkt 8.3 jedoch zu vermuten. Der Hinweis aus meiner Stellungnahme im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde insoweit beachtet.
Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz, die zu berücksichtigen wären, sind zwischenzeitlich beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig.
Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schulz

Hausanschrift:
Postlorenzstraße 1, 19053 Schwerin
Tel.-Nr. +49 (385) 7452-0
Fax-Nr. +49 (385) 7452-149

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 61 5900 0000 0569 0010 20 BIC: MARKDEF1330

Formgebundene, statwährende oder sonstige rechtserhebliche Erklärungen sind ausschließlich auf dem Postweg einzureichen

Keine Bedenken

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

32 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr • Postfach 24 63 • 53125 Bonn

Hansestadt Wismar
Am Markt 1

23966 Wismar



Fontainegraben 200, 53125 Bonn
Postfach 29 63, 53919 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - 5463
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
Bw: 5402 - 5463
baudbtwco@bundeswehr.org

Abgesprochen
Infra I 3 - 45-60-00

Bearbeiter/in
Herr G. Schmidt

Bonn,
20. August 2015

SENDER: Stellungnahme;

per E-Mail

hier: Bebauungsplan Nr. 33/15 Wohngebiet „Klußer Damm“

RECE: Ihre Schreiben vom 29.04.2015 und 20.08.2015

ANZA: - / -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der Bundeswehr sind berührt, denn das Planungsgebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Eimenhorst. Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung folgender Parameter, Bauhöhen bis 30 Meter über Grund.

In diesem Fall ist eine weitere Beteiligung nicht notwendig.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Im Original gezeichnet

G. Schmidt

Keine Einwände oder Bedenken

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung



60 – Bauamt
Abt. Planung

Bereich Entwässerung und
Straßenunterhaltung

Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-402
Fax: 7 49-444
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de
Datum: 18-09-2015

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. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

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.

Die Punkte 6.2 und 6.3 sollten wie folgt geändert werden:

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 Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Freigefälle- bzw. Druckleitung an das vorhandene Schmutzwassersystem anzubinden. Aufgrund der vorhandenen Topographie ist im südlichen Bereich des B-Plangebietes ein Abwasserpumpwerk erforderlich. Die Fläche ist im B-Plangebiet ausgewiesen.

6.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Im B-Plangebiet ist eine zentrale Regenwasserkanalisation vorgesehen. Aufgrund der Topographie des Geländes ist es aber nicht möglich den südlichen Teil des B-Plangebietes im

Keine Bedenken – Hinweise

Die Planung der Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung wurde in Abstimmung mit dem EVB wie folgt geändert:

Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung im gesamten Erschließungsgebiet erfolgt über Freigefälleleitungen zum Anschlusspunkt des öffentlichen Schmutzwasserkanals (1 Anschlusspunkt - vorverlegte Leitung DN 200) im Klußer Damm.

Niederschlagswasserableitung

Die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers im gesamten Erschließungsgebiet erfolgt über Freigefälleleitungen zu den 2 Anschlusspunkten des öffentlichen Regenwasserkanals im Klußer Damm.

Im Bereich der südlichen 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.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

33
EVB – Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung

Freigefälle zu entwässern, so dass für diesen Bereich ein Regenrückhaltebecken vorzusehen ist. Das Becken erhält einen Drosselabfluss zur Überstausicherung, der an vorhandene Vorflutleitungen anschließt. Diese verlaufen entlang der Straße „Klußer Damm“. Der Anschluss an das vorhandenen Vorflutsystem ist beim Bauasträger (SBA Schwerin) zu beantragen.

6.3 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist in LED – Technik (Klimaschutz / CO₂ – Einsparung) auszuführen.

Begründung:

Die Absätze unter den Punkt Niederschlagswasserableitung von „Trotz der geplanten Regenentwässerung auf den Grundstücken angelegt werden.“ sollten aus folgenden Gründen entfallen.

Der Begriff „Brauchwasser“ ist nicht eindeutig definiert und sollte vermieden werden. In der novellierten Trinkwasserverordnung spricht man von Betriebswasser, deren Nutzungsanlagen einer Meldepflicht beim Gesundheitsamt unterliegen. Es müssen gewisse Mindesthygienestandards eingehalten und technische Voraussetzungen geschaffen werden, so dass hier zusätzliche Erläuterungen erforderlich wären, die nach unserer Ansicht nicht in einem B-Planverfahren aufzuzeigen sind.

Für die Versickerung von Regenwasser müssten Untersuchungen der Bodenverhältnisse erfolgen und diese Bereich dann im B-Plan gesondert ausgewiesen werden. Dies ist nach Rücksprache mit dem Erschließungsträger und dem Planer nicht vorgesehen, so dass dieser Punkt aus der Begründung entfallen kann. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde.

Zur Lage des Abwasserpumpwerkes, der erf. Leitungsrechte (Schmutz- und Regenwasserleitungen) fügen wir Ihnen einen Planausschnitt bei.

Wir bitten um Berücksichtigung der v. g. Sachverhalte bei der Bearbeitung des B-Planes 33/15.

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß


Dittmer
Bereichsleiterin

Die Ausführung der Straßenbeleuchtung in LED-Technik wurde in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

33.1
EVb – SG Grünflächenunterhaltung



Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Planung



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23552 Wismar
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb
Bereich Stadtreinigung
SG Grünflächenunterhaltung
Werftstraße 1
23966 Wismar

Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar			
Ihre Nachricht:		Frau Mahnel	
Unger Zeichen:		225	
Bearbeiter/in:		03841 251 8025	
Zimmer:		03841 251 8002	
Telefon:		cmahnel@wismar.de	
Fax:		13.07.2016	
E-Mail:			
Datum:			

Fr. Stelzer
Plan bei Fr. Stelzer!

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

Erneute Beteiligung ausgewählter Behörden und Träger öffentlicher Belange / Benachrichtigung über die Öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Frau Stelzer,
sehr geehrte Frau Knie,

anliegend senden wir Ihnen den oben genannten Planentwurf nebst Begründung mit der Bitte, uns Ihre Stellungnahme als Behörde spätestens bis zum 17.08.2016 zuzusenden.
Der o.g. Planentwurf ist nach Auswertung der Stellungnahmen aus der TÖB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB überarbeitet worden.
Wir möchten Sie bitten zu prüfen, ob die vorliegende Planfassung Ihre Zustimmung erhält.

Des Weiteren benachrichtigen wir Sie hiermit über die öffentliche Auslegung der oben genannten Planung.
Die Planentwurf einschließlich der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen liegen in der Zeit vom 18.07.2016 bis einschließlich 19.08.2016 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 sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Die Planentwurf einschließlich der Begründung ist für die Zeit der Auslegung zusätzlich auf den Internetseiten der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen/ einsehbar.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Mahnel
Mahnel

Zustimmung 15.08.16

Zustimmung 16.08.2016
Bitt um Beachtung der Anmerkung
siehe Anlage (Gehäuseschnitt) L. Lohse

- Zustimmung

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

33.1
EVB – SG Grünflächenunterhaltung



Bei der Darstellung handelt es sich um einen „Prinzip Geländeschnitt“ der das Höhenniveau im Bereich des Klußer Damms darstellt. Die fachspezifischen Aussagen zum Straßen- und Wegebau werden Bestandteil der Erschließungsplanung.

Die Baumstandorte und Baumkronen wurden vermessen. Der Alleebaum in der Schnittdarstellung entspricht in etwa dem durchgeführten Aufmass, daher besteht keine Veranlassung für eine Änderung der Darstellung.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

34
Wasser- und Bodenverband

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

34

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 22.09.2015

Betr.: Bebauungsplan Nr. 33/15
„Wohngebiet Klußer Damm“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Bereich des o. g. Bebauungsplanes sind keine Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes vorhanden. Dem B-Plan wird seitens des Verbandes zugestimmt. Im B-Plangebiet befindet sich ein Kleingewässer, die Entwässerung erfolgt vermutlich in Richtung Ostfriedhofsgärten. Zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes ist das Kleingewässer zu erhalten und die Entwicklung zu fördern.

Mit freundlichem Gruß

U. Bräsewitz
Bräsewitz
Geschäftsführer

Zustimmung

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

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

36
Gemeinde Gägelow

Stadt Grevesmühlen
Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbeförde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gebieten:
Barnstorf, Gägelow, Pläschow, Roggenhof, Rüding,
Sapientzial, Teestorf, Uxahl, Wierow
Für die Gemeinde Gägelow



Stadl Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23606 Grevesmühlen

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau Steffen
Durchwahl: 03891 720 168
E-Mail-Adresse: m.steffen@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Telefonzeichen: 6004 01

Datum: 23.09.2015

Ihr Bebauungsplan Nr. 33 /15 „Wohngebiet Klußer Damm“

Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf
(Stand: 19.08.2015)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

L. Prähler
Leiter Bauamt

Keine Anregungen

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	Kto.-Nr. / BLZ	BIC	IBAN
(0389) 1723-0	Di., - , Do: 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	100303009 (14051000)	NOLADE21HWS	DE45 1405 1000 0002 00
Telefax:	Di: 13:00 - 15:00 Uhr	Volk- und Raiffeisenbank	2519127 (14091300)	GENODEF1GUE	DE88 1409 1308 0002 5191 27
(0389) 1723-111	Do: 13:00 - 15:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	100389 (10030000)	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0002 1002 89

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

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

38
Gemeinde Metelsdorf

Beschluss zu VO/GV04/2015-0367
(Beratungsergebnis der Vorlage im entscheidenden Gremium)

**Stellungnahme zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 33/15
"Wohngebiet Klußer Damm" der Hansestadt Wismar**

Übersicht zur Beratung:

15.09.2015 Metelsdorf S104/GV04-79 ungeändert beschlossen

Beschluss:

15.09.2015 Gemeindevertretung Metelsdorf
S104/GV04-79 Sitzung der Gemeindevertretung Metelsdorf

Beschluss:

Die Gemeindevertretung Metelsdorf stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ 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



Keine Hinweise oder Bedenken

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

41
Gemeinde Hornstorf

Amt Neuburg

Die Amtsvorsteherin

Bau und Liegenschaften

Hansestadt Wismar Bauamt Amda/ator	
25. SEP. 2015	
LS	60.3

Ma

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Hansestadt Wismar
Bauamt Abt. Planung
PF 1245
23952 Wismar

Sprechzeiten
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/1a	25.09.2015

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ 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. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr.: 111-14/15).

Mit freundlichen Grüßen

Lange
Lange
Abteilungsleiter

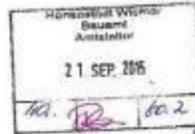
Keine Anregungen und Bedenken

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

42
Gemeinde Krusenhagen

Amt Neuburg
Die Amtsvorsteherin
Bau und Liegenschaften



Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Hansestadt Wismar
Bauamt Abt. Planung
PF 1245
23952 Wismar

Sprechzeiten
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

Handwritten signature

Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Petra Mertins	038426-41031	BL/aa-ha	15.09.2015

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ 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. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 04B-08/15).

Mit freundlichen Grüßen

Handwritten signature: Lange
Lange
Abteilungsleiter

Keine Anregungen und Bedenken

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

43
Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Gemeinde
Ostseebad Insel Poel
Die Bürgermeisterin



Gemeinde Ostseebad Insel Poel · Gemeinde-Zentrum 13 · Ostsee-Kirchhof · 23858 Insel Poel

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



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

23952 Wismar

Auskunft erteilt:
Herr Reiche
Durchwahl:
038425/428116

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen
ri-rei

Datum
2015-09-24

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

Sehr geehrte Frau Prante, sehr geehrte Frau Mahnel,

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

Mit freundlichen Grüßen

Gabriele Richter
Bürgermeisterin

Keine Änderungen bzw. Ergänzungen

Bank: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Volka- und Raiffeisenbank eG Wismar
Glaubiger-ID: DE28 ZZZO 0000 2132 53

BLZ	Konto-Nr.	BIC	IBAN
140 510 00	1 010 101 010	NOLADE 21WIS	DE02 1405 1000 1010 1010 10
130 610 78	103 324 532	GENODEF1HWI	DE71 1306 1078 0103 3245 32

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

44
Gemeinde Zierow

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

BESCHLUSSAUSZUG

der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow
vom 25.11.2015

zu 16 **Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"**
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde
Vorlage: GV Ziero/15/9706

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt zum Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen werden durch die Gemeinde nicht berührt.

Abstimmungsergebnis:

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

F. d. R. d. A.


T. A. K. Longenich
Verw.-fachangestellter

Zustimmung

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

2. Bürgerbeteiligung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom ...**18.07.2016**.. bis einschließlich ...**19.08.2016**..... öffentlich ausgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

4

Stellungnahme von

Stellungnahme der Verwaltung

--	--	--

Anlage 1c

**Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 33/15
„Wohngebiet Klußer Damm“**

1. Beteiligung der Behörden und Ämter der Stadtverwaltung

Die von der Planung berührten **Ämter** sind mit Schreiben vom ...**20.08.2015**..... zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Von15..... beteiligten Ämtern haben9.... eine Stellungnahme abgegeben.

BEBAUUNGSPLAN NR. 33/15**„Wohngebiet Klußer Damm“**

Ausgang: 20.08.2015

Termin: 17.09.2015

Nr.	Amt der Stadtverwaltung	Schreiben v.	Bemerkungen
1	Amt für Zentrale Dienste, Abt. Liegenschaften		
2	Amt für Zentrale Dienste, Abt. Recht und Vergabe		
3	Amt für Zentrale Dienste, Abt. Gebäudemanagement		
4	Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur	-	TÖB
5	Amt für Finanzverwaltung, Abt. Kämmerei	25.08.2015	
6	Ordnungsamt, Abt. Verkehr		
7	Ordnungsamt, Friedhof	22.09.2015	
8	Amt für Bildung, Jugend, Sport u. Förderangelegenheiten		
9	Bauamt, Abt. Bauordnung, SG Bauordnung	29.09.2015	
10	Wirtschaftsfördergesellschaft	02.09.2015	
11	Bauamt, Abt. Planung, SG Grünplanung	30.09.2015	
12	Bauamt, Abt. Planung, SG Verkehr	07.10.2015	
13	Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz /Abt. Planung	09.11.15/17.05.16	
14	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Stadtverkehr u. Infrastruktur	09.09.2015	
15	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Stadtreinigung		

Stellungnahme von

Prüfung

05
Amt für Finanzverwaltung und Kämmerei



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Amt für Finanzverwaltung, Abt. Kämme-
rei

Ihre Nachricht:

Unsere Zeichen:
Bearbeiter: Frau Mahnel
Zimmer: 225
Telefon: 03841-251-6025
Fax: 03841-251-6002
e-Mail: CMahnel@wismar.de
Datum: 30.08.2015

Bebauungsplanentwurf Nr. 33/15
„Wohngebiet Klußer Damm“

Verwaltungsinterne Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben informieren wir Sie darüber, dass der oben angeführte Bebauungsplanentwurf mit der Entwurfsbegründung zur verwaltungsinternen Beteiligung im Intranet unter \\filesrv1\Daten\bereiche\Alle\Bauamt\B-Pläne\B-Plan-Nr.33-15\Verwaltungsinterne Beteiligung einsehbar ist. Diesen Unterlagen können Sie die Ziele und Zwecke der Planung entnehmen.

Wir bitten um Ihre Zuarbeit zum Planentwurf bis zum 17.09.2015.

Mit freundlichen Grüßen

Mahnel
Mahnel

Zurück von 20
an Bauamt, Abt. Planung

Bebauungsplanentwurf Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
hier: Verwaltungsinterne Beteiligung

- Von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen.
- Es werden folgende Anregungen gegeben:

Bansmann
25.8.15

Keine Bedenken und Anregungen



Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Friedhof



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23862 Wismar

Bauamt
Abt. Planung
Frau Mahnel

Ihre Nachricht: 20.08.2015
Unser Zeichen:
Bearbeitet: Frau Schaller-Uhl
Telefon: 03841/228926
Fax: 03841/2250873
E-Mail: friedhof@wismar.de
Datum: 22.08.2015

Entwurf B-Plan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, Stand: 19.08.2015
Stellungnahme zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A-E-Maßnahmen)

Sehr geehrte Frau Mahnel,

die A-E-Maßnahmen für das geplante Wohngebiet können nicht vollständig im Plangebiet umgesetzt werden. Deshalb sind weitere A-E-Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes auf dem städtischen Friedhof geplant. Diese werden im Umweltbericht (Stand 31.07.2015) beschrieben.

1 Folgende Hinweise / Konkretisierungen sind zu beachten:

Pflanzung von 12 Bäumen:

Für eine optische Abgrenzung des Abfallplatzes vom Friedhof würde eine mehrreihige Hecke aus heimischen Gehölzen (Sträucher und Bäumen 1.-3. Ordnung) ausreichen. Es ist m. E. an diesem Standort keine höherwertigere und damit erheblich teurere Pflanzung sinnvoll.

Für die geplanten Baumpflanzungen schlage ich die Ergänzung einer Linden-Reihe (=Tilia, entlang der nördlichen Friedhofsgrenze) um 10 Hochstämme vor. Hier können Qualitäten mit einem StU von mind. 18-20 cm einbracht werden, damit mittelfristig eine räumliche Wirkung erzielt wird. Ein Planausschnitt mit der Darstellung der möglichen Maßnahme liegt als Anlage anbei (Konzeption Großgrün, Raumbildende Strukturen, Stand: 07/2003).

Anlage einer artenreiche dreireihigen Hecke an der Grenze zum Plangebiet einschl. Fällung / Ersatz der vorhandenen Fichten (etwa 360 ffd. m):

Hier „empfiehlt“ der Umweltbericht die Abnahme der Fichten sowie den Ersatz durch eine dreireihige artenreiche Laubgehölzhecke. Diese Maßnahme ist als zu realisierende Handlung festzusetzen – der Ersatz mit einer gestaffelten Pflanzung aus heimischen Gehölzen mit Bäumen 2. und 3. Ordnung. Die Pflanzenliste ist u. a. um folgende Arten zu ergänzen: Eibe, Liguster, ver-

Elmtergebäude
Wismarweg 65 b
23870 Wismar

Öffnungszeiten allgemeine
Mo - Fr: 08.30 - 12.00 Uhr
Di: 14.00 - 15.30 Uhr
mitwöchig geschlossen
Do: 14.00 - 17.30 Uhr
* von Mai - Feb. bis 15.30 Uhr

Kontakte
Tel.: 038411293337
Fax: 038412250873
www.wismar.de

Konten
DEB
Sparkasse MNV
Deutsche Bank
VW Bank eG

IBAN
DE76 2507 0030 0010 3045 84
DE84 1405 7000 1000 0034 35
DE87 1307 3030 0370 0754 00
DE12 1400 1000 0004 1007 32
Einkaufs-Identifikationsnummern: DE1878000000033000



In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises erfolgte eine Überarbeitung des Umweltberichtes einschließlich der Festlegung von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die ursprünglich geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Friedhofsgelände entfallen.

Die Ersatzpflanzungen für die im Bereich des Klußer Damms zu fällenden Bäume erfolgt jedoch weiterhin auf dem Friedhofsgelände.

Die Restkompensation der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemeinde Krusenhagen.

Als Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet verbleibt die Renaturierung des vorhandenen Gewässerbiotops.

Die im Plangebiet festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen der Grüngestaltung des Wohngebietes sowie der optischen Abgrenzung zum Friedhofsgelände.

Stellungnahme von

Prüfung

07
Ordnungsamt Friedhof

- 2 -

schiedene Rosen, Flieder, Vogelkirsche sowie Spätsommerblüher. Die Pflanzqualitäten sind so zu wählen, dass ein gutes Anwachsen gewährleistet ist.

Pflegemaßnahmen zur Erhaltung und Ergänzung des wertvollen Baumbestandes des Friedhofs:

Der beschriebene Geldwert von 19.735,00 € ist ausschließlich für Pflege- und Ergänzungsmaßnahmen am Grünbestand auf dem denkmalgeschützten Friedhof festzusetzen.

Ausgleichsmaßnahmen A1 – Streuobstwiese:

Streuobstwiesen haben eine hohe landschaftsästhetische und naturschutzfachliche Bedeutung. Die Flächenpflege wird nach der dreijährigen Gewährleistungspflege durch Mahd bzw. Beweidung beschrieben. Hinzu kommen jedoch noch regelmäßige Schnittmaßnahmen an den Gehölzen sowie die Entsorgung der Rasenmahd. Es dürfen keine Düngemittel eingebracht werden. Ich möchte darauf hinweisen, dass die hohe Wertigkeit dieses Biotoptyps eine dauerhafte Bewirtschaftung voraussetzt.

2 Es sind alle A-E-Maßnahmen planungsrechtlich festzusetzen. Das gilt auch für die, die außerhalb des Planungsgebietes vorgesehen sind.

3 Der Vorhabenträger muss die Erschließung des Betriebshofes gewährleisten. Alle Maßnahmen und Kosten zur Anpassung der Zufahrt sowie der Platzverhältnisse sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Für Fragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Grit Schaller-Uhl
Leiterin Friedhof

Anlage
Konzeption Großgrün, Raumbildende Strukturen, Stand: 07/2003, Planausschnitt M 1/1000

entfällt

entfällt

Die A-E-Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden planungsrechtlich festgesetzt, die außerhalb des Plangebietes vorgesehenen A-E-Maßnahmen werden unter den textl. Hinweisen in den B-Plan aufgenommen und deren Realisierung durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird Bestandteil der vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt. Hierzu gehören auch die Kosten zur Anpassung der Zufahrt zum Betriebshofes des Friedhofes.

Stellungnahme von

Prüfung

07
Ordnungsamt Friedhof

(05.10.2015) Cornelia Mahnel - WG Klußer Damm, Vorschlag A-E-Maßnahmen auf

Page 1

7

Von: Grit Schaller-Uhl
An: Mahnel, Cornelia
Datum: 25.09.2015 14:17
Betreff: WG Klußer Damm, Vorschlag A-E-Maßnahmen auf Friedhof
Anlagen: A-E-Friedhof.pdf

Hallo Frau Mahnel,

vorab sende ich Ihnen eine Übersichtsskizze über mögliche A-E-Maßnahmen auf dem Friedhof.

Ich habe vor Ort viele Birken-Alleen, die sich durch den Zahn der Zeit fast völlig aufgelöst haben und könnte z. B. mind. 150 St. Baumpflanzungen vorschlagen (Betula pendula, Sandbirke, H. 3xv, 18-20).

Zudem zwei Quercus frainetto (Ungarische Eiche), die einst auf dem Westfriedhof standen.

Es wären auch noch eine Reihe Linden möglich und wann ich noch intensiver schaue, wird das ein Fass ohne Boden.

Für Feldgehölzhecken mit heimischen Vertretern kann ich zur derzeitigen S-m-Grenzbepflanzung mind. 1.500 m² Fläche anbieten. Im Plan noch nicht dargestellt ist die Fläche auf dem Ostfriedhof, die optional am Zaun zur Schweriner Straße genutzt werden könnte.

Genaueres folgt dann nächste Woche.

Freundliche Grüße
Grit Schaller-Uhl
Tel.: 228926
Fax: 2280873

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Friedhof entfallen unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.

Stellungnahme von

Prüfung

09 Bauamt, SG Bauordnung



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar
 60 Bauamt
 60.2 Abteilung Planung
 Frau
 Cornelia Mahnel
 im Hause

Der Bürgermeister
 Bauamt
 Abt. Bauordnung
 SG Bauordnung



BearbeiterIn: Frau Rößner
 Zimmer: 211
 Telefon: (03841) 251-6015
 fax: (03841) 251-6002
 E-mail: KRoesner@wismar.de
 Datum: 29. September 2015

Aktenzeichen 01012-15-01
 Grundstück Wismar, Klußer Damm
 Genehmigung für Planung
 Vorhaben Bebauungsplanentwurf Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"
 Verwaltungsinterne Beteiligung

**Bebauungsplanentwurf Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
 Verwaltungsinterne Beteiligung**

Sehr geehrte Frau Mahnel,

zu o.g. B-Planentwurf werden von Seiten der Abt. Bauordnung folgende Anregungen/Hinweise gegeben:

1. Die Kreuzungsbereiche Klußer Damm / Planstraße A und Planstraße B enthalten sehr viele z.T. einander überlappende Planzeichen, die für den Anwender und Prüfer sehr schwer zu erkennen sind. Es wäre gut, diese Bereiche als Detaildarstellung herauszuziehen.
2. Sollen vom Klußer Damm aus Zufahrten in die WA 1 und besonders in das WA 7 zulässig sein? Wenn nicht, fehlt hier die Linie „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“.
3. Im Bereich WA 1 und WA 7 grenzen jeweils zwei Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinrichtungen im Sinne des BImSchG aneinander (Linie mit halbem Dreieck). Dabei ergeben die übereinander liegenden Linien ein geschlossenes Dreieck, welches mit der Plandarstellung für oberirdische Leitungen verwechselt werden kann. Für eine bessere Erkennbarkeit sollten die jeweiligen Halbdreiecke der beiden Planzeilenlinien daher versetzt angeordnet werden.
4. Ist die öffentlich-rechtliche Erschließung des südlich gelegenen Grundstücks im WA 3 über die darunterliegende Feuerwehrzufahrt geplant?

Bürocenter: Öffnungszeiten allgemein: Mo. – Fr. 08.30 – 12.00 Uhr
 Kaptenhagen-Str. 14: 14.00 – 15.30 Uhr
 23988 Wismar: Do. 14.00 – 17.30 Uhr
 Mittwochs geschlossen
 Außerhalb der Sprechzeiten sind Termine nach Vereinbarung möglich.

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

Konten: IBAN: DE78 1205 0000 0010 2046 84
 DEB: 1205 0000 0010 2046 84
 Sparkasse MWW: DE54 1405 1000 1000 0038 35
 Deutsche Bank: DE87 1307 0000 0270 5754 00
 VR Bank eG: DE83 1400 1300 0004 1001 21
 GIBatiger-Identifikationsnummer: DE78HW00000003000

BIC: BYLAD3311001
 MOLADE21RWIS
 DEUTDE33HAN
 GENODEF33QUE



Der Hinweis wird beachtet. Die Detaildarstellung erfolgt im Maßstab 1 : 500 auf der Planzeichnung.

Der Hinweis wird beachtet. Die WA-Grenzen entlang des Klußer Damms werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Der Hinweis wird beachtet. Für eine bessere Erkennbarkeit der Planzeichen wird die Symbolik verändert.

Die künftigen Grundstücksgrenzen sind derart zu gestalten, dass das besagte Grundstück über die Wendeanlage der Planstraße B öffentlich rechtlich erschlossen ist.

Stellungnahme von

Prüfung

Seite: 2

28. September 2015
9:10:12-15-01

5. Soll die südlich gelegene Grünfläche einschließlich Löschteich privaten oder öffentlichen Charakter haben?
6. Baugestalterische Festsetzungen, Pkt. 4 Garagen/Carports:
Hier heißt es:
Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen.

Bedeutet das, dass dies nur zu geschehen hat, wenn die Dachneigung des Hauptdaches beibehalten wird und ansonsten nicht? Oder soll das heißen, dass die Dachneigung des Hauptdaches in jedem Fall beizubehalten ist?
7. Zu den baugestalterischen Festsetzungen, Pkt. 6 Sicht- und Windschutzwände, die nicht als Grundstückseinfriedung zulässig sind: Hier wäre eine klare Definition sinnvoll, was unter diesem Begriff „Sicht- und Windschutzwände“ konkret zu verstehen ist (Materialität, etc.).
8. Unter Pkt. 1.5 der baugestalterischen Festsetzungen muss es heißen:
Die Verwendung von ...
9. Unter Pkt. 2.1 der baugestalterischen Festsetzungen muss es heißen:
Als unterer Bezugspunkt ... gilt die mittlere Höhenlage des dem Grundstück zugeordneten ...
10. Pkt. 3,1 der baugestalterischen Festsetzungen:
Zählt zu dem Bereich, in dem die Errichtung von Nebenanlagen ausgeschlossen ist (Bereich zwischen Straßengrenzen –Planstraßen A u. B- und den straßenseitigen Baugrenzen) auch der Bereich zwischen der Feuerwehrezufahrt und der darüberliegenden Baugrenze?
11. Pkt. 3.2 der baugestalterischen Festsetzungen:
Hier ergibt sich die gleiche Frage wie unter Pkt. 10 (zu Pkt. 3,1 der baugestalterischen Festsetzungen).
12. Pkt. 5.2 der baugestalterischen Festsetzungen:
Gilt diese Festsetzung auch für Doppelhäuser, die auf *einem* Grundstück errichtet werden?
13. Textliche Hinweise / Trinkwasserschutzzone:
In Satz 2 muss es heißen:
Bei allen Planungen *sind* die sich daraus ergebenden ...

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Rößner

Es handelt sich hierbei um eine öffentliche Grünfläche.

Ja, nur bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches, d.h. nicht, dass die Dachneigung des Hauptdaches für die Nebengebäude zwingend übernommen werden muss.

Die Bezeichnung Sicht- und Windschutzwände ist ausreichend konkret und braucht keine weitere Untersetzung wie z. B. Materialvorgaben.

wird korrigiert

wird korrigiert

zu Pkt. 10 und 11

nein, die Festsetzung gilt nur für die Planstraßen A und B sowie den Wirtschaftsweg. Die ursprünglich vorgesehenen Feuerwehrezufahrt entfällt, damit auch ein Regelungsbedarf.

Generell ja, da es eine grundstücksbezogene Festsetzung ist. In begründeten Fällen (z.B. Doppelhäusern) besteht die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung.

wird korrigiert

Stellungnahme von

Prüfung

10
Wirtschaftsfördergesellschaft



Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Planung



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

EINGANG

26. AUG. 2015

Wirtschaftsfördergesellschaft

Ihre Nachricht:

Unser Zeichen: Frau Mahnel
Bearbeiter: 229
Zimmer: 03841-251-6025
Telefon: 03841-251-6002
Fax: 03841-251-6002
e-Mail: CMahnel@wismar.de
Datum: 30.08.2015

Bebauungsplanentwurf Nr. 33/15
„Wohngebiet KluBer Damm“

Verwaltungsinterne Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben informieren wir Sie darüber, dass der oben angeführte Bebauungsplanentwurf mit der Entwurfsbegründung zur verwaltungsinternen Beteiligung im Intranet unter \\filesrv1\Daten\bereiche\Alle\Bauamt\B-Pläne\B-Plan-Nr.33-15\Verwaltungsinterne Beteiligung einsehbar ist. Diesen Unterlagen können Sie die Ziele und Zwecke der Planung entnehmen.

Wir bitten um Ihre Zuarbeit zum Planentwurf bis zum 17.09.2015.

Mit freundlichen Grüßen

Mahnel

Zurück von Wirtschaftsfördergesellschaft
an Bauamt, Abt. Planung

Bebauungsplanentwurf Nr. 33/15 „Wohngebiet KluBer Damm“
hier: Verwaltungsinterne Beteiligung

- Von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen.
- Es werden folgende Anregungen gegeben:

2.9.15

Keine Bedenken und Anregungen

Stellungnahme von

Prüfung

Hansestadt Wismar
60 – Bauamt
SG Bauleitplanung

2015-09-30

Verwaltungsinterne Beteiligung zum B-Plan 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
Beurteilung: SG Grünplanung

Sehr geehrte Frau Mahnel

Zu o. g. B-Planentwurf folgende Hinweise zur Berücksichtigung bei der weiteren Bearbeitung:

1) Planzeichen

1. Vermerk der Eigentümer

Präzisierung der Planzeichen für die entsprechend ausgewiesenen Grün- und Ausgleichsflächen durch den Zusatz „private oder öffentliche“ Fläche

2. T-Linie A3

Wirtschaftsweg des RRB – raus aus T-Linienumgrenzung

3. neue 20 kV-Trasse

Wenn alte 20 kV-Trasse verlegt wird, wo befindet sich die Trasse für die Neuverlegung?

4. Flächen um das RRB

Wie werden die Flächen um das RRB bis an die A3 Flächen heran genutzt?

Sukzessionsflächen? z.B. Wiese ohne Baum- und Strauchaufwuchs?

Kenzeichnung durch entsprechendes Planzeichen + Festsetzung mit Aussagen zum Entwicklungsziel und den Pflegemaßnahmen

5. Straßen und Wege

Für die vorgesehenen Zufahrten vom Klußer Damm ins WA Gebiet und dem parallel geführten Fußweg werden umfangreiche Tiefbauarbeiten im Kronentrauf- und Wurzelbereich der alten und jüngeren Bestandsbäume durchgeführt (Auf- und Abgrabungen, Verdichtung, Befestigung). Fachspezifische Aussagen und Darstellungen zu geplanten Geländearbeiten fehlen bisher. Schnittdarstellungen mit Bestandshöhen und Planhöhen könnten Aufschluss über das Maß der Beeinträchtigung bzw. Vermeidung geben. (Klußer Damm – Böschung – Fußweg – Baufenster – geplante Gebäudehöhen).

6. WA 7 und WA 5

Beide WA Gebiete grenzen an den geplanten Fußweg Klußer Damm.

Gestalterische Vorgabe zur Art der Einfriedung ist anzudenken, um nicht Vielzahl baulich unterschiedlicher Anlagen und Einfriedungen außerhalb der Baugrenze zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum zu erhalten.

Keine Bedenken - Hinweise

Die Grünflächen werden als öffentliche Flächen gekennzeichnet. Private Grünflächen sind im Plan nicht festgesetzt.

Der ursprüngliche Wirtschaftsweg sowie das Regenrückhaltebecken entfallen.

Die Trassenverlegung erfolgt durch die e.dis in den Bereich der öffentl. Grünfläche.

Das ursprünglich geplante RRB entfällt. Der Geltungsbereich des B-Planes wurde in diesem Bereich bis an den Schutzbereich der 110 kV-Leitung zurückgenommen.

Die fachspezifischen Aussagen und Darstellungen zum Straßen- und Wegebau werden Bestandteil der Erschließungsplanung. Zur Beurteilung der Situation und Abstimmung erfolgt eine Schnittdarstellung.

wird berücksichtigt, als gestalterische Vorgabe wird festgesetzt, dass die Einfriedung entlang des Geh- und Radweges als begrünte Einfriedung in einer Höhe von 1,20 m bis 2,00 m auszuführen ist.

Stellungnahme von

Prüfung

11
Bauamt – SG Grünplanung

7. Gemeinschaftsanlagen zum Kinderspiel

Entsprechend BauGB und LBO sind in B-Plänen mit Wohngebieten Gemeinschaftsanlagen zum Spielen für Kinder auszuweisen. Dazu fehlt bisher eine Aussage.
Nächster öffentlicher Spielplatz: Dr.-Unruh-Straße liegt nicht mehr im Einzugsgebiet

Alternative : benachbarte Kleingärten falls Leerstand, Stellungnahme Liegenschaften einholen
Gleiches gilt für Ausgleich falls Notwendigkeit für weiteren Kompensationsbedarf besteht.

II) Festsetzungen

A 1 Privatgrundstücke

Festsetzungen zur „Anlage einer mehrreihigen privaten Pflanzung, die dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient und dauerhaft zu erhalten ist“ auf privaten Grundstücken haben in der Vergangenheit zu Dauerbeschwerden geführt. Privatpersonen fühlen sich unverhältnismäßig eingeschränkt und missachten diese Festsetzungen. Alternative ist zu erwägen.

A 1 Friedhof

Wird unbedingt befürwortet, um dem wilden Sämlingsaufwuchs und dem Fichtenbestand Einhalt zu gebieten.
Brombeere aus der Artenliste streichen. Ersatz: Felsenbirne o. ä.
Baumpflanzungen auf dem Friedhof finden klaren Zuspruch um die großzügig angelegten artenreichen intensiv begrünter Freiflächen dauerhaft zu erhalten.
Weitere aufgeführte Maßnahmen wie Pflege der Großbäume ist sinnvoll und dringend notwendig - aber bitte naturschutzrechtliche Anerkennung erfragen ?

A 2 Biotop

Führen die Grundstücke des WA 4 direkt an das Biotop heran?
Berücksichtigung zukünftiger Gehölz- und Biotoppflege ist zu gewährleisten!

A3

Streuobstwiese
Berücksichtigung des enormen Pflege- und Unterhaltungsaufwandes, (Wiesenmäh + Freischneider um die Baumstandorte, Baumschnitt, Obsterträge bzw. Fallobst, Vielzahl von Wespen angrenzend an WA etc.)
Einfriedung oder frei zugänglich?

Alternativlösung:

artenreiche Wiese mit Gehölzrand am RRB und am westlichen Übergang zur Kleingartenanlage und zum Friedhof ist zu prüfen.
Splitterfläche A3 am südöstlichen Rand des Plangebietes sollte als Fläche mit Pflanzbindung vorgesehen werden.

Für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Plangrenze ist ein Maßnahmenblatt mit Kurzbeschreibung und Lageplan mit markiertem Standort der Einzelmaßnahmen zu erbringen, die als Grundlage für den Städtebaulichen Vertrag dient.

Alternative: Plangebietserweiterung und Festsetzung


MKayatz
SB Grünplanung

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes ist aus folgenden Gründen nicht vorgesehen:

- der direkt angrenzende Friedhof
- die über das Plangebiet verlaufende Hochspannungs-Freileitung
- die Notwendigkeit der Anordnung eines großen Regenrückhaltebeckens

Die großen Grundstücke bieten die Möglichkeit des Spielens auf den Grundstücken für Kleinkinder.

Eventuelle Leerstände in den benachbarten Kleingärten werden nicht als wirkliche Alternative angesehen, da Gartenbesitzer meist älter und ruhebedürftiger sind.

Für den aus dem Wohngebiet bestehenden Spielplatzbedarf älterer Kinder ist beabsichtigt auf Grundlage der städtischen Spielplatzkonzeption den Ausbau nächstgelegener Spielplätze, wie z.B. am Wiesenweg oder Dr-Unruh-Straße zu fördern.

Vereinbarungen hierzu werden Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages.

der Hinweis wird berücksichtigt. Die private Heckenpflanzung wird nicht mehr als private Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Die Hinweise zur Artenliste werden beachtet.

Die Grundstücke führen bis an das Biotop heran. Das Biotop ist für Pflegemaßnahmen über den Wirtschaftsweg zu erreichen.

Die Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme entfällt nach der überarbeiteten Ausgleichsplanung.

Eine Heckenpflanzung am westlichen Rand des Plangebietes würde die Freifläche im Übergang zur Kleingartenanlage zerschneiden und das Landschaftsbild somit beeinträchtigen.

Ein Maßnahmenblatt der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Stellungnahme von

Prüfung

12
Bauamt – SG Verkehr

Von: [Hartmut Spieß](#)
An: [Cornelia Mahnel](#)
Cc: [Jan Grotz](#)
Thema: B-Plan Klußer Damm
Datum: Mittwoch, 7. Oktober 2015 17:03:02

Sehr geehrte Frau Mahnel,

zum o.g. B-Plan ist zu berücksichtigen, dass die geplanten Nebenanlagen bis an die Überquerungshilfe Klußer Damm / Arndtstrasse zu führen sind und somit die B-Plangrenze entsprechend anzupassen ist. Als Breite ist für die selbständige Nebenanlage 2,50 m befestigte Breite und jeweils 0,25 m Sicherheitsstreifen anzusetzen. Bei bordgeführten Nebenanlagen ist eine Gesamtbreite von 3,25 m einzuplanen, wovon 3.00 m zu befestigen sind (ab Bord).

Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

H. Spieß
Dipl.-Ing. TH
Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Strasse 1
23966 Wismar
Tel.:03841-251-6021

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Fortführung des Geh- und Radweges bis an die Arndtstraße wird als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung

13
Bauamt – Abt. Sanierung und Denkmalschutz – 09.11.201560- Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und DenkmalschutzWismar, den 06.11.2015
Frau Feichtinger60- Bauamt
60.2 Abt. Planung

im Hause

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
hier: erneute verwaltungsinterne Beteiligung auf Basis der Stellungnahme vom 16.09.2015

Sehr geehrte Frau Mahnel,

Sie baten kurzfristig um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan mit Stand vom 22.10.2015 hinsichtlich eines Abgleichs mit unserer Stellungnahme vom 16.09.2015.

Nutzungsschablone

Die unterschiedlichen Festsetzungen der Dachneigung in den einzelnen Nutzungszonierungen ist nicht erspürbar. Auch geht aus der Begründung hierzu nichts Näheres hervor. Es wird lediglich angeführt, dass man traditionelle und moderne Formen berücksichtigen möchte.

Die Bebauungsstruktur soll sich an der in der Umgebung vorhandenen kleinteiligen Bebauungsstruktur orientieren und harmonisch in die Landschaft einfügen. Auch vor dem Hintergrund, dass nördlich und südlich Kleingärten sich anschließen, die von der Gebäudehöhe deutlich niedriger sind als z. B. ein Einfamilienhaus. Von daher macht es Sinn die Dachneigungen in den Randbereichen (WA 2, 3 und 6) zu den Kleingärten niedriger (bis 25 ° DN) festzusetzen. Dies ist zumindest in der Begründung dann zu untermauern.

Die straßenmäßige Bebauung entlang des Klußer Damms kann dagegen im WA 7 zweigeschossig festgesetzt werden. Im WA 1 ist jedoch als Übergang in die Landschaft als auch in die Kleingartenanlagen und auch unter Berücksichtigung der im WA 2 und 3 festgesetzter Eingeschossigkeit diese hier auch festzusetzen.

Die bisherigen Baufelder WA 7 und WA 1 werden laut der geänderten Planzeichnung nun in mehrere Abschnitte unterteilt, um in erster Linie eine „Torsituation“ im Bereich der Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) zu rechtfertigen. Ein solche Wertigkeit wird für die Planstraße A als auch für die Bebauung im WA 1 am Ortsausgang nicht gesehen. Die aus stadtbildpflegerischer Sicht gewollte Kleinteiligkeit und damit eine an die Örtlichkeit angepasste niedrige Höhenentwicklung am Ortsausgang werden mit der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt. Die hier vorhandene Bebauung auf der anderen Straßenseite ist nur 1-geschossig und geht dann in einen ebenfalls 1-geschossigen Garagenkomplex über. Zudem ist die Landschaft stark eingegrünt. Die nun geplante Festsetzung steht im Widerspruch zu einem harmonischen Übergang in die Landschaft. Auch ist auf eine Betonung als „Torsituation“ aus stadtbildpflegerischer Sicht zu verzichten. Als Übergang in die Landschaft als auch in die Kleingartenanlage und auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossigkeit im WA 2 und WA 3 wird aus hiesiger Sicht weiterhin an der Eingeschossigkeit im WA 1 festgehalten.

Für die Bebauung entlang der Straße Klußer Damm ist im WA 7 eine 2-Geschossigkeit und im WA 1 eine 1-Geschossigkeit festzusetzen. Eine Unterteilung in unterschiedliche Baufelder ist nicht vorzunehmen, da dies nur zur Unübersichtlichkeit führt und städtebaulich auch nicht begründbar ist.

Die Anregungen und Hinweise zur straßenseitigen Bebauung entlang des Klußer Damms werden teilweise wie folgt berücksichtigt:

Die Unterteilung des WA 7 wird aufgehoben und für das gesamte Baufeld eine zwingend 2-geschossige Bebauung mit der Option eines 3. Obergeschosses als Staffelgeschoss festgesetzt.

Die Geschossigkeit der Gebäude wird in Richtung des Übergangs zur Landschaft abgestuft festgesetzt. Von der zulässigen 3-geschossigkeit im WA 7 über eine 2-geschossigkeit im WA 1 zur eingeschossigen Bebauung im WA 2 und 3.

Stellungnahme von

Prüfung

13
Bauamt – Abt. Sanierung und Denkmalschutz – 09.11.2015

In der Nutzungsschablone für die WA 2 und 3 ist ebenfalls die Dachform WD (Walmdach) für zulässig zu erklären. Es ist für Außenstehende nicht nachvollziehbar warum diese Dachform hier ausgeschlossen wird und dagegen in den anderen Bauformen für zulässig erklärt wird.

Wurde korrigiert, i.O.

In der Nutzungsschablone für das WA 6 wird eine Firsthöhe von 10,50 m als Maximum angegeben. Zudem sollen hier 2 Geschosse möglich sein. Dies steht im Widerspruch zur Nutzungsschablone für die WA 2 und 3. Hier ist nur ein Geschoss bei gleicher Firsthöhe zulässig. Aus diesem Sicht wird davon ausgegangen, dass in der Nutzungsschablone für das WA 6 nur von 1 Geschoss auszugehen ist. Dies unterstreicht auch die gewählte Kleinteiligkeit im Baugbiet. Zudem ist zu prüfen, inwiefern eine Firsthöhe von 10,50 m überhaupt notwendig ist. Allgemein war in bisherigen Bebauungsplänen bei einer 1-geschossigen Bebauung eine Firsthöhe bis 9 m üblich. Dies ist auch ausreichend. Die festgesetzten 10,50 m erscheinen dagegen zu hoch. Daher ist die Firsthöhenfestsetzung auf 9 m zu reduzieren. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls zu hinterfragen, warum in den WA 4, 5a und 5b die Traufhöhen zusätzlich festgesetzt werden und in den angrenzenden WA 2, 3 und 6 dagegen nicht. In der Begründung wird hierzu nichts erwähnt.

Die Firsthöhen von 10 m bei einer 1-geschossigen Bebauung erscheinen, wie bereits in der Stellungnahme vom 16.09.2015 erwähnt, zu hoch. Diesbezüglich ist die Höhenfestsetzung zu prüfen.

Die Nutzungsschablonen sind entsprechend zu korrigieren.

Planzeichnung

Die blaue Linie ist mit der Darstellung der Baugrenze im Baufeld WA 7 nicht kongruent.

Wurde korrigiert, i.O.

Von Klußer Damm aus sollte es keine Zufahrtmöglichkeiten für die einzelnen Grundstücke geben. Die Erschließung ist gemäß der Planung über das neu zu bauende Straßensystem angedacht. Daher ist in der Planzeichnung als auch der Zeichenerklärung die Symbolik für ein Überfahrtsverbot Bereich ohne Ein- und Ausfahrt aufzunehmen.

Ist entsprechend berücksichtigt, i. O.

Die Flächen zwischen dem Gehweg und der Straße Klußer Damm sind „weiß“ dargestellt. Auch wenn diese Flächen nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören, sollte sie gleichmäßig entsprechend dem Bestand als Grünfläche gekennzeichnet werden. Sollte dies nicht gewollt sein, so müsste die Farbgebung der Straße Klußer Damm erhalten.

Keine Änderung laut Planer vorgesehen, aus meiner Sicht ist eine Farbgebung der Straße Klußer Damm nicht notwendig.

Auf dem Grundstück Klußer Damm 03 ist eine gewerbliche Nutzung (Kfz-Gewerbetriebe) angesiedelt. Der künftige Bebauungsplan schließt diese Art der Nutzung aus. Mit der Ausweisung von Wohnen in unmittelbarer Nähe könnte diese Bestandnutzung zu Konfliktsituationen führen.

Prüfung durch Gutachten geplant

Es ist zu prüfen, ob im Baugbiet ein Spielplatz ausgewiesen werden kann. Aufgrund der Größe des Baugbietes erscheint es sinnvoll, einen Spielplatz für Kleinkinder vorzusehen.

Laut Planer und Begründung ist kein Spielplatz geplant. Argumente sind nachvollziehbar.

Die Fläche, welche für Leistungsmittel im WA 2 vorgesehen werden soll, ist auf die Trasse der Feuerwehrafahrt zu legen. Somit wird das Baufeld WA 2 nicht angeschlossen. Auch handelt es sich hier um einen öffentlichen Bereich, wo die Berücksichtigung von Leistungsrechten einfach handhabbar ist.

Ist entsprechend berücksichtigt, i. O.

Die Anbindung des Wohngebiet an die angrenzenden Grünflächen bzw. Kleingärten ist im Bebauungsplan nicht enthalten. Zugunsten der allgemeinen Erholungsfunktion erscheint dieses jedoch sinnvoll. Daher sind Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer im Bebauungsplan aufzunehmen. Z. B. kann die Feuerwehrafahrt gleichzeitig auch als fußläufige Wegeverbindung in die angrenzende Kleingartenanlage genutzt werden.

Laut Planer und Begründung ist keine Anbindung gewünscht. Argumente sind nachvollziehbar.

Angrenzend zum Friedhofsgelände ist eine Pflanzfläche festgesetzt, die gemäß der Festsetzung dem jeweiligen Baugrundstück zugeordnet wird. Die Bezeichnung „A1“ für Ausgleichsmaßnahmen ist dagegen widersprüchlich zur Darstellung, da allgemein Ausgleichsmaßnahmen auf privatem Grund nicht erfolgen. Dies müsste dann öffentliches Land werden oder die Bezeichnung „A1“ müsste entfallen.

Ist entsprechend berücksichtigt, i. O.

In diesem Zusammenhang ist anzunehmen, dass laut Punkt 3.5.3 des Umweltberichtes auf dem angrenzenden Friedhofsgelände Maßnahmen vorgesehen sind, die im vorliegenden Bebauungsplan nicht dargestellt sind. Dennoch soll dort ebenfalls ein 5 m breiter Pflanzstreifen angelegt werden, welcher als Kompensationsmaßnahme angerechnet wird. Da dieser im Ergebnis der Entwicklung des Bebauungsplanes angelegt werden soll, ist dieser ebenfalls darzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist diesbezüglich anzupassen.

Laut Planer ist keine Darstellung im B-Plan vorgesehen, es soll aber ein städtebauliche Vertrag die Maßnahmen regeln, was aus meiner Sicht i. O. wäre.

Die äußere Gestalt eines Gebäudes wird nicht allein durch die Festsetzung der Firsthöhe bestimmt, sondern steht in weiterer Abhängigkeit wie der Traufhöhe, der Dachneigung und der Geschossigkeit. Da die Errichtung von Eigenheimen mit einer Firsthöhe von bis zu 10,00 m nicht unüblich ist, wird an der Festsetzung beibehalten. Da von Gebäuden mit geneigten Dächern keine dominierende Außenwirkung ausgeht, die zwangsläufig zur Beeinträchtigung Orts- und Landschaftsbild führen, wird keine Notwendigkeit zur Herabsetzung der max. Firsthöhe gesehen.

Stellungnahme von

Prüfung

13
Bauamt – Abt. Sanierung und Denkmalschutz – 09.11.2015

Bei der Bezeichnung „wohnartig“ ist auch die Straße Klußer Damm mit einzuschließen.
Entfällt, da Festsetzung hierzu erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Feichtinger
Feichtinger

Stellungnahme von

Prüfung

13
Bauamt – Abt. Planung – 17.05.2016

Der Bürgermeister
Bauamt
Abteilung Planung



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23852 Wismar

BAB
Herr Müller

Per E-Mail

Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Bearbeiter(in): Frau Mähnel
Zimmer: 225
Telefon: 03841 251 6025
Fax: 03841 251 6002
E-Mail: omahnel@wismar.de
Datum: 17.05.2016

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
Ihre E-Mails vom 10.05.2016

Sehr geehrter Herr Müller,

nach Durchsicht des überarbeiteten Bebauungsplanes (Stand 10.05.2016) durch die Abt. Planung ergeben sich noch folgende Änderungs-/Ergänzungspunkte:

- Die Erschließung für die Bewirtschaftung der A2/M2-Flächen soll nach Wegfall des Wirtschaftsweges über den Geh- und Radweg Klußer Damm geprüft werden. (Pflegezufahrt für die Ausgleichsfläche) Ggf. ist die bestehende öffentliche Anpflanzfläche entlang des Weges zu öffnen (textl. Festsetzung)
- Die Planstraße C ist als Wirtschaftsweg für den Wirtschaftshof des Friedhofes auszuweisen. („Wirtschaftsweg zugunsten des Friedhofes“) Im Straßenquerschnitt ist die Bezeichnung „öffentliche Verkehrsfläche“ zu streichen. Es ist eine Überfahrt für die Bewirtschaftung der A1-Fläche aufzunehmen. (Überfahrtsymbol)
- Im Straßenquerschnitt C ist die angegebene 5,80 m-Breite durch die nutzbare Verkehrsfläche (0,40+5,00+0,40) zu untersetzen.
- In der Geländeschnittdarstellung ist anstelle der Baugrenze eine Baulinie auszuweisen. Da die zwingende Höhe festgesetzt ist, sollte auch ein Haus in entsprechender Höhe dargestellt werden.
- Wenn die Anzahl öffentlicher Stellplätze festgesetzt werden soll, muss in der Begründung ein Berechnungsnachweis geführt werden bezogen auf die maximal möglichen Wohneinheiten. (96 WE je 1,5 Besucher je 10% Stellplätze entspricht 15 Stellplätze) Im Text, Pkt. 7 ist deutlicher auszusagen, dass es sich um 15 öffentliche Stellplätze handelt, darunter 8 als Parkfläche und 7 im Verkehrsraum der Planstraße B. Die Festsetzung zur Gestaltung des Straßenraumes mittels Bäumen sollte unter Pkt. 10 aufgenommen werden.
- Im Text Pkt. 5, 1. Absatz sollten auch die unter Pkt. 6 genannten Sicht- und Windschutzwände als Einfriedungen ausgeschlossen sein.
- Im Text Pkt. 5, 3. Absatz sollten sich die durchgehend ohne Öffnungen (Türen, Tore) vorzunehmenden Einfriedungen auf sämtliche rückwärtige Grundstückseinfriedungen, die

Die Anregungen und Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:

Die Pflegezufahrt kann über den Parkplatz der Gartenanlage Am Karpfenteich und die Trasse der ehemaligen Baustraße hin zur M2-Fläche erfolgen.

Die Planstraße C wird als Wirtschaftsweg zu Gunsten des Friedhofs festgesetzt. Die Überfahrt für die Bewirtschaftung der A1 Fläche ist gewährleistet.

Die Bemaßung des Straßenquerschnittes wurde entsprechend untersetzt.

Die Anregung wurde in der Planzeichnung entsprechend umgesetzt.

Der Stellplatz-Berechnungsnachweis wurde in die Begründung aufgenommen. Die Gestaltung des Straßenraumes mittels Bäumen wurde unter Pkt. 10.4 festgesetzt.

Die Verwendung von Sicht- und Windschutzelementen wurde auch unter den Festsetzungen zu Einfriedungen (Pkt. 5) ausgeschlossen.

Die durchgängige Einfriedung (ohne Öffnungen wie Türen und Tore) wurde für sämtliche rückwärtige Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Grün- und Pflanzflächen festgesetzt.

Stellungnahme von

Prüfung

13
Bauamt – Abt. Planung – 17.05.2016

- an öffentlichen oder privaten Ausgleichs- und Pflanzflächen (M1.1, M2, A1, zum Pflanzstreifen nördlich des Geh- und Radweges Klußer Damm) liegen, beziehen.
- Sämtliche Festsetzungen zu M1.1 sind unter „II. Naturschutzrechtliche Festsetzungen“ darzustellen. Die Festsetzungen zu M1.2 verbleiben unter „Grüngestalterische Festsetzungen“ – allerdings ohne Artenliste und Festsetzung von „Überhältern“, um die Anwohner nicht zu sehr einzuschränken.
 - Im Text Pkt. 10.3 ist die „... Sukzessionsfläche „Wiese“ zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und von Jungwuchs/Verbuschung freizuhalten.“
 - Das Gestaltungsbeispiel „Biotop-Renaturierung“ ist leserlich darzustellen.
 - Die Bezeichnung der Maßnahmen der Eingriffskompensation auf dem Plan, im Text und im Umweltbericht müssen identisch und unkompliziert nachvollziehbar sein.
 - Wenn vor Satzungsbeschluss die Munitionsfreiheit durch den Munitionsbergungsdienst nicht bescheinigt werden kann, ist in der Planzeichnung eine entsprechende Festsetzung aufzunehmen. Entsprechend Text Pkt. 9 ist erst vor Baubeginn die Munitionsfreiheit gegeben, so ist in die Planzeichnung eine Ausweisung der Bereiche vorzunehmen und in der Begründung eine entsprechende Erläuterung aufzunehmen.

Da keine Überarbeitung der Begründung vorgelegt wurde, hier noch einmal die Anmerkungen für die Begründung (Stand 14.04.2016)

- Bitte geänderte Festsetzungen auch in der Begründung erläutern, insbesondere
 - o Erhaltung des Betriebshofes des Friedhofes /Sicherung einer ausreichend dimensionierter Zufahrt (ungefähre Angaben zu möglichen Transporten/Fahrzeuggrößen und deren Häufigkeit, Bauklassen der Straßen)
 - o Gestaltung des Nachbarschaftsbereiches zwischen Wohnen und Friedhof durch beidseitige Anpflanzungen als Pietätsabstand.
- Es sollten Erläuterung zur erforderlichen Veränderung der derzeitigen Situation von Zufahrt/ Betriebshof des Friedhofes aufgenommen werden. Änderungen, die vertraglich zwischen dem Friedhof und dem Vorhabenträger zu sichern sind und Voraussetzung für die Realisierung der Planung darstellen. (Stellungnahme des Friedhofes vom 14.12.2015)
- Der Punkt 9 (Munition / Kampfmittelbelastung) stellt nicht dar, dass hier ein tatsächliches Erfordernis der Bodenprüfung besteht. Für die Entwurfsunterlagen muss dieses Thema standortbezogen ausführlicher erläutert werden.
- Des Weiteren sind Aussagen zu voraussichtlichen Geruchsimmissionen zu treffen. (verbale Darstellung, so dass erkennbar ist, dass sich mit dem Thema auseinander gesetzt wurde)

Nach Einarbeitung der vorgetragenen Belange sind die Entwurfsunterlagen vollständig zur abschließenden Prüfung einzureichen.

Des Weiteren benötigen wir für die 80. FNP-Änderung den Umweltbericht mit Aussagen zum Landschaftsbild.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


Groth

Die Festsetzungen zu den Maßnahmeflächen M1.1 und M1.2 wurden entsprechend zugeordnet.

Die Anregung wurde entsprechend berücksichtigt.

Das Gestaltungsbeispiel wurde überarbeitet.

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Unter Pkt. 9 im Textteil B wird festgesetzt, dass die Munitionsfreiheit für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch den Munitionsbergungsdienst bescheinigt werden muss. Der gesamte Geltungsbereich wurde als Munitions- und Kampfmittelverdachtsfläche gekennzeichnet.

Die Begründung wurde entsprechend den gegebenen Hinweisen überarbeitet.

Stellungnahme von

Prüfung

14
EVB – Bereich Stadtverkehr und Infrastruktur



Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb
Der Bürgermeisterstadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung 25. AUG. 2015

I	II	III	IV
		/	

Ihre Maßricht:

Hansestadt Wismar • Postfach 1246 • 23952 Wismar

Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb,
Bereich Stadtverkehr und
Infrastruktur

Unsere Zeichen:
Bearbeiter: Frau Mahnel
Zimmer: 225
Telefon: 03841-251-6025
Fax: 03841-251-6002
e-Mail: CMahnel@wismar.de
Datum: 20.09.2015

**Bebauungsplanentwurf Nr. 33/15
„Wohngebiet Klußer Damm“**

Verwaltungsinterne Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben informieren wir Sie darüber, dass der oben angeführte Bebauungsplanentwurf mit der Entwurfsbegründung zur verwaltungsinternen Beteiligung im Intranet unter \\filesrv1\Daten\bereiche\Alle\Bauamt\B-Pläne\B-Plan-Nr.33-15\Verwaltungsinterne Beteiligung einsehbar ist. Diesen Unterlagen können Sie die Ziele und Zwecke der Planung entnehmen.

Wir bitten um Ihre Zuarbeit zum Planentwurf bis zum 17.09.2015.

Mit freundlichen Grüßen

Mahnel
Mahnel

Zurück von _____
an Bauamt, Abt. Planung

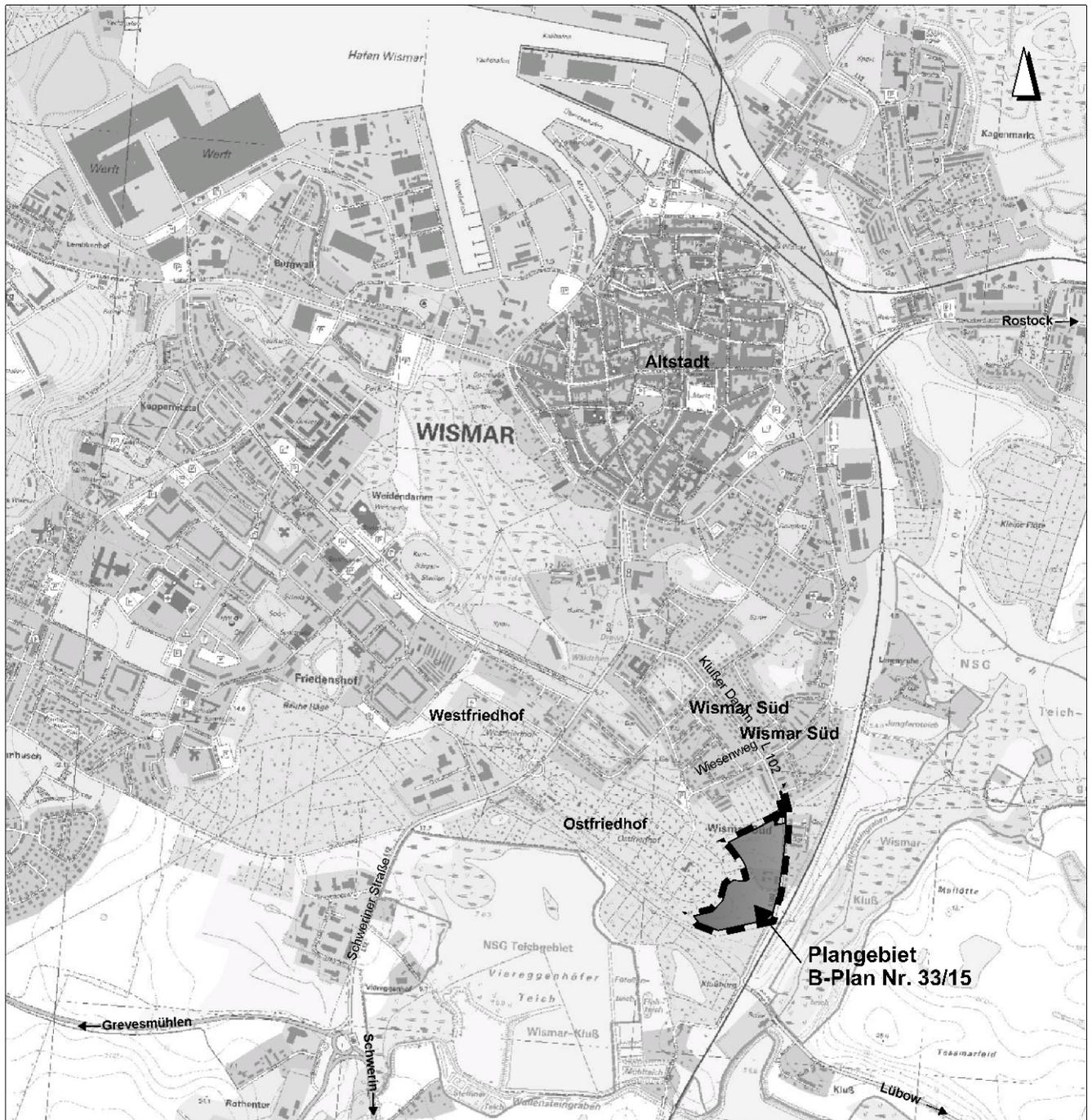
Bebauungsplanentwurf Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
hier: Verwaltungsinterne Beteiligung

Von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen.
Es werden folgende Anregungen gegeben: *öffentl. Beleuchtung mit LED-Technik!*

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb
Werftstraße 1
23966 Wismar
Telefon: 03841 749-0

M. Mahnel
9.9.15

Der Hinweis wird beachtet und ist Bestandteil der Begründung.



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

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 Bauungskonzept	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 23.08.2016
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 Baugesetzbuch (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

Lagebezugssystem: 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	m ²	%
1.	Wohnbauflächen	41.430,5 m²	71,68
2.	Verkehrsflächen gesamt	6.548,5 m²	11,33
	Planstraßen A-B + Wirtschaftsweg	5.541,3 m ²	
	Geh- und Radweg	1.007,2 m ²	
3.	Grünflächen gesamt	9.797,6 m²	16,96
	Biotop	1.216,5 m ²	
	Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt	2.307,7 m ²	
	Verkehrsgrün	679,7 m ²	
	Sukzessionsfläche	5.593,7 m ²	
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 nächstgelegenen 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 Wohngebieterschließung 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

Höhe der baulichen Anlagen

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 Klimaanlage 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 Straßenraumes 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 Haupteinschließung 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 Metaldachflächen unzulässig. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

6.3 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist in LED- Technik (Klimaschutz I CO₂ - 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 (GVOBl. M-V S.522), geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2002 (GVOBl. 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 Damms in Höhe der geplanten Zufahrten (Planstraße A und B) befinden sich Hydranten mit einer Leistung von 48 m³/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 ergebenden 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 Fremdschutt 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 Wärme Gewinnung 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-Selbsthilfwerkstatt 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:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R ^w ,res. [dB(A)]	
		Wohnräume	Bürräume
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) schalldämmte 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 Klimaanlage

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 Leitfadens 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

Das Baugebiet war mit Ausnahme der Bergbrauerei Grünfläche. Bodenschutzrechtliche Besorgnis erwächst allerdings aus neuesten Hinweisen über alte Ablagerungen und vorherige Nutzungen, die den angestrebten Vorsorgewerten nach BBodSchV entgegenstehen könnten.

Für eine mögliche Bodenbelastung spricht, dass im Bereich der nördlich angrenzenden Kleingärten Abfälle vermutlich in früheren Jahrhunderten abgelagert wurden. Die Lage und Ausdehnung sind nicht genauer einzugrenzen.

Auf dem Gelände der Bergbrauerei erfolgte über das Flurstück 2441 hinaus eine gewerbliche Nutzung, Richtung Friedhof war dies KFZ-Reparatur. Südlich der Bergbrauerei wurden mehrere Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze anderer Bauvorhaben untergebracht. Schadstoffeinträge z.B. durch Maschinen oder mit Schadstoffen belastete Schüttgüter sind möglich. Von einer geschädigten Bodenstruktur ist auszugehen.

Um Besorgnisse hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit auszuräumen, erfolgt eine bodenkundliche Baubegleitung zur Feststellung schädlicher Bodenveränderungen.

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**

erfordernis 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 **Grennthaltung 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 kohlenteehaltiger 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 kohlenteehaltigen 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 produktionspezifischen 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 (GVOBl. 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 KLUSSE 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

23.08.2016

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.	<i>Internationale Schutzgebiete</i>	6
1.4.2.	<i>Nationale Schutzgebiete</i>	7
2.	Standortmerkmale und Schutzgüter.....	8
2.1.	Mensch und Nutzungen	8
2.2.	Oberflächen- und Grundwasser	8
2.3.	Boden.....	10
2.4.	Klima und Luft	11
2.5.	Landschaftsbild	11
2.6.	Lebensräume und Flora	14
2.6.1.	<i>Geschützte Biotope</i>	14
2.6.2.	<i>Lebensräume im Bereich des Eingriffs</i>	17
2.6.3.	<i>Fauna</i>	18
2.7.	Kulturgüter.....	18
2.8.	Sonstige Sachgüter.....	18
3.	Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt	18
3.1.1.	<i>Erschließung</i>	18
3.1.2.	<i>Sonstige anlage- und betriebsbedingte Wirkungen</i>	18
3.1.3.	<i>Baubedingte Wirkungen</i>	19
3.2.	Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung	19
3.3.	Grüngestalterische Maßnahmen ohne Kompensationswirkung.....	21
3.4.	Eingriffskompensation	22
3.4.1.	<i>Gesamtdarstellung</i>	22
3.4.2.	<i>Maßnahmen im Geltungsbereich</i>	22
3.4.3.	<i>Maßnahmen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs</i>	23
4.	Zusammenfassung und Eingriffsbilanz.....	30
5.	Quellenangabe.....	32

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.

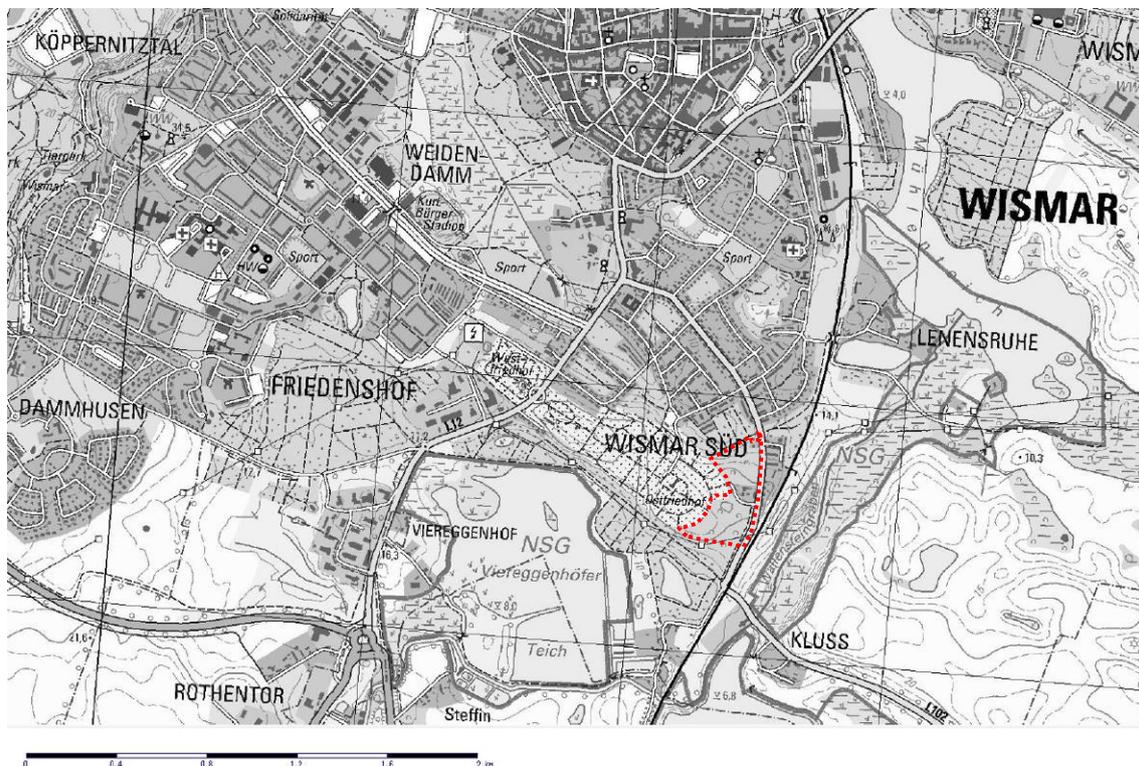


Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

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.

TEIL A - Planzeichnung
M 1 : 1000



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 Haupteerschließungsstraße 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

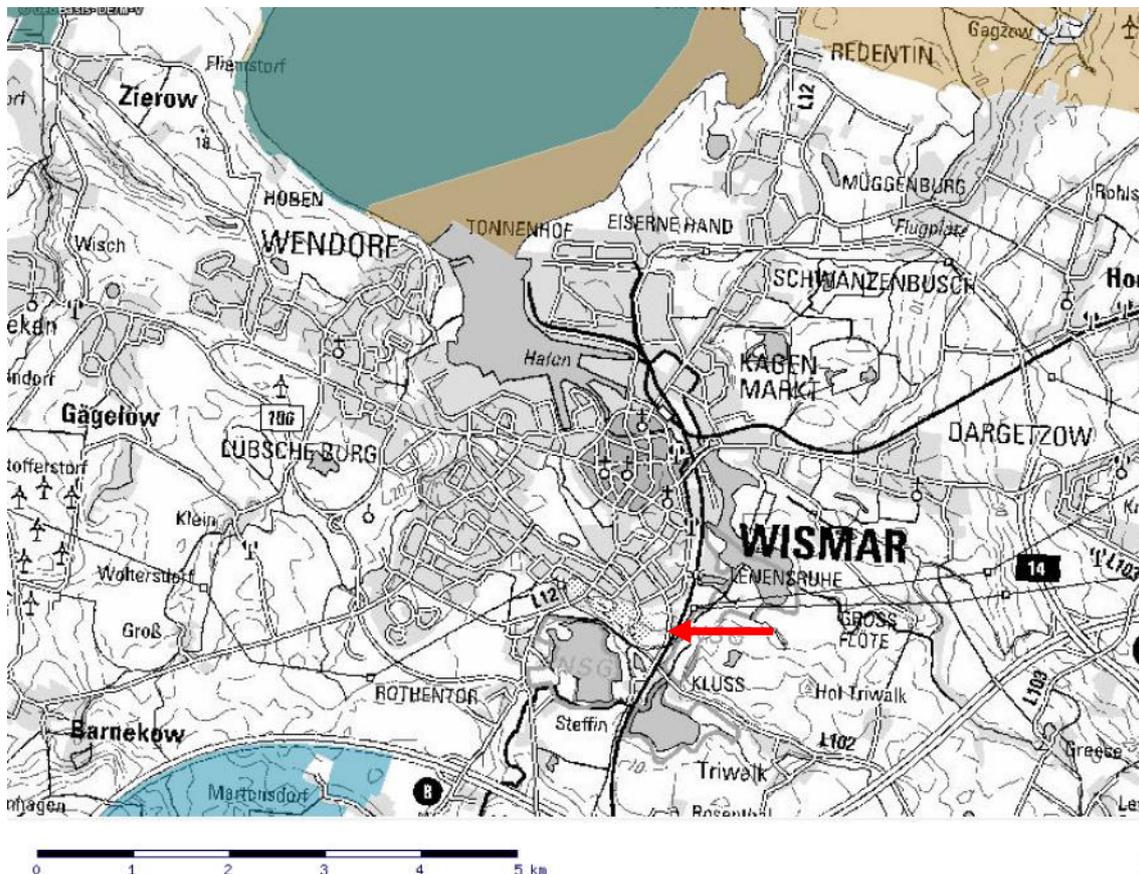
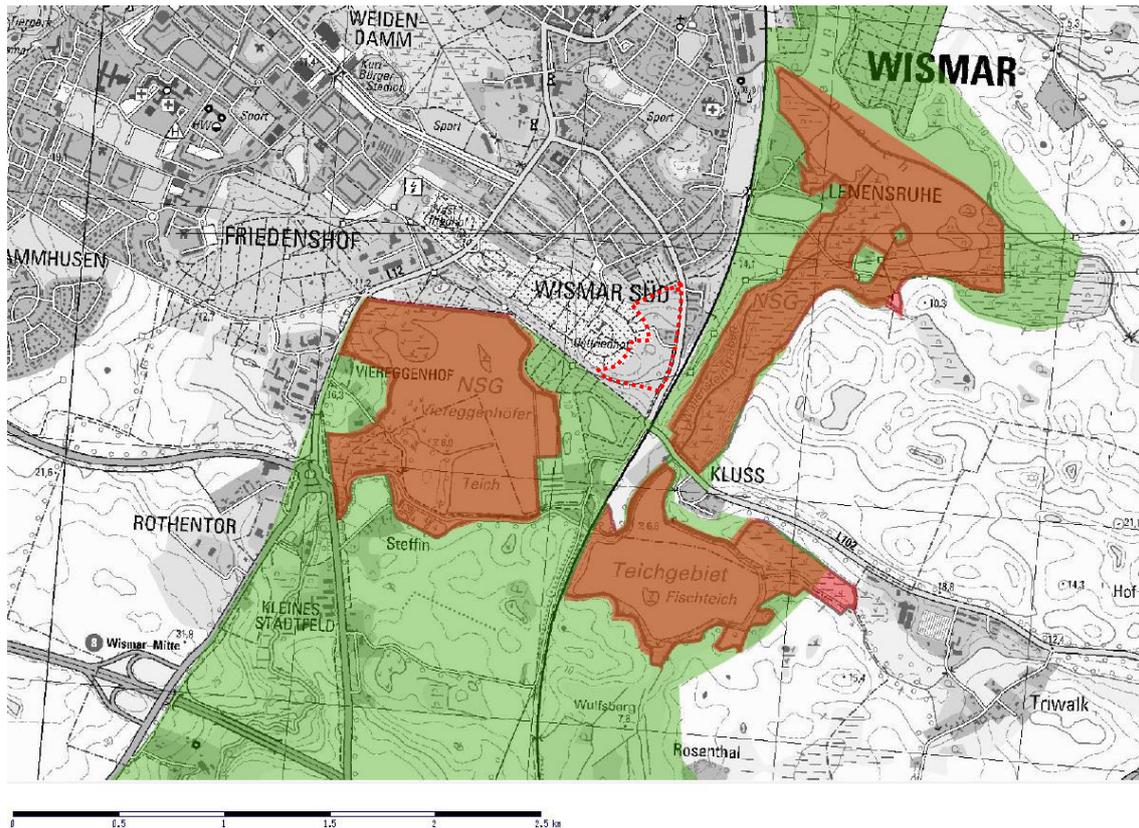


Abbildung 4: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

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 Rückzugsstapfen 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

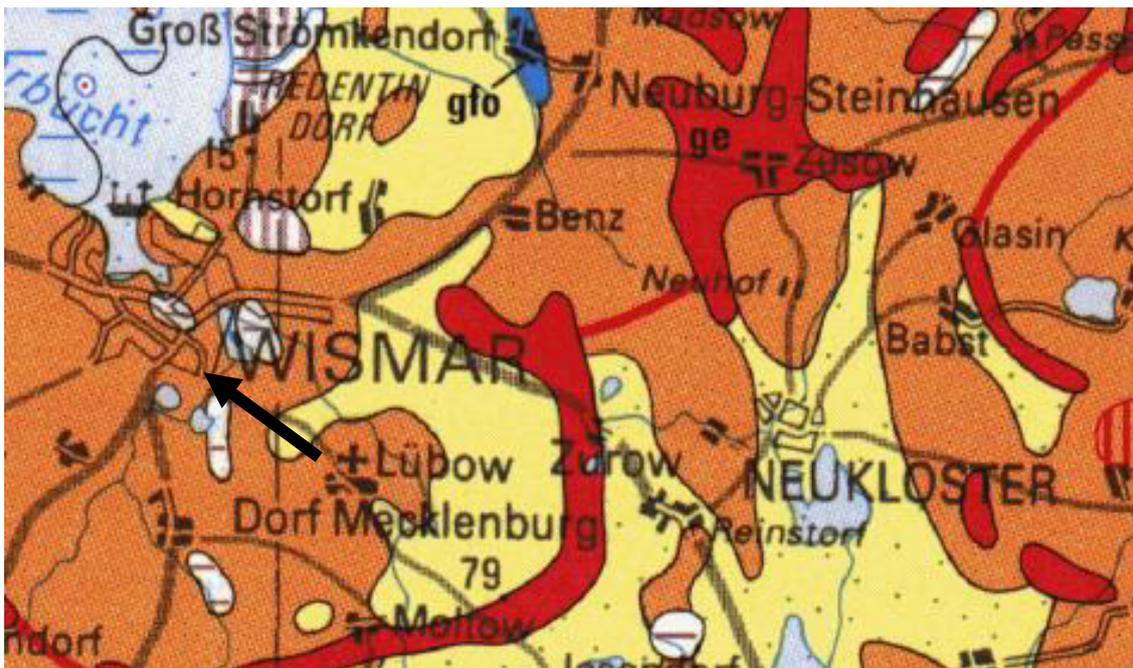


Abbildung 6: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

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.

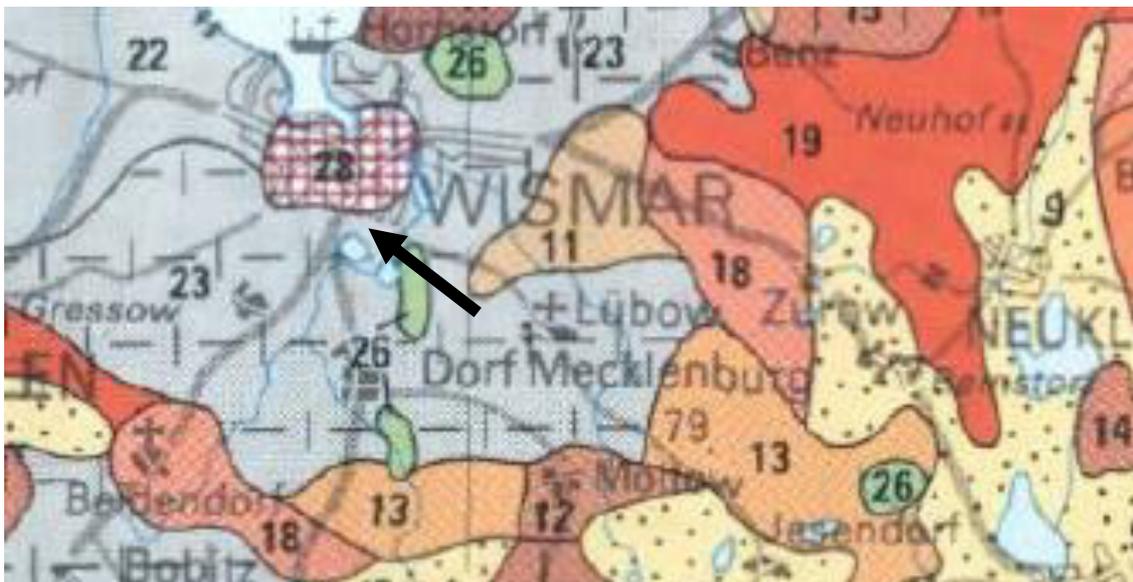


Abbildung 7: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; unmaßstäblicher Ausschnitt, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

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 Gehweges 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.

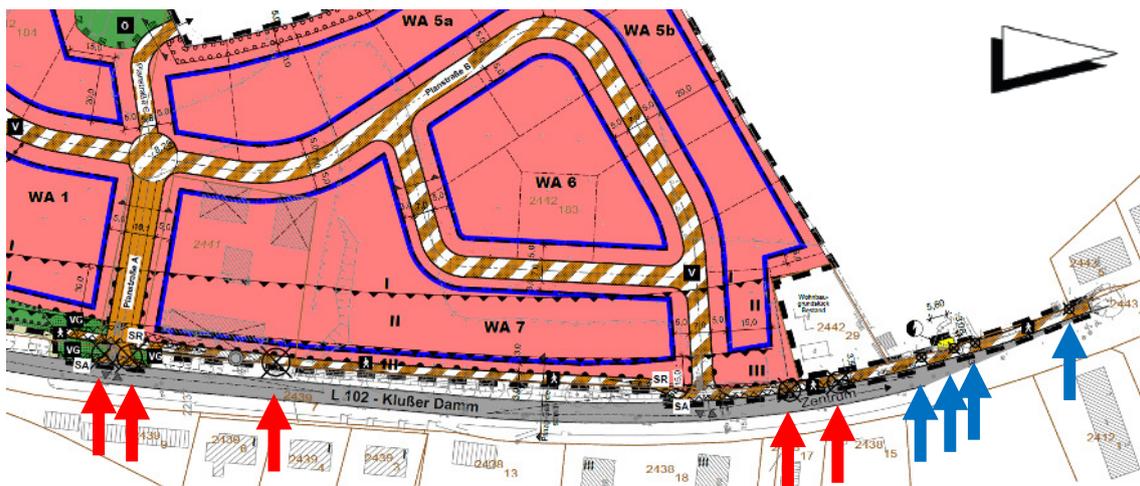


Abbildung 17: Ausschnitt B- mit Kennzeichnung der zu rodenden Alt- (rote Pfeile) und Jungbäume (blaue Pfeile).

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 alleinbegleiteten „Klußer Damm“ die Biototypen:

- 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 Werktagen 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	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Pos.	Bez.	Größe (m ²)	Eingriff (GRZ 0,4)	50% Zuschlag	Max. Eingriff	Wertigkeit Biotop	KE	Zuschl. Vers.	KE ges.	FBG	Wirkfaktor	FÄQ (m ²)	
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-/Zweiggriffeliger 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 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 ($A = 1.217 \text{ m}^2$).

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 artenreichem Extensivgrünland mit Magerrasenaspekt 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 außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs

3.4.3.1. Maßnahmen auf dem Ostfriedhof Hansestadt Wismar

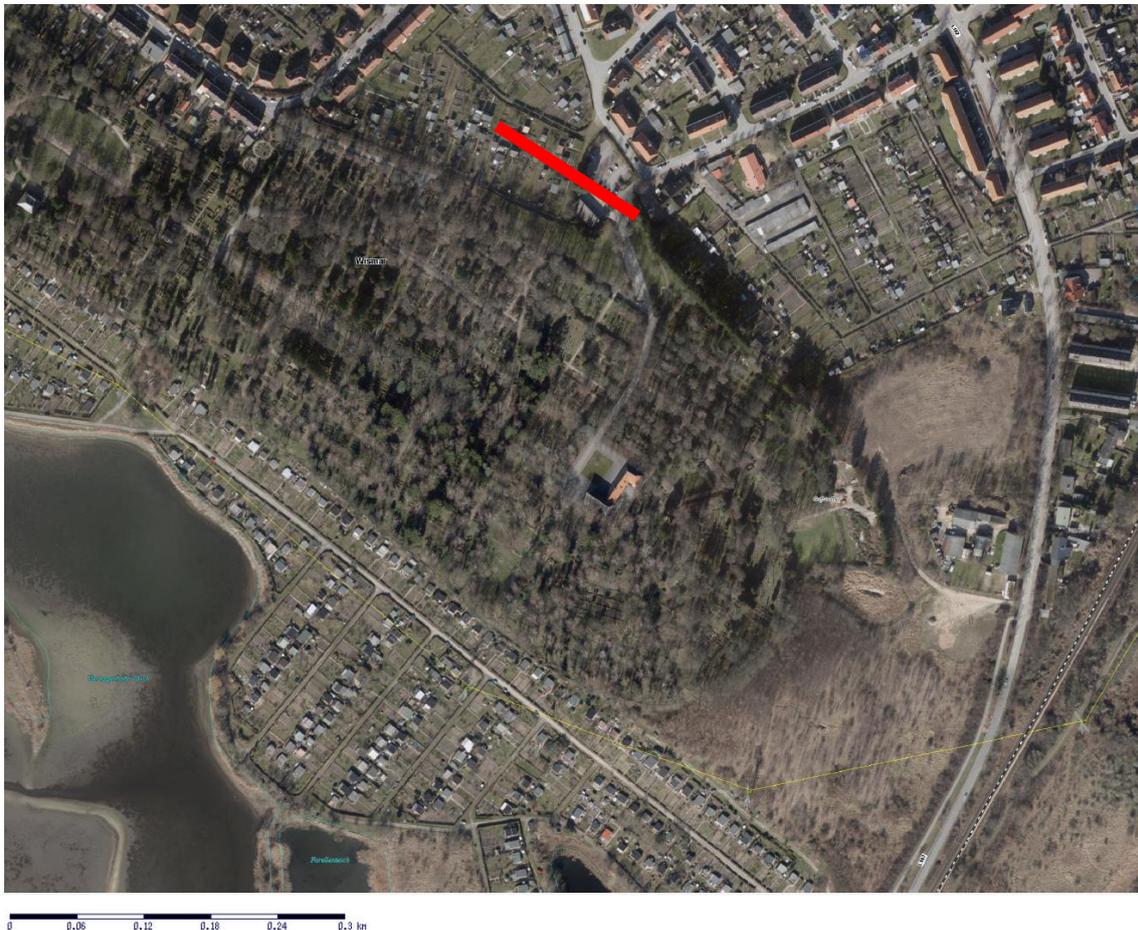


Abbildung 18: Lage der geplanten Neupflanzungen von Winterlinden (rot) auf dem an das Plangebiet grenzenden Ostfriedhof. Erläuterung im Text.

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.

3.4.3.2. 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 Flurstück 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.

Gemarkung Krusenhagen

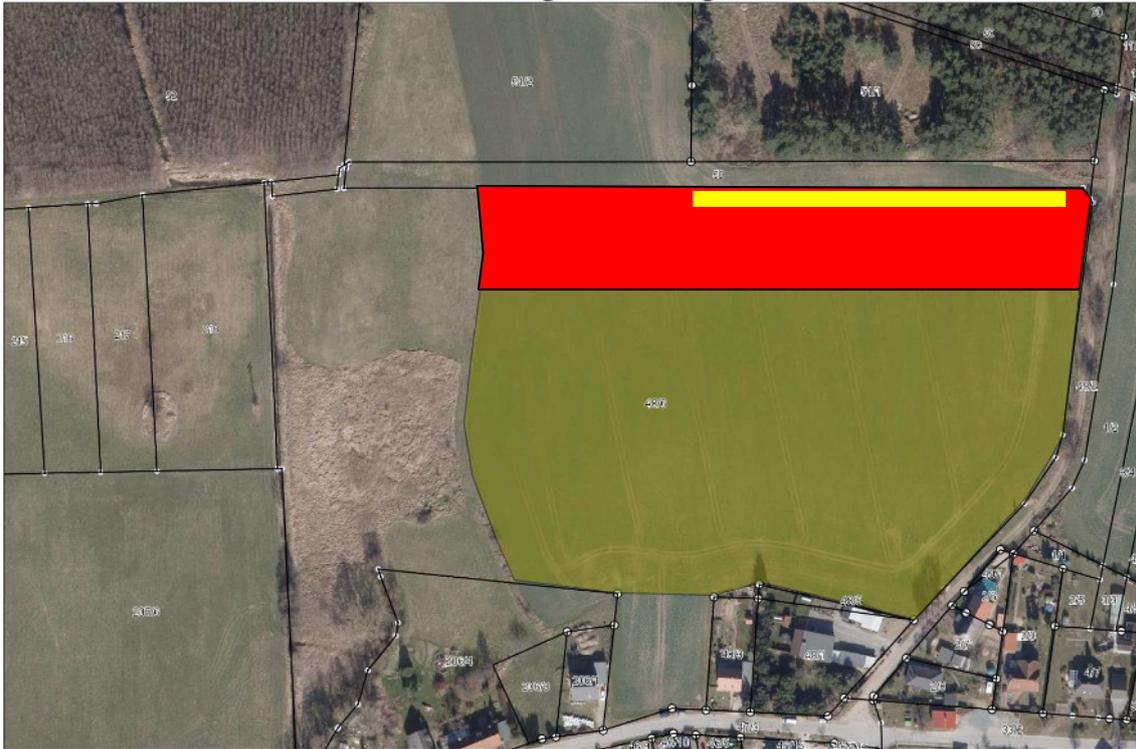


Abbildung 20: Lage und Anordnung der geplanten Kompensationsmaßnahmen Krusenhagen. Rot = Umwandlung von Acker zu artenreichem Extensivgrünland mit Magerrasenaspekt, Gelb = Anlage einer dreireihigen Feldhecke, Grün = ackerbauliche Nutzung. Erläuterung im Text.

Umwandlung von Acker zu artenreichem Extensivgrünland mit Magerrasenaspekt

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 Regioaatgut des VWW (Verband deutscher Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten e.V.) oder BDP (Bundesverband Deutscher Pflanzzüchter) zurückzugreifen; hier: Regiomischung Magerrasen mäßig sauer, 70% Gräser - 30% Kräuter, HK 3 / UG 3 Nordostdeutsches Tiefland, Saatstärke: 5 gr/m². 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 Trefe	7,5
Carex arenaria	Sand-Segge	2,5
Corynephorus canescens	Silbergras	5,0
Cynosurus cristatus	Kammgras	5,0
Festuca brevipila	Raubblättriger 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
Scorzoneroide 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.

In den ersten vier Jahren nach der Heudruschübertragung bzw. Ausbringung der Regionalsaatgutmischung auf die Kompensationsfläche ist diese je nach Bedarf häufiger zu mähen, mindestens drei Mal pro Jahr, und das Mähgut abzutransportieren. Damit soll die Durchsetzung konkurrenzstarker ortsansässiger Unkrautarten gegenüber den Zielarten gemindert werden.

Danach 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

Ermittelte Fläche des Zielbiotops	X	Konkretisierte maßnahmenbezogene Kompensationswertzahl	(X Leistungsfaktor)¹	=	Komen- sations- flächen- äquivalent
--------------------------------------	----------	--	--	----------	--

Anwendung der Formel:

$$11.000 \text{ m}^2 \times 2,5 \times 1,0 = \underline{27.500 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}}$$

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 Wegestücks 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-/Zweiggriffeliger 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 und 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 KLUSSEK 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

PLANVERFASSEN

BEARBEITER

Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND

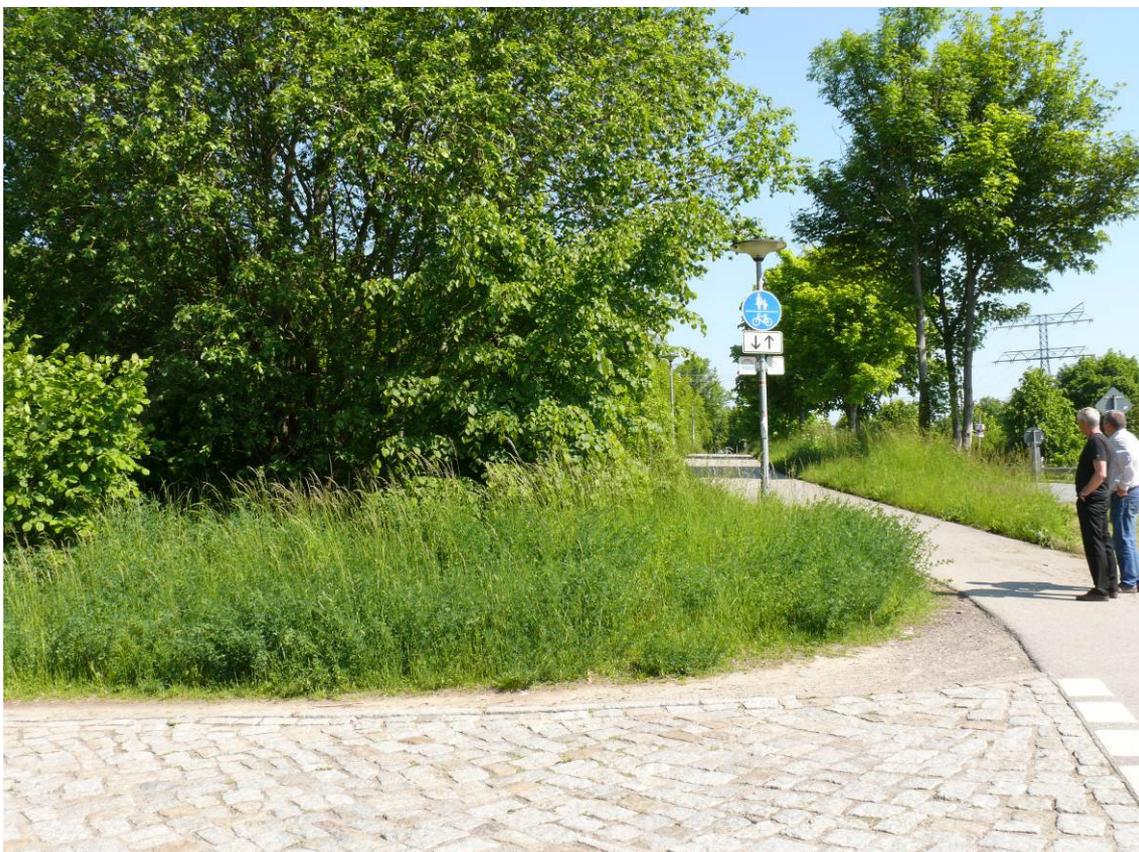
Endfassung

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.	<i>Geschützte Biotope</i>	- 5 -
5.1.2.	<i>Biotope und Lebensräume</i>	- 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 Geländedenutzung

TEIL A - Planzeichnung
M 1 : 1000



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 „Klüßer Damm“.

Festsetzungsgemäß bleiben die Gehölze am Klüßer 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 Brennesselflor 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.

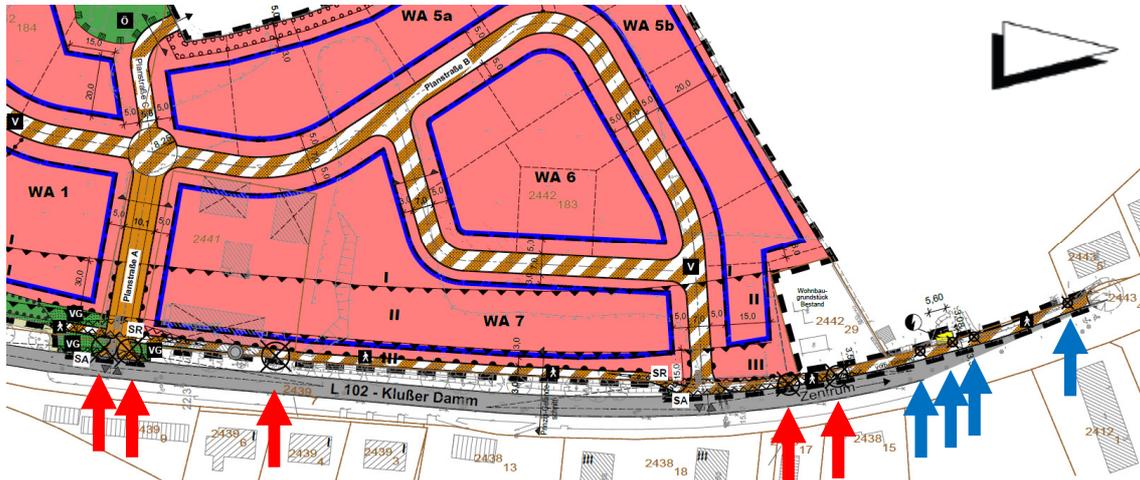


Abbildung 8: Ausschnitt B- mit Kennzeichnung der zu rodenden Alt- (rote Pfeile) und Jungbäume (blaue Pfeile).

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 alleinbegleiteten „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 Habitats (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, Vierzählige 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

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 Krusenbogen

FON /

FAX /

durch:

Projekt-Nr. :

70 193/15

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

U n t e r l a g e n v e r z e i c h n i s der schalltechnischen Untersuchung

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	<i>Verkehrslärm</i> Straße / Schiene mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109/11.89 - Tabelle 8	
.2	mit Gegenüberstellung der Lärmbelastungen ohne / mit vorhabenbezogenen Verkehr (<i>Neuverkehr</i>)	
.3	<i>Gewerbelärm</i> Betriebshof – Ostfriedhof Wismar	
.4	<i>Gewerbelärm</i> Kfz-Selbsthilfewerkstatt	
5	Verkehrsbelastungen Hochrechnung der Kurzzeitählung 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 Krusen- hagen 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 Geltungs- bereich 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 ent- nehmen.

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 Hanse- stadt 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-Selbsthilfwerkstatt 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**
(Unterreihe) **Technischer Bericht - Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie**
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	Buchstabe	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 (Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke 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 [Kfz/24h]	p _T [%]	p _N [%]
	Nr.	Klassifi.			
Klußer Damm					
südlich Arndtstraße	1	L	2.599	2,3	1,1

Erläuterungen:

- DTV** : Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke 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 [Kfz/24h]	p _T [%]	p _N [%]
	Nr.	Klassifi.			
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		v-max km/h	Fz-Kat. /	Fz-Kat. /	Fz-Kat. /	Fz-Kat. /	Fz-Kat. /
	Tag Anzahl	Nacht Anzahl		Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	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 –Variante bzw. Zeilennummer in Tabelle Beiblatt 1_Achszahl,
Die Angabe rechts des / gibt die Anzahl der eingesetzten Einheiten vor.

Zugart

IC : InterCityzug RV : Regionalzug
ICE : Triebzug des HGV GZ : Güterzug

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)
- Rasenmähd 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 **EVW Wismar** 2 mal jährlich über einen Zeitraum von 3 Wochen. Der Maschineneinsatz (Sattelzüge, Radlader, 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 Gewerbeverzeichnis 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 Emissionen

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:

$$D_{\text{StrO}} = 0,0 \text{ dB(A)}$$

- **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, Türeenschlagen) 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 Schienenstegabschirmungen (SSA) vorgesehen werden. Die sich aus technischen Zulassungen ggf. ergebenden Anwendungseinschränkungen von SSD und SSA sind zu beachten.

- **K_{Br} Einfluss von Brücken nach Kapitel 4.6 Schall 03**

Der Einfluss von Brücken erfolgt nach Kap. 4.6 der Schall 03 durch eine Korrektur als Summenpegel und beinhaltet die erhöhte Schallabstrahlung und Lästigkeitswirkung durch die tief-frequente 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 Verkehrsräuschen 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 Schalleistungspegel $L_{WA,r}$ eines Streckenabschnittes errechnet sich nach:

$$L_{WA,r} = L_{WA,1h} + 10 \lg n + 10 \lg 1/l \text{ m} - 10 \lg (T_r / 1h)$$

$L_{WA,1h}$ zeitlich gemittelter Schalleistungspegel 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 Schalleistungspegel anzusetzen sind:

Leistungsklasse	$L_{WA,1h}$	
	alt [dB(A)]	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

$$L_{WA,1h} = \mathbf{63 \text{ dB(A)}}$$

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 Anlieferungsbereichen (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 Schalleistungspegel anzusetzen, der etwa **5 dB(A)** über dem Schalleistungspegel 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 Schalleistungspegeln ausgegangen werden:

Vorgang	L_{WA} dB(A)
Anlassen	100
Türenschiagen	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 Schalleistungspegel 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 Schalleistungspegel 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		<i>A.1 lfd. Nr. 1.2</i>	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		<i>A.1 lfd. Nr. 1.6</i>	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		<i>A.2 lfd. Nr. 2.1</i>	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		<i>A.2 lfd. Nr. 2.6</i>	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 Schalleistungspegel von 92 dB(A).

4.3.2 Kfz-Selbsthilfewerkstatt

Pkw auf dem Betriebsgelände

Der flächenbezogene Schalleistungspegel $L_{w''}$ eines Parkplatzes berechnet sich nach der Parkplatzlärmstudie (2007) im Normalfall (sog. zusammengefasstes Verfahren) mit:

$$L_{w''} = L_{wo} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{Stro} + 10 \lg (B * N) - 10 \lg (S/1 \text{ m}^2) \quad [\text{dB(A)}]$$

$L_{w''}$ = Flächenbezogener Schalleistungspegel

L_{wo} = 63 dB(A)

Ausgangsschalleistungspegel 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 [m^2]

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-Selbsthilfwerkstatt 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

$$L_{WA} = L_{AFm,innen} - R'_w - k + 10 \lg (S / 1 \text{ m}^2)$$

berechnet.

L_{WA}	Schalleistungspegel des Außenhauetelementes 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 m ² x 326 €/m ² =	274.000,- €
7,0 m x 205 m =	1.435 m ² x 326 €/m ² =	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 „*Lärm-schatten*“ 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 Betriebsbeschreibung 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):

<u>Belastungsfall</u>	Beurteilungspegel in dB(A) – Beurteilungszeitraum Tag				
	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 Schalleistungspegel von 106 dB(A) einen maximalen Spitzenpegel am Immissionsort von 71 dB(A). Bei zulässigen 85 dB(A) wären damit kurzzeitige Geräuschspitzen mit einem Schalleistungspegel 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:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [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 Schlafrumes. 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

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



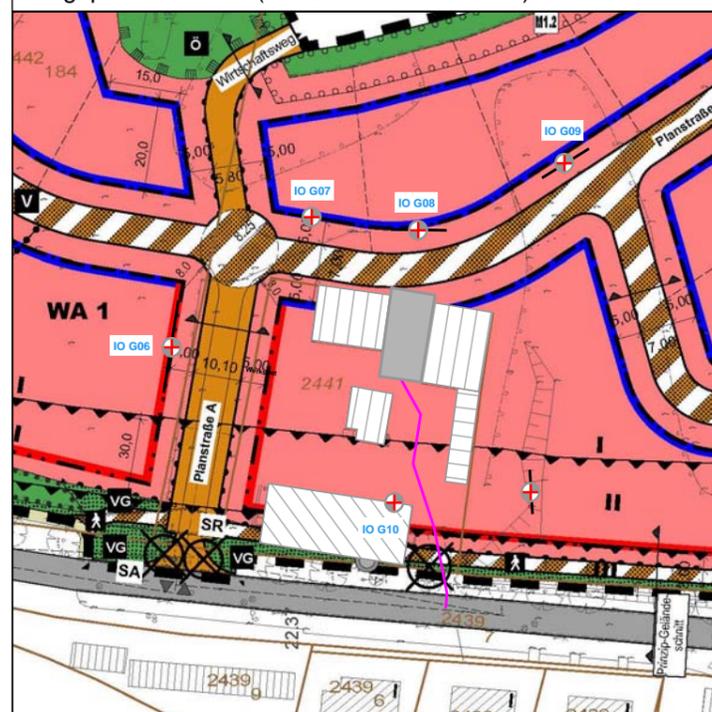
Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0 - FAX 02597 / 93 99 77-50



Lageplanausschnitt (Kfz-Selbsthilfewerkstatt) M. 1 : 1.500



UNTERLAGE 4

• **ZUSAMMENSTELLUNG DER BEURTEILUNGSPEGEL** •

- **Verkehrslärm** -

- **Gewerbelärm** -

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"
 Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
 mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Unterlage 4.1

Punktname 1	HFront 2	SW 3	Nutz 4	OW		P Verkehr		OW-Überschr.		maßgeb. AußenLP [dB(A)] 11	Lärmpeg. Bereich LPB 12
				Tag [dB(A)] 5	Nacht [dB(A)] 6	Tag [dB(A)] 7	Nacht [dB(A)] 8	Tag [dB(A)] 9	Nacht [dB(A)] 10		
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

Projekt Nr.

Lärmschutz Altenberge Münsterstraße 9 48308 Senden (0 25 97) 93 99 77-0

Seite 1

70 193/15

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"
 Zusammenstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
 mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Unterlage 4.1

Spaltennummer	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

Projekt Nr. 70 193/15	Lärmschutz Altenberge Münsterstraße 9 48308 Senden (0 25 97) 93 99 77-0	Seite 2
---------------------------------	---	---------

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		Prog. mit NV		GW-Überschr.		Diff. P mit/ ohne NV		Anpruch
1	2	3	4	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	S10-8	S11-9	13
				[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		[dB(A)]		
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



Projekt Nr.	Lärmschutz Altenberge Münsterstr. 9 48308 Senden (0 25 97) 93 99 77-0	Seite 1
70 193/15		

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"
Gegenüberstellung der Lärmbelastungen durch Verkehrslärm
ohne und mit Neuverkehr (vorhabenbezogener Verkehr)

Unterlage 4.2

Spaltennummer	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

Projekt Nr. 70 193/15	Lärmschutz Altenberge Münsterstr. 9 48308 Senden (0 25 97) 93 99 77-0	Seite 2
---------------------------------	---	---------

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T	RW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IO G01	WA	EG 1.OG		55	40	40,6		---	
				55	40	41,7		---	
IO G02	WA	EG 1.OG		55	40	45,8		---	
				55	40	47,2		---	
IO G03	WA	EG 1.OG		55	40	50,3		---	
				55	40	52,4		---	
IO G04	WA	EG 1.OG		55	40	51,6		---	
				55	40	53,8		---	
IO G05	WA	EG 1.OG		55	40	46,6		---	
				55	40	48,2		---	

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"
 Beurteilungspegel
 Gewerbelärm Betriebshof - Belastungsfall 2 (Zulieferer)

Unterlage 4.3.2

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T	RW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	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	RW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	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	RW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	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		---	



Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T	RW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	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		---	



Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	RW,T	RW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	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

• VERKEHRSELASTUNGEN •

- Verkehrslärm -

Formblatt 1: Hochrechnung einer Kurzzeitählung 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_{16-18}/q_{12-14} (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 $q_{h-Gruppe}$ [Fz-Gruppe/h-Gruppe]	799	14
5	Anteil der Stundengruppe am Gesamtverkehr des Zähltages (Tabelle 2-3) $h-Gruppe$ [%]	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) DTV _w [Fz-Gruppe/24h]	2.611	69
14	werktäglicher DTV (Summe Zeile 13) Gesamtquerschnitt maßgebende Richtung DTV _w [Kfz/24h] 0,5 · DTV _w [Kfz/24h]	2.680 1.340	
15	Anteil der 30. Stunde am Kfz-Werktagsverkehr (Tabelle 2-8) Gesamtquerschnitt maßgebende Richtung $d_{30,w}$ [%] $d_{30,w}$ [%]	10,5 11,5	
16	werktägliche Bemessungsverkehrsstärke (Gleichung 2-13) Gesamtquerschnitt maßgebende Richtung MSV _w [Kfz/h] 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 Tzf, 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**

Blatt 1

**P
25
T**

**Prognose 2025
OHNE gepl. aktiven Lärmschutz**

Unterlage 6 - Blatt 1

Stand: März 2016

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

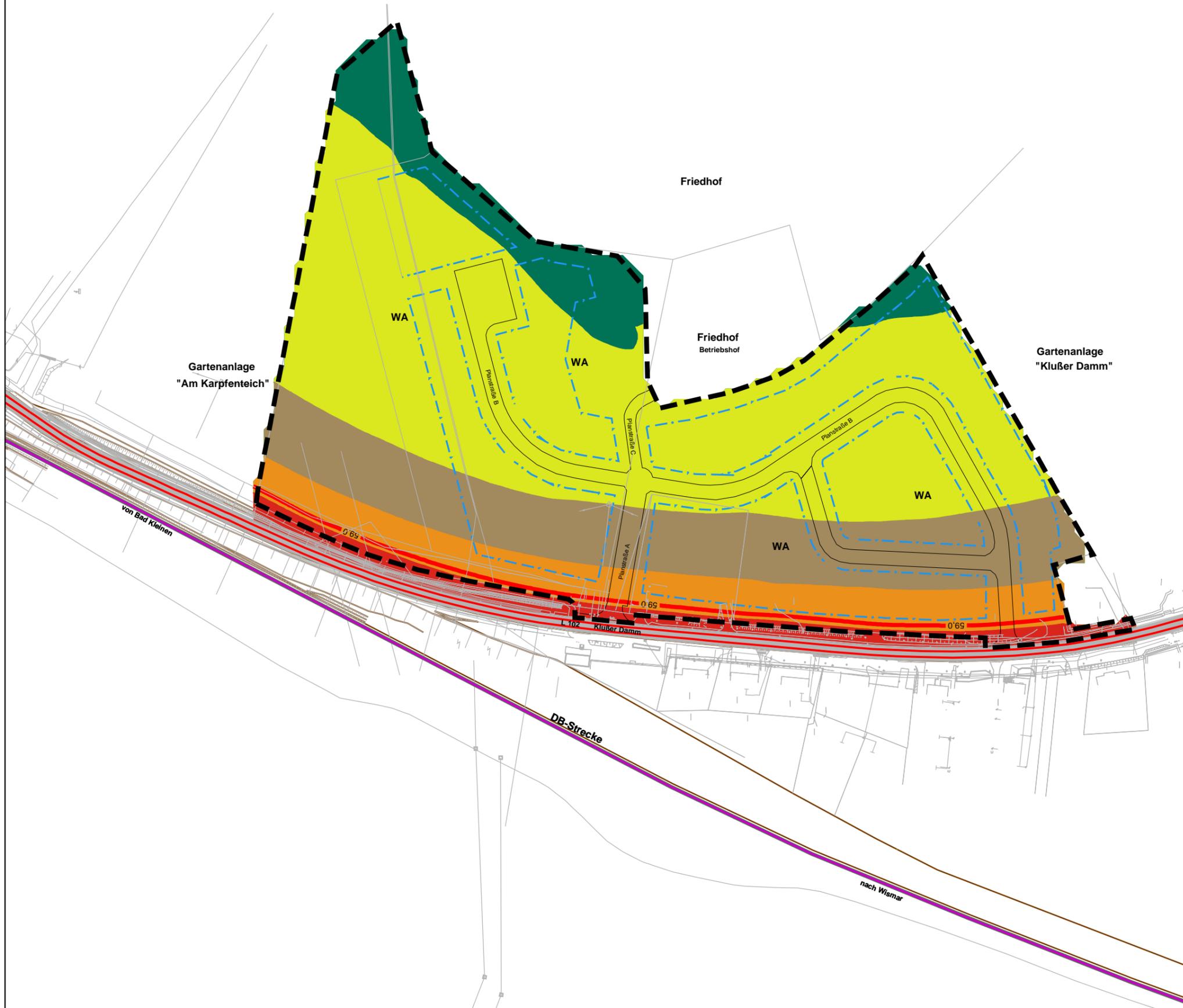
Beurteilungspegel
in dB(A)

	< 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



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**

Blatt 2

**P
25
N**

**Prognose 2025
OHNE gepl. aktiven Lärmschutz**

Unterlage 6 - Blatt 2

Stand: März 2016

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



Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH
Münsterstraße 9

48308 Senden

FON 02597 / 93 99 77-0

FAX 02597 / 93 99 77-50





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 Anfahrerschutzes 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 waagrecht zur Freileitung gerichteten Rotorblattes) eingehalten werden. WEA-Zufahrtswege im Schutzbereich der 110-kV-Leitung sind mit der Abteilung NR-M-H abzustimmen.

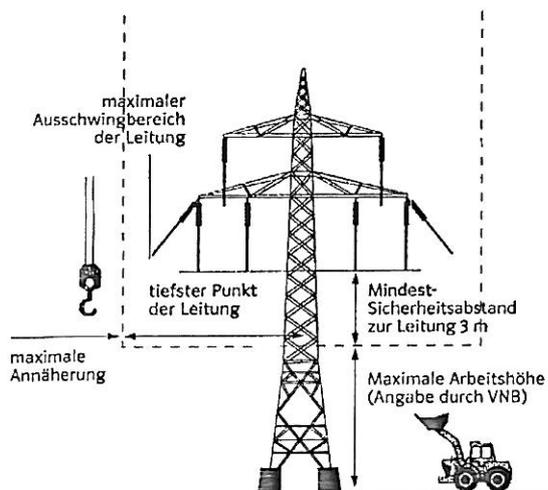
7. Mindestens 4 Wochen vor Baubeginn ist die Abteilung NR-M-H, Herr Leske, zu informieren. Mit ihm sind die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.
8. Bei geplanten Unterbauungen (z. B. Straßen, Parkplätze usw.) sind zur Gewährleistung der erforderlichen Sicherheit die gegebenenfalls vorhandenen 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

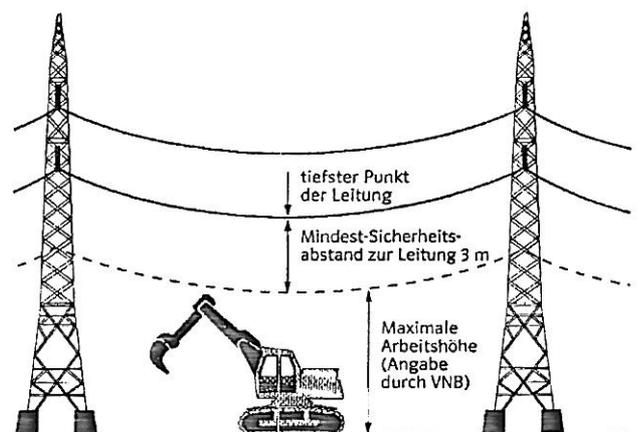
(Ansicht in Leitungsrichtung)



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!

Zwischen der **Gemeinde Krusenhagen**
über Amt Neuburg
Hauptstraße 10a
23974 Neuburg
vertreten durch Bürgermeister, Herrn Harry Haker
und einem Stellvertreter
nachfolgend Gemeinde genannt

und der **Hansestadt Wismar**
Am Markt 1
23966 Wismar
vertreten durch Bürgermeister, Herrn Thomas Beyer
nachfolgend Hansestadt Wismar genannt

und **Eduard Dewenter**
Tiefbau – Verwaltungs GmbH
Hauptstraße 26
23974 Krusenhagen
vertreten durch Herrn Wolfram Plieth,
alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer
nachfolgend Bauherr genannt

wird folgender **Städtebaulicher Vertrag**

über die Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen.

Präambel

Die Hansestadt Wismar führt derzeit das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ durch. Sie plant deshalb die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes westlich des Klußer Damms.

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.

Die Hansestadt Wismar konnte für die Durchführung der Erschließung des B-Planes Nr. 33/15 den Bauherren als Erschließungsträger gewinnen.

Gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 33/15 werden zur Kompensation der durch den Bebauungsplan begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft geeignete zusätzliche landespflegerische Kompensationsbedarf im Umfang von insgesamt ca. 31.000 m² FÄQ außerhalb des Baugebietes erforderlich.

Diese 31.000 m² FÄQ untersetzen sich wie folgt:

Maßnahme 1: Umwandlung Acker zu artenreichem Extensivgrünland mit Magerrasenaspekt, 11.000 m² x 2,5 x 1,0 = 27.500 m² FÄQ

Maßnahme 2: Neupflanzung einer artenreichen, dreireihigen Feldhecke, 1.400 m² x 2,5 x 1,0 = 3.500 m² FÄQ

Die Gemeinde Krusenhagen stellt hierzu die in § 1 (2) aufgelisteten Flurstücke zur Verfügung. Gemäß Umweltbericht ist der Eingriff mit der Durchführung der in § 1 (4) i.V.m. den Anlagen 1 – 2 beschriebenen Maßnahmen auf den zur Verfügung gestellten Grundstücken ausgeglichen.

Die innerhalb des Baugebietes in dem Bebauungsplan festgesetzten landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen werden ebenfalls durch den Bauherrn durchgeführt. Grundlage hierfür ist der städtebauliche Vertrag zur Erschließung zwischen der Hansestadt Wismar und dem Bauherrn. Die dingliche Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch entsprechenden Eintrag im Grundbuch.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Vertragsgegenstand ist die Sicherung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 33/15 „Klußer Damm“ ermöglichten zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Es handelt sich hierbei um Maßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ realisiert werden sollen.

(2) Der städtebauliche Vertrag bezieht sich auf folgendes Flurstück in der Gemarkung Krusenhagen: Flur 1, Flurstück 48/6

Die Lage des Grundstückes ist aus den beigefügten Plänen ersichtlich (siehe Anlage 1).

Die Größe der in Anspruch zu nehmenden Fläche des Grundstückes beträgt insgesamt 12.400 m², für die in der Präambel unteretzten Maßnahmen 1 und 2.

(3) Die Gemeinde Krusenhagen hat am 25.02.2016 das Flurstück 48/6, Flur 1, Gemarkung Krusenhagen zum Zwecke der Anlage einer ausgedehnten Kompensationsfläche anlässlich zukünftiger Eingriffe erworben. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 69.339 m², davon werden 12.400 m² als Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ hergestellt. Die Gemeinde Krusenhagen gestattet dem Bauherrn das Betreten des Grundstückes zwecks Durchführung der Pflanz-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen für den Zeitraum von 10 Jahren. Danach sorgt die Gemeinde Krusenhagen für den dauerhaften Erhalt der Maßnahme.

(4) Die auf dem Grundstück durchzuführenden Maßnahmen sind den als Anlagen 2 beigefügten Unterlagen zu entnehmen.

Dabei handelt es sich um die

Maßnahme 1: Umwandlung Acker zu artenreichem Extensivgrünland mit Magerrasenaspekt, 27.500 m² FÄQ

Maßnahme 2: Neupflanzung einer artenreichen, dreireihigen Feldhecke, 3.500 m² FÄQ

In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Nordwestmecklenburg wird für die Umsetzung und Zielerreichung im naturschutzrechtlichen Sinn eine Entwicklungspflege von 3 Jahren angenommen und Vertragsbestandteil.

(5) Die durch einen Fachbetrieb des Garten- und Landschaftsbaus durchgeführten Arbeiten sind nach Fertigstellung durch das Bauamt Wismar und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abzunehmen.

(6) Ein Monitoring ist für die Dauer von mindestens 3 Jahre durchzuführen, aber längstens bis das naturschutzrechtliche Ziel der Ausgleichsfläche erreicht wurde.

§ 2 Durchführungsverpflichtung

(1) Der Bauherr verpflichtet sich, spätestens nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen die in § 1 (4) i.V.m. der Anlagen 2 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und fertig zu stellen bzw. die Nutzung in der vorgeschriebenen Form vorzunehmen.

§ 3 Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Gemeinde Krusenhagen verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass innerhalb von 4 Wochen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ im Grundbuch für das in § 1 (2) aufgeführte Flurstücke eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Bauherren als Gesamtberechtigter beantragt wird. Aus dem Text der Belastung muss zweifelsfrei hervorgehen, dass auf dem betreffenden Flurstück die landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar dauerhaft zu dulden sind.

§ 4 Rechtsnachfolge

Der Bauherr verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten einem eventuellen Rechtsnachfolger mit derselben Weitergabeverpflichtung zu übertragen.

§ 5 Entschädigung

Für die benötigte Fläche zahlt der Bauherr für die Bereitstellung der Fläche eine Entschädigung i.H.v. $4,00 \text{ EUR/m}^2 \times 12.400 \text{ m}^2 = 49.600 \text{ EUR}$ an die Gemeinde Krusenhagen. Die Zahlung der Entschädigung ist 4 Wochen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33/15 fällig.

§ 6 Kosten

Der Bauherr hat sämtliche Kosten (siehe Anlage 3) für die Umsetzung der Umwandlung zu übernehmen. Der Hansestadt Wismar entstehen durch den Abschluss und den Vollzug dieses Vertrages keine Kosten. Der Gemeinde Krusenhagen entstehen außer durch die in § 3 geregelte Verpflichtung keine weiteren Kosten.

§ 7 Vollstreckung

Wegen der in § 2 formulierten Durchführungsverpflichtung unterwirft sich der Bauherr entsprechend § 61 Abs. 1 S. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) der sofortigen Vollstreckung. Auf die Anwendbarkeit von § 61 Abs. 2 sowie § 62 VwVfG wird hingewiesen.

§ 8 Vertragsbestandteile

Diesem Vertrag liegen drei Anlagen bei:

- Anlage 1 - Auszug aus der Flurkarte der Gemeinde Krusenhagen
- Anlage 2 - Beschreibung der Maßnahme
- Anlage 3 - Kostenzusammenstellung

§ 9 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar wirksam.

§ 10 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (3) Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Je eine Ausfertigung erhalten die Gemeinde Krusenhagen, die Hansestadt Wismar und der Bauherr.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke befinden, wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung werden die Vertragsparteien diejenige wirksame Bestimmung vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht.

Im Falle einer Lücke werden die Vertragsparteien diejenige Bestimmung vereinbaren, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck des Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

Krusenhagen, den 26. AUG. 2016

Wismar, den

Krusenhagen, den 26.8.2016

für die Gemeinde

für die Hansestadt Wismar

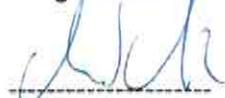
der Bauherr



Bürgermeister

Thomas Beyer

Wolfram Plieth



Eduard Dewenter
Tiefbau - Verwaltungs GmbH
Hauptstraße 26
23074 Krusenhagen

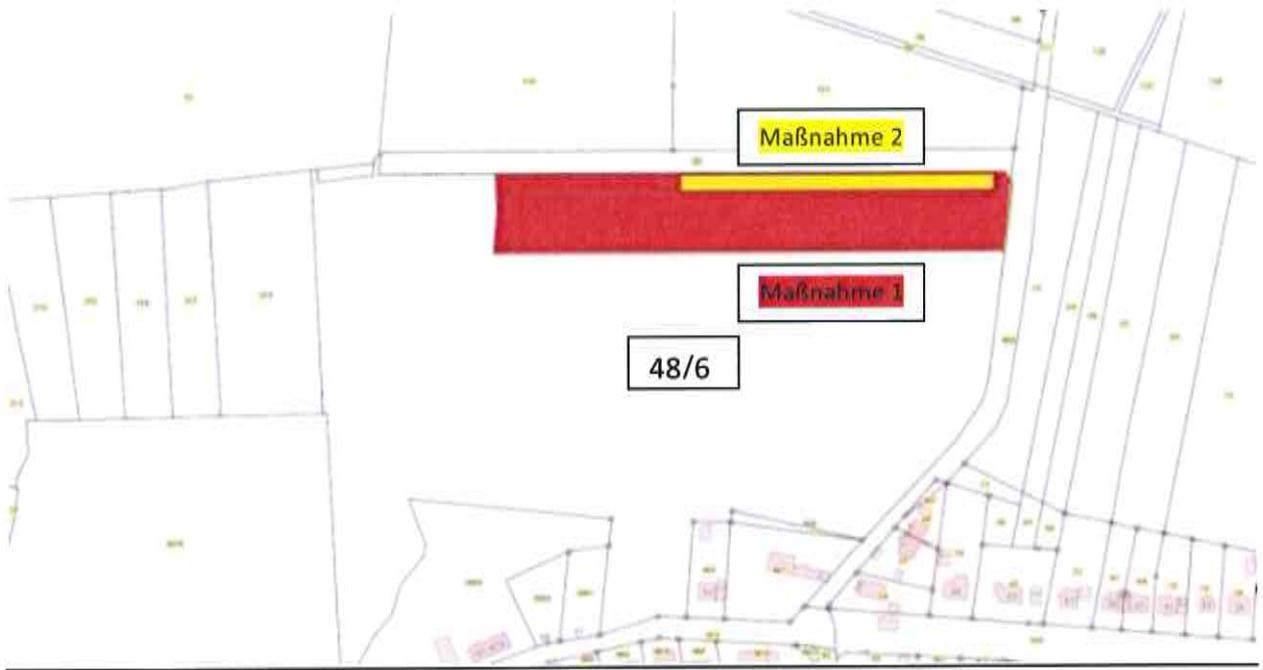
stellv. Bürgermeister

Siegel



Anlage 1

Flurkarte



Maßnahme 1Umwandlung Acker zu artenreicher Extensivgrünlandes mit Magerrasenaspekt mit Vegetationsmanagement

Die nachfolgend beschriebene Maßnahme wird auf einer **1,1 ha großen Teilfläche** im Norden des Flurstückes 48/6 realisiert.

Die betreffende Ackerfläche weist einen sandig-durchlässigen Boden mit geringem ton- und Schluffanteil auf. Es besteht insofern die Möglichkeit der Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes mit Magerrasenaspekt, 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 „Redentiner Mühle“ (2. Änderung) der Gemeinde Krusenhagen 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/m². 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

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.

Maßnahme 2

Anlage einer artenreichen dreireihigen Feldhecke mit Überhältern

Die nachfolgend beschriebene Maßnahme wird auf einer 1.400 m² großen Teilfläche ebenfalls im Norden des Flurstückes 48/6 realisiert.

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)

Anlage 3

Kostenzusammenstellung

1.	Entschädigungszahlung für Gemeinde Krusenhagen		49.600,00
2.	Kosten für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen (Titel 2.12)	Netto	40.920,00
		MwSt.	7.774,80
		Brutto	48.694,80
	Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme in Gemeinde Krusenhagen		<u>98.294,80</u>

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
bezüglich

der Herstellung von städtebaulichen Maßnahmen sowie naturschutzrechtlichen
Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück des Friedhofes

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
 Herr Thomas Beyer
 Am Markt
 23966 Wismar

– Stadt –

und

der Eduard Dewenter
 Tiefbau-Verwaltungs GmbH
 Hauptstraße 26
 23974 Krusenhagen

vertreten durch Herrn Dipl.-Ing Wolfram Plieth
 alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer

– Vorhabenträger –

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

§ 1

Vorbemerkung

(1) Die Hansestadt Wismar stellt zur Zeit für den Bereich Wismar Süd den Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ auf.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Anteile der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 2440, 2441, 2442/183, 2442/184, 2472/2 und 2441/29 der Flur 1, Gemarkung Wismar mit einer Gesamtgröße von ca. 5,77 ha. Die Lage des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem in der Anlage 1 beigefügten Plan.

(2) Die beabsichtigten Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes ermöglichen auf diesen Grundstücken die Errichtung eines Wohngebietes.

(3) Das zukünftige Wohngebiet grenzt im Westen an das Grundstück des städtischen Friedhofes.

(4) Der Friedhof betreibt an dieser Grenze seinen Betriebshof einschließlich einer Zufahrt für Betriebsfahrzeuge zum Klußer Damm.

(5) Als Voraussetzung für die Realisierung der Planung sind die Umverlegung der derzeitigen Zufahrt sowie die Umgestaltung des Betriebshofes als städtebauliche Maßnahmen der Planung erforderlich.

(6) Des Weiteren sind im B-Plan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ Kompensationsmaßnahmen im Sinne des naturschutzrechtlichen Ausgleichs auf dem Gelände des Friedhofes festgesetzt.

(7) Um die Realisierung dieser städtebaulichen Maßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen öffentlich-rechtlich sicherzustellen, schließen die Vertragsparteien diesen Städtebaulichen Vertrag.

§ 2

Vertragsgegenstand

(1) Während sämtlicher Baumaßnahmen im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebietes Klußer Damm“ muss für den Friedhof der Hansestadt Wismar die uneingeschränkte Nutzung des Wirtschaftsbereiches sowie einer Zufahrt im östlichen Abschluss des städtischen Geländes gewährleistet bleiben.

Hierfür sind folgende Maßnahmen gemäß Anlage 2 umzusetzen:

1. Durch die geänderte Einfahrtsposition wandelt sich die bisherige mittels Betonplatten befestigte Abstellfläche in Verkehrsfläche. Es entsteht ein Netto-Nutzungsverlust von ca. 460 m². Daher müssen zusätzliche Flächen (insgesamt 1.065 m², siehe dargestellte Bereiche, Anlage 2) dauerhaft befestigt werden. Die Übergänge zum vorhandenen befestigten Flächen müssen dauerhaft nutzbar hergestellt werden. Die vorhandene Abfallsammelfläche besteht aus Beton-Spurplatten (Format 300x100 cm). Für die neu zu versiegelnden Bereiche kann das gleiche Material verwendet werden (z. B. Wiedereinbau der derzeitigen Zufahrt außerhalb des Friedhofs), ansonsten ist Betonverbundpflaster (grau, 20/15) zu verwenden. Die Flächen sind in der Belastungsklasse Bk 1,0 auszubilden.
2. Die Befestigung der für Entsorgung / Belieferung / Rangieren genutzten Wirtschaftswege muss in der Belastungsklasse Bk 1,0 und -breite 5,50 m ausgebildet werden. Für den Rangierweg ist die vorhandene Platzzufahrt aus Betonspurplatten auf die erforderliche Breite von 5,50 m auszubauen und mit Spurplatten 100x300 cm oder Betonverbundpflaster (grau 20/15) auszubilden. Hierfür müssen bis zu 8 Bäume (Tilia platyphyllos, Sommerlinde, StU 80 cm) entfernt werden. Erforderliche Entwässerungsmaßnahmen zur Oberflächenentwässerung des Platzes und des Fahrweges sind vorzusehen. Hierfür ist die Oberfläche mit einem Quergefälle von 3 % zu versehen – in Richtung der neu zu modellierenden Mulden entlang der westlichen Platzgrenze bzw. entlang des vorhandenen

Baumstreifens (nördlich des Rangierweges, an der Grenze zu Feld 30). Die herzustellen- den Entwässerungsmulden sind zwischen der Böschung mit Grünstreifen und den Platz- flächen zu integrieren. Ggf. ist die Oberflächenentwässerung des Platzes durch einen An- schluss an die neu zu errichtende Regenwasserleitung im Wirtschaftsweg des Wohnge- bietes zu gewährleisten.

3. Für den Ausgleich der Baumfällungen (maximal 8 Bäume) wird das Verhältnis 1 : 1 an- gesetzt. Es sind dann Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) in folgender Qualität zu pflan- zen: Hochstamm, mDb, 3xv, 16-18. Seitens der Stadt werden die Standorte auf dem Ge- lände des Friedhofes festgelegt. Die Sicherung erfolgt mittels Dreibock.
4. Die vorhandene Böschung muss ggf. umgesetzt werden, um einen funktionalen Platz zu erhalten. Standortbestimmungen sind mit der Stadt zu treffen.
5. Das bisherige Tor wird durch Zaunelemente (wie vorhanden) verschlossen. Stabgitter- zaun, verzinkt, Maße Zaunfeld: 2,50 x 1,55 m, Einbauhöhe anpassen (ca. 1,70 m über Gelände)
6. An der neuen Position wird das Zufahrtstor wieder eingebaut. Es muss voll funktions- tüchtig bleiben. Bei Bedarf ist es gegen ein neues zu ersetzen: 2-flügeliges Drehflügel- tor, verzinkt, abschließbar, Maße eines Flügels: 2,50 x 1,60 m
7. Ein optionales Auswechseln defekter Zaunelemente (Stabgitterzaun, verzinkt, Maße Zaunfeld: 2,50 x 1,55 m) im Anschlussbereich der neuen Torposition ist einzuplanen.
8. Während der baulichen Änderungsmaßnahmen muss die Funktionalität des Wirtschafts- bereiches (Lagerung von Materialien und Abfällen) gewährleistet sein. Daher ist vor den Baumaßnahmen am endgültigen Lagerplatz/Wege ein ca. 500 m² großer tragfähiger temporärer Ausweichplatz (Belastungsklasse Bk 0,3) zu schaffen. Der anstehende Ober- boden ist entsprechend abzutragen und zu sichern. Erforderliche Entwässerungsmaß- nahmen zum Erzielen der Standsicherheit und zur Oberflächenentwässerung des Platzes sowie des Fahrweges sind vorzusehen. Hierfür ist die Schotterfläche mit einem Gefälle von 3 % auszubilden. Im südlichen Anschluss an die Schotterfläche ist über die gesamte Länge der zu entwässernden Fläche eine Entwässerungsmulde zur Versickerung auszu- bilden.
9. Ein Bauzeitenplan der einzelnen Arbeitsabschnitte ist rechtzeitig vorzulegen und im Ein- vernehmen abzustimmen, um Arbeitsabläufe des Friedhofes ungestört aufrecht zu erhal- ten. Der Baubeginn ist frühzeitig schriftlich anzuzeigen.

(2) Als Maßnahme im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses M-V 2007 zum Ausgleich für den erschließungsbedingten Eingriff in die Allee am Klußer Damm im Rahmen der Realisie- rung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ sind auf dem Gelände des Friedhofes 19 *Tilia cordata* der Qualität StU 16-18, 3x verpflanzt mit Ballen neu zu pflanzen und mittels Dreibock zu sichern.

Die Lage der Baumpflanzung ergibt sich aus dem in der Anlage 3 dieses Vertrages beigefügten Lageplanes „Konzeption Großgrün“ des Friedhofes.

Die Pflanzlöcher sind mit bodenverbessernden Maßnahmen vorzubereiten. Im Rahmen der 3- jährigen Gewährleistungspflege sind etwaige Pflanzausfälle in gleicher Art, Qualität und Anzahl zu ersetzen und je nach Witterungsverlauf 4-6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren.

§ 3 Kosten

Die im Zusammenhang mit den in § 2 genannten Maßnahmen entstehenden Kosten sowie alle Kosten, die mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages entstehen, trägt der Vorhabenträger. (Anlage 3 – Kostenkalkulation)

§ 4 Fristen

Die im § 2 Abs. 1 aufgeführten Maßnahmen sind spätestens vor Baubeginn der Erschließungsanlagen sowie des Hochbaus fertig zu stellen und vom Friedhof / Bauamt Hansestadt Wismar übernommen / abgenommen sein.

§ 5 Rechtsnachfolge

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

§ 6 Vertragsbestandteile

Diesem Vertrag liegen vier Anlagen bei

- Anlage 1 – Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, Satzung
- Anlage 2 - Lageplan Umgestaltung Friedhofszufahrt einschließlich Baubeschreibung
- Anlage 3 – Lageplan Konzeption Großgrün des Friedhofes für die Darstellung der Kompensationspflanzung
- Anlage 4 – Kostenkalkulation für die gesamten Maßnahmen gemäß § 2

Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages.

§ 7 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ wirksam.

§ 8
Schlussbestimmungen

(1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

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

Wismar, den

Thomas Beyer
Bürgermeister

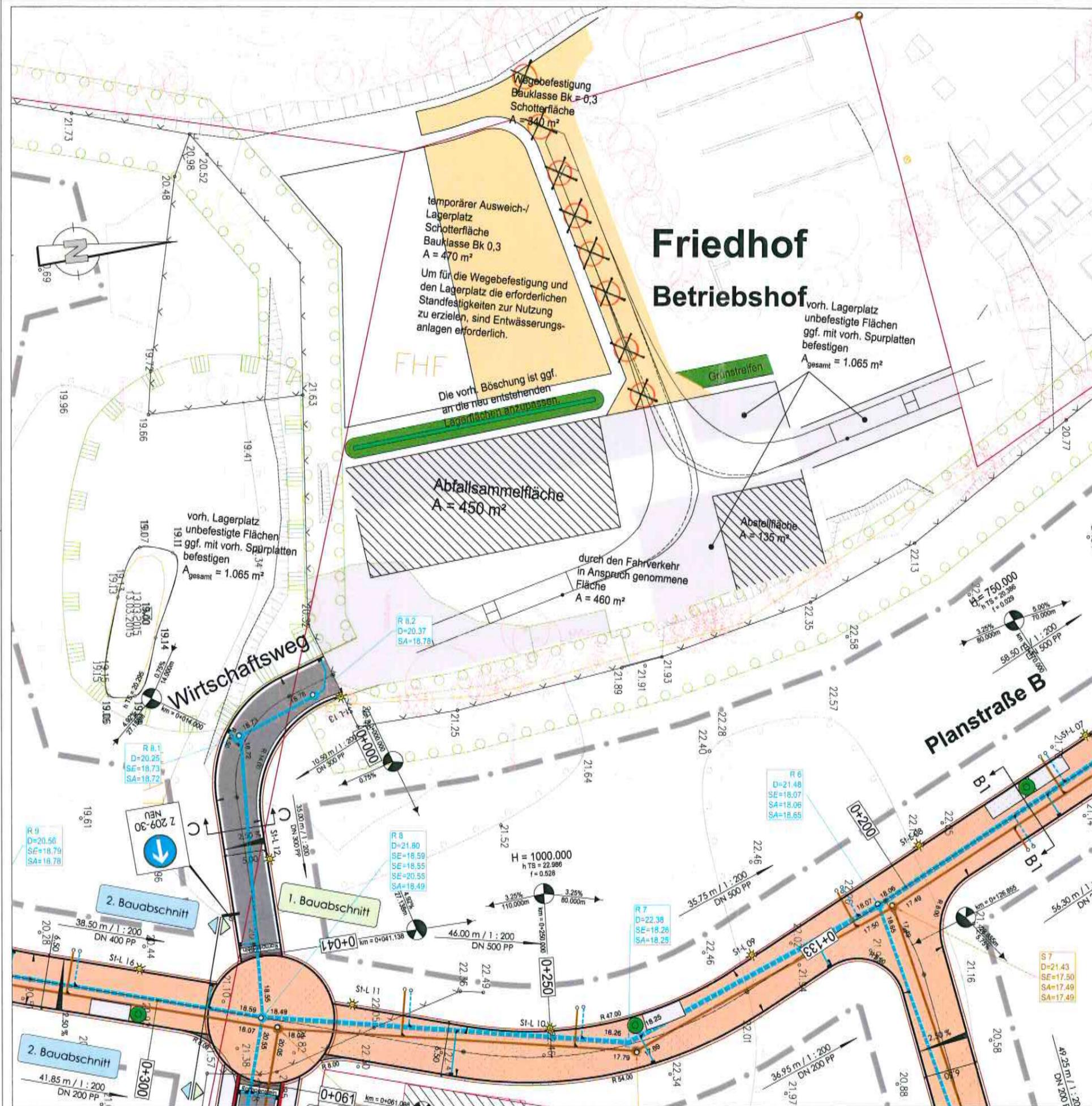
Wismar, den 26. 08. 2016

Dipl.-Ing. Wolfram Plieth
Geschäftsführer

Eduard Dewenter
Tiefbau - Verwaltungs GmbH
Hauptstraße 26
23974 Krusenbogen

ANLAGE 1

**BEBAUUNGSPLAN NR. 30/15
„WOHNGEBIET KLUßER DAMM“**



Legende:

-  Tiefbord, Breite = 8 cm
-  Geh- und Radweg in Pflasterbauweise
-  Sicherheitstreifen
-  Hochbord, Ansicht = 12 cm
-  Gasse
-  Fahrbahn in Asphaltbefestigung
-  Gasse
Hochbord, Ansicht = 12 cm
-  Geh- und Radweg in Pflasterbauweise
-  Tiefbord, Breite = 8 cm
-  Rundbord, Ansicht = 3 cm
-  Mischverkehrsfläche in Pflasterbauweise; Farbe: erdbraun
-  Rundbord, Ansicht = 3 cm
-  gem. Geh- und Radweg in Asphaltbauweise
-  Gehweg in Pflasterbauweise; Farbe grau
-  Radweg in Pflasterbauweise; Farbe rot
-  vorhandener Hochbord, Ansicht = 12 cm
-  Rundbord/Absenker/Hochbord
-  Länge der Absenkung: 1,00 m bzw. 2,00 m
-  2,5 %
Fahrbahnneigung
-  Schächte im Entwässerungsnetz
-  Schachtdeckung Klasse D
-  Straßenablauf, Werkstoff PE mit Schlammweimer, Aufsatzrost 300 x 500 mit Einlage Bauklasse B und D, DIN EN 124/DIN 1229
-  neu zu setzende Straßenleuchte
-  geplanter Standort des Verkehrszeichens
-  vorh. Baum
-  vorh. Baum fällen
-  Grundstücksgrenze
-  Grundstücknummer
-  vorh. Schacht
-  vorh. Wasserschieber
-  vorh. Verteilerkasten
-  vorh. Lampe/Straßenbeleuchtung
-  vorh. Verkehrsschild

Anmerkung:
 Unterdäcker Leitungsbestand ist nur teilweise bekannt. Vor Baubeginn ist durch Handschachtung der Leitungsbestand freizulegen und einzumessen. Verantwortlich dafür ist der Auftragnehmer!

Nummer:	Art der Änderung:	Datum:	Name:

Ingenieurbüro Hadan & Schmidt			
Beratung, Planung u. Bauleitung im Straßen- und Tiefbau 23968 Wismar, Erwin-Fische-Strabe 95 Telefon (03841) 63 80 33 / 63 80 34 Telefax (03841) 63 12 98 3			
BAUHERR:	Eduard Dewenter - Tiefbau-Verwaltungs GmbH Hauptstraße 26 23974 Krusenhagen		
BAUVORHABEN:	B-Plan Nr. 33/15 der HWI - Wohngebiet KluBer Damm Genehmigungsplanung		
BLATTBEZEICHNUNG:	Lageplan zur Umgestaltung des Wirtschaftshofes des Friedhofes der Hansestadt Wismar		
Bearbeiter:	Datum:	s:\autocad\projekte\gleitverkehrsplan_33\15\lageplan\libau.dwg	Bl.-Nr.:
Hadan, Thoma:	22.07.2014	HN	1 : 250
		Höhen:	Maßstab:
		1 : 250	1,0

bautechnische Erläuterungen – Friedhofsgelände Wirtschaftshof

Die Eduard Dewenter – Tiefbau-Verwaltungs GmbH beabsichtigt die Umsetzung des B-Plan-Gebietes Nr. 33/15 der Hansestadt Wismar – Wohngebiet Klußer Damm.

Zur Erschließung des Wohngebietes Klußer Damm ist die Verlegung der Zufahrt zum Wirtschaftshof des Friedhofes der Hansestadt Wismar erforderlich.

Zudem sind die vorhandenen Flächen des Wirtschaftshofes der veränderten Zufahrtssituation anzupassen.

Für den Friedhof der Hansestadt Wismar wird die uneingeschränkte Nutzung des Wirtschaftsbereiches im östlichen Abschluss des städtischen Geländes gewährleistet.

Hierfür werden folgende Umgestaltungsmaßnahmen erforderlich:

- Durch die geänderte Zufahrtssituation wandelt sich die bisherige Abstellfläche in Verkehrsfläche. Der dadurch entstehende Nutzungsverlust wird durch die Umgestaltung des Wirtschaftsweges kompensiert. Bisher unbefestigte Flächen werden mit vorhandenem Spurplattenmaterial dauerhaft und befahrbar befestigt.

Die Übergänge zu vorhandenen befestigten Flächen werden ebenfalls dauerhaft nutzbar hergestellt.

- Die Befestigung der Zufahrt zum Friedhof (Wirtschaftsweg) wird in Asphaltbauweise mit der Belastungsklasse Bk 1,0 ausgeführt. Schotterbefestigungen/-wege auf dem Friedhofsgelände werden mit der Belastungsklasse Bk 0,3 hergestellt.

Die Möglichkeit des Wendens auf dem Wirtschaftshof ist auch nach der Umgestaltung der Platzflächen gegeben.

- Entwässerungsmaßnahmen zur Oberflächenentwässerung des Platzes und des Fahrweges sind in Form einer Muldenentwässerung vorgesehen.
- Eine vorhandene Böschung wird ggf. umgesetzt, um einen funktionalen Wirtschaftshof zu erhalten.
- Der Bereich der bisherigen Tor-Einfahrt wird durch Zaunelemente (wie vorhanden) verschlossen.
- An der neuen Position wird ein neues Zufahrtstor eingebaut: 2 flügeliges Drehflügelstor, abschließbar, H = 2,00 m
- Ein optionales Auswechseln defekter Zaunelemente im Anschlussbereich des neu herzustellenden Tores ist in den auszuführenden Bauleistungen mit eingeplant.

Sämtliche Ausführungsschritte werden mit der Friedhofsverwaltung abgestimmt.

Die Friedhofsverwaltung wird rechtzeitig über auszuführende Bauleistungen auf den Flächen des Wirtschaftshofes informiert.

Während der baulichen Änderungsmaßnahmen muss die Funktionalität des Wirtschafts- bereiches (Lagerung von Materialien und Abfällen) gewährleistet sein. Daher ist vor den Bau- maßnahmen am endgültigen Lagerplatz/Wege ein tragfähiger temporärer Ausweich- platz (wie abgebildet) zu schaffen.

Anlage 4 Kostenkalkulation für die gesamten Maßnahmen gemäß § 2

1.	Umgestaltung des Wirtschaftshofes wegen der geänderten Einfahrtsposition (Titel 2.10)	25.420,00
2.	Ausgleich für die Umgestaltung des Wirtschaftshofes (Titel 2.11)	4.010,00
3.	Pflanzen von 19 Winterlinden einschl. aller Nebenleistungen (aus Titel 2.09)	8.930,00
	Summe netto	38.360,00
	MwSt	7.288,40
	Gesamtkosten der Ausgleichsmaßnahme in Gemeinde Krusenhagen	<u>45.648,40</u>
	Brutto	