

Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses	
Sitzungstermin:	Montag, 09.10.2017, 17:00 Uhr
Ort, Raum:	Raum 234, Bürocenter, Kopenhagener Str. 1

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1	Begrüßung durch den Vorsitzenden	
2	Eröffnung / Feststellung der Beschlussfähigkeit	
3	Bestätigung der Tagesordnung	
4	Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 11.09.2017	
5	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum", 2. Änderung Aufstellungsbeschluss Vorlage: VO/2017/2394	VO/2017/2394
6	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost", 1. Änderung Aufstellungsbeschluss Vorlage: VO/2017/2393	VO/2017/2393
7	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm", 1. Änderung, Aufstellungsbeschluss Vorlage: VO/2017/2392	VO/2017/2392
8	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplanes Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf", 1. Änderung, Aufstellungsbeschluss Vorlage: VO/2017/2391	VO/2017/2391
9	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 35/94 "Seebad Wendorf", 1. Änderung und Ergänzung, Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB Vorlage: VO/2017/2374	VO/2017/2374

10	1. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "Altstadt Wismar" (Teilgebiet I) Vorlage: VO/2017/2399	VO/2017/2399
11	Beschlussvorlage zur Verlängerung des Durchführungszeitraumes für Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Altstadt Wismar" Vorlage: VO/2017/2404	VO/2017/2404
12	Beschlussvorlage zur Verlängerung des Durchführungszeitraumes für Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Altstadt Wismar-Erweiterungsgebiet" Vorlage: VO/2017/2405	VO/2017/2405
13	Möglichkeiten zur Entlastung des Verkehrs von Wendorf in das Stadtzentrum Vorlage: VO/2017/2321	VO/2017/2321
14	Sonstiges	

Nicht öffentlicher Teil

15	Abschluss eines Erschließungsvertrages für das Gebiet des 1. Teilbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" Vorlage: VO/2017/2395	VO/2017/2395
16	Vergabe von Planungsleistungen über 125.000,00 € gemäß §10 (5) der Hauptsatzung – Elektro- und Aufzugsplanung für den Neubau einer neuen Grundschule Vorlage: VO/2017/2397	VO/2017/2397
17	Vergabe von Planungsleistungen über 125.000,00 € gemäß §10 (5) der Hauptsatzung – Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärplanung für den Neubau einer neuen Grundschule Vorlage: VO/2017/2398	VO/2017/2398
18	Einvernehmen der Gemeinde	
19	Informationen / Verschiedenes	

Vorlage**Nr.:****VO/2017/2394**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 21.09.2017

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

Verfasser: Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar**Bebauungsplan Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum", 2.****Änderung****Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.10.2017	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.10.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 „Wohngebiet „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum“ aufgrund einer erforderlichen Klarstellung der textlichen Festsetzung zum Thema „Ferienwohnungen“ aus Anlass der Novellierung des Baugesetzbuches 2017.
Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren durchgeführt.
2. Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 wird wie folgt begrenzt:
im Nordosten: von der Störtebeckerstraße
im Südosten: von der Planstraße A1
im Südwesten: von der Schiffbauerpromenade und der Planstraße A
im Nordwesten: von der Philipp-Müller-Straße
(siehe Anlage)
3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum“
4. Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

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

Begründung:

In der Hansestadt Wismar besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen. Hierfür ist es erforderlich, insbesondere zur Stärkung und Beibehaltung der Einwohnerzahl, ein gewisses Spektrum an verschiedenartigen Baugrundstücken für unterschiedliche Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bereitzustellen.

Andererseits sind für die Errichtung von Ferienwohnungen konkret in den Sondergebieten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Alter Hafen“ Angebote ausgewiesen worden, die zum Teil bereits fertiggestellt wurden bzw. sich in der Realisierung befinden.

Das planerische Ziel für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum“ ist die Schaffung von Angeboten zur Errichtung von Wohnungen für dauerhaftes Wohnen vor allem in Einfamilien- aber auch in kleineren Mehrfamilienhäusern bis zu vier Wohneinheiten entsprechend dem aktuellen Bedarf in der Hansestadt Wismar.

Das in relativ kurzer Entfernung (ca. 1.600 m) zur Werft gelegene Wohngebiet bietet neben der attraktiven Lage und günstigen Standortfaktoren für seine Bewohner insbesondere Chancen für die aufgrund der beabsichtigten Unternehmensentwicklungen erforderliche Ansiedlung weiterer Mitarbeiter der Werft wie auch ihrer Zulieferbetriebe und damit kurze Wege zur Arbeit. Dieses Potenzial gilt es zu nutzen.

In der Novellierung zur Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom Mai 2017 wurde im neu eingefügten § 13 a klargestellt, dass Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und sonstige Gewerbebetriebe in allen Arten der wohnbaulichen Nutzung (§§ 2-7 BauNVO) zulässig sind.

Um die ursprüngliche Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 – die Bereitstellung von Flächen für die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken – mit der neuen Rechtslage in Übereinstimmung zu bringen, ist eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum“ erforderlich.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67/06/1, 1. Änderung. Dieser hat eine Größe von ca. 6,5 ha.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

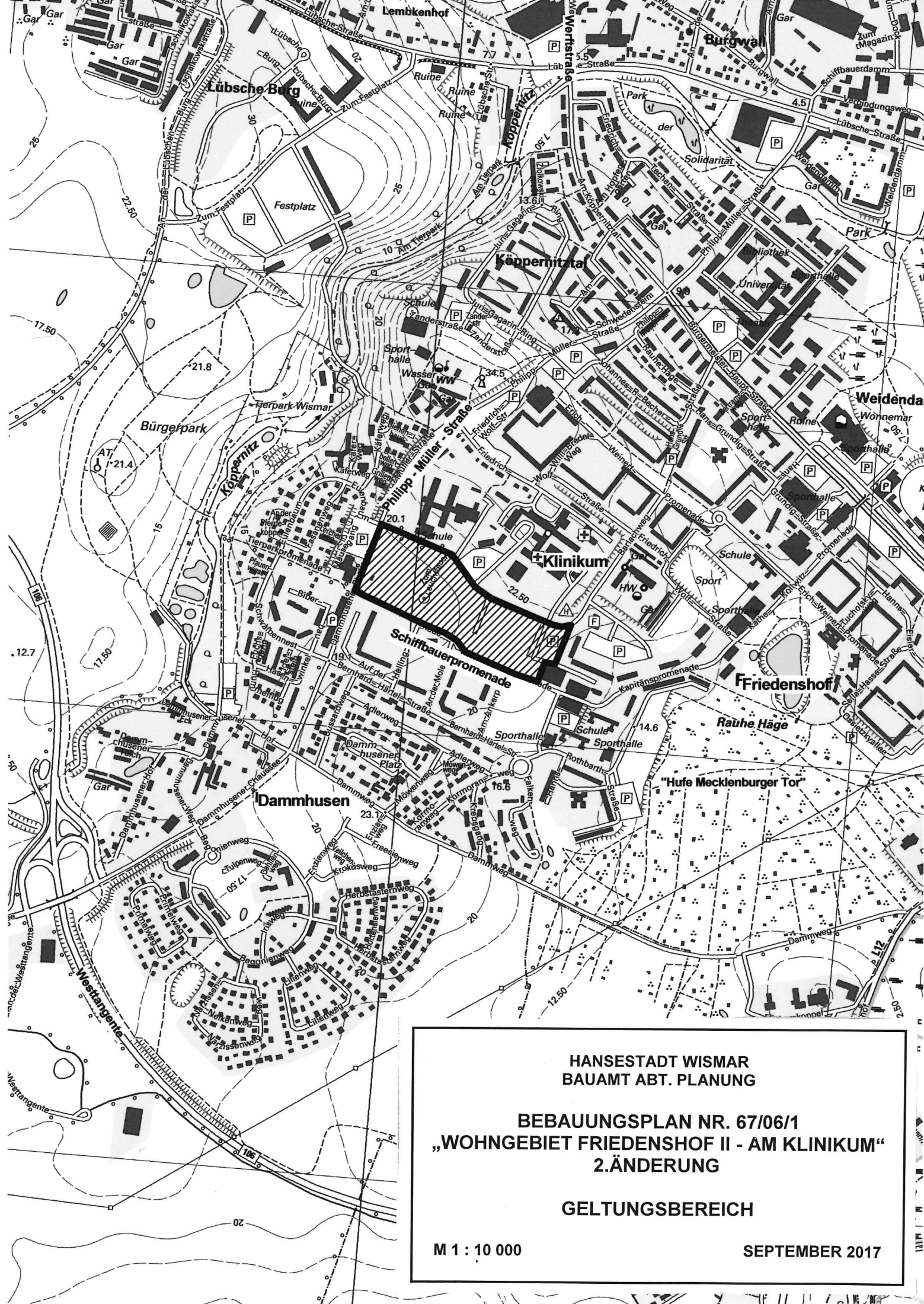
☒	neu
☒	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 67/06/1, 2. Änderung

Der Bürgermeister

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



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 67/06/1
„WOHNGEBIET FRIEDENSHOF II - AM KLINIKUM“
2.ÄNDERUNG

GELTUNGSBEREICH

M 1 : 10 000

SEPTEMBER 2017

Vorlage**Nr.:****VO/2017/2393**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 21.09.2017

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

Verfasser: Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar**Bebauungsplan Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost", 1.****Änderung****Aufstellungsbeschluss****Beratungsfolge:**

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.10.2017	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.10.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ aufgrund einer erforderlichen Klarstellung der textlichen Festsetzung zum Thema „Ferienwohnungen“ aus Anlass der Novellierung des Baugesetzbuches 2017.

Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

2. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten: von der Straße zum Festplatz
im Nordosten: von der Alexander-Behm-Straße (Planstraße B – Mischgebiet)
im Südosten: von der Parkanlage Köppernitztal
im Südwesten: vom Festplatz
(siehe Anlage – der Geltungsbereich ist schraffiert dargestellt)

3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“

4. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.

5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

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

Begründung:

In der Hansestadt Wismar besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen. Hierfür ist es erforderlich, insbesondere zur Stärkung und Beibehaltung der Einwohnerzahl, ein gewisses Spektrum an verschiedenartigen Baugrundstücken für unterschiedliche Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bereitzustellen.

Andererseits sind für die Errichtung von Ferienwohnungen konkret in den Sondergebieten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Alter Hafen“ Angebote ausgewiesen worden, die zum Teil bereits fertiggestellt wurden bzw. sich in der Realisierung befinden.

Das planerische Ziel für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ ist die Schaffung von Angeboten zur Errichtung von Wohnungen für dauerhaftes Wohnen vor allem in Einfamilien- aber auch in kleineren Mehrfamilienhäusern bis zu vier Wohneinheiten entsprechend dem aktuellen Bedarf in der Hansestadt Wismar.

Das in unmittelbarer Nähe zur Werft gelegene Wohngebiet bietet neben der attraktiven Lage und den günstigen Standortfaktoren für seine Bewohner wie geringe Entfernung zu den Freizeitanlagen Bürgerpark, Tierpark, Phantechnikum sowie zur historischen Altstadt insbesondere Chancen für die aufgrund der beabsichtigten Unternehmensentwicklungen erforderliche Ansiedlung weiterer Mitarbeiter der Werft wie auch ihrer Zulieferbetriebe und damit kurze Wege zur Arbeit. Dieses Potenzial gilt es zu nutzen.

In der Novellierung zur Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom Mai 2017 wurde im neu eingefügten § 13 a klargestellt, dass Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und sonstige Gewerbebetriebe in allen Arten der wohnbaulichen Nutzung (§§ 2-7 BauNVO) zulässig sind.

Um die ursprüngliche Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 76/09 – die Bereitstellung von Flächen für die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken – mit der neuen Rechtslage in Übereinstimmung zu bringen, ist eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ erforderlich.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ausschließlich das im Bebauungsplan Nr. 76/09 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet. Dieses hat eine Größe von ca. 6,41 ha.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

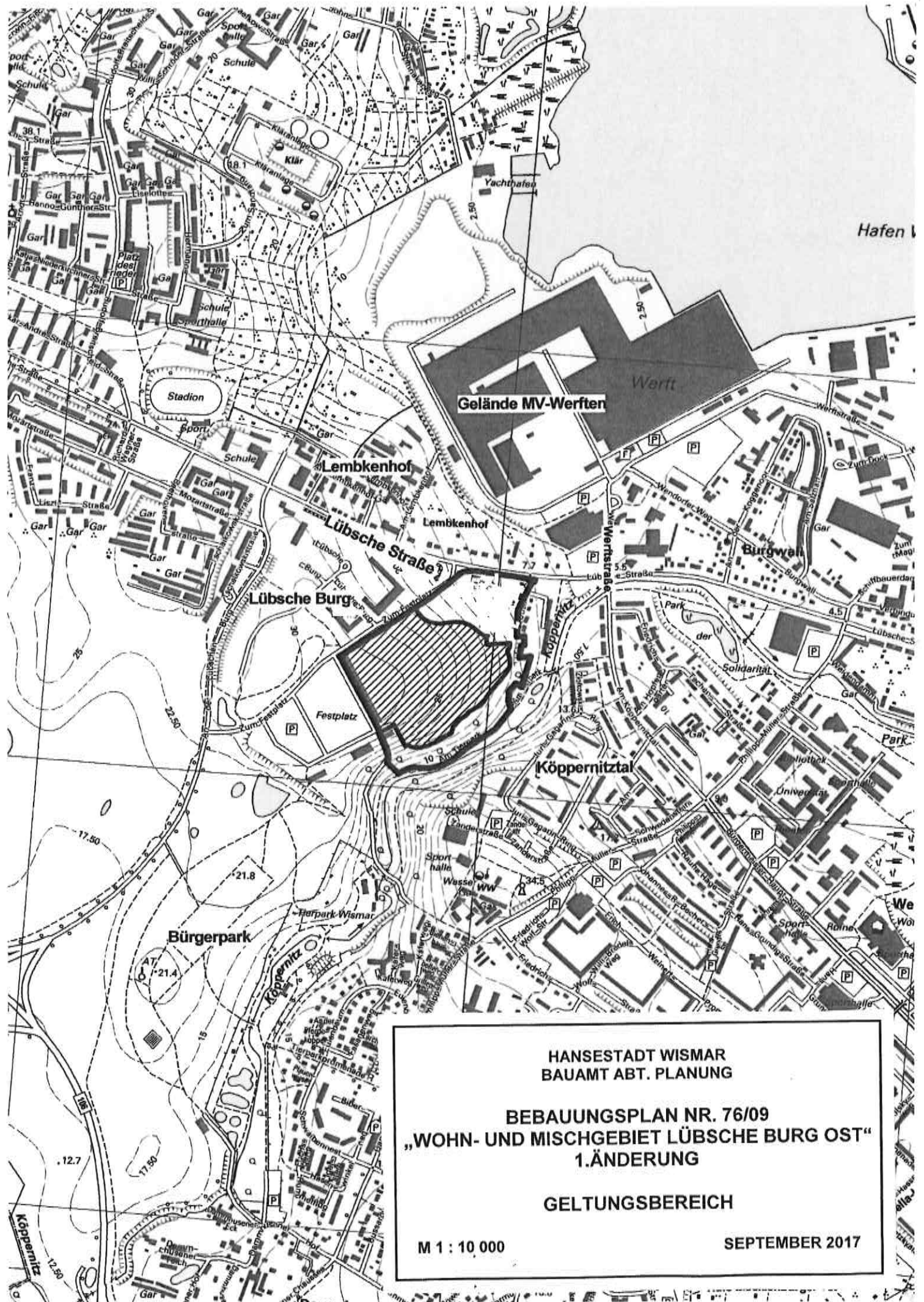
☒	neu
☒	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76/09

Der Bürgermeister

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



Vorlage

Nr.:

VO/2017/2392

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 21.09.2017

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
60 BAUAMT

Verfasser: Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm",
1. Änderung,**

Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.10.2017	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.10.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ aufgrund einer erforderlichen Klarstellung der textlichen Festsetzung zum Thema „Ferienwohnungen“ aus Anlass der Novellierung des Baugesetzbuches von 2017.
Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt.
2. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
im Norden: durch den Kleingartenanlage „Klußer Damm“
im Osten : durch die Straße Klußer Damm
im Süden: durch die Kleingartenanlage „Am Karpfenteich“
im Westen: durch den Friedhof
(siehe Anlage 1)
3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“
4. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige TÖB-Beteiligung) kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

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

Begründung:

In der Hansestadt Wismar besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen. Hierfür ist es erforderlich, insbesondere zur Stärkung und Beibehaltung der Einwohnerzahl, ein gewisses Spektrum an verschiedenartigen Baugrundstücken für unterschiedliche Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bereitzustellen.

Andererseits ist die Errichtung von Ferienwohnungen in der Hansestadt Wismar konkret im Bereich der touristisch attraktiven Sondergebiete des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12/91-2 „Alter Hafen“ vorgesehen.

Das planerische Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ ist es, innerhalb des Stadtgebietes Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in Stadtrandlage und doch relativer Altstadt Nähe anzubieten, um einer Abwanderung insbesondere von jüngeren Familien ins Umland entgegenzuwirken.

In der Novellierung zur Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom Mai 2017 wurde im neu eingefügten § 13 a klargestellt, dass Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und sonstige Gewerbebetriebe in allen Arten der wohnbaulichen Nutzung (§§ 2-7 BauNVO) zulässig sind.

Da in den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 33/15 für die allgemeinen Wohngebiete das ausnahmsweise zulässige Beherbergungsgewerbe nicht ausgeschlossen ist, besteht hier nach der heutigen Rechtsprechung die Möglichkeit für die Errichtung von Ferienwohnungen. Eine vermehrte Errichtung von Ferienwohnungen in Gebieten, die vorrangig der Wohnnutzung zur Verfügung stehen sollen, kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes gefährden.

Um die ursprüngliche Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 33/15 -Bereitstellung von Flächen für die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken- mit der neuen Rechtslage in Übereinstimmung zu bringen, ist eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ erforderlich.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33/15. Die 1. Änderung hat eine Größe von ca. 5,8 ha.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

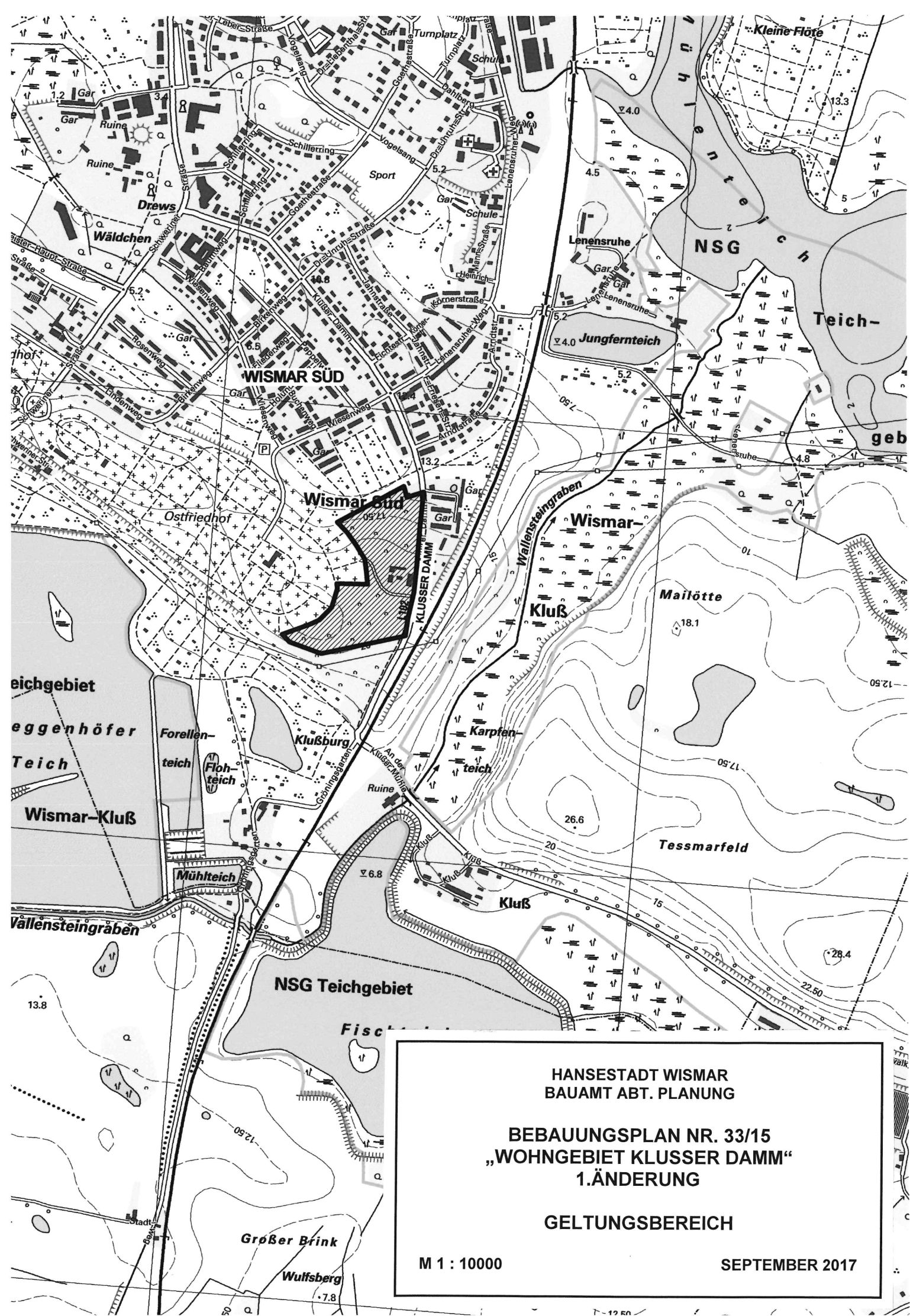
x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Anlage 1: - Übersichtsplan zum Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Bürgermeister

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



Vorlage**Nr.:****VO/2017/2391**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 20.09.2017

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
60 BAUAMT

Verfasser: Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplanes Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf",
1. Änderung,**

Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.10.2017	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.10.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ aufgrund einer erforderlichen Klarstellung der textlichen Festsetzung zum Thema „Ferienwohnungen“ aus Anlass der Novellierung des Baugesetzbuches 2017.
Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt.
2. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch den Küstenwald
im Osten / Süd-Osten : durch das Grundstück der Median-Klinik
im Süd-Westen / Nord-Westen: durch die nordwestlichen und südöstlichen Grundstücke des im rechtskräftigen B-Plan Nr. 82/13 ausgewiesenen reinen Wohngebietes

(siehe Anlage 1)
3. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“
4. Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige

Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige TÖB-Beteiligung) kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

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

Begründung:

In der Hansestadt Wismar besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen. Hierfür ist es erforderlich, insbesondere zur Stärkung und Beibehaltung der Einwohnerzahl, ein gewisses Spektrum an verschiedenartigen Baugrundstücken für unterschiedliche Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bereitzustellen.

Andererseits ist die Errichtung von Ferienwohnungen in der Hansestadt Wismar konkret im Bereich der touristisch attraktiven Sondergebiete des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12/91-2 „Alter Hafen“ vorgesehen.

Das planerische Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82/13 ist die Ausweisung von Baugrundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern mit max. 2 Wohneinheiten innerhalb des Stadtgebietes und dennoch in landschaftlich reizvoller Lage, um einer Abwanderung insbesondere von jüngeren und einkommensstärkeren Familien ins Umland entgegenzuwirken.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82/13 ist daher eindeutig formuliert, dass es nicht im Interesse der Hansestadt Wismar ist, Ferienwohnungen in diesem Gebiet als zulässig auszuweisen.

In der Novellierung zur Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom Mai 2017 wurde im neu eingefügten § 13 a klargestellt, dass Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und sonstige Gewerbebetriebe in allen Arten der wohnbaulichen Nutzung (§§ 2-7 BauNVO) zulässig sind.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 sind für die reinen Wohngebiete nur die allgemein zulässigen Nutzungen wie Wohngebäude und Anlagen zur gebietsbedienenden Kinderbetreuung ausgewiesen. Für die allgemeinen Wohngebiete ist jedoch das ausnahmsweise zulässige Beherbergungsgewerbe nicht ausgeschlossen worden. Somit besteht hier nach der heutigen Rechtsprechung die Möglichkeit für die Errichtung von Ferienwohnungen.

Eine vermehrte Errichtung von Ferienwohnungen in Gebieten, die vorrangig der Wohnnutzung zur Verfügung stehen sollen, kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes gefährden.

Um die ursprüngliche Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 82/13 –Bereitstellung von Flächen für die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken– mit der neuen Rechtslage in Übereinstimmung zu bringen, ist eine 1. Änderung für den Bereich der im allgemeinen Wohngebiet befindlichen Grundstücke erforderlich.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst somit ausschließlich das im Bebauungsplan Nr. 82/13 festgesetzte allgemeine Wohngebiet . Die 1. Änderung hat eine Größe von ca. 5,9 ha.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

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

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

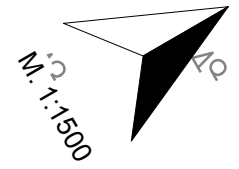
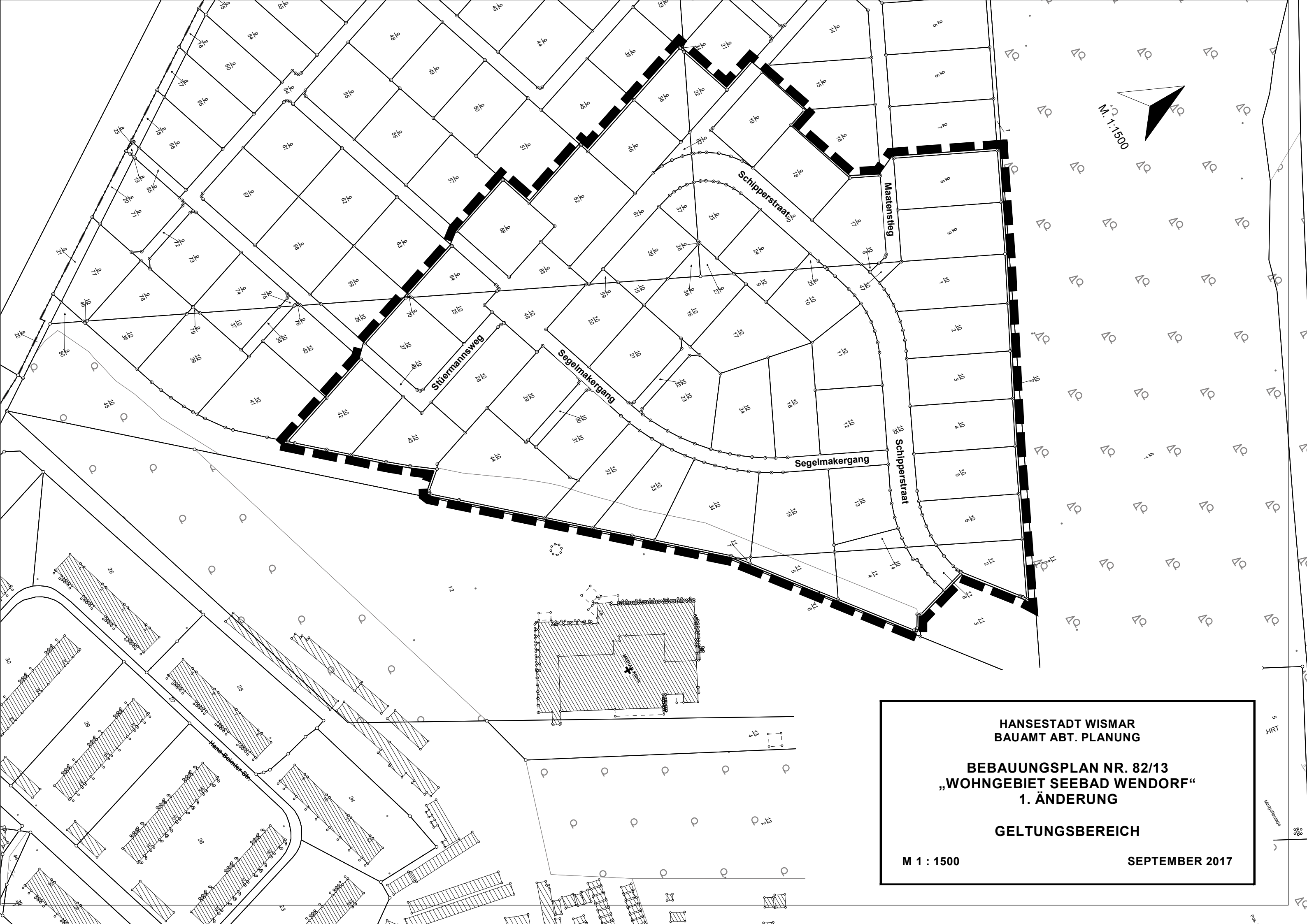
Anlage/n:

Anlage 1a – Übersichtsplan zum Geltungsbereich der 1. Änderung

Anlage 1b – Katasterplan zum Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Bürgermeister

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



M. 1:1500

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13
„WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF“
1. ÄNDERUNG

GELTUNGSBEREICH

M 1 : 1500

SEPTEMBER 2017

Vorlage**Nr.:****VO/2017/2374**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 13.09.2017

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
60 BAUAMT

Verfasser: Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 35/94 "Seebad Wendorf", 1. Änderung und Ergänzung,

Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.10.2017	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.10.2017	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 Nachbargemeinden aus der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 (2) BauGB sowie die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" mit dem Ergebnis geprüft, dass die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen vom/von

- Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde,
- Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Naturschutzbehörde,
- Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Wasserbehörde
- Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
- Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
- Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung
- Stadtwerke Wismar GmbH

berücksichtigt werden, die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen vom/von

- Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Bodenschutzbehörde
- Deutsche Telekom AG
- Herr Dr. Eberhardt Blei

teilweise berücksichtigt werden und die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen vom/von

- Hauptzollamt Stralsund
- Frau Steffi und Herr Dr. Sönke Reimann

nicht berücksichtigt werden.
(Abwägung, Anlage 1)

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Behörden- und aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geprüft und beschließt die Abwägung (Entscheidung über Stellungnahmen) entsprechend des Vorschlages der Verwaltung.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" nach Satzungsbeschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

3. Der Bürgermeister wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den städtebaulichen Vertrag (Anlage 4) mit dem Vorhabenträger Herrn Klewe, Projektentwicklungsgesellschaft Klewe/Junge mbH, zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Realisierung von Ersatzmaßnahmen zu schließen.

4. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" für das Gebiet, welches begrenzt wird:

Teilbereich 1

- im Norden: durch den Park Seebad Wendorf und das Hotel Seeblick
- im Osten: durch angrenzende Flächen des Parkplatzes R.-Breitscheid-Str., der durch einen Geh- und Radweg vom Plangebiet getrennt liegt,
- im Süden: im östlichen Bereich durch den öffentlichen Parkplatz an der R.-Breitscheid-Str. und das Grundstück der R.-Breitscheid-Str. 136-140 und im westlichen Bereich durch die Kleingartenanlage „Seebad“
- im Westen: durch den öffentlichen Parkplatz an der Wendeschleife Seebad Wendorf

Teilbereich 2

- im Norden: durch die Straße zum Yachthafen
- im Osten/im Süden: durch die Kleingartenanlage „Bei der Soltwisch“ Seebad Wendorf
- im Westen: durch das Grundstück der E.-Scheel-Str. 15

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 der Landesbauordnung M-V und § 5 der Kommunalverfassung als Satzung. (Anlage 2)

5. Die Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (Anlage 3)

6. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Begründung:

Die Bürgerschaft der HWI hat auf ihrer Sitzung am 29.09.2016 beschlossen, dass die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Die Planung wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungen der Behörden gemäß

§ 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erarbeitet.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 26.06.2017 bis einschließlich 31.07.2017 und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 statt.

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 1)

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

Der Planung liegen ein Erschließungskonzept, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, zwei Baumgutachten und ein Gutachten über schalltechnische Untersuchungen als Zuarbeit zugrunde.

Eine Beeinträchtigung von Natura2000-Schutzgebieten konnte über entsprechende Vorprüfungen für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) sowie für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) ausgeschlossen werden. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bestätigte das Ergebnis der Prüfungen.

Bei der vorliegenden Planung sind gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Eingriffe in den Baumbestand sind aber auszugleichen. D.h., die durch die Planung erforderlich werdenden Baumfällungen, sind ermittelt und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen festgesetzt worden. Eine Baumfällgenehmigung seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt vor.

Um die Realisierung dieser Ersatzpflanzungen öffentlich-rechtlich sicherzustellen, ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der HWI und dem Vorhabenträger zu schließen. (Anlage 4)

Die gemäß Landesbauordnung erforderlichen wohnungsnahen Spielflächen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung nicht ausgewiesen worden. Die Realisierung ist im Gesamtplangeltungsbereich „Seebad Wendorf“ im Bereich Strand/Park geplant. Die Absicherung erfolgt über die Aufnahme der Maßnahme in den Erschließungsvertrag.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Freiraumkonzept aufgestellt. (Anlage 5)

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

X	neu
X	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Anlage 1 – Abwägung

Anlage 2a – BPlan – Planzeichnung

Anlage 2b – BPlan – Text

Anlage 3 – Begründung

Anlage 3.1 – Erschließungskonzept

Anlage 3.2 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 3.3 – Baumgutachten – Büro Bauer
Anlage 3.4 – Baumgutachten Büro Franiel
Anlage 3.5 – FFH-Prüfung-FFH-Gebiet
Anlage 3.6 – FFH-Prüfung-SPA-Gebiet
Anlage 3.7 – Schallgutachten
Anlage 4 – Städtebaul. Vertrag -Ausgleichsmaßnahmen
Anlage 5 – Freiraumkonzept

Der Bürgermeister

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

Anlage 1 zum Beschluss-Nr. VO/2017/2374 - 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 35/94							
"Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar							
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange							
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB							
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB							
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB							
ENTWURF							
Lfd.-Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Posteingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	Planungsanzeige						
II.	Träger öffentlicher Belange						
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	26.06.2017	14.07.2017	10.07.2017		x	
2.	Landkreis Nordwestmecklenburg, FD Umwelt, SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionschutz, SG Matuschutz und Landschaftspflege, SG Wasserwirtschaft, FD öffentlicher Gesundheitsdienst, Gesundheitsaufsicht, FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr, SG Straßenverkehr/Personennahverkehr, FD Bildung und Kultur, SG Schulverwaltung	26.06.2017		31.07.2017	x	x	
2a.	Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde (ergänzende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde)	08.09.2017	20.09.2017	20.09.2017		x	
3.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	26.06.2017	25.07.2017	25.07.2017		x	
4.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abt. 4 Naturschutz, Wasser, Boden, Abt. 5 Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	26.06.2017	28.07.2017	25.07.2017		x	
5.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)	26.06.2017	27.07.2017	27.07.2017			x
6.	Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben/ Küste"	26.06.2017		03.08.2017		x	
7.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei	26.06.2017					
8.	Deutscher Wetterdienst	26.06.2017	08.08.2017	02.08.2017			x
9.	Landesforst M-V Forstamt Grevesmühlen	26.06.2017	25.08.2017	23.08.2017		x	
10.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz, Ordnungsamt, Abt. Brandschutz	26.06.2017	31.07.2017	30.07.2017		x	
11.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	26.06.2017		18.07.2017		x	
12.	Der Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz, Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz	26.06.2017	25.07.2017	21.07.2017		x	
13.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie und Denkmalpflege	26.06.2017		11.07.2017			x
14.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur, Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur	26.06.2017	29.06.2017	29.06.2017		x	

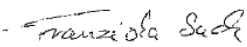
15.	Landesamt für innere Verwaltung	26.06.2017		03.07.2017		x	
16.	Evangelische Kirche M-V	26.06.2017					
17.	Betrieb für Bau- und Liegenschaften M-V	26.06.2017	14.07.2017	12.07.2017		x	
18.	Landgesellschaft M-V mbH	26.06.2017	13.07.2017	10.07.2017		x	
19.	Handwerkskammer Schwerin	26.06.2017					
20.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	26.06.2017					
21.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	26.06.2017		10.07.2017		x	
22.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	26.06.2017					
23.	Polizeipräsidium Rostock	26.06.2017					
24.	Hauptzollamt Stralsund	26.06.2017		20.07.2017	x	x	
25.	Bergamt Stralsund	26.06.2017	03.07.2017	28.06.2017		x	
26.	Straßenbauamt Schwerin	26.06.2017	14.07.2017	12.07.2017			x
27.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger, Bauamt, Abteilung Planung/Abteilung Bauordnung	26.06.2017					
28.	Der Bürgermeister als untere Straßenverkehrsbehörde, Ordnungsamt Abt. Verkehr	26.06.2017					
29.	Nahbus NWM GmbH	26.06.2017					
30.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck	26.06.2017	10.07.2017	04.07.2017		x	
31.	E.DIS AG	26.06.2017	10.07.2017	06.07.2017		x	
32.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung	26.06.2017	12.07.2017	13.07.2017		x	
33.	Stadtwerke Wismar GmbH	26.06.2017	24.07.2017	20.07.2017		x	
34.	Deutsche Telekom AG	26.06.2017		17.07.2017		x	
35.	GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	26.06.2017	31.07.2017	27.07.2017		x	
		26.06.2017					
III.	Nachbargemeinden						
1.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow	26.06.2017					
2.	Amt Grevesmühlen Land für die Gemeinde Gägelow	26.06.2017	14.07.2017	12.07.2017			x
3.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow	26.06.2017					
4.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf	26.06.2017					
5.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg	26.06.2017					
6.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow	26.06.2017					
7.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf	26.06.2017	28.07.2017	26.07.2017			x
8.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen	26.06.2017	24.07.2017	30.07.2017			x
9.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel	26.06.2017	12.07.2017	04.07.2017			x
IV.	Öffentlichkeit						
IV.1	Steffi und Dr. Sönke Reimann		21.08.2017	21.08.2017	x		
V.	frühzeitige Öffentlichkeit						
V.1	Dr. Eberhardt Blei			11.11.2016	x	x	
V.2	Steffi und Dr. Sönke Reimann		26.11.2017	26.11.2017	x	x	
1	Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen						
2	Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen						
3	Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise						

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 23952 Wismar  Bearbeiter: Theresa Werner Telefon: 0385 588 89 161 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: theresa.werner@efrlwm.mv-regierung.de AZ: 120-505-66/17 Datum: 10.07.2017 Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB Ihre Schreiben vom: 26.06.2017 (Posteingang: 28.06.2017) Sehr geehrte Frau Mahnel, die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt. Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele Zur Bewertung hat der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Juni 2017) vorgelegen. Die 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar wird nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Hansestadt Wismar die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes und eines Reservestandortes für den Ruhenden Verkehr im Ortsteil Seebad Wendorf zu schaffen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar umfasst ca. 0,9 ha und wird in zwei Teilbereiche gegliedert. Der Teilbereich 1 ist im rechtskräftigen B-Plan Nr. 35/94 als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um einen Reservestandort für den ruhenden Verkehr, welcher verlegt werden soll. Inner-	Zu 1. Die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Darlegung der Inhalte der vorgelegten Unterlagen und Planungsziele werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	halb der ca. 0,58 ha großen Fläche ist die Errichtung von 2 Stadtvillen mit jeweils 7 Wohneinheiten geplant. In dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist diese Fläche als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Reservestandort für den Ruhenden Verkehr wird in den Teilbereich 2 verlegt, welcher derzeit als Garagenstandort genutzt wird. Im Bedarfsfall kann die ca. 0,32 ha große Fläche zu einer Parkplatzfläche mit bis zu 65 Stellplätzen ausgebaut werden. Der Teilbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 34/95 der Hansestadt Wismar. Außerdem liegt für diese Fläche kein rechtskräftiger B-Plan vor. In dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist diese Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Raumordnerische Bewertung Der Hansestadt Wismar wird gem. Programmsatz 3.2 (3) Z LEP M-V und 3.2.1 (3) Z RREP WM die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Gem. den Programmsätzen 4.2 (1) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Weiterhin soll gem. Programmsatz 4.1 (2) LEP M-V die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Das o.g. Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen. Darüber hinaus soll gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM die Siedlungsflächenentwicklung vorrangig innerhalb bebauter Ortslagen durch die Nutzung von Möglichkeiten der Nachverdichtung erfolgen. Das o.g. Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen zum Vorrang der Innenentwicklung. Bezogen auf den Vorhabenstandort sind laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM folgende raumordnerische Festsetzungen dargestellt: - Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (4.5 (3) LEP M-V; 3.1.4 (1) RREP WM), - Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Tourismus (4.6 (4) LEP M-V) und - Ausweisung als Tourismusentwicklungsraum (3.1.3 (3) RREP WM). Da die Planung keine landwirtschaftlich oder touristisch genutzten Flächen beansprucht, werden weder die Belange der Landwirtschaft noch des Tourismus nachteilig berührt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1:100.000 des RREP WM in unmittelbarer Nähe zu einem Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz (vgl. 5.3 (2) RREP WM) befindet. Bewertungsergebnis Der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen. 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.	Zu 3. Die Inhalte der raumordnerischen Bewertung entsprechen den Darlegungen in den Planunterlagen. Hinsichtlich landwirtschaftlicher Entwicklung und Tourismus ergeben sich keine Anforderungen. In Bezug auf das Küstengewässer wurde durch das StALU die Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt, so dass eine Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Küsten- und Hochwasserschutzes aus Sicht der Hansestadt Wismar hergestellt werden kann. Zu 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen. Zu 5. Die Planungsinhalte ändern sich nicht, so dass die Stellungnahme als abschließend gewertet wird. Die Unterlagen werden nach Rechtskraft durch die Verwaltung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung überreicht.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in der Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag <i>Theresa Werner</i> Theresa Werner Verteiler 2. Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail 3. EM VIII 4 – per Mail		

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss								
	Landkreis Nordwestmecklenburg Die Landrätin Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt/ Abteilung Planung Postfach 12 45 23952 Wismar Auskunft erteilt Ihnen: Franziska Sack Dienstgebäude: Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen Zimmer 2.218 Telefon 03841/30406303 Fax 304086303 E-Mail: f.sack@nordwestmecklenburg.de Unser Zeichen: Ort, Datum: Grevesmühlen, 31.07.2017 15.7.2017 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Frau Mahnel, Grundlage für die Stellungnahme sind die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand 01.06.2017 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand. Die Beteiligung gem. § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg: <table><tr><th colspan="2">Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</th></tr><tr><td>FD Bauordnung und Umwelt • SG Untere Naturschutzbehörde • SG Untere Wasserbehörde • SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde </td><td>FD Bau und Gebäudemanagement • Straßenbaulastträger • Straßenaufsichtsbehörde </td></tr><tr><td></td><td>FD Bildung und Kultur • Schulverwaltung </td></tr><tr><td>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</td><td>FD Kataster und Vermessung</td></tr></table> Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.	Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen		FD Bauordnung und Umwelt • SG Untere Naturschutzbehörde • SG Untere Wasserbehörde • SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement • Straßenbaulastträger • Straßenaufsichtsbehörde		FD Bildung und Kultur • Schulverwaltung	FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kataster und Vermessung	Zu 1. Die Grundlagen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Stellungnahmen der beteiligten Fachdienste und des Abfallwirtschaftsbetriebes werden nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung. Zu 3. Die Hinweise und Ergänzungen werden nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen entsprechend Abwägungsergebnis beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.
Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen											
FD Bauordnung und Umwelt • SG Untere Naturschutzbehörde • SG Untere Wasserbehörde • SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement • Straßenbaulastträger • Straßenaufsichtsbehörde										
	FD Bildung und Kultur • Schulverwaltung										
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kataster und Vermessung										

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	2 Mit freundlichen Grüßen im Auftrag  Franziska Sack SB Bauleitplanung/ Rad-, Reit- und Wanderwege		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3 <u>Anlage</u> <u>Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</u> <u>Bauleitplanung</u> <u>I. Allgemeines</u> Mit der B-Plan-Änderung sollen im Teilbereich 1 Flächen für öffentliche Parkplätze in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Die Fläche des Teilbereiches 2 wird ergänzt. Hier soll ein Parkplatz entstehen. <u>II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u> Ich weise auf Gesetzesänderungen hin: 1. Änderungen durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), hat durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) eine Änderung erfahren. Auf die folgenden zwei Änderungen (darüber hinaus gibt es weitere) möchte ich besonders hinweisen: § 4 a Abs.4 BauGB Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB sind zusätzlich in das <u>Internet</u> einzustellen. Der Nachweis darüber ist den Verfahrensunterlagen beizufügen. Da dafür noch kein Landesportal zur Verfügung steht, hat dies über die Internetseite des Amtes/ der Gemeinde zu erfolgen. Das Unterlassen stellt einen <u>formellen Fehler</u> dar, der im Genehmigungsfall zur Versagung und im Klagefall zur Unwirksamkeit des Planes führt. Änderung der Anlage 1 (Bestandteile des Umweltberichts) Gemäß § 245 c Abs. 1 BauGB können, abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1, „Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann <u>nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen</u> werden, wenn die <u>frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange</u> nach § 4 Absatz 1 Satz 1 <u>vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet</u> worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.“ Die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert. § 13a BauNVO Der § 13a BauNVO wurde zur Klarstellung der Ferienwohnungen aufgenommen. Daraus leitet sich ggf. eine Auseinandersetzung im Planverfahren sowie der Begründung ab.	A Zu 1. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Anforderungen an die Gesetzgebung werden nachfolgend behandelt und beachtet. Die Gesetzesänderungen sind zu beachten. Die Planunterlagen sind anzupassen. Zu 3. Die erforderliche Internetbekanntmachung ist erfolgt. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese für die Zeit der Auslegung auch auf den Internetseiten der Hansestadt Wismar einsehbar. Im Verfahren nach § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung wurden zur Begründung der Wahl des Planverfahrens berücksichtigt. Zu 3.1. Von der Überleitungsvorschrift (§ 245c BauGB) kann die Hansestadt Wismar keinen Gebrauch für die vorliegende Bauleitplanung machen; die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes wurde nicht vor dem 16. Mai 2017 förmlich eingeleitet. Somit gilt die aktuelle Fassung des Baugesetzbuches. Zu 4. In dem allgemeinen Wohngebiet sind lediglich Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen ausgeschlossen und unzulässig. Weitergehender Regelungsbedarf zur Ferienwohnungen wird nicht gesehen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Anlage zur PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), ist durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden. Der Zusatz „1990“ (PlanZV 1990) ist nicht mehr Bestandteil der Bezeichnung (Titel neu gefasst mit Wirkung vom 30.07.2011 durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)). 2. Änderung durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) Diese Änderung betrifft § 3 BauGB. In Abs. 2 wurde der Verweis auf § 47 VwGO (Normenkontrollverfahren) gestrichen und ein neuer Abs. 3 angefügt. § 3 Beteiligung der Öffentlichkeit <i>(1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn</i> <i>1. ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder</i> <i>2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.</i> <i>An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.</i> <i>(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, bei einem Fristbeginn im Monat Februar für die Dauer von mindestens 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder</i>	Zu 5. Auf die Planzeichenverordnung wird entsprechend eingegangen. Zu 6. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit ist erfolgt. Ein Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB durch Offenlage eines Vorentwurfs ist nicht erfolgt. Nach § 13a BauGB konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und im Rahmen der Frist zur Planung äußern. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde nicht durchgeführt. Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt, die aktuelle Rechtsgrundlage wurde bei der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt. Das Verfahren wird nach dem derzeit gültigen BauGB zu Ende geführt. Die Begründung und die Präambel werden angepasst.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss	
	§ 10 Abs. 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen. (3) Bei Flächennutzungsplänen ist ergänzend zu dem Hinweis nach Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.¹ Es sollte in der Begründung darauf hingewiesen werden welche Fassung des BauGB in der Planung zur Anwendung kommt. Die Präambel sollte ebenfalls angepasst werden. Die LBauO M-V ist zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVBl. M-V S. 106, 107) geändert worden. III. Planerische Festsetzungen Text – Teil B: Festsetzung Nr. 6 Wort einfügen: Mit der Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche darf gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erst begonnen werden, wenn gesichert ist, dass für die Rodung von gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen eine Rodungsgenehmigung vorliegt und dass für die Rodung geschützter und nicht geschützter Einzelbäume Standorte für Ausgleichspflanzungen innerhalb Stadtgebietes der Hansestadt Wismar zur Verfügung stehen und die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen gesichert ist. Der für die Rodungen erforderliche Festsetzung 6, letzter Satz: Ausgleichspflanzungen gesichert ist. Der für die Rodungen erforderliche Ausgleichsumfang ist in der Begründung im Teil I unter Punkt 10 zu entnehmen. Es handelt sich tatsächlich um Punkt 11. IV. Begründung In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen. Seite 4, erster Satz Wort berichtigen: Die <u>Bürgerstadt</u> der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 29.09.2016 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ beschlossen. Seite 13, 6.1, 2. Absatz	26 7 8 9 10 11 12	Zu 7. Die LBauO in der derzeit gültigen Fassung wird berücksichtigt. Zu 8. Die redaktionelle Ergänzung erfolgt. Zu 9. Die redaktionelle Anpassung erfolgt. Zu 10. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Zu 11. Die redaktionelle Anpassung ist erfolgt. Zu 12. Das Wort wird einmal gestrichen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

¹ (BauGB § 3, beck-online)

¹ (BauGB § 3, beck-online)

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Wort streichen/ Satz umstellen: vorgesehen. Mit der Schaffung der der Standorte für den Ruhenden Verkehr soll die Erhöhung der Attraktivität des Gesamtbereiches Seebad Wendorf und die damit einhergehende Zunahme des motorisierten Besucherverkehrs Vorsorge getragen werden. Eine Umsetzung erfolgte nicht. Seite 16, 7.1, 1. Absatz der Einfriedungen den Festsetzungen. Es ist städtebaulich gewünscht, das Gebäude der Villa auf dem Eckgrundstück zu sichern und zu erhalten. Deshalb werden für dieses Grundstück abweichend von den sonstigen Festsetzungen für die Bebauung Festsetzungen getroffen, die den Bestand auf dem Grundstück berücksichtigen. Auszug aus der Kommentierung: Ein Gebäude, das baurechtlich rechtmäßig errichtet wurde, wird durch den Bestandsschutz vor Beseitigung geschützt [...]. Voraussetzung hierfür ist, dass das Gebäude materiell rechtmäßig errichtet wurde, das heißt, es muss bei seiner Errichtung oder zumindest zu einem Zeitraum während seiner Existenz baurechtlich genehmigungsfähig gewesen sein. Es reicht aber auch aus, wenn das Gebäude seinerzeit bei seiner Errichtung formell-rechtmäßig war, das heißt für seine Errichtung eine Baugenehmigung erteilt worden war. Dabei ist unerheblich, ob die Genehmigung auch materiell-rechtmäßig erteilt worden war [...]. Geschützt wird das Gebäude im Umfang seines vorhandenen baulichen Bestands und in seiner Funktion [...]. Mit der Beseitigung des Gebäudes erlischt folglich der Bestandsschutz [...].² Die Villa auf dem Flurstück Nr. 14 soll erhalten werden. Wenn Diese Bestandsschutz genießt, ist eine Sicherung durch eine Baugrenze nicht erforderlich. Im Gegenteil, die Baugrenzen wären für die Erhaltung der Villa eher schädlich, da bei Abbruch der Villa ein größeres Gebäude errichtet könnte. Seite 25, 2. Absatz Wort berichtigen: Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Der Eingriffsbereich entspricht <u>der</u> Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 35-94 der Hansestadt Wismar. Seite 26, 3. Absatz Die Bezeichnung der Abbildungen stimmt nicht mit den Abbildungen überein (6 und 7). von Grünanlagen im Bereich an der Ernst-Scheel-Straße erstellt. Im Bebauungsplan vom September 1908 „Karte vom Seebad Wendorf und von den benachbarten Teilen der Hufe Nr. 3 zu Mittel-Wendorf“, der nach der Karte des K. Ing. Dolberg vergrößert wurde (<u>ABBILDUNG 1</u>), sowie im erstellten Plan zu den Grünanlagen „Projekt zu Parkanlagen bei Seebad Wendorf“ aus dem Jahre 1909 (<u>ABBILDUNG 2</u>) ist für den Teilbereich 1 die Errichtung von Villen geplant.	12 13 14 15 Zu 13. Es werden bestandssichernde Festsetzungen getroffen; jedoch auch Festsetzungen, die gleichartige Ausnutzungsmöglichkeiten wie auf den Nachbargrundstücken gewährleisten. Damit ist eine Gleichbehandlung aus Sicht der Hansestadt Wismar gewährleistet. Zu 14. Das Wort wird berichtigt. Zu 15. Die Bezeichnung der Abbildungen wird korrigiert.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

² Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 35, Rn. 179, 124. Ergänzungslieferung Februar 2017, beck-online)

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss						
	Seite 52, letzter Absatz Die Rechtsgrundlage ist falsch angegeben. Gemeint ist hier § 1...BauGB. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzrechts sind im Rahmen der Abwägung gemäß § a Abs. 6 Nr. 7 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten. Seite 54, Schutzgut Boden Wort ändern: Durch die geplante Bebauung wird sich eine erhöhte Versiegelung erheben als derzeit vorliegend. Zudem wird eine Tiefgarage angelegt. Da jedoch die Seite 58, 1. Absatz Satz unvollständig: Darüber hinaus wird unmittelbar angrenzendes, bereits bebautes Grundstück in den Geltungsbereich einbezogen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Fachdienst Bauordnung und Umwelt Untere Naturschutzbehörde <table><tr><td>Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td><td></td></tr><tr><td>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td><td>X</td></tr><tr><td>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td><td></td></tr></table> Gehölzeingriffe: Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsregelung beschränkt sich entsprechend dem Planverfahren nach § 13 a BauGB auf die Kompensation von Gehölzeingriffen. – Mit der entsprechenden Bilanzierung in Kap. 11 der Begründung besteht Einverständnis. Mit der rechtlichen Sicherung gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 6 besteht Einverständnis. Städtebauliche Vertragsregelungen müssen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen. Artenschutz: Den Darstellungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Kap. 12 der Begründung) wonach bei Einhaltung bestimmter Vorsorgemaßnahmen von Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten nicht auszugehen ist, besteht Einverständnis. Dies betrifft insbesondere zeitliche Regelungen für Gehölzfällungen und Baufeldberäumungen.	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.		16 Zu 16. Die Rechtsgrundlage wird entsprechend korrigiert. 17 Zu 17. Die redaktionelle Anpassung erfolgt. 18 Zu 18. Die redaktionelle Anpassung erfolgt. 19 B Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass angesprochene Belange in der bauleitplanerischen Abwägung behandelt werden müssen. Dies wird beachtet. Zu 2. Eingriffe in die Gehölze wurden bilanziert. Der städtebauliche Vertrag liegt vor. Vor Rechtskraft erfolgt die Sicherung des städtebaulichen Vertrages. Zu 3. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen werden somit beachtet. Es ergeben sich keine erneuten Anforderungen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.
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.									

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Entsprechende Hinweise wurden unter Nr. IV, 5 in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Natura 2000 / FFH: Die Teilflächen des B-Planes, auf die sich die Änderungen beziehen, liegen in unmittelbarer Nähe zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiet) DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 500 m entfernt. Es ist deshalb zu prüfen, ob bei der Umsetzung der Planungen bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1934-302 führen können. Dabei sind auch weitere Planungen hinsichtlich möglicher Summationswirkungen zu berücksichtigen. Entsprechend § 33 Abs. 1 BNatSchG wären derartige Wirkungen unzulässig. Bestandteil der Planunterlagen ist die FFH-VP für den B-Plan Nr. 82/13 einschließlich einer Erklärung, dass eine separate FFH-VO für die vorliegende B-Planänderung nicht erforderlich ist. Dies kann rechtlich so nicht mitgetragen werden. Zwar kann die FFH-VP für den B-Plan Nr. 82/13 als Grundlage mit herangezogen werden, jedoch ist auf die Planaussagen des hier vorliegenden B-Planes abzustellen. Es sind ggf. auch weitere Planungsabsichten, u.a. hinsichtlich des angedachten Ausbaues des Strandbadbereiches, mit abzurufen. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der entsprechenden Unterlage abgegeben werden. Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401): Die Teilflächen des B-Planes, auf die sich der Änderungen beziehen, liegen in unmittelbarer Nähe (Abstand <150 m) zum Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Deshalb ist vom Plangeber zu prüfen, ob von der angestrebten Planänderung Veränderungen oder Störungen ausgehen können, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können. Derartige Veränderungen oder Störungen wären unzulässig (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). Mit der vorgelegten FFH-VP für den B-Plan Nr. 82/13 und den beigefügten Anmerkungen kann die Verträglichkeit für den B-Plan 35/94 nicht nachgewiesen werden. Durch den Plangeber ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des SPA nachzuweisen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG). Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp, Lambrecht u. Trautner 20073, Schreiber 20044) ³ Lambrecht et al. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht zum Teil Fachkonventionen. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. FKZ 804 82 004.	Zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine separate Prüfung der FFH-Verträglichkeit wurde der Behörde vorgelegt. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 20.09.2017 liegt vor und wird nachfolgend unter 2a. behandelt. Das Einvernehmen wird hergestellt. Die Einschätzung wird seitens der UNB mitgetragen. Zu 5. Eine separate Prüfung der FFH-Verträglichkeit wurde der Behörde vorgelegt. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 20.09.2017 liegt vor und wird nachfolgend unter 2a. behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung. Das Einvernehmen wird hergestellt. Die Einschätzung wird seitens der UNB mitgetragen Zu 6. Die Verträglichkeitsprüfung wurde der Behörde vorgelegt. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 20.09.2017 liegt vor. Der Nachweis der Verträglichkeit wird bestätigt. Die Anforderungen werden in der Begründung dargestellt.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss							
	zu nutzen. Für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ ist ein Managementplan (MaP) aufgestellt worden. Der aktuelle Bearbeitungsstand des MaP steht auf der Webseite des StALU Westmecklenburg zur Verfügung. Meine abschließende Stellungnahme gebe ich nach Vorlage und Durchsicht der FFH-Verträglichkeitsvor(bzw. -haupt)prüfung ab. <u>Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG u. § 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG:</u> Es sind lt. Biotopverzeichnis keine geschützten Biotope von der Planänderung betroffen. Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) NatSchAG Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66) Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope in der Hansestadt Wismar Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope in der Hansestadt Wismar. EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7) Natura 2000-LVO M-V Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011 Untere Wasserbehörde <table><tr><td>Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td><td></td></tr><tr><td>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td><td>X</td></tr><tr><td>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td><td></td></tr></table> <u>1. Wasserversorgung:</u> Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die	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.		7 8 9 C 1 2	Zu 7. Die Verträglichkeitsprüfung wurde der Behörde vorgelegt. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 20.09.2017 liegt vor. Der Nachweis der Verträglichkeit wird bestätigt. Die Anforderungen werden in der Begründung dargestellt. Zu 8. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Biotope von der Planänderung berührt sind. Zu 9. Die Rechtsgrundlagen werden ergänzt. C Zu 1. Die vorgetragenen Belange sind zu bewerten und gemäß Behandlung der Abwägung zu berücksichtigen. Zu 2. Die Anforderungen an die Wasserversorgung sind entsprechend zu erfüllen.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.
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.										

⁴ Schreiber, M. (2004): Der Papierkorb im Waldmeister-Buchenwald. Welche Beeinträchtigungen sind in Natura 2000-Gebieten erheblich? Natur und Landschaftsplanung 36, S. 133-138

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Stadtwerke Wismar GmbH. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. 2. Abwasserentsorgung: Nach § 40 Abs. 1 LVaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LVaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB) übertragen. Damit hat der EVB das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Die Abwasserbeseitigung hat im Trennsystem zu erfolgen. 3. Niederschlagswasserbeseitigung: Die Niederschlagswasserbeseitigung für den Teilbereich 1 erfolgt über das Regenwassersystem der Ernst-Scheel-Straße. Eine wasserrechtliche Erlaubnis seitens der unteren Wasserbehörde liegt vor. Für den Teilbereich 2 – Reservestandort ruhender Verkehr – ist vor Realisierung und Umsetzung die Niederschlagswasserbeseitigung zu prüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei einer Einleitung in das Küstengewässer ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg die zuständige untere Wasserbehörde. Bei der öffentlichen Erschließung durch den EVB bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein. Für die Einleitung des Abwassers in das Gewässer ist ein Fachbeitrag Wasser zum Nachweis der Vereinbarkeit der Einleitung mit den Zielen der WRRL vorzulegen. 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. 4. Gewässerschutz:	Zu 3. Die Anforderungen an die Abwasserentsorgung sind entsprechend zu beachten. Zu 4. Die Begründung wird ergänzt, dass die wasserrechtliche Erlaubnis für den Teilbereich 1 vorliegt. Zu 5. Die Hansestadt Wismar macht hier von der Möglichkeit der Abschichtung Gebrauch. Das Projekt zur Umsetzung für den Parkplatz, Reservestandort ruhender Verkehr, ist noch nicht ausgearbeitet. Im Zusammenhange mit dem realen Projekt sind zukünftig die entsprechenden Anträge zu stellen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Vorbereitung und Sicherung der Fläche. Konkrete Abstimmungen zur baulichen Herrichtung sind unter Berücksichtigung der konkreten Zielstellung und des konkreten Projektes auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Die Begründung ist zu ergänzen. Die Vereinbarkeit mit der Wasserrahmenrichtlinie ist im Zuge des detaillierten technischen Konzeptes nachzuweisen. Da es sich um die Umnutzung einer für Garagen genutzten Fläche zu einer Fläche für den ruhenden Verkehr handelt, wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen gleichartig sind und die Ableitung des Regenwassers gesichert werden kann. Zu 6. Allgemeine Ausführungen sind zur Kenntnis zu nehmen. Zu 7. Es sollen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes auch unter anderem Metalldächer zulässig sein. Die Hansestadt Wismar bleibt bei dieser Festsetzung. Metalldächer haben eine lange Lebensdauer, wenig Erhaltungsaufwand und im Falle eines Rückbaus sind Metalldächer wiederverwertbar. Im Zuge der vorhabenkonkreten Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist auf entsprechende Erfüllung der Anforderungen zu achten. Um Beeinträchtigungen weitestgehend auszuschließen, ist ggf. vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich. „Niederschlagsabflüsse von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei können Abschwemmungen der genannten Schwermetalle enthalten. Um Beeinträchtigungen der Gewässer weitgehend auszuschließen, ist vor einer Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de). Die Hansestadt Wismar geht von der Einhaltung der entsprechenden technischen Regeln beim Einbau von Metalldächern aus. Ein grundsätzlicher Ausschluss von Metalldachflächen wird nicht vorgenommen. Zu 8. Die Anforderungen des Gesetzgebers zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind ohnehin zu beachten.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen; die Hansestadt Wismar macht von der Möglichkeit der Abschichtung Gebrauch. Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV 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 WHG i.V. mit § 118 Abs. 1 des LWaG 6 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für Grundwasserabsenkungen zu. Bauliche Maßnahmen zur Legung von Fundamenten baulicher Anlagen in den Grundwasserkörper, z.B. Pfahlgründungen sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG i.V. mit § 118 Abs. 1 des LWaG mindestens 6 Wochen vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen. Zur Prüfung eines Benutzungstatbestandes gem. § 9 WHG sind formlos Unterlagen mit detaillierten Angaben zur Lage, Tiefe, Materialeinsatz und Einbauverfahren der Tiefgründung sowie Aussagen zur Baugrundbeschaffenheit einzureichen. (Tiefgarage) Der Teilbereich 1 und 2 der 1. Änderung befinden sich im Bereich der Küste. Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie im Vorstrandbereich bedarf gemäß § 89 WHG der rechtzeitigen Anzeige bei der unteren Wasserbehörde. Zuständige Wasserbehörde ist gemäß § 107 Abs. 4 Ziff. 2 WHG das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Rechtsgrundlagen WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.122 des Gesetzes vom 29.März.2017 (BGBl. I S. 626) LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 583) AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905) BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W. v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013 WRRL Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23.Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft vom 22.12.2000	Zu 9. Die Anforderungen des Gesetzgebers sind ohnehin zu beachten. Zu 10. Die Rechtsgrundlage bildet § 89 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V), nicht das Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Ausnahmegenehmigung gemäß § 118 Abs. 3 LWaG wurde durch das StALU in der Stellungnahme vom 25.07.2017 in Aussicht gestellt. Siehe die Stellungnahme des StALU. Zu 11. Die Anforderung ist ohnehin zu beachten und obliegt dem Vorhabenträger bei der Realisierung des Vorhabens. Da das Vorhaben gesamtheitlich errichtet wird, ist von einer Vereinbarkeit auszugehen. Zu 12. Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Ild. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss				
	Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde Untere Abfallbehörde: Frau Rose <table><tr><td>Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td><td></td></tr><tr><td>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td><td>X</td></tr><tr><td>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td><td></td></tr></table> Um Aufnahme folgender Inhalte in den Textteil B des B-Plans und seine Begründung wird gebeten: (Die Langfassung mit ausführlicher Erläuterung folgt unten jeweils als erstes unter [*].1; die Kurzfassung für den Textteil B folgt jeweils danach unter [*].2. Am Ende ist in Klammern angegeben, welche Verbindlichkeit entsprechend § 9 BauGB für die jeweiligen Abschnitte nach Einschätzung der unteren Fachbehörde besteht.) 1. Rückbau und Abbruch von Gebäuden 1.1 Schadstoffkataster bei Rückbau und Abbruch von Gebäuden (Vorschlag für die Begründung) Bei Umbau- oder Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen, Dichtungsanstriche) sowie Insektizide (tragendes und konstruktives Holz). Bei Garagenkomplexen kommen häufig Schadstoffbelastungen durch die Nutzung vor, wie unsachgemäße Ölwechsel und Reparaturen. Wegeflächen wurden teilweise mit z.B. belasteten Schlacken oder kontaminiertem Fräsgut hergestellt oder instandgehalten. Ein Sachverständiger sollte ein Schadstoffkataster anfertigen sowie den Ausbau oder Abbruch planen begleiten und dokumentieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteter Materialien verpflichtet. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person, unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551, durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen. Es gehört grundsätzlich zur Bauherren-Verantwortung vorhandene produktionsspezifische oder baustoffimmanente Schadstoffe und durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu ermitteln. Die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. D 1 2 3 D Zu 1. Im Rahmen der Abwägung wird die eingegangene Stellungnahme behandelt. Die Belange sind im Ergebnis der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Zu 2. Die Ausführungen zur Methodik der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Zu 3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Teilbereich 1 sind die Rückbauten bereits erfolgt. Im Teilbereich 2 werden die Hinweise berücksichtigt. Die Begründung wird um diejenigen Anforderungen aus der Stellungnahme ergänzt, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus Sicht der Hansestadt Wismar erforderlich sind. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.	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.	
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.							

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	gemäß der LAGA) sind zu ermitteln sowie die Lage der Baustoffe auf dem Gelände, deren Ausbaubarkeit und die Zugänglichkeit zu beschreiben. Anmerkung: Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst. 1.2 Rückbau und Abbruch (Kurzfassung für den Textteil B) Bei Rückbauarbeiten ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen, Dichtungsanstriche) und behandelte Hölzer sowie bei Garagen z.B. Öle, Schlei freste und Schlacken. Ein Sachverständiger sollte mit der Erstellung eines Schadstoffkatasters beauftragt werden sowie den Rückbau planen, begleiten und dokumentieren. (Hinweise) 2. Bodenaushub / Bodenabtrag 2.1. Bodenaushub (Vorschlag für die Begründung) Bodenaushub ist solange Abfall, bis die schadlose und ordnungsgemäße Verwertung erfolgt ist. Für vormalige Garagenkomplexe besteht grundsätzlich die Besorgnis erhöhter Schadstoffkonzentrationen im Boden und daher abfallrechtliche Deklarationspflicht⁵. Beide Teilbereiche der 1. Änderung sind von ehemaligen oder gegenwärtigen Garagennutzungen geprägt oder beeinflusst. Aushubmaterialien von ehemaligen Garagenkomplexen sind ohne Untersuchungen nicht als schadstofffrei zu verwerten. Die LAGA M20 TR Boden 2004 ist anzuwenden. Ein Gutachter für Bodenschutz und Altlasten soll in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde (UAbfB) ein Untersuchungskonzept vorlegen Bodenarbeiten planen, begleiten und dokumentieren. Er stellt sicher, dass Aushubböden keine höheren Belastungen haben, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind und erkennbare Abbruchreste oder belastete Bodenmaterialien als gesonderter Abfall ausgesondert werden. Dazu berücksichtigt er u.a. Folgendes: Laboruntersuchungen erfolgen chargenweise zunächst entsprechend Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht (Tabelle II.1.2-1). Bei den Bauarbeiten anfallender ausreichend schadstofffreier Bodenaushub ist vorrangig innerhalb des Grundstücks lage- und höhengerecht zu verwerten. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist mit Qualitätsangaben einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen. Für Teilbereich 2 sind mit geplanten KFZ-Stellflächen keine empfindlichen Nutzungen geplant. Dort bestehen daher keine weitergehenden Anforderungen. <u>Für den Teilbereich 1 der 1. Änderung (WA) gilt darüber hinaus: Nur Bodenmaterialien mit nachgewiesener ausreichender Schadstofffreiheit dürfen wieder eingebaut werden.</u> ⁵ Die Untersuchungserfordernis nach LAGA M 20, T II, TR Boden 2004 gilt für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden. Bei Garagenhöfen ist mit entsprechend erhöhter Schadstoffwahrscheinlichkeit zu rechnen. (http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp).	Zu 4. Hinweise werden im Teil B-Text berücksichtigt. Zu 5. Die Begründung zum Bauleitplan wird um diejenigen Ausführungen für die Teilbereiche 1 und 2 aus der Stellungnahme ergänzt, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich sind. Die Begründung wird ergänzt.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss	
	Von ausreichender Schadstofffreiheit kann bei repräsentativer Beprobung nach BBodSchV Anhang 1 bzw. nach LAGA PN98 und Einstufung nach LAGA M20 TR Boden 2004 als Z0 ausgegangen werden. Dies trägt dazu bei, dass auch bei späteren Bauarbeiten oder Gestaltungsmaßnahmen von Nutzern mögliche Kontakte mit Schadstoffen eingeschränkt werden. Untersuchungen, Planungen, Baubegleitung und Dokumentation soll der Gutachter mit der Unteren Abfallbehörde (UAbfB) anstimmen. 2.2 Bodenaushub (Kurzfassung für den Textteil B) Die LAGA M20 TR Boden 2004 ist anzuwenden. Für Bodenmaterialien, die nicht lage- und höhengerecht im Baubereich wiederverwendet werden, besteht Deklarationspflicht entsprechend Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht (Tabelle II.1.2-1). <u>Für den Teilbereich 1 der 1. Änderung (WA) gilt darüber hinaus: Nur Bodenmaterialien mit nachgewiesener ausreichender Schadstofffreiheit dürfen wieder eingebaut werden.</u> (Nachrichtlich § 9 (6) BauGB) 3. Bauabfälle 3.1 Bauabfälle/ Entsorgung von Abfällen des Neubaugeschehens (Vorschlag für die Begründung) Bauabfälle (Baustellenabfälle, Materialreste, Bauschutt, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Anlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung⁶ vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind jeweils zu separieren und so schnell wie sinnvoll möglich durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll unverzüglich nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein. Vier Wochen sind dafür eine angemessene Frist. Dokumentationen der Getrennthaltung unterschiedlicher Abfälle und deren Zuführung zur Vorbereitung der Wiederverwendung oder Darlegungen der Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit bzw. des geringen Gesamtvolumens sämtlicher Abfälle einer Maßnahme sind auf Verlangen vorzulegen. 3.2 Bauabfälle (Kurzfassung für den Textteil B) Bauabfälle sind getrennt zu erfassen und unverzüglich einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. (Hinweise) 4. Hausmüll 4.1 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen (Vorschlag für die Begründung) Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den EVB der Hansestadt Wismar. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.	200 5 6 7 8 9	Zu 6. Hinweise zum Bodenaushub werden zu bisherigen Festsetzungen ergänzt. Zu 7. Die Anforderungen werden soweit sie für die Begründung zum Bebauungsplan erforderlich sind genutzt und berücksichtigt. Zu 8. Der Hinweis wird im Teil B-Text ergänzt. Zu 9. Die Abfallentsorgung ist über die Abfallsatzung hinreichend gesichert. Die Begründung wird um Ausführungen aus den Darlegungen der Stellungnahme ergänzt.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

⁶ § 8 (1) GewAbfV (Änderung am 01.08.2017 in Kraft getreten)

⁶ § 8 (1) GewAbfV (Änderung am 01.08.2017 in Kraft getreten)

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	4.2 Private Abfallentsorgung (Kurzfassung für den Textteil B) Zum Nutzungsbeginn meldet der Eigentümer des Grundstücks die regelmäßige Abfallentsorgung beim EVB der Hansestadt Wismar an. (Nachrichtlich § 9 (6) BauGB) Begründung Zu 1.1 Begründungen sind jeweils oben im Textvorschlag für die Begründung enthalten. Hinweise für den Planungsträger oder Erschließungsträger oder Investor Zu 2. Bodenaushub Es kann sinnvoll sein, die Punkte Abfall, Nr. 1 und Nr. 2 gleichzeitig mit Bodenschutz, Nr. 1. zu beauftragen. Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen (Grundsätzlich sind die jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme basiert auf der jeweils unten angegebenen Aktualisierung.) KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert 04.04.2016 AbfWG M-V Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012 GewAbfV Gewerbeabfallverordnung, neu gefasst vom 21.04.2017 AbfZustVO M-V Abfall-Zuständigkeitsverordnung M-V, zuletzt geändert 07.10.2016 GefStoffV Gefahrstoffverordnung vom 26.11.2010 (BGBl. I Nr. 59 S. 1643) zuletzt geändert 3.2.2015 TRGS 519 Technische Regeln für Gefahrstoffe- „Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“, Ausgabe Januar 2014, zuletzt geändert 20.3.2014 (Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, www.baua.de) LAGA M 20 Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Nummer 20; Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen (Reststoffen) Abfällen – Technische Regeln; Teil I, Allgemeiner Teil, 6.11.2003; Teil II, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), 5.11.2004; Teil III: Probenahme und Analytik, 5.11.2004, http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/-Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp) PN 98 Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nummer 32 „Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, Grundregeln für die Entnahme von Proben aus festen und stichfesten Abfällen sowie abgelagerten Materialien“	10 Zu 10. Die Hinweise werden im Teil B-Text ergänzt. 11 Zu 11. Die Ausführung zur Methodik der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 12 Zu 12. Die Anforderungen des Gesetzgebers sind zu beachten. Die konkrete Ausführung obliegt dem Vorhabenträger bzw. Durchführenden der Maßnahme. 13 Zu 13. Die Gesetze gelten ohnehin. Eine Übernahme in den Plan und die Begründung erfolgt nicht.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Um Aufnahme folgender Inhalte in den Textteil B des B-Plans und seine Begründung wird gebeten: (Die Langfassung mit ausführlicher Erläuterung folgt unten jeweils als erstes unter [*].1; die Kurzfassung für den Textteil B folgt jeweils danach unter [*].2. Am Ende ist in Klammern angegeben, welche Verbindlichkeit entsprechend § 9 BauGB für die jeweiligen Abschnitte nach Einschätzung der unteren Fachbehörde besteht.) 1. Gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse 1.1 Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Vorschlag für die Begründung) Im Bereich des Flurstücks 6/3 des Teilbereichs 1 und im Teilbereich 2 der 1. Änderung des B-Plans erfolgte viele Jahre Garagenutzung. Andernorts sind derartig genutzte Flächen z.B. durch unsachgemäße Ölwechsel und Reparaturen bzw. Gebäudeunterhaltungen oder Verwendung von Schlacken und Aschen mit Schadstoffen belastet. Insbesondere für empfindliche Nutzungen wie Kinderspiel oder Nutzpflanzenanbau besteht die Besorgnis, dass der Boden ungeeignet sei. Mit der vorgesehenen Wohnbebauung im Teilbereich 1 ist für diese empfindlichen Nutzungen Vorsorge zu treffen. Dies ist im Rahmen der gerechten Abwägung des B-Plans erforderlich. Entsprechende Bestandsaufnahmen müssen vorgenommen werden. Weiträumige Teeranstriche (Abb. 32 unter Punkt 11 der Begründung) und nach Abriss verbliebene Reste deuten konkret darauf hin, dass die Besorgnis von Schadstoffen im Boden begründet ist. Es ist daher erforderlich, Untersuchungen vorzunehmen. Abhängig von den Untersuchungsergebnissen sind die Besorgnisse entweder ausgeräumt oder auf deren Grundlagen sind für die Nutzung erforderliche Sanierungsmaßnahmen zu planen. Das Ziel ist eine möglichst weitgehende Unterschreitung von Prüfwerten nach Anhang 2, Nr. 1.4 und Nr. 2.2 der BBodSchV. Die Einhaltung von Vorsorgewerten soll angestrebt werden.⁷ Dem entspricht etwa Z0 nach LAGA M20 TR Boden 2004. Für möglichen Nutzpflanzenanbau sollen die oberen 60 cm ausreichend schadstofffrei sein. Solange dies nicht nachgewiesen ist, kann nicht von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden. Vor Bestätigung des Nachweises durch die Untere Bodenschutzbehörde (UBodB) ist ein Nutzungsbeginn unzulässig. Der Nachweis erfolgt durch Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBodB). Ein Gutachter für Bodenschutz und	E Zu 1. Die Belange werden gemäß Behandlung der Stellungnahme berücksichtigt. Zu 2. Die Ausführungen zur Methodik der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Zu 3. Die Ausführungen werden in der Begründung teilweise ergänzt. Sie sind analog den Ausführungen zur Abfallbewertung zu beachten. Die Anforderungen an die Nutzung für ein Wohngebiet sind entsprechend darzustellen und nachzuweisen.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

7 § 1 (6) Nr. 1 BauGB i.V.m. BBodSchV

8 Mustererlass der Argebau zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren. Pkt. 2.1.3

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
17	Altlasten/ Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) soll zunächst ein Beprobungskonzept vorlegen. Die Dokumentation repräsentativer Untersuchungen, vorgenommener Maßnahmen und der Erreichung eines guten Zustandes bedarf der Bestätigung der UBodB. Die Dokumentation ist beim Bauamt der Hansestadt Wismar einsehbar. 1.2 Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Kurzfassung für den Textteil B) Im Teilbereich 1 sind auf vormaligen Garagenflächen des Flurstücks 6/3 für die Nutzung als WA gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gutachterlich nachzuweisen. Die Prüfwerte für Kinderspiel und Nutzpflanzenanbau nach Anhang 2 der BBodSchV sind möglichst weit zu unterschreiten. Vorsorgewerte sollen angestrebt werden. Der Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2, Nr. 1.4 und Nr. 2.2 der Bundesbodenschutzverordnung erfolgt durch Dokumentation einer Bodenkundlichen Baubegleitung, die vor Nutzungsbeginn einer Bestätigung durch die Untere Bodenschutzbehörde bedarf. Die Dokumentation ist beim Bauamt der Hansestadt Wismar einsehbar. (Fristen/ Bedingungen nach § 9 (2) Nr.2 BauGB) 2. Bodenschutz 2.1 Bodenschutz (Vorschlag für die Begründung) Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von unbelastetem Oberboden⁹, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Dazu sollen künftige Vegetationsflächen zur Vermeidung von Verdichtungen während der Bauphase möglichst ausgezaunt werden. Bei zu viel Feuchtigkeit sollen Bodenarbeiten eingestellt und erst wieder aufgenommen werden wenn der Boden ausreichend trocken und bröckelig ist.¹⁰ Notwendige Transport-, Lager- und Arbeitsbereiche außerhalb geplanter befestigter Flächen sollen z.B. als Baustraßen auf weit überlappendem Vlies hergestellt und wieder vollständig entfernt werden. Bei Bodenabtrag sollen Oberboden, die darunter folgenden z. B. 50 cm, Unterboden bis 1,20 m unter Niveau möglichst getrennt gelagert, begrünt und wieder eingebaut werden. Unvermeidbare Verschmutzungen der Bauphase sind vollständig zu entfernen. 2.2 Bodenschutz (Kurzfassung für den Textteil B) Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von unbelastetem Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. (Hinweis) 3. Mitteilungspflichten bei Altlastenfunden 3.1 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz bei Altlastenfunden (Vorschlag für die Begründung) ⁹ Bei den Bauarbeiten anfallender unbelasteter Mutterboden / Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. ¹⁰ *feu2" nach KA5, mindestens jedoch, Saugdruck gem. BBB CH-Nomogramm >10 char	Zu 4. Die gutachterliche Prüfung ist zu veranlassen und entsprechend der Nachweis zu erbringen. Der Nachweis bedarf der Bestätigung durch die untere Bodenschutzbehörde vor Nutzungsbeginn dieses Teils des Allgemeinen Wohngebietes. Zu 4.1. Aufgrund der Anregung der unteren Bodenschutzbehörde wird die Festsetzung eines bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für die vormaligen Garagenflächen auf dem Flurstück 6/3 innerhalb der Teilfläche 1 vorgenommen. Damit ist die Zulässigkeit der geplanten und zulässigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet für diese Teilfläche erst bei Eintritt bestimmter Umstände – nämlich erst nach Vorliegen des Nachweises gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und dessen Bestätigung durch die Behörde – planungsrechtlich gesichert. Zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nur teilweise zu berücksichtigen, da es sich im Wesentlichen um vorverdichtete Flächen handelt, die nach zukünftiger Absicht nicht mehr verdichtet werden. Die Begründung ist teilweise zu ergänzen. Zu 6. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise als Hinweis ergänzt. Beachtlich ist, dass es sich im Wesentlichen um vorgenutzte Flächen handelt. Zu 7. Die Begründung wird teilweise ergänzt.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	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 unverzüglich 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. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein (Aufschüttungen, z.B. mit Aschen oder Schlacken, unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche). Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar. 3.2 Altlastenfunde (Kurzfassung für den Textteil B) Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten zutage, wie Aufschüttungen, z.B. mit Aschen und Schlacken oder unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg zu informieren. (Hinweis) 4. Altlastenkataster 4.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt, deren Sanierung nutzungsunabhängig zu prüfen ist. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. (Im Textteil B nicht erforderlich) (Hinweis) Begründung Zu 1. Die Neubebauung im Teilbereich 1 soll vollständig durch einen Investor erfolgen, der nach Kenntnis der UBodB auch gegenwärtiger Grundstückseigentümer ist. In diesem Fall hält es die UBodB nicht für erforderlich, für einzelne mögliche private Käufer oder Bauwillige, den Zustand und mögliche Schadstoffbelastungen bereits im B-Planverfahren zu ermitteln und eventuell notwendige Sanierungen vor Rechtskraft des B-Plans abzuschließen oder mindestens detailliert festzulegen. Der Nachweis gesunder Wohnverhältnisse vor Nutzungsbeginn als Bedingung nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB ist hier als milderer Mittel insoweit ausreichend. Treffen diese Voraussetzungen nicht oder nicht mehr zu, ist eine geänderte Beurteilung erforderlich. Hinweise, dass eine ggf. erforderliche Sanierung mit angemessenem Aufwand nicht möglich wäre, liegen der UBodB bislang nicht vor. Grundsätzliche Bedenken gegen die geplanten Nutzungen bestehen daher nicht. Weitere Begründungen sind jeweils oben im Textvorschlag für die Begründung enthalten.	7 8 9 10 Zu 8. Der Hinweis ist zu ergänzen. Zu 9. Die Darlegung der Behörde wird in der Begründung berücksichtigt, ebenso unter Hinweise im Text B. Zu 10. Die Ausführungen werden teilweise in der Begründung ergänzt.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hinweise für den Planungsträger oder Erschließungsträger oder Investor Zu 1. Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit zeichnerischer Darstellung Die Anforderung zum Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gilt nur für das derzeitige Flurstück 6/3. Im Zuge von Teilungen sind Flurstücks-Umbenennungen möglich. Auch grundsätzlich ist die Darstellung von bestimmten Einschränkungen im zeichnerischen Teil des B-Plans sinnvoll. Der Gemeinde wird empfohlen das jetzige Flurstück 6/3 mit einem zusätzlichen Planzeichen zu kennzeichnen. Andere Gemeinden lehnen sich dabei an das Zeichen 15.12 an. (Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind – ist hier nicht im Sinne einer Altlast nachgewiesen oder anzunehmen) Vorschlag zur Kennzeichnung als nachrichtliche Übernahme: x – x – x – x – x – x – x – Flächen, bei denen vor Nutzungsbeginn die Herstellung ausreichend gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Untere Bodenschutzbehörde bestätigt sein muss. (Fristen/ Bedingungen nach § 9 (2) Nr.2 BauGB) Empfehlung kurzfristiger Maßnahmen Gründliche Beräumungen der Oberfläche und erste Ermittlungen des derzeitigen Zustandes durch Rasteruntersuchung der oberen 30 cm mit Unterscheidung von z.B. 4 Teilflächen werden empfohlen. Die Untersuchungsparameter sollten dem Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht (LAGA M20 TR Boden 2004 Tabelle II.1.2-1) entsprechen. Die Laboranalyse nach LAGA-Parametern ist zweckmäßig, da abfallrechtliche Deklarationspflicht besteht¹¹ und aus LAGA-Untersuchungen auch Hinweise auf die Einhaltung von Vorgaben der BBodSchV abgeleitet werden können. Beides sollte möglichst kurzfristig in Abstimmung mit der UBodB erfolgen. Danach oder nach daraus resultierendem gezieltem Bodenaustausch kann geprüft werden, ob z.B. Anforderungen entsprechend § 9 (2) BauGB verzichtbar sind. Bereits vorliegende Baugrund- und Bodenuntersuchungen, sollen der UBodB umgehend zur Verfügung gestellt werden. Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes Informationen zu und der Umgang mit Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes. Die UBodB steht für Erläuterungen und Beratungen gern zur Verfügung. Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen (Grundsätzlich sind die jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme basiert auf der jeweils unten angegebenen Aktualisierung.) BauGB Baugesetzbuch, zuletzt geändert 30.6.2017 BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert 31.8.2015 BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert 31.8.2015 LBodSchG M-V Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 (u.a. §2)	Zu 11. Eine Kennzeichnung der Teilfläche, für die die Anforderungen des Nachweises vorzulegen sind, erfolgt. Es erfolgt eine textliche Festsetzung, dass die Herstellung ausreichend gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die gekennzeichnete Fläche vor Nutzungsbeginn durch die untere Bodenschutzbehörde bestätigt sein muss unter Berücksichtigung des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Zu 12. Es ist bereits der Hinweis enthalten, dass ein Auskunftersuchen vor Baubeginn rechtzeitig empfohlen wird. Eine Ergänzung wird nicht als erforderlich angesehen. Zu 13. Die Information wird zur Kenntnis genommen. Zu 14. Die Rechtsgrundlagen gelten ohnehin. Eine Aufnahme in die Begründung wird nicht als erforderlich angesehen.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen.

¹¹ Vergleiche Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde Nr. 2.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
LAGA M 20	Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Nummer 20; Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen (Reststoffen) Abfällen – Technische Regeln; Teil I, Allgemeiner Teil, 6.11.2003; Teil II, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), 5.11.2004; Teil III: Probenahme und Analytik, 5.11.2004, http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/-Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp		
PN 98	Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nummer 32 „Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, Grundregeln für die Entnahme von Proben aus festen und stichfesten Abfällen sowie abgelagerten Materialien“	gef EF ⊕ F Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
Fachdienst Bau und Gebäudemanagement			
Straßenbaulastträger			
Zur o.a. Änderung und Ergänzung des B-Planes gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.		1 ⊕ G Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Anregungen bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst			
Nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen			
zum	Bebauungsplan 35-94-1. Änderung		
unter dem Titel	Seebad Wendorf		
ergeht durch den Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst folgende fachliche Stellungnahme:			
☒	Von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. vorgelegtem Bebauungsplan inklusive Schallgutachten.	1	
☐	Es werden folgende Anregungen gegeben:		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II. 29 Landkreis Nordwestmecklenburg Die Landrätin untere Naturschutzbehörde  Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 15 65 • 23958 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung z. H. Frau Mahnel Postfach 1245 23952 Wismar Auskunft erteilt Ihnen Herr Berchtold-Micheel Dienstgebäude Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen Haus Zimmer Telefon Fax 2 209 (0 38 41) (0 38 41) 30 40 66 31 30 40 8 66 31 E-Mail J.Berchtold-Micheel@nordwestmecklenburg.de Abwesenheit 63966.4.314.17 Ihr Zeichen Ort, Datum: Grevesmühlen, den 20. September 2017 1. Änderung u. Ergänzung B-Plan Nr. 35/94 Hansestadt Wismar, Beteiligung nach § 4 (2) BauGB ergänzende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde <u>Bezug:</u> Ihr Schreiben vom 8.9.2017 u. die am 12.9.2017 zugesandten Unterlagen Sehr geehrte Frau Mahnel, sehr geehrte Damen und Herren, zu den nachgereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der TöB-Beteiligung nach § 4 (2) BauGB folgende Stellungnahme ab. <u>Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1934-302 „Wismarbucht“ (Bearbeiter: Herr Höpel)</u> Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des in mittelbarer Nähe gelegenen Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) DE 1934-302 „Wismarbucht“ (ehemals FFH), ca. 500 m entfernt, wird aufgrund der vorgelegten Planung nicht gesehen. Die Teilflächen des B-Planes, auf die sich die Änderungen beziehen, liegen in mittelbarer Nähe zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 500 m entfernt. Es war deshalb zu prüfen, ob bei der Umsetzung der Planungen bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1934-302 führen können. Dabei sind auch weitere Planungen hinsichtlich möglicher Summationswirkungen zu berücksichtigen. Entsprechend § 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wären derartige Wirkungen unzulässig. Es wurde eine Natura 2000-Vorprüfung, Stand August 2017 nachgereicht, die zu dem Ergebnis kommt, dass aufgrund der Umsetzung der angedachten Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1934-302 erkennbar sind. Dabei wurden auch mögliche Summationswirkungen in die Betrachtung mit einbezogen. Diese Einschätzung wird seitens der UNB, unter Beachtung von Lage und Umfang der geplanten B-Planänderung, mitgetragen. <u>Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)</u> Die Teilflächen des B-Planes, die geändert bzw. ergänzt werden sollen, befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Es war deshalb seitens des Plangebers zu prüfen, ob von der angestrebten Planänderung und -ergänzung bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg Kreisrätin Wismar Postfach 1245, 23952 Wismar • Rostocker Str. 76 ☎ (0 38 41) 30 40 - 0 Fax: (0 38 41) 30 40 - 65 99 E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de Homepage: http://www.nordwestmecklenburg.de  Bankverbindung Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN: DE51 1425 1000 1000 0345 45 BIC: NOLADE31WIS Glaubiger ID: DE48NWMM0000003873 Seite 1 von 2	Zu 1. Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung. Zu 2. Die Darlegungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung ergibt sich nicht. Zu 3. Im Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens wurden die Bewertungen und der Verträglichkeitsnachweis zum Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ ergänzt. Die Einschätzung, dass aufgrund der Umsetzung der angedachten Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung erkennbar sind, wird durch die Behörde bestätigt. Zu 4. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden die Verträglichkeitsnachweise für die Vereinbarkeit bzw. den Ausschluss erheblicher Beeinträchtigungen für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) präzisiert und ergänzt. Die gutachterliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

Anlage 1 zum Beschluss-Nr. VO/2017/2374 - 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen nach Natura 2000-LVO M-V¹ (Vogelarten und deren Lebensraumelemente) führen können. Derartige Veränderungen oder Störungen wären unzulässig (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). Ergänzend zu den Planunterlagen ist eine fachgutachtliche „Natura 2000-Vorprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)“ (Stand August 2017) vorgelegt worden. In diesem Gutachten wird abschließend plausibel festgestellt, dass sich durch die Umsetzung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 35/94 keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ ergeben werden. Der erforderliche Nachweis der Verträglichkeit gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG liegt vor. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Jan Berchtold-Micheel	Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ vorliegen. Durch die Behörde wird der erforderliche Nachweis der Verträglichkeit gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG bestätigt. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	1) Cornelia Mahnel - ToB Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung Page 1  Von: Jan Groth An: Mahnel, Cornelia Datum: 25.07.2017 15:46 Betreff: ToB Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 35/94 Sehr geehrte Frau Mahnel, meine Stellungnahme vom 18.05.2017, im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung wird vollumfänglich aufrechterhalten. Ich füge Ihnen den Wortlaut erneut bei, um ggf. festsetzungsrelevante Inhalte zu übernehmen. Auf Grundlage des Gutachtens des Ibs (Hr. Ziegler) Nr. 17-04-3 kann dem Bebauungsplanentwurf, unter Beachtung folgender Hinweise sowie der Aufnahme folgender Festsetzungen zugestimmt werden: Das Gutachten weist für die zukünftigen Immissionsorte eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV vom max. 1 dB im Nachtzeitraum aus. Dementsprechend wurden mit dem Gutachterbüro sowie mit der Verkehrsplanung Gespräche zur Lösung des Konfliktes geführt. Hierzu wurden zunächst die Eingangsdaten (Verkehrsbelastungen für den Planfall - DTV Werte und Schwerlastanteil) überprüft. Die zu Grunde gelegten Eingangsdaten wurden bereits für die schalltechnische Untersuchung des "Nachbar-Bebauungsplanes" 82/13 angesetzt. Diese Daten waren zum damaligen Zeitpunkt aktuell und wurden nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt. Nunmehr liegen der Verkehrsplanung aktuellere Zahlen, im Rahmen des Entwurfes des "Verkehrskonzeptes für den maritimen Wirtschaftsstandort Wismar" vor. Zudem wurden die Daten für den Schwerlastverkehr im Nachtzeitraum (ÖPNV, Zu- und Abfahrten Median Klinik) aktualisiert. Hierbei zeigt sich, dass die Eingangsdaten ein überhöhtes worst case Szenario abbilden, wodurch die Berechnungsergebnisse zu hoch erscheinen. Darüber hinaus enthält das Berechnungsmodell einen Ungenauigkeitsfaktor von +/- 2 dB(A). Dieser Ungenauigkeitsfaktor wurde im Rahmen der Eigenüberwachung des Büros an Hand der messtechnischen Überprüfung eigener Berechnungsergebnisse bestätigt. Die Messungen ergaben durchschnittlich um 3 dB(A) geringere Werte als durch das Berechnungsmodell ausgewiesen. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass der im Nachtzeitraum lärmbestimmende Schwerlastverkehr, welcher ausschließlich als Sattelaufleger LKW in die Berechnung eingegeben werden kann, zu hoch ausgewiesen wurde, da dieser zu 90 % durch den ÖPNV (Stadtlinienbusse) erzeugt wird. Diese Fahrzeuge sind in der Realität um ein vielfaches geräuscharmer als Sattelaufleger LKW, zumal die Stadtbusse oft gasbetriebene Motoren besitzen. Die untere Immissionsschutzbehörde geht nach den vorliegenden Erkenntnissen davon aus / ist davon überzeugt, dass die Berechnungsergebnisse um mind. 2,0 dB(A), in Hinblick auf die zu erwartende Situation, zu hoch ausgewiesen sind. Somit werden die Grenzwerte der 16. BImSchV an allen zukünftigen Immissionsorten eingehalten. In Summe der z. g. Überprüfungen, wird auch ohne erneute Berechnung davon ausgegangen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zwar ausgeschöpft, aber dennoch eingehalten werden. <u>Ich bitte um deutliche Kenntlichmachung dieses städtebaulichen Grundsatzes!</u> Dementsprechend können die durch das Ibs vorgeschlagenen Festsetzungen (s. Seite 13) übernommen werden. Der Lärmpegelbereich ist über die gesamte Fläche im Plan darzustellen. Die notwendigen baulichen Maßnahmen im Sinne der DIN 4109 sind in den Textteil zu integrieren. Die Aussagen zu den schalldämmten Lüftungsanlagen sind ebenfalls als bindende Formulierungen in den Textteil zu übernehmen. Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Jan Groth Leiter Abt. Planung	Zu 1. Die Ausführungen sind bereits Gegenstand der Begründung der Planunterlagen und wurden gemäß Stellungnahme vom 18.05.2017 beachtet. Die Begründung wurde nochmals unter Berücksichtigung des Grundsatzes überprüft und die Darlegung in der Begründung untersetzt. Zu 2. Der städtebauliche Grundsatz wird untersetzt. Die Festsetzungsvorschläge gemäß dem Schallgutachten waren bereits Bestandteil des Entwurfes der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung bereits beachtet.	Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

Anlage 1 zum Beschluss-Nr. VO/2017/2374 - 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Cornelia Mahnel - TöB Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung Page 2 - Untere Immissionsschutzbehörde - Hansestadt Wismar - Der Bürgermeister - Bauamt Abt. Planung Umweltass. u. Dipl.-Ing. Jan Groth Kopenhagener Straße 1 23866 Wismar Tel. 03841/251-6020 E-mail: jgroth@wismar.de ----- Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet. This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden. -----		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar z. H. Frau Mahnel Postfach 1245 23952 Wismar Telefon: 0385 / 59 58 6-143 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: Heike.Six@staluw.mv-regierung.de Bearbeitet von: Heike Six AZ: StALU WM-183-17-5122-74087 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 25. Juli 2017 Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ 1. Änderung und Ergänzung Ihr Schreiben vom 26. Juni 2017 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 Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen von dem o.g. Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf- 1. Änderung und Ergänzung“ betroffen sein. Daher werden keine Hinweise und Bedenken 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.	Zu 0. Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung. Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange der Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten berührt sind. Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Verfahren der Behörde durchgeführt wird und keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage 1 zum Beschluss-Nr. VO/2017/2374 - 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3. Naturschutz, Wasser und Boden 3.1 Naturschutz Gemäß § 5 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66; zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)) bin ich als Fachbehörde für Naturschutz insbesondere zuständig für das Management einschließlich der Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (Europäische Vogelschutz- und FFH-Gebiete). Meine Aufgabe umfasst die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-Gebiete in meinem Amtsbereich so gesichert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen der EU vermieden werden. Unabhängig von der Regelzuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gemäß § 6 NatSchAG M-V gebe ich als Fachbehörde für Naturschutz folgende Hinweise: Das geplante Vorhaben befindet sich angrenzend an folgende Natura 2000-Gebiete: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht (DE 1934-302) Für dieses Natura 2000-Gebiet liegt ein Managementplan vor, der auf der Homepage der Staatlichen Ämter (http://www.stalu-mv.de) (Suchbegriff: DE 1934-302) oder bei der unteren Naturschutzbehörde eingesehen werden kann. Der Managementplan kann durch die Vorgabe der räumlich konkretisierten Erhaltungsziele als wichtige Grundlage für die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens herangezogen werden. EU-Vogelschutzgebiet: „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) Für dieses Gebiet gilt die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung (Natura 2000-LVO M-V vom 09. August 2016; GVOBl. M-V 2016, S. 646), welche den Schutzzweck entsprechend der Erhaltungsziele bestimmt. Ein Managementplan liegt im Entwurf vor und kann ebenfalls auf der o.g. Homepage eingesehen werden. Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen. Für die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zuständig. 3.2 Wasser Geplant ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“. Hierbei sollen auf einem mit Garagen bebauten Grundstück zwei Stadtvillen errichtet werden. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Nach meinen Unterlagen befinden sich die Flächen über dem BHW. Das überplante Gebiet befindet sich weniger als 200 m von der Uferkante der Ostsee entfernt. Gemäß § 89 bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand bis zu 200 Metern bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige. Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 2 LWaG M-V i.V.m §§ 3 und 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung (LwUmwuLBehV M-V) bin ich die sachlich und örtlich zuständige Wasserbehörde. Eine abschließende Beurteilung ist erst nach Vorliegen eines konkreten Bauantrages und	Zu 3.1. Die Ausführungen der Naturschutzabteilung werden zur Kenntnis genommen. Die Verträglichkeitsprüfung wurde der unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt. Voraussetzung für den Satzungsbeschluss ist die Verträglichkeit des Vorhabens. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zur FFH- und SPA-Verträglichkeit liegt mit Schreiben vom 20.09.2017 vor. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen der Natura2000-Schutzgebietskulisse wurde bestätigt. Siehe entsprechende Stellungnahme unter 2a. Zu 3.2. Die Anzeige zur Ausnahme der Errichtung im 200 m-Streifen erfolgt an die Behörde. Die Anforderungen können eingehalten werden, da die Gebäude über dem Bemessungshochwasser BHW errichtet werden sollen. Die in Aussichtstellung des Einvernehmens wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den Angaben zu überflutungsgefährdeten Bereichen liegt das Plangebiet weder innerhalb von Hochwasserrisikogebieten nach der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) noch in einem potentiellen Überflutungsraum (Extremereignis), der über die HWRM-RL) hinaus geht.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	dessen Prüfung möglich. Unter Beachtung meiner gegebenen Hinweise kann ich mein gemäß § 118 Abs.3 LWaG erforderliches Einvernehmen in Aussicht stellen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Ich weise daraufhin, dass der durchschnittliche Küstenrückgang ca. 30 m in 100 Jahren beträgt. Bitte beachten Sie, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können Sie unter www.la-regierung-mv.de/hwrm bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL einsehen. 3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft 4.1 Immissions- und Klimaschutz Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist nachfolgend genannte Anlage bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde: - Blockheizkraftwerk des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar Diese Anlage genießt Bestandschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen. 4.2 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. Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden: Allgemeine Wohngebiete (WA)	24 82 1.3. 4.1 4.2 Zu 3.3. Die untere Bodenschutzbehörde hat mitgeteilt, dass Hinweise auf Altlasten nicht vorliegen. Darüber hinaus ist die Anzeigepflicht bereits unter den Hinweisen enthalten. Zu 4.1. Das Blockheizkraftwerk befindet sich in einem geringen Abstand zum Teilbereich 2, auf dem Parkplätze vorgesehen sind. Da sich bereits im näheren Umfeld Wohnbebauung befindet, wird von einer Vereinbarkeit ausgegangen. Zu 4.2. Die Anforderungen an den Schallschutz sind beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage 1 zum Beschluss-Nr. VO/2017/2374 - 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	tags 55 dB (A) nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A) Der niedrigere Nachtwert 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. 4.3 Abfall und Kreislaufwirtschaft Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Im Auftrag  Henning Remus	Zu 4.3. Die Hinweise sind bereits beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen.

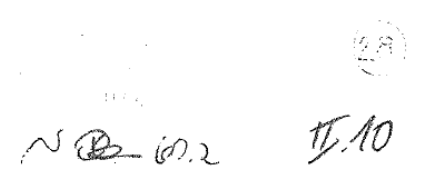
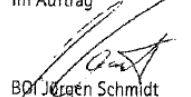
Anlage 1 zum Beschluss-Nr. VO/2017/2374 - 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	) Cornelia Mahnel - 17010 - B-Plan Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" Page 1   Von: <Kathrin.Fleisch@lung.mv-regierung.de> An: <CMahnel@wismar.de> Datum: 27.07.2017 07:50 Betreff: 17010 - B-Plan Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 26.06.2017 keine Stellungnahme ab. Mit freundlichen Grüßen i. A. K. Fleisch Allgemeine Abteilung Dez. Personal, Haushalt Tel. 03843/777-134 Fax: 03843/777-9134 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern - Güstrow	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass vom LUNG keine Stellungnahme abgegeben wird.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 05 52 - 14406 Potsdam Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Finanzen und Service Anspruchspartner: Gabriele Zimmermann Telefon: 069-8062-5018 E-Mail: Gabriele.Zimmermann@dwd.de Geschäftszeichen: PB24PD/18.01.02/0178/17 Fax: 069/8062-11919 UST-ID: DE221793973 Stahnsdorf, 02.August 2017 Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange hier: Bauleitung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" - 1.Änderung und Ergänzung Ihr Schreiben vom 24.07.2017 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 o. a. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Leifheit Leiter Verwaltungsbereich Ost	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange entgegenstehen. Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der DWD gutachterlich tätig werden könnte.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

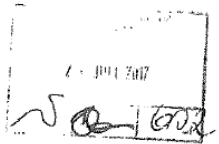
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Der Vorstand Forstamt Grevesmühlen • An der B 105 • 23938 Gostorf Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Landeshauptamt 25. Aug. 2017 Forstamt Grevesmühlen Bearbeitet von: Frau Handschak Telefon: 03 88 1 75 88 - 11 Fax: 03 88 1 75 88 - 17 E-Mail: annegret.handschak@foa-mv.de Aktenzeichen: 7444.382 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Gostorf, 23. August 2017 Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ – 1. Änderung und Ergänzung Hier: Beteiligung der Behörden Sehr geehrte Damen und Herren, zu oben genannten B-Plan nehme ich wie folgt Stellung: Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben. Waldflächen sind im B-Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m. Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz in der Fassung vom 27. Juli 2011 und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde. Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG). Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden Der oben genannten 1. Änderung des B- Planes Nr. 35/94 wird von Seiten des Forstamtes zugestimmt. <u>Begründung:</u> Mit Schreiben vom 24. Juli 2017 erhielten wir die nachgeforderten Unterlagen zu genanntem B-Plan Hieraus geht hervor, dass die nördlich angrenzende Fläche als Parkanlage im rechtskräftigen B-Plan festgelegt ist.	Zu 1. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Der laut §20 Landeswaldgesetz erforderliche Mindestwaldabstand von 30 m wird zu dem im Westen und Südwesten angrenzenden Wald eingehalten, so dass es von Seiten der Forstbehörde keine Einwände bzw. Hinweise zum Vorhaben gibt. Mit freundlichen Grüßen  i.A. Peter Rabe Forstamtsleiter		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
32 32.5	Ordnungsamt Abt. Brandschutz Wismar, 30.07.2017 Tel. 251 3351 		
60 60.1	Bauamt Abt. Planung im Haus		
	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. 35/94 „Seebad Wendorf“ 1. Änderung und Ergänzung Sehr geehrte Damen und Herren, ich habe o.g. Planentwurf erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung: <u>1. Zufahrten</u> 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. <u>2. Löschwasserversorgung</u> Aufgrund § 2 (1) Pkt. 4 des Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) vom 21.12.2015 (GVBl. M-V Nr.23/2015 vom 30.12.2015), in der jeweils geltenden Fassung, hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird ist dabei unerheblich. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen. Mit freundlichem Gruß im Auftrag  BDr. Jürgen Schmidt Vorbeugender Brandschutz	Zu 1. Die Feuerwehrezufahrt ist festgesetzt. Der Bezug auf die Schließung Wismar wird ergänzt. Zu 2. Die Ausführung zum Umfang des Löschwasserbedarfs wird in der Begründung ergänzt. Es ist in der Begründung bereits enthalten, dass die Löschwasserversorgung im Plangebiet gesichert werden kann.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern Schwerin LPEK M-V, Postfach 19048 Schwerin Hansestadt Wismar Postfach 12 45 23952 Wismar bearbeitet von: Frau Babel Telefon: 0385 / 2670-2800 Telefax: 0385 / 2670-2198 E-Mail: abteilung3@lpek-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-T08-5163/17 Schwerin, 18. Juli 2017 Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange B-Plan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“, 1. Änderung und Ergänzung Ihre Anfrage vom 26.06.2017; Ihr Zeichen: Sehr geehrte Damen und Herren, mit Ihrem o. a. Schreiben bitten 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 (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) 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)	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange der landesrelevanten Gefahrenabwehr berührt sind. Zu 2. Die zuständigen kommunalen Behörden wurden beteiligt. Der Löschwasserbedarf ist abzusichern. Zu 3. Hinweise zu Kampfmittelfunden bzw. zur rechtzeitigen Kampfmittelauskunft sind bereits beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage 1 zum Beschluss-Nr. VO/2017/2374 - 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
60- Bauamt 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz	Wismar, den 21.07.2017 Frau Feichtinger		
60- Bauamt 60.2 Abt. Planung			
im Hause	 15.12		
Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“, 1. Änderung und Ergänzung hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (2) BauGB hier: gemeinsame Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde sowie der unteren Behörde für Bodendenkmalschutz			
Sehr geehrte Frau Mahnel,			
aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde sowie Behörde für Bodendenkmalschutz möchte ich Ihnen nachfolgende fachspezifischen Hinweise und Anregungen mitteilen:			
untere Denkmalschutzbehörde:			
Baudenkmale sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Das nächstgelegene Baudenkmal Ernst-Scheel-Straße 27 wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.			
untere Behörde für den Bodendenkmalschutz:			
Im Bereich des o. g. Vorhaben sind keine Bodendenkmale bekannt. Im Textteil B ist unter Punkt IV „nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ und „1. Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale“ der textlich relevante Passus wiedergegeben. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind somit bekannt und werden berücksichtigt. Von daher gibt es von Seiten der Bodendenkmalpflege keine weiteren Hinweise und Ergänzungen.			
Mit freundlichen Grüßen im Auftrag			
 Feichtinger			
Verteiler: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD M.-V)			

Zu 1.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange der Baudenkmalpflege zu beachten sind.

Zur Kenntnis zu nehmen.

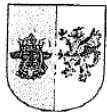
Zu 2.
Die Belange der Bodendenkmalpflege sind hinreichend beachtet.

Zur Kenntnis zu nehmen.

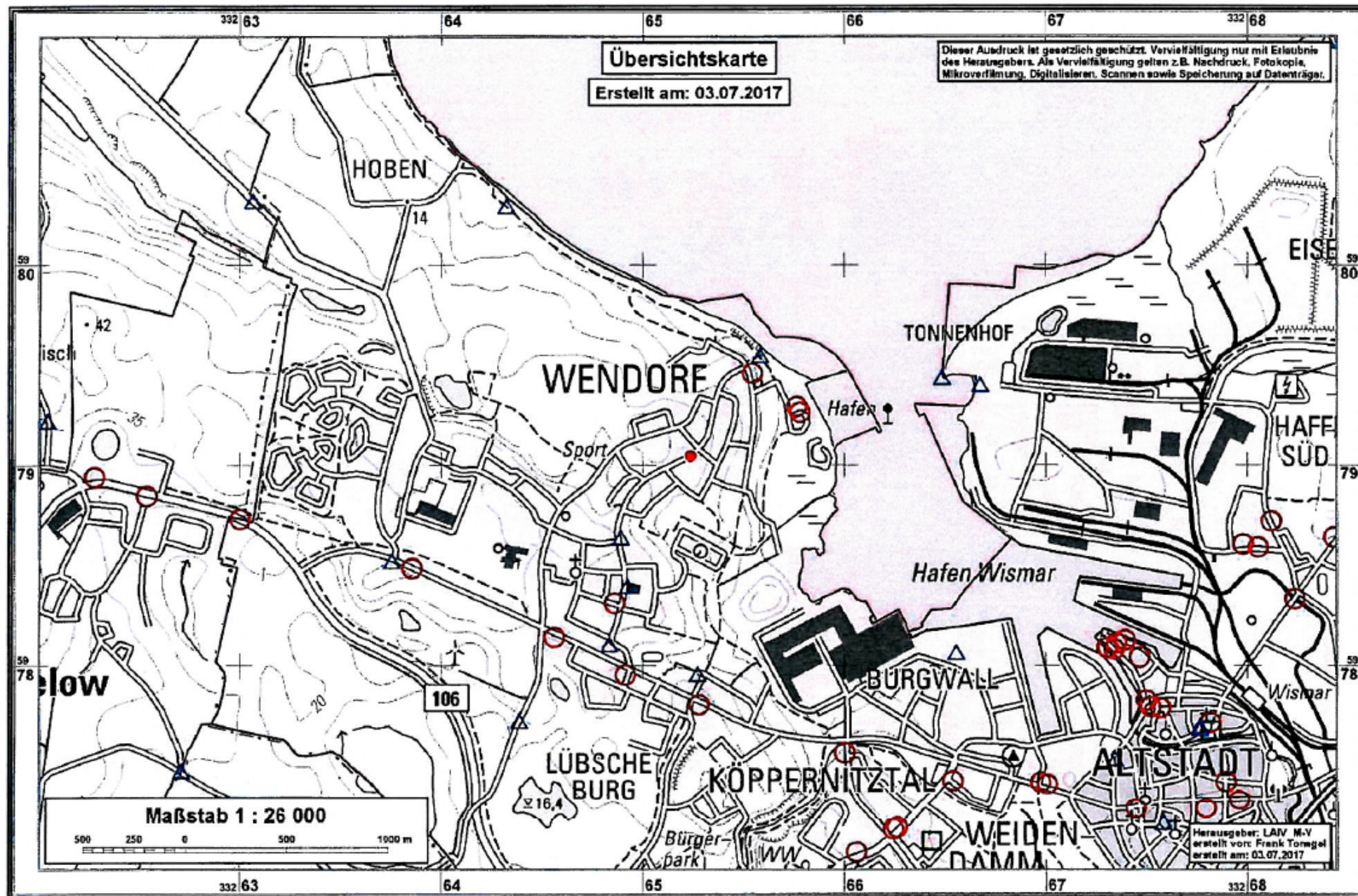
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern  11.13 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 111252 16011 Schwerin Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Auskunft erteilt: DenkmalGIS Telefon: 0385 588 79 100 e-mail: m.bednorz@kulturerbe-mv.de Aktenzeichen: 4214 42 Schwerin, den: 11.07.2017 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Ihr Schreiben vom 26.06.2017 Aktenzeichen kein Wismar, Stadt Bebauungsplan Nr. 35/94 Seebad Wendorf Hier eingegangen am 30.06.2017 In der vorliegenden Planung werden die Belange der Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege berücksichtigt. Weitere Anregungen werden nicht gegeben. Diese Benachrichtigung erfolgt, da die gesetzlich fixierte Bearbeitungsfrist noch nicht abgelaufen ist. Dr.-Ing. Michael Bednorz Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege beachtet sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

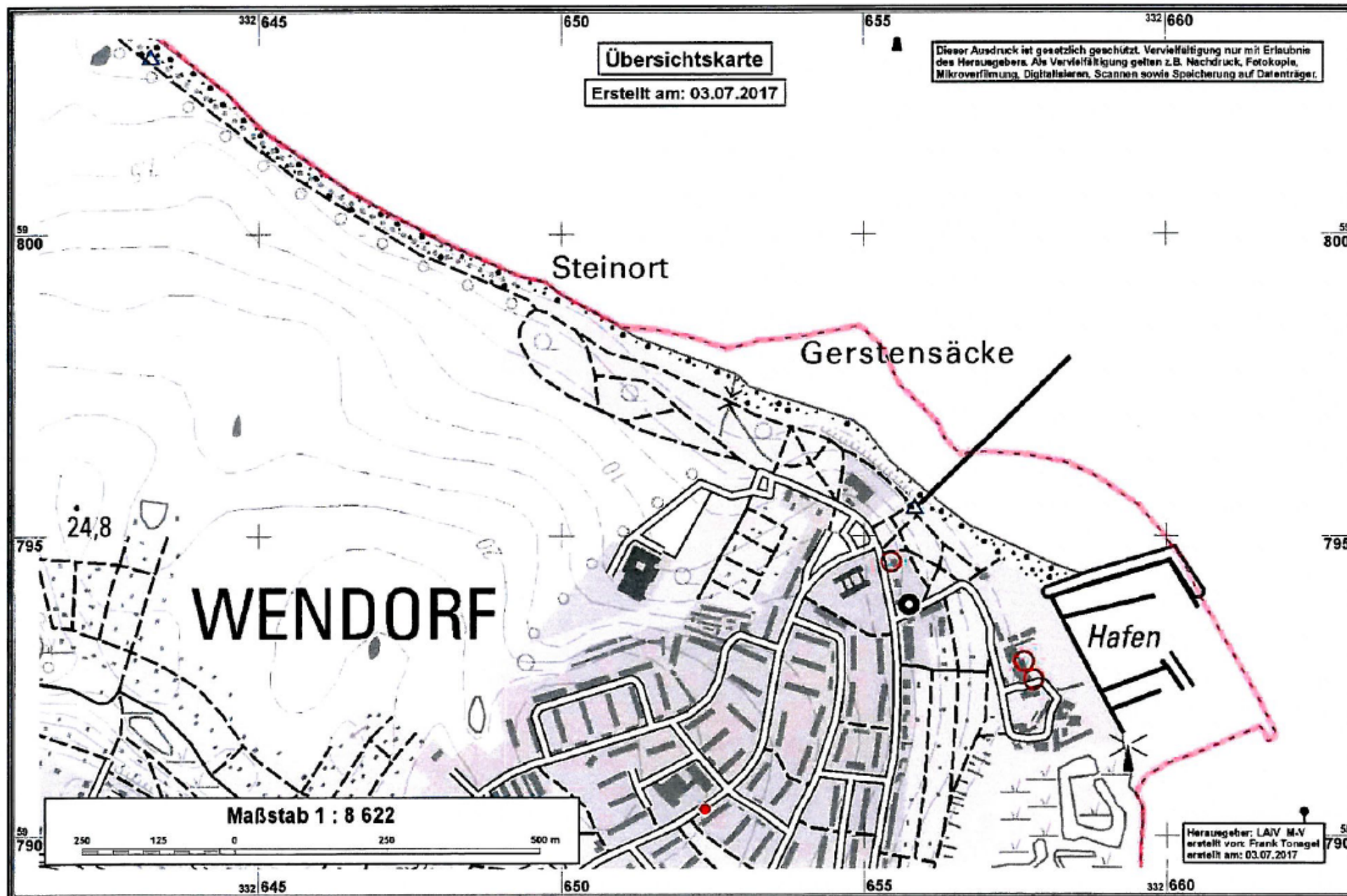
Anlage 1 zum Beschluss-Nr. VO/2017/2374 - 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

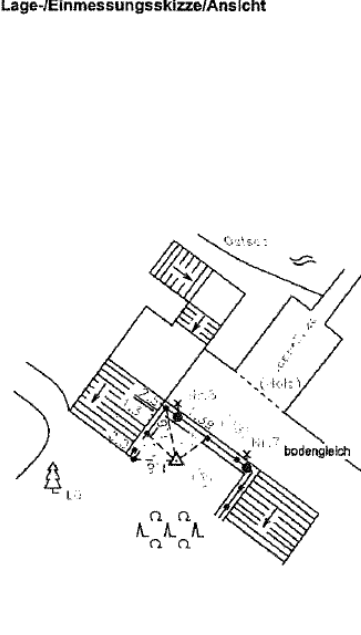
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	) Cornelia Mahnel - Bebauungsplan Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" Page 1 Von: Jacqueline Haase An: Mahnel, Cornelia Datum: 29.06.2017 11:48 Betreff: Bebauungsplan Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" Sehr geehrte Frau Mahnel, hiermit erteile ich aus unserem Amt 13 die Zustimmung für die Änderung und Eegänzung zum Bebauungsplan Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Jacqueline Haase 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 15.14 	Zu 1. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Belange sind nicht zu beachten.	Zur Kenntnis zu nehmen.

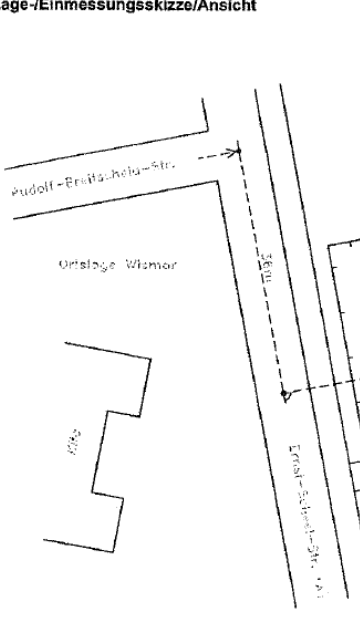
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen  Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 DE-23952 Wismar bearbeitet von: Frank Tonagei Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 588-48256255 E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de Internet: http://www.lverma-mv.de Az: 341 - TOEB201700635 Schwerin, den 03.07.2017 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hier: B-Plan Hansestadt Wismar ; OT Wendorf ; B-Plan 35/94 Seebad Wendorf 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 farblich markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarktet"). 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 (GVBl. 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	Zu 1. Unmittelbar im Plangebiet befinden sich <u>keine</u> Festpunkte. Die angegebenen Festpunkte liegen außerhalb des Plangebiets. Deshalb wird die Stellungnahme zu den Verfahrensunterlagen genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

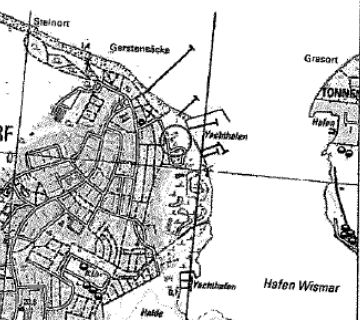
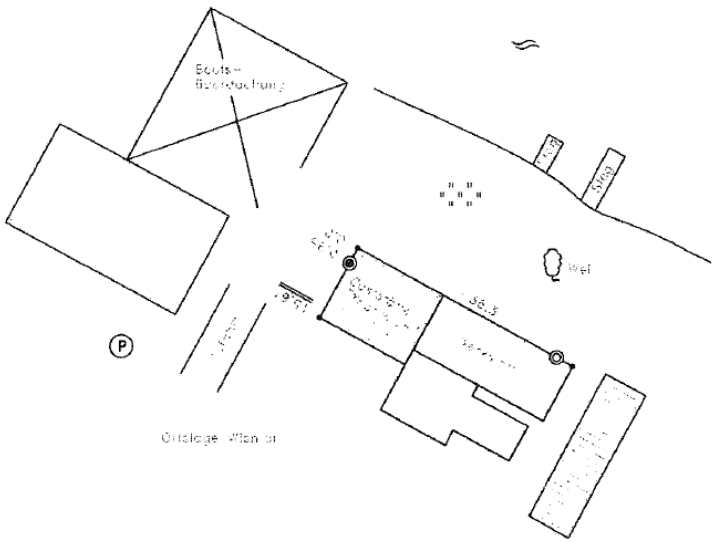
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu 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	Zu 1. Zu 2. Der Landkreis wurde um Stellungnahme gebeten. Eine Stellungnahme des Landkreises zur Katastersituation und zu Festpunkten wurde nicht abgegeben.	Zur Kenntnis zu nehmen.

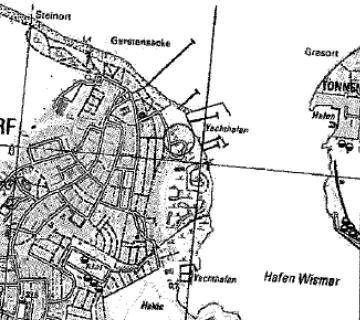
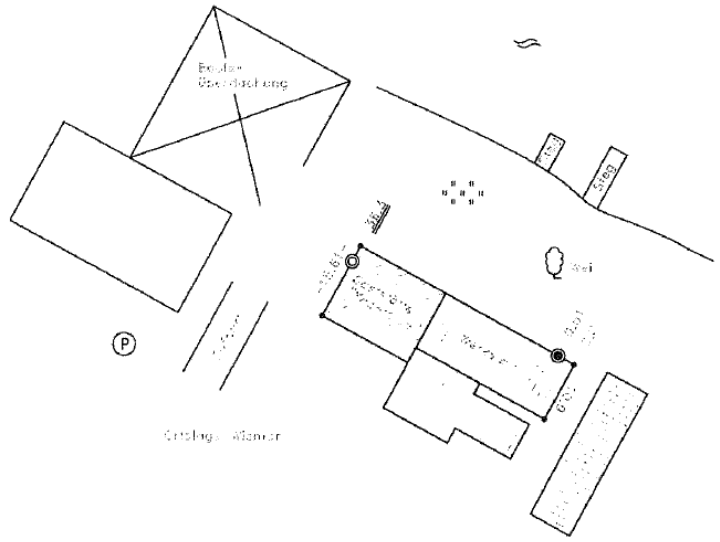


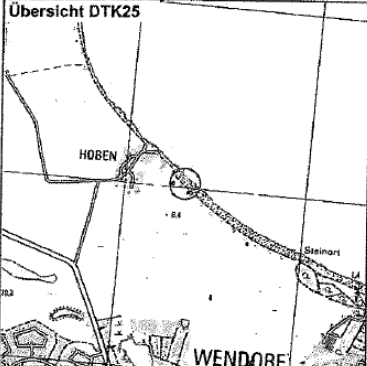
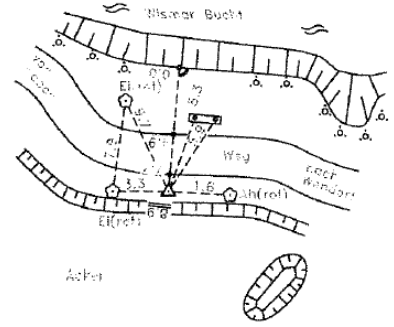


 Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030		Einzelnachweis Lagefestpunkt 83242910 Erstellt am: 30.09.2015	
Punktvermarkung Festlegung 2. bis 5. Ordnung, Kopf 16x16 oder 12x12 cm, Bezugspunkt Platte 30x30 cm		Klassifikation Ordnung TP (3) - Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung Hierarchiestufe Wertigkeit	
Überwachungsdatum		Lage	
Gemeinde Wismar, Hansestadt		System ETRS89_UTM33	
Übersicht DTK25		Messjahr 1999 East [m] 33 265584,150 North [m] 5979549,914	
		Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 3 cm	
		Höhe	
		System DE_DHHN92_NH	
		Messjahr Höhe [m] 6,930	
		Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 10 cm	
		Pfeilerhöhe [m] 0,720 Messjahr 1998	
		Bemerkungen	
Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht			
			
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Seite 1 von 1			

 Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030		Einzelnachweis Höhenfestpunkt 203403100 Erstellt am: 13.04.2016	
Punktvermarkung Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)		Klassifikation Ordnung NIVP(3) - Nivellementpunkt 3. Ordnung	
Überwachungsdatum 01.10.2002		Lage	
Gemeinde Wismar, Hansestadt		System ETRS89_UTM33	
Übersicht DTK25		Messjahr 2015 East [m] 33 265545,000 North [m] 5979457,000	
		Genauigkeitsstufe Standardabweichung S > 500 cm	
		Höhe	
		System DE_DHHN92_NH	
		Messjahr Höhe [m] 11,589	
		Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 2 mm	
		Bemerkungen 0,53 unter Sockel OK	
Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht			
			
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Seite 1 von 1			

 Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030 Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem		Einzelnachweis Höhenfestpunkt 203403110 Erstellt am: 13.04.2016	
Punktvermarkung Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)		Klassifikation Ordnung NivP(3) - Nivellementpunkt 3. Ordnung	
Überwachungsdatum 01.10.2002		Lage	
Gemeinde Wismar, Hansestadt		System ETRS89_UTM33	
Übersicht DTK25		Messjahr East [m] North [m]	
		33 265764,000 5979292,000	
		Genauigkeitsstufe Standardabweichung S > 500 cm	
		Höhe	
		System DE_DHHN92_NH	
		Messjahr Höhe [m]	
		Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 2 mm	
		Bemerkungen	
Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht			
			
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.			
Seite 1 von 1			

 Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030 Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem		Einzelnachweis Höhenfestpunkt 203403120 Erstellt am: 13.04.2016	
Punktvermarkung Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)		Klassifikation Ordnung NivP(3) - Nivellementpunkt 3. Ordnung	
Überwachungsdatum 01.10.2002		Lage	
Gemeinde Wismar, Hansestadt		System ETRS89_UTM33	
Übersicht DTK25		Messjahr East [m] North [m]	
		33 265780,000 5979262,000	
		Genauigkeitsstufe Standardabweichung S > 500 cm	
		Höhe	
		System DE_DHHN92_NH	
		Messjahr Höhe [m]	
		Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 2 mm	
		Bemerkungen	
Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht			
			
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.			
Seite 1 von 1			

 Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030 Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem		Einzelnachweis Lagefestpunkt 83221710 Erstellt am: 30.09.2015	
Punktvermarkung Festlegung 2. bis 5. Ordnung, Kopf 16x16 oder 12x12 cm, Bezugspunkt Platte 30x30 cm		Klassifikation Ordnung TP (3) - Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung Hierarchiestufe Wertigkeit	
Überwachungsdatum 01.09.2000		Lage System ETRS89_UTM33 Messjahr 1985 East [m] North [m] 33 264322,871 5980293,203 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 3 cm	
Gemeinde Wismar, Hansestadt		Höhe System DE_DHHN92_NH Messjahr Höhe [m] 4,600 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 10 cm	
Übersicht DTK25 		Pfeilerhöhe [m] 0,900 Messjahr 2000	
Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht 		Bemerkungen	
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.			
			Seite 1 von 1

Merkblatt

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

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

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

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

2. Höhenfestpunkte (HFP) sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt sind und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.
Als HFP dienen **Metalbolzen** („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.

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

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

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

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

ations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V S. 713).
Danach ist folgendes zu beachten:

▪ **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbau-berechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das leichte Aufstellen der Messlatte auf den Metalbolzen nicht mehr möglich ist.

▪ **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformations-behörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhalt, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.

▪ Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

▪ Für **unmittelbare Vermögensschäden**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.

▪ **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihnen festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

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

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

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

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlbügel

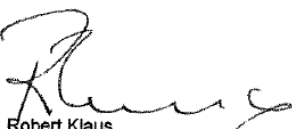
Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

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

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

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

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

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern Geschäftsbereich Schwerin   <i>Handwritten: 11.17 17</i> Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern 19056 Schwerin, Werderstraße 4 Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar <i>Handwritten: 25.06.2017</i> Bearbeitet von: Herrn L. Micheelis Telefon: +49 385 5087251 AZ: SN-B1028-TÖB-05-52.03/2017 lutz.micheelis@bbt-mv.de Schwerin, 12.07.2017 Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" Ihr Schreiben vom 26.06.2017 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. <i>Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen.</i> Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist. Mit freundlichen Grüßen  Robert Klaus Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken erhoben werden. Zu 2. Die Hansestadt Wismar hat auch die Landgesellschaft beteiligt. Insofern geht sie davon aus, dass Landesflächen nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Lindenallee 2a · 19067 Leezen Hansestadt Wismar Frau Mahnel Postfach 1245 23952 Wismar 15.18 Im Unternehmensverbund mit LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH Gut Dummerstorf GmbH Zentrale Lindenallee 2a · 19067 Leezen Telefon +49 (0) 3866 404-0 Telefax +49 (0) 3866 404-490 E-Mail landgesellschaft@lgnv.de · Internet www.lgnv.de Leezen, den 10.07.2017 Bearbeiter: Herr Distler Tel.: (03866) 404-244 Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“, 1. Änderung und Ergänzung Sehr geehrte Frau Mahnel, vielen Dank für die Zeitnahe Übersendung der Planzeichnung zum o.g. Bebauungsplan. Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH ist vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt worden. Mit Ihrem Schreiben vom 26.06.2017 baten Sie, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, um Stellungnahme zu o.g. Sachverhalt. Eine Aussage unsererseits kann jedoch lediglich für die landeseigenen Flächen getroffen werden, sich in der Verwaltung der Landgesellschaft MV mbH befinden. Nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Flurstücke betroffen sind, die durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH verwaltet werden, bzw. sich im Eigentum der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH befinden und daher keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen erhoben werden. Da nicht alle Flurstücke, die sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, durch die Landgesellschaft verwaltet werden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der vorgenannten Aussage anderweitige landeseigene Flurstücke betroffen sind. Sollte es Ihrerseits weitere Rückfragen geben stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH i.A. Nienkarken i.A. Distler	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Flächen der Landgesellschaft berührt sind und keine Einwände erhoben werden. Zu 2. Die Hansestadt Wismar geht nach Recherche ihrer eigenen Unterlagen davon aus, dass Landesflächen nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

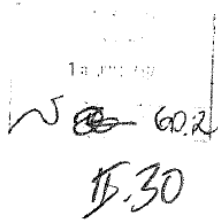
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Cornelia Mahnel - Hansestadt Wismar Von: <BAIUDBwInfraI3TOeB@bundeswehr.org> An: <cmahnel@wismar.de> Datum: Montag, 10. Juli 2017 11:55 Betreff: Hansestadt Wismar Sehr geehrte Damen und Herren, anbei erhalten Sie die gewünschte Stellungnahme. Ihre Schreiben vom 26.06.2017 zu Hansestadt Wismar, BBP 35/94 Seebad Wendorf Unser Zeichen: K-I-250-17-BBP Sehr geehrte Damen und Herren, im oben genannten Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab. Die Bundeswehr ist betroffen, hat aber keine Einwände/Bedenken zum Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Allgemeines Wohngebiet mit Bauhöhen von 13,00 Meter und max. 4 Vollgeschosse. Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist <u>in diesem Fall</u> nicht weiter notwendig. Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 Meter <u>über Grund</u> nicht überschreiten werden. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag G. Schmidt Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn BAIUDBwTOeB@bundeswehr.org	Zu 1. Es wird von einer Vereinbarkeit der Belange ausgegangen. In der Begründung wird ergänzt, dass eine Errichtung von baulichen Anlagen von 30 m Höhe eine erneute Beteiligung erforderlich macht. Es ist davon auszugehen, dass dies nicht erforderlich wird, jedoch wird dies der Vollständigkeit halber aufgenommen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hauptzollamt Stralsund <i>11.24</i>   POSTANSCHRIFT: Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 54, 18409 Stralsund <u>nur per E-Mail</u> Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar cmahnei@wismar.de bauamt@wismar.de BEARBEITET VON: Herr Obitz TEL: 0 38 31. 3 55 - 13 69 (oder 3 55 - 0) FAX: 0 38 31. 3 55 - 13 20 E-MAIL: poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de DE-MAIL: poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mai.de DATUM: 20. Juli 2017 BETREFF: Bebauungsplan Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" 1. Änderung und Ergänzung BEZUG: Ihr Schreiben vom 26. Juni 2017 ANLAGEN: GZ: Z 2316 B – BB 56/2017 – B 110001 (bei Antwort bitte angeben) Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" 1. Änderung und Ergänzung folgendes an: 1 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf. Darüber hinaus gebe ich folgende <u>Hinweise</u>: 2 Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz – ZollVG – dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamts errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamts verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Zu 2. Der Abstand des Plangebietes zum Strand beträgt mehr als 100 m. Deshalb wird davon ausgegangen, dass Belange nicht berührt sind und keine Anforderungen zu beachten sind.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
Seite 2 von 2	hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamts ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamts kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG). Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch mein Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines <u>konkreten</u> Bauvorhabens unter Vorlage der <u>individuellen</u> Planungen erteilt werden. Das Plangebiet ist hiervon teilweise betroffen. 3 Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insofern 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 Nischwitz	Zu 3. Die Hansestadt Wismar nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Insbesondere das Betretungsrecht wird hier zur Kenntnis genommen. Da keine weitergehenden Anforderungen an das Erfordernis von Grenzpfaden begründet wurden, wird davon ausgegangen, dass dies nicht erforderlich ist. Aus Sicht der Hansestadt Wismar sind keine Belange zu berücksichtigen.	Nicht zu berücksichtigen.

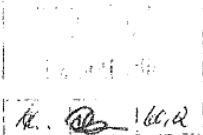
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Bergamt Stralsund II.25 Bergamt Stralsund Postfach 1136 - 18421 Stralsund Hansestadt Wismar Bauamt Am Markt 1 23966 Wismar Handwritten signature and date: 6.28.2017 Bearb.: Herr Blietz Fon: 03831 / 61 21 41 Fax: 03831 / 61 21 12 Mail: O.Blietz@bsa.mv-regierung.de www.bergamt-mv.de Reg.Nr. 2327/17 Az. 512/13074/329-17 Ihr Zeichen / vom: 6/26/2017 Mein Zeichen / vom: BI Telefon: 61 21 41 Datum: 6/28/2017 STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND Sehr geehrte Damen und Herren, die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG). Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor. Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht. Mit freundlichen Grüßen und Glückauf Im Auftrag Olaf Blietz 1 2 3	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine bergbaulichen Belange berührt sind. Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bergbauberechtigungen vorliegen. Zu 3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Straßenbauamt Schwerin Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung z.H. Frau Mahnel Am Markt 1 23966 Wismar <i>11.26</i>  Bearbeiter: Herr Unger Telefon: 0385 511 4419 Telefax: 0385 511 4150/-4151 E-Mail: juergen.unger@sbv.mv-regierung.de Geschäftszeichen: 2441-512-00-2017/069-14 (Bitte bei Antwort angeben) Datum: 12.07.2017 <i>23</i> <i>NB 602</i> Stellungnahme zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar Ihr Schreiben vom 26.06.2017 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf Ihre o.g. eingereichten Unterlagen vom 26.06.2017 teile ich Ihnen mit, dass gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar in verkehrlicher und straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen. Bundes-und Landesstraßen sind von der Änderung nicht betroffen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag  Greßmann	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen und keine Bundes- und Landesstraßen betroffen sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

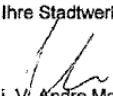
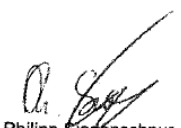
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Wasserstraßen- und Schiffsamt Lübeck Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung Postfach 1245 23952 Wismar   WSV.de Wasserstraßen- und Schiffahrtsverwaltung des Bundes Wasserstraßen- und Schiffahrtsamt Lübeck Moltkeplatz 17 23566 Lübeck Ihr Zeichen Frau Mahnel Mein Zeichen 3111SB3-213.2-303-Poel, Wis/54 1. Änd. B-Plan 35/94, Wendorf 04.07.2017 Thomas Meiburg Telefon 0451 6208-311 Zentrale 0451 6208-0 Telefax 0451 6208-190 wsa-luebeck@wsv.bund.de www.wsa-luebeck.wsv.de Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ 1. Änderung und Ergänzung Stellungnahme Ihr Schreiben vom 26.06.2017 Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den o. g. Bebauungsplan habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen: Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.	Zu 1. Obwohl davon auszugehen ist, dass Blendwirkungen durch Gehölze ausgeschlossen werden können, wird der Hinweis beachtet. Der Hinweis ist im Teil B-Text zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 WSV.de Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes Ich bitte, meine Auflagen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Meiburg		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	E.DIS Netz GmbH, Postfach 1442, 15504 Fürstenwalde/Spree Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung PF 1245 23952 Wismar Neubukow, 6. Juli 2017 Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" Bitte stets angeben: Up/17/21 Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die o.g Planungen bestehen unsererseits bei Beachtung nachfolgend genannter Hinweise keine Bedenken. Im Planungsgebiet befinden sich keine Anlagen unseres Unternehmens. Auskünfte über elektrotechnische Anlagen im Stadtgebiet Wismar holen Sie bitte bei den Stadtwerken Wismar ein. Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen E.DIS Netz GmbH Norbert Lange Jörn Suhrbier E.DIS Netz GmbH Regionalsbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb Verteilnetze Ostseeküste Am Stellwerk 12 18233 Neubukow www.e-dis.de Postanschrift Neubukow Am Stellwerk 12 18233 Neubukow Nobert Lange T 038294 75-282 F 038294 75-206 norbert.lange @e-dis.de Unser Zeichen NR-M-O- Geschäftsführung: Stefan Blache Harald Bock Michael Kaiser Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 16068 St.Nr. 061108 06416 Ust.Id. DE285351013 Gläubiger Id: DE622200000175567 Deutsche Bank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00 BIC DEUTDE33HAN	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen und keine Anlagen des Unternehmens vorhanden sind. Zu 2. Die Stadtwerke wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt. Zu 3. Die Kontaktdaten werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

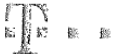
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 60 – Bauamt Abt. Planung Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung Bearbeiter: Frau Kalsow Telefon: 7 49-402 Fax: 7 49-444 E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de Datum: 13-07-2017  11.32 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ – 1. Änderung und Ergänzung Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass zum o. g. Bebauungsplan von Seiten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung, keine Einwände bestehen. Wir bitten aber nochmals um folgende Einarbeitung vom Bereich Stadtverkehr und Infrastruktur: Die Straße „Zum Yachthafen“ entspricht aus Sicht der Straßenbeleuchtung nicht den Anforderungen gemäß EN 13201. Mit dem Bau der öffentlichen Stellplatzanlage ist baulich die verkehrliche Erschließung, einschl. Straßenbeleuchtung neu herzustellen. Einsatz LED –Technik in der Straßen- bzw. Platzbeleuchtung. Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichem Gruß  Dittmer Bereichsleiterin 1 — 2	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Zu 2. Die Begründung ist um Ausführungen zur Straßenbeleuchtung für den Teilbereich 2 zu ergänzen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

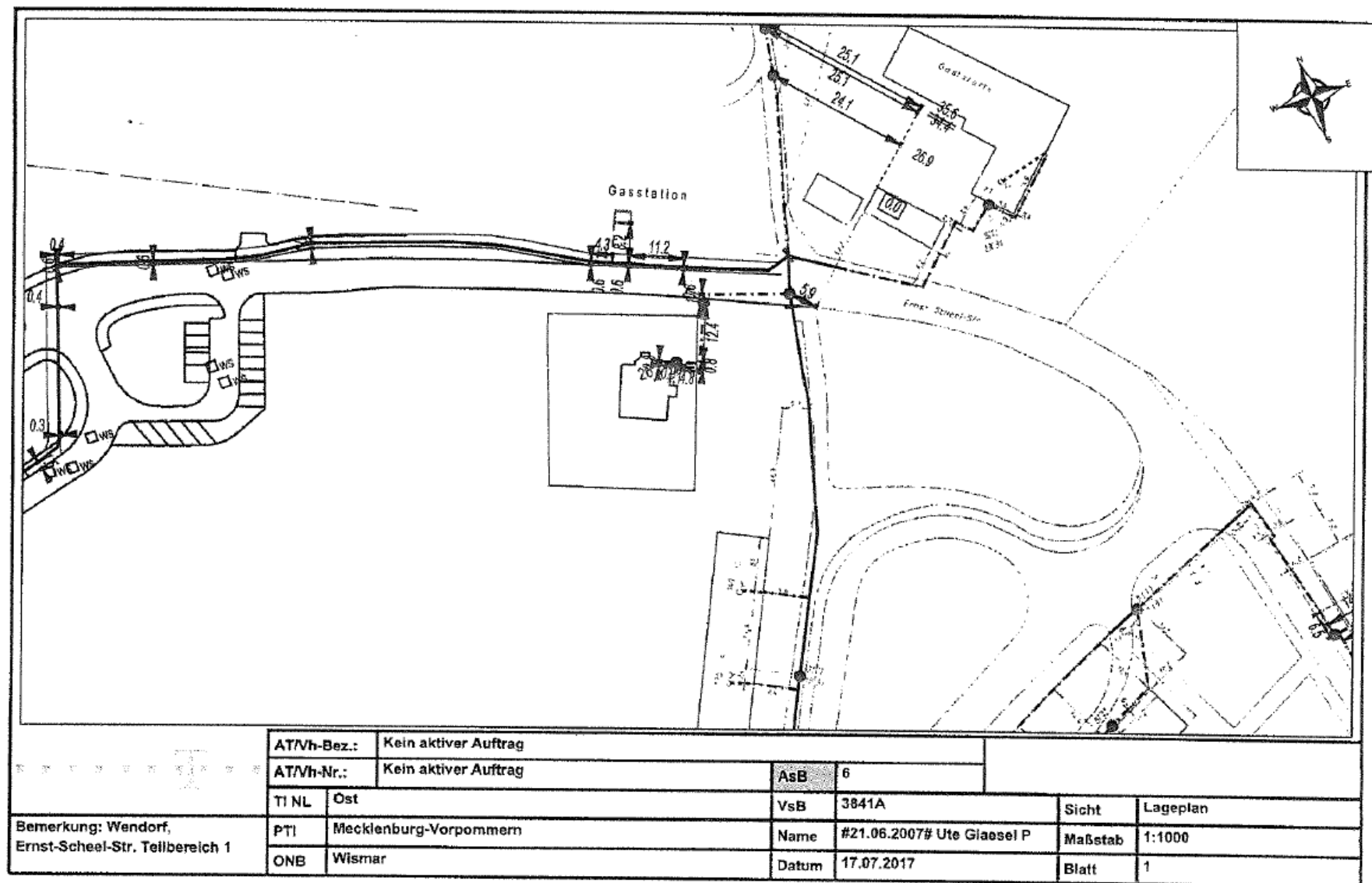
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE Stadtwerke Wismar GmbH Postfach 11 11 23951 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt SB Bauleitplanung Frau Mahnel Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6 · 12 23970 Wismar Telefon: 03841 233-0 Service-Hotline: 03841 233-332 Fax: 03841 233-111 service@stadtwerke-wismar.de www.stadtwerke-wismar.de Ihre Nachricht vom 26.06.2017 Ihr Zeichen Unser Zeichen TG/SI Bearbeiter Herr Siedenschur Telefondurchwahl 03841 233-459 Datum 20.07.2017 Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“, 1. Änderung und Ergänzung Reg. Nr.: 238/17, Az.: 8-163 Sehr geehrte Frau Mahnel, zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ lagen uns folgende Unterlagen zur Einsicht- und Stellungnahme vor: - Anschreiben Hansestadt Wismar vom 26.06.2017 - Begründung 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“, Stand: 01.06.2017 - 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“, Stand: 01.06.2017 - o Teil A – Planzeichnung (M 1:500), Stand: 01.06.2017 - o Teil B – Text, Stand: 01.06.2017 Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH nehmen zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung: - Seite 56, Abschnitt 16.1: Die Versorgung mit Trinkwasser des Teilbereiches 1 erfolgt über die vorhandene Wasserversorgungsleitung (VW200GGG). Die Gebäude werden über Hausanschlüsse mit dem Trinkwassernetz verbunden. - Seite 57, Abschnitt 16.4: Die Stadtwerke Wismar GmbH können der Hansestadt Wismar gemäß Konzessionsvertrag kostenlos Löschwasser zur Verfügung stellen. Wesentliche Voraussetzung hierfür ist generell die Benennung des Löschwasserbedarfes und der notwendigen technischen Anlagen (Entnahmestellen und ggf. größere Rohrdimensionen) durch die Hansestadt Wismar. Die Vorhaltung und Bereitstellung von Löschwasser ist durch eine separate Vereinbarung zu regeln. - Seite 57, Abschnitt 16.5: Die Stromversorgung beider Teilbereiche kann über Neuanschlüsse an die vorhandenen Stromversorgungsleitungen gewährleistet werden. Dies erfolgt durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH.	Zu 1. Die Ausführungen zum Trinkwasser werden ergänzt. Zu 2. In der Stellungnahme des Brandschutzes, unter laufender Nr. 10, wird der erforderliche Umfang an Löschwasser mit 96 m³ je Stunde gefordert. Die Absicherung vom Löschwasser erfolgt gemäß Konzept der Hansestadt Wismar. Zu 3. Die Ausführungen zur Stromversorgung werden ergänzt.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Seite 2 des Schreibens vom 20.07.2017 stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE 4. Seite 57, Abschnitt 16.6: Der Anschluss des Teilbereiches 1 des B-Plangebietes an das Erdgasnetz erfolgt durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH. Die Gebäude werden über Hausanschlüsse mit dem vorhandenen Gasversorgungsnetz Niederdruck (VGN200PE) verbunden. Sollten in den Teilbereichen Baumaßnahmen an den ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen vorgenommen werden, ist eine koordinierte Verlegung der entsprechenden Versorgungsleitungen bzw. Hausanschlüsse anzustreben. Aus den beigegeführten Bestandsplänen sind die vorhandenen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wismar GmbH und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH ersichtlich. Es sind die Mindestabstände nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Eine Überbauung unserer Versorgungsleitungen ist nicht statthaft. Freundliche Grüße Ihre Stadtwerke Wismar GmbH  i. V. Andre Maron  i. A. Philipp Siedenschnur Anlage Bestandsplan Wasser- und Gasversorgungsleitungen (Nieder- und Hochdruck), Steuerkabel Bestandsplan Stromversorgungskabel (4462-5976D12)	Zu 4. Die Ausführungen werden ergänzt. Zu 5. Hinweise zur Bauausführung sind zur Kenntnis zu nehmen. Zu 6. Die Unterlagen sind als Grundlage zu den Verfahrensunterlagen zu nehmen.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage 1 zum Beschluss-Nr. VO/2017/2374 - 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 ERLEBEN, WAS VERBINDET. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Dresdner Straße 78A/B, 01146 Radebeul Hansestadt Wismar Am Markt 1 23966 Wismar 15.34 REFERENZEN vom 26. Juni 2017, Frau Mahnel FACHPARTNER PT123 MV, PPB5 Ute Glaesel PLURAL: 247886 ELEFONNUMMER +49 385 723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de DATUM 17. Juli 2017 BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 35/94 "Seebad Wendorf", 1. Änderung und Ergänzung Sehr geehrte Frau Mahnel, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden. Im Planbereich (Teilbereich 1) befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lageplan). Im Teilbereich 2 befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien). Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Zu 2. Auf Telekommunikationsanlagen bzw. Leitungen ist insbesondere im Zuge der Baumaßnahme zu achten. Zu 3. In die Begründung wird aufgenommen, dass die Anforderungen der Ver- und Entsorger im Zuge der detaillierten technischen Planung zu beachten sind. Pauschale Abstandsanforderungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt. Insofern werden die Belange nur teilweise berücksichtigt. Zu 4. Allgemeine Hinweise werden entsprechend beachtet. Durch den Bebauungsplan werden entsprechende Vorsorgemaßnahmen getroffen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 ERLEBEN, WAS VERBINDET. DATUM 17.07.2017 EMPFÄNGER Hansestadt Wismar SEITE 2 mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass ➤ für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist, ➤ der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern, ➤ eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, ➤ die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, ➤ entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Verkehrsflächen, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden, als Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden. Bitte stellen Sie uns die Ausbaupläne in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse M.Harnack@telekom.de zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen i. A. Ute Glaesel Beglaubigt von Ute Glaesel am 17.07.2017 nach § 40 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 Ute Glaesel Anlagen: 1 Lageplan M1:1000	Zu 5. Dieser Hinweis ist bei der Ausführungsplanung zu beachten.	Zur Kenntnis zu nehmen.

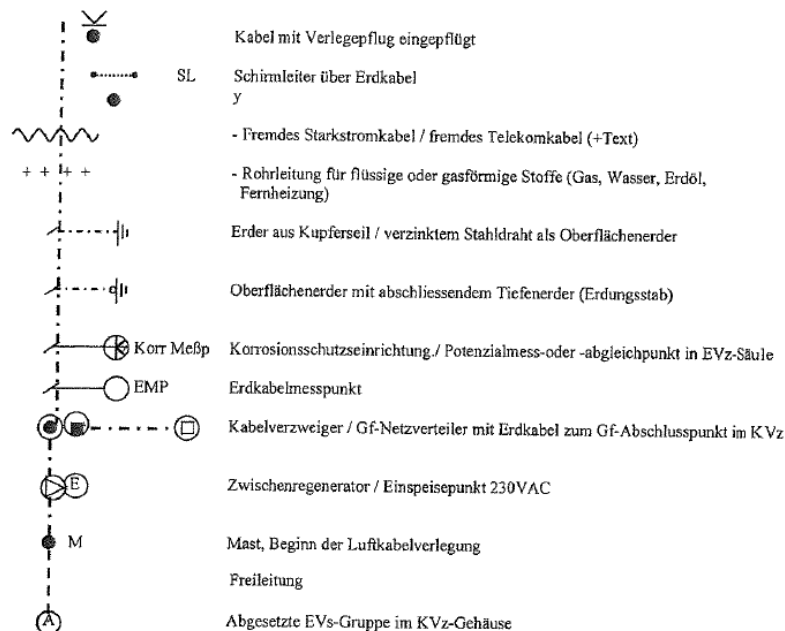
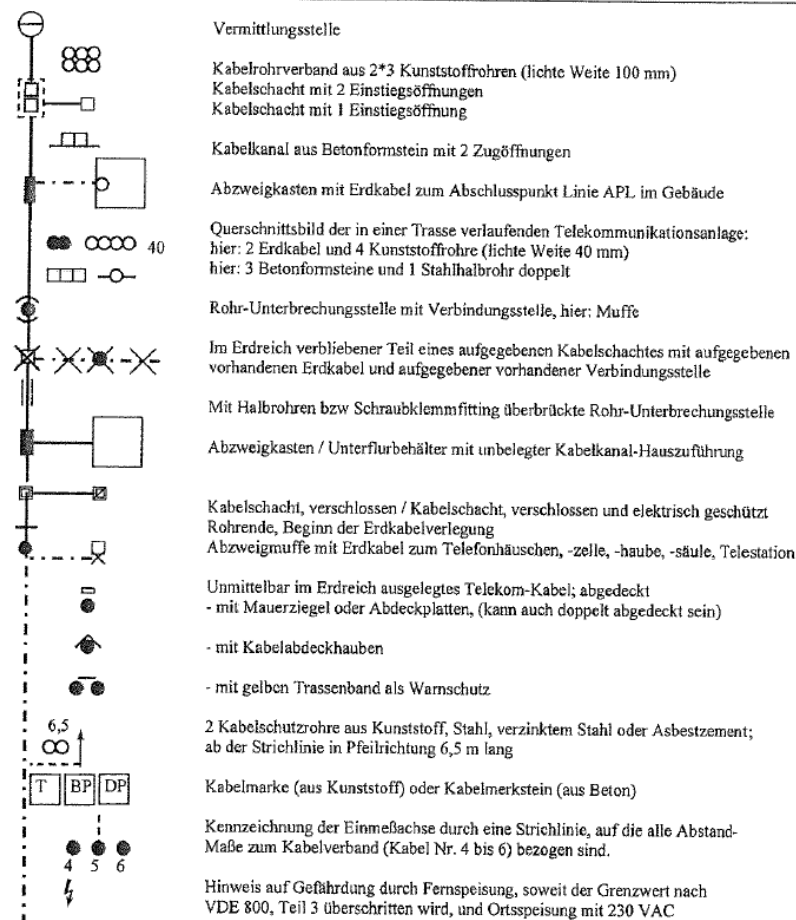




Erläuterungen der Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen der Telekom Deutschland GmbH

Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH

Stand: 21.02.2011



Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Einmessungen an Kabelkanälen beziehen sich auf die Mitte der Abdeckung (Deckel). Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Kabel kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen!

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationsanlagen vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

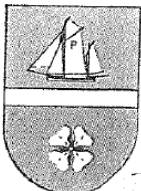
Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Im Auftrag der  ONTRAS Gastransport GmbH Im Auftrag der  VNG Gasspeicher  GDMcom <i>Handwritten: 11.35</i> GDMcom mbH Maximilianstr. 4 04129 Leipzig Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Stadtplanung Postfach 12 45 23952 Wismar <i>Handwritten: 602</i> Ansprechpartner: Gunnar Schumann <i>Handwritten: 35</i> Tel.: (0341) 3504-475 Fax: (0341) 3504-100 leitungsauskunft@gdmcom.de Ihr Zeichen: Frau Mahnel 26.06.2017 Unser Zeichen: GEN / Sch 12549/17/00 27.07.2017 Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen. Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ - 1. Änderung und Ergänzung Unsere Registriernummer: 12549/17/00 Sehr geehrte Damen und Herren, O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben. GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS. Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Aufgabe: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen. Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom. Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung. Freundliche Grüße <i>Handwritten: Porsch</i> Sven Porsch Teamleiter Auskunft/Genehmigung <i>Handwritten: Schumann</i> Gunnar Schumann Sachbearbeiter Auskunft/Genehmigung	Zu 1. Die Vollmacht wird zur Kenntnis genommen. Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen berührt sind. Zu 3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Zu 4. Der Geltungsbereich wird nicht geändert. Somit ist die Stellungnahme für die Hansestadt verbindlich. Zu 5. Andere Ver- und Entsorger wurden beteiligt. Zu 6. Die Zuständigkeiten und die Bearbeitungsanforderungen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Pilschow, Roggenstorf, Rütting, Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Wismar Für die Gemeinde Gägelow <i>115.2</i>  Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar <i>W B be L</i> Geschäftsbereich: Bauamt Zimmer: 2.1.10 Es schreibt Ihnen: Frau Matschke Durchwahl: 03861 723 185 E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de info@grevesmuehlen.de Aktienzeichen: Datum: 12.07.2017 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten der Gemeinde Gägelow bestehen keine Anregungen zum o.g. Entwurf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt. Mit freundlichem Gruß im Auftrag <i>[Signature]</i> Holger Janke Leiter Bauamt	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt Neuburg Die Amtsvorsteherin Bau und Liegenschaften Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung Planung Postfach 1245 23952 Wismar Sprechtag Dienstag 8.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr Donnerstag 8.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr Freitag 8.00-12.00 Uhr Bearbeiter Tel.-Durchwahl Aktenzeichen Datum Juliane Rüger 038426/410-31 BL/rü 26.07.2017 Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ 1. Änderung und Ergänzung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauBG Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ (1. Änderung und Ergänzung) der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken. (Beschluss-Nr. 287-33/17). Mit freundlichem Gruß im Auftrag Lange Abteilungsleiter	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt Neuburg Die Amtsvorsteherin Bau und Liegenschaften Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung Planung Postfach 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: Juliane Rüger Tel.-Durchwahl: 038426/410-31 Aktenzeichen: BL/rü Datum: 30.07.2017 Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ (1. Änderung und Ergänzung) - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauBG Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ (1. Änderung und Ergänzung) der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Krusenbogen keine Anregungen und Bedenken. (Beschluss-Nr. 157-20/17). Mit freundlichem Gruß in Auftrag Lange Abteilungsleiter	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Gemeinde Ostseebad Insel Poel Die Bürgermeisterin „Gemeinde Ostseebad Insel Poel - Gemeinde-Zentrum 13 - Ortsteil Kirchdorf - 23699 Insel Poel“ Hansestadt Wismar Bauamt – Abt. Stadtplanung z.Hd. Frau Mahnel PF 1245 23952 Wismar Datum und Zeichen Ihres Schreibens Unser Zeichen ri-re1 Datum 2017-07-04 Betreff: Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB Bebauungsplan Nr. 34/94, 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 35/94, 1. Änderung 59. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 <i>G. Richter</i> Gabriele Richter Bürgermeisterin  <i>II.9</i> <i>17. Juli 2017</i> <i>11.</i> <i>12.</i> Tel.: 03 84 25/4 28 10 Fax: 03 84 25/42 81 22 www.ostseebad-insel-poel.de Auskunft erteilt: Herr Reiche Durchwahl: 038425/428116	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage 1 zum Beschluss-Nr. VO/2017/2374 - 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Von: SteffiundSoenke@aol.com Gesendet: Montag, 21. August 2017 20:28 An: Cornelia Mahnel; Nadine Domschat-Jahnke; Sybille Warthun Betreff: Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Nr. 35/94 An das Bauamt der Hansestadt Wismar Stellungnahme und Widerspruch zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ 1. Änderung und Ergänzung gemäß §13a Abs.2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 2 und § 3 Abs 2 Bau GB Sehr geehrte Frau Domschat-Jahnke, sehr geehrte Frau Mahnel, wir möchten fristgerecht unsere Stellungnahme und unseren Widerspruch erneut bekräftigen und verweisen diesbezüglich auf unsere e-mail vom 3.Dezember 2016. Die Ihnen damals zur Kenntnis gebrachten Einwände haben weiterhin Bestand und hätten unseres Erachtens ein Vorantreiben des Verfahrens nach §13 a verhindern müssen. Sie haben jedoch trotz unserer Einwände an dem beschleunigten Verfahren festgehalten, ohne uns dies plausibel erklärt haben zu können. Vielleicht gelingt es Ihnen jetzt und im Rahmen dieser Auslegung unsere Verwunderung über das Vorgehen der Verwaltung zu lindern ohne dass wir eine juristische Ebene bemühen müssen. Zu Ihrer Entlastung haben wir die entsprechende e-mail mit den relevanten Passagen angehängt. Wir bitten zu unserer Gewissheit um eine Eingangsbestätigung unserer e-mail. Mit freundlichen Grüßen Steffi und Dr. Sönke Reimann Hoben den 21. August 2017 Von: Steffi Reimann <steffiundsoenke@aol.com> Datum: 3. Dezember 2016 18:38:40 MEZ An: "CMahnel@wismar.de" <CMahnel@wismar.de> Kopie: "TBeyer@wismar.de" <TBeyer@wismar.de>, "NDomschat-Jahnke@wismar.de" <NDomschat-Jahnke@wismar.de> Betreff: Re: Antw: Information der Öffentlichkeit 1.Änderung B-Plan 35/94 Unseres Erachtens sind Verfahren nach 13a nicht möglich, wenn Schutzgüter nach Paragraph 1, Abs.6, Nr.7, Buchstabe b.) betroffen sind. Durch die direkte Nähe zu FFH, natura 2000 und Küste wäre dies der Fall. Damit wäre ein Verfahren nach 13a dann doch nicht möglich?! Alles weitere ist damit eigentlich überflüssig zu diskutieren. Machen wir es dennoch. Verfahren nach 13a sind u.E. nur für Maßnahmen der Innenentwicklung zulässig. Durch Einbeziehung des B Plan 82/13 generieren Sie zwar eine Situation der Innenentwicklung, doch dann müsste doch aufgrund der zeitlichen und sachlichen Zusammenhänge die Fläche des 82/13 Gebietes mitgerechnet werden, womit wir deutlich über 20.000qm kämen	Zu 1. Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung. Zu 2. Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist in der Begründung hinreichend dargelegt. Daraus ergibt sich, dass die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB aufgrund der Beurteilung des konkreten Sachverhaltes gegeben ist. Zu 3. Die Hansestadt Wismar hat eine Begründung zur Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB in der Begründung dargelegt. Zusätzlich wurden die Verträglichkeitsuntersuchungen für die Beurteilung der Behörde gereicht. Zu 4. Die Passagen werden nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung. Zu 5. Die Verträglichkeitsprüfungen für Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet und das FFH-Gebiet wurden durchgeführt. Diese sind Gegenstand des Verfahrens. Die Verträglichkeitsprüfungen wurden der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt. In der Stellungnahme vom 20.09.2017 wird die Vereinbarkeit der Zielsetzungen des Planes mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse bestätigt. Die Verträglichkeitsprüfungen, die zu dem Ergebnis führen, dass keine erheblichen Auswirkungen auch in Kumulation entstehen, wurden durch die Behörde bestätigt. Damit ist der Nachweis erfolgt, dass keine Beeinträchtigung der Natura2000-Schutzgebiete erfolgt. Dadurch ist die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig. Zu 6. Der Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB ist unter Gliederungspunkt 5 der Begründung dargestellt. Zusätzlich enthält die Begründung Ausführungen zu umweltschützenden Belangen in der Bauleitplanung. Für beide Teilbereiche handelt es sich um Wiedernutzbarmachungen auf bisherigen Garagenstandorten. Dies ist auch Gegenstand der Begründung und wird aufrechterhalten. Eine Einbeziehung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 erfolgt nicht, da dieser nicht im Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt wurde, sondern im Regelverfahren.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

Anlage 1 zum Beschluss-Nr. VO/2017/2374 - 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Auch das Argument der Nachverdichtung ist nur in der Innenentwicklung zulässig. Aber doch nicht mit einer Änderung von Zweck und Nutzen? Garagen auf Grünland haben eindeutig eine andere Nutzung als Wohnhäuser. Die Satzung des B Planes 35/94 hat ebenfalls eine widersprechende Zielsetzung (Erholung und Naturschutz). Wir möchten nicht Diskussionen als Selbstzweck führen und Ihre Zeit rauben, aber schon unsere Irritation über die Entscheidungen und Arbeitsweisen von Verwaltung und Bürgermeister Ausdruck verleihen. Der geplante Bau von den zwei Stadtvillen ist zunächst nachvollziehbar und würde sachlich sogar von vielen Wendorfern unterstützt werden. Warum also die Flucht in die juristisch diskutabile Planungssituation? Unser Problem ist und bleibt die Verknüpfung mit dem von uns abgelehnten und in der Bevölkerung skeptisch betrachteten Baugebiet 82/13 und die Zufahrt durch den Küstenwald. Hier stehen Einheimische und Reha Patienten geeint in Fassungslosigkeit vor der Rodungsfläche. Ein anschaulicheres Denkmal der Planungskompetenz -als zwei nebeneinander verlaufende Straßen am Küstenwald- ist kaum vorstellbar. Eine zukünftige Überplanung des B Planes 35/94 entlang der Küste nach Hoben mit weiterer Bebauung in diesem sensiblen Gebiet ist hoffentlich nicht angedacht. Die Herausnahme eines Streifens entlang der Küste aus der gesamten Ackerpachtfläche und die getrennte Verpachtung läßt uns hier Begehrlichkeiten befürchten. Mit Dank und Gruß Familie Reimann Hoben	Zu 7. Die emotionalen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zu 8. Die Hansestadt Wismar stellt den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Anforderungen des BauGB auf. Zu 9. Der Bebauungsplan Nr. 82/13 ist als Satzung beschlossen und rechtskräftig. Im Beteiligungsverfahren geht es um Anregungen und Hinweise für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94. Zu 10. Vage Vermutungen sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 ist klar umrissen. Hierzu können Stellungnahmen und Anregungen vorgetragen werden, weil hierfür die Planungsziele klar formuliert sind.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Dr. Eberhardt Blei Negenchören 8 23966 Wismar 11.11.2016 V. 1 Hansestadt Wismar Senator Herr Berkahn Markt 1 23966 Wismar per Email: bauamt@wismar.de Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“, 1. Änderung und Ergänzung Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und Äußerung der Öffentlichkeit zur Planung im Zeitraum vom 07.11.2016 bis 11.11.2016 Sehr geehrter Herr Berkahn, ich habe am 07.11.2016, nachmittags gemeinsam mit einem Bürger der Hansestadt von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, mich im Bauamt zum Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“, 1. Änderung und Ergänzung zu informieren. Ich bin erschüttert, was ich vorgefunden habe, - zum einen die Amtliche Bekanntmachung und - zum anderen Plan ohne Planinhalt (außer die Einzeichnung einer Gebietskulisse). Ich muss feststellen, dass - weder die Begründung aus dem Beschluss der Bürgerschaftssitzung vom September 2016 - noch der Bebauungsplan Nr. 35/94 mit der Einzeichnung der relevanten Plan- und Ausgleichsgebiete der 1. Ergänzung und Änderung - noch die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans 35/94 ausgehängt waren, so dass sich die Bürgerinnen und Bürger kein Bild von den Veränderungen durch den Aufstellungsbeschluss zur Planung machen können. Ich darf nochmals daran erinnern, dass der Bebauungsplan 35/ 94 seinerzeit zur Sicherung des Küstenwaldes, der Erholungs- und Tourismusfunktion des Gebietes aufgestellt wurde.	Zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zu 2. In § 13a BauGB ist unter Abs. 3 Nr. 2 die Verfahrensvorschrift geregelt. Die Öffentlichkeit kann sich über allgemeine Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und kann auch innerhalb einer bestimmten Frist Äußerungen zur Planung vortragen. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB ist nicht zwingend erforderlich. Im Rahmen der Erörterung können jeweils die Sachverhalte angesprochen werden. Es gibt die Möglichkeit über die Begründung aus dem Beschluss der Bürgerschaft zu sprechen, hier vom September 2016 oder den Bebauungsplan Nr. 35/94 einzusehen und ebenso die entsprechende Begründung. Die Bekanntmachung nach den vorgenannten Kriterien kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB verbunden werden, Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Die Anforderungen des Verfahrens werden beachtet. Somit ergeben sich keine erweiterten Anforderungen. Zu 3. Die Planziele werden zur Kenntnis genommen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Das heißt, was werden lediglich Flächen, die bereits bebaut waren und anthropogen vorbelastet waren durch Garagen der neuen Nutzung zugeführt. Die Ziele zur Sicherung des Küstenwaldes, der Erholungs- und Tourismusfunktion werden nicht verändert.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Als zuständiger Senator darf ich Sie ganz persönlich ansprechen: 1. Sie lösen die 1. Änderung und Ergänzung vollständig vom Ursprungsbebauungsplan und vom integrierten Stadtentwicklungskonzept Wendorf 2005 Damit enthalten Sie den Mitgliedern der Bürgerschaft wesentliche Informationen vor. Sie bereiten Vorlagen vor, die den bisherigen formellen und informellen Planungen entgegenstehen und informieren die Bürgerschaftsmitglieder nicht. 2. Sie sind an einer Äußerung der Bürgerinnen und Bürger zur Planung gar nicht interessiert Sie lassen zwei Blatt Papier im Amt für fünf Tage aushängen, aus denen die Bürgerinnen und Bürger die wirklichen Veränderungen bei der Realisierung der 1. Änderung und Ergänzung und Veränderung (insbesondere zum Ursprungsplan) nicht erkennen können. 3. Sie legen für die Änderung und Ergänzung des Plangebietes keinen Umweltbericht vor. Zudem möchte ich darauf hinweisen, dass nach meiner Rechtsauffassung im Bebauungsplangebiet 35/ 94 grundsätzlich keine Baumfällungen vorgenommen werden dürfen, die jetzigen Fällungen von Großbäumen rechtswidrig sein dürften. Der Bebauungsplan 35/94, der den Küstenwald schützt, wurde nicht geändert. Mit diesen Bedenken äußere ich mich zur sogenannten Planung. Das an Sie gerichtete Schreiben behalte ich mir vor auch an andere Stellen und Personen zu senden. Freundliche Grüße Eberhardt Blei	Zu 4. Die Hansestadt Wismar hat sich mit den Belangen beschäftigt. Im Zuge der Planaufstellung wurde ein Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und in die Beteiligungsverfahren gebracht. Die Abstimmungen mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand statt und die Einsichtnahme für die Öffentlichkeit wurde gewährleistet. Es ist in der Tat nur der Bereich des Plangebietes, der ursprünglich öffentliche Parkplätze vorsah überplant worden und ein Bestandsgebäude. Die Übereinstimmung mit den sonstigen formellen und informellen Planungen wurde dargelegt und begründet. Zu 5. Die Hansestadt Wismar ist sehr wohl an der Äußerung der Bürgerinnen und Bürger zur Planung interessiert. Deshalb hat sie die Beteiligung durchgeführt und die Öffentlichkeit konnte sich über allgemeine Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Das Ergebnis bzw. die Erkenntnisse sollten mit in die Planung und die Planbearbeitung einfließen. Auf der Grundlage der ersten Erkenntnisse und der Zielsetzungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gefertigt und im Beteiligungsverfahren erneut zur Stellungnahme bzw. zur Öffentlichkeitsbeteiligung genutzt. Im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, das sich angeschlossen hat, wurden dann die Planzeichnung, der Text-Teil B und die Begründung zum Plan sowie die jeweiligen Gutachten, die auch in der Öffentlichkeitsbeteiligung bekanntgegeben wurden, ausgelegt. Somit hat die Hansestadt Wismar ihre Unterlagen präzisiert und mit der entsprechenden Vertiefung für die Öffentlichkeitsbeteiligung genutzt. Zu 6. Die Hansestadt Wismar hat im weiteren Verfahren die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB begründet. Es wurde begründet, warum auch kein Umweltbericht erforderlich ist. Im Verfahren wurde auch die Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde zur SPA- und FFH-Verträglichkeit eingeholt. Da eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Schutzgebietskulisse nicht zu befürchten ist, ist auch die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gerechtfertigt. Dies wird eindeutig begründet. Siehe in den Unterlagen. Zu 7. Die Anforderungen für die Rodung von Gehölzen sind durch den Gesetzgeber geregelt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar wurde eine Baumbilanz gefertigt. Gutachter wurden in die Prüfung einbezogen. Ein Antrag für Rodung von geschützten Bäumen wurde gestellt. Die Rodungsgenehmigung liegt vor. Somit wurden die Belange berücksichtigt. Zu 8. Die Hansestadt Wismar hat im Zuge der weiteren Bearbeitung die Belange behandelt und die Grundlagen für den Satzungsbeschluss geschaffen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Als zuständiger Senator darf ich Sie ganz persönlich ansprechen: 1. Sie lösen die 1. Änderung und Ergänzung vollständig vom Ursprungsbebauungsplan und vom integrierten Stadtentwicklungskonzept Wendorf 2005 Damit enthalten Sie den Mitgliedern der Bürgerschaft wesentliche Informationen vor. Sie bereiten Vorlagen vor, die den bisherigen formellen und informellen Planungen entgegenstehen und informieren die Bürgerschaftsmitglieder nicht. 2. Sie sind an einer Äußerung der Bürgerinnen und Bürger zur Planung gar nicht interessiert Sie lassen zwei Blatt Papier im Amt für fünf Tage aushängen, aus denen die Bürgerinnen und Bürger die wirklichen Veränderungen bei der Realisierung der 1. Änderung und Ergänzung und Veränderung (insbesondere zum Ursprungsplan) nicht erkennen können. 3. Sie legen für die Änderung und Ergänzung des Plangebietes keinen Umweltbericht vor. Zudem möchte ich darauf hinweisen, dass nach meiner Rechtsauffassung im Bebauungsplangebiet 35/ 94 grundsätzlich keine Baumfällungen vorgenommen werden dürfen, die jetzigen Fällungen von Großbäumen rechtswidrig sein dürften. Der Bebauungsplan 35/94, der den Küstenwald schützt, wurde nicht geändert. Mit diesen Bedenken äußere ich mich zur sogenannten Planung. Das an Sie gerichtete Schreiben behalte ich mir vor auch an andere Stellen und Personen zu senden. Freundliche Grüße Eberhardt Blei	4 — 5 — 6 — 7 — 8 — 9 Zu 9. Diese Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	HANSESTADT Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT WELTERBE und MEER Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar Herrn Dr. Eberhardt Blei Negenchören 8 23966 Wismar per E-mail: plumb.sen@gmx.de Der Bürgermeister Bauamt Abt. Planung  Ihre Nachricht: Unser Zeichen: Bearbeiter/in: Frau Mahnel Zimmer: 225 Telefon: 03841 251-6025 Fax: 03841 251-6002 E-Mail: CMahnel@wismar.de Datum: 18.11.16 Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“, 1. Änderung Ihr Schreiben vom 11.11.2016 Sehr geehrter Herr Dr. Blei, Sie haben anlässlich der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum oben angegebenen Bauleitplan eine Stellungnahme abgegeben. Die Einwendungen Ihrer Stellungnahme werden nun im Detail geprüft und der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als dem abschließenden Beschlussgremium zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vorgelegt. Von dieser Bürgerschaftsentscheidung erhalten Sie anschließend unaufgefordert eine Mitteilung. Wir dürfen uns zunächst für Ihr Interesse an der städtebaulichen Planung der Hansestadt Wismar bedanken. Mit freundlichem Gruß i. A.  Mahnel	Zu 10. Die Unterlagen gemäß Abwägungsbeschluss sind dem Einwender zur Verfügung zu stellen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
J16)	Cornelia Mahnel - Fwd: Antw: Information der Öffentlichkeit Pag Von: Cornelia Mahnel An: Reimann, Steffi Datum: 19.12.2016 08:47 Betreff: Fwd: Antw: Information der Öffentlichkeit 1.Änderung B-Plan 35/94 Sehr geehrte Frau Reimann, sehr geehrter Herr Dr. Reimann, hiermit bestätige ich den Eingang Ihrer Mail vom 03.12.2016. Ihre Mail findet als eine Stellungnahme der Öffentlichkeit Eingang in das Planverfahren und wird im Rahmen der Abwägung von der Bürgerschaft geprüft. Sie erhalten unaufgefordert zu gegebener Zeit hierüber eine schriftliche Antwort. Mit freundlichem Gruß C. Mahnel Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung Tel. 03841/2516025 cmahnel@wismar.de V.2 Ø	Zu 0. Gemäß Beschlussfassung über die Abwägung ist der Einwender über das Ergebnis zu benachrichtigen. Dies setzt den Abwägungs- und den Satzungsbeschluss voraus.	Zu berücksichtigen.

Anlage 1 zum Beschluss-Nr. VO/2017/2374 - 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

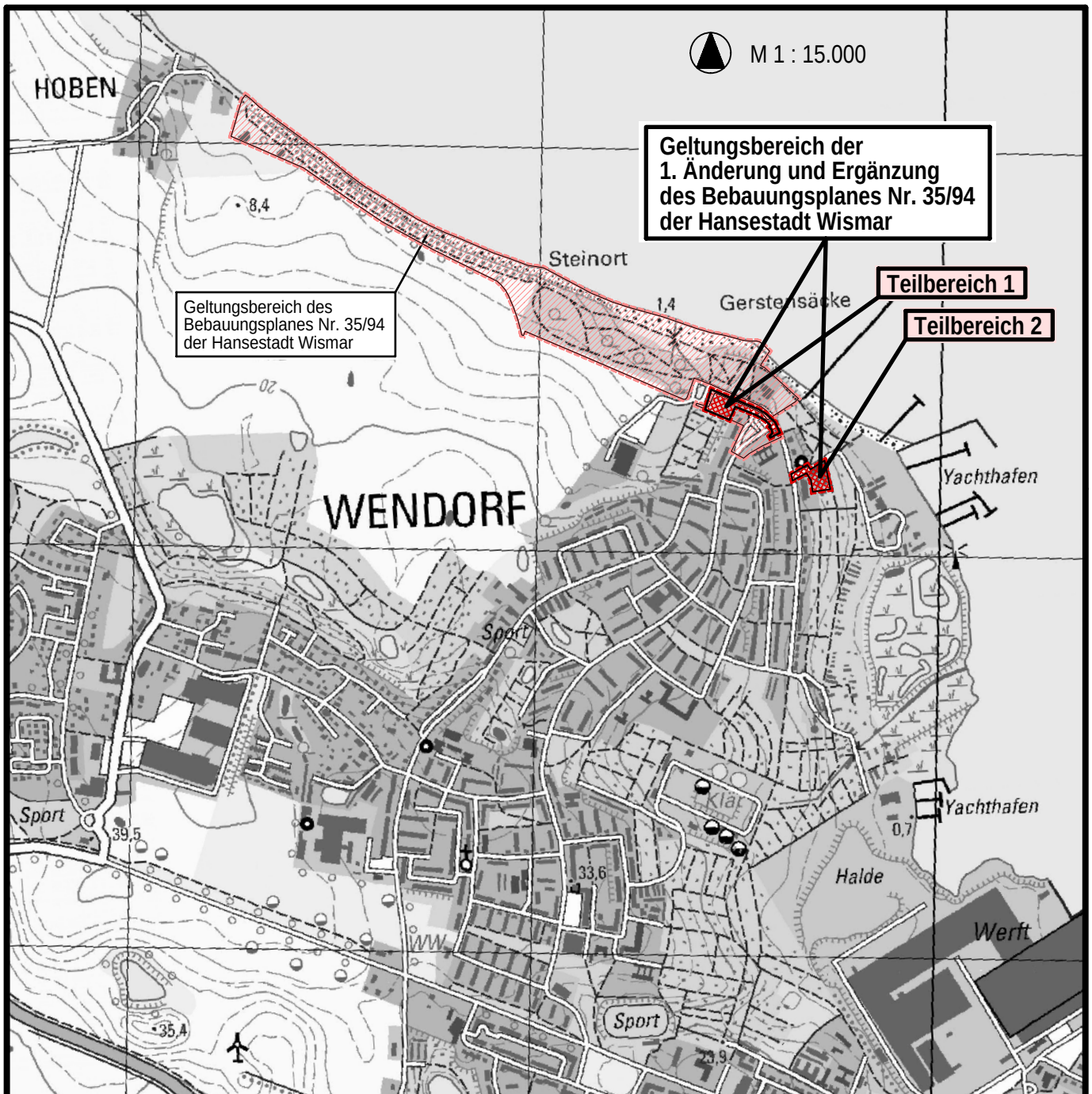
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	>>> <SteffiundSoenke@aol.com> 26.11.2016 13:28 >>> · Sehr geehrte Frau Domschat - Jahnke, · · wir hatten uns am 8.11.16 in Ihrem Amt über die 1. Änderung des B-Planes 35/94 informieren wollen und Ihnen unsere Bedenken bezüglich der Überplanung dieses B-Planes durch den B-Plan 82/13 und die Rodung des Küstenwaldes (die der Zielsetzung des Planes 35/94 zuwider läuft) bekannt gemacht. > Auch hatten wir erheblich rechtliche Bedenken gegen ein Verfahren nach > §13a > geäußert. > Der B-Plan 35/94 ist kein Plan der Innenentwicklung und durch die Nähe > zur > Küste ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung zwingend notwendig. > Das Vorhaben ausgewiesenes Gartenland zu bebauen widerspricht > ebenfalls > den rein auf Naturschutz und Erholung ausgerichteten Zielen des > B-Planes > 35/94 in seiner Grundsatzung. · · Uns wurde in Ihrem Beisein durch Frau Mahnel mitgeteilt, > dass wir uns noch nicht über Planungen informieren könnten, da es ja noch keine gäbe. Diese Planungen würden zu einem späteren Zeitpunkt ausgelegt werden. Auf unsere Frage der Zeitdauer dieser Auslegung gab Frau Mahnel 4 Wochen an.... > dass amtlicherseits doch eine Umweltverträglichkeitsprüfung durch geführt werde. Herr Senator Berkahn antwortete auf die Fragen der Fraktion FDP/Grüne zur letzten Bürgerschaftssitzung am 24.11.16 aber, dass er keinen Anlaß sehe von dem geplanten Vorgehen eines beschleunigten Verfahrens nach §13a abzusehen. Eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit sei nicht vorgesehen. Dies ist ein Widerspruch der sich uns nicht erschließt und wir bitten deshalb um Aufklärung. Mit freundlichem Gruß Steffi Reimann Dr. Sönke Reimann	A Zu 1. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zu 2. Im Verfahren und in der Begründung wurde dargelegt, warum es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB und einen Plan der Innenentwicklung handeln kann. Die Darlegungen in der Begründung und zur Ausführung zur Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB wurden auch durch die zuständigen Behörden bestätigt. Die Hansestadt Wismar hat sich mit Anforderungen der Innenentwicklung beschäftigt. Die Anforderungen, die sich aus der nahegelegenen Küste ergeben, wurden betrachtet. Es wird kein Gartenland überbaut, sondern es werden bis dahin als Garagen genutzte Flächen einer Wohnbebauung zugeführt. Zu 3. Die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 35/94 werden nicht berührt. Es wird eine anthropogen vorbelastete Fläche, Garagenfläche, einer Wohnbebauung zugeführt. Die Zielsetzungen für Naturschutz und Erholung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 werden nicht berührt. Im Gegenteil, es wird eine verbesserte städtebauliche räumliche Umgebung geschaffen. Zu 4. Im weiteren Verfahren wurden die Entwürfe für die Öffentlichkeitsbeteiligung für die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Die Unterlagen wurden mit Planzeichnung- Teil A, Text-Teil B, Begründung und den jeweils gefertigten Gutachten öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Es findet sich auch die Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Erstellung eines Umweltberichtes in den Unterlagen. Zu 5. Hierzu ist klarzustellen, dass die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2017 bis einschließlich 01.09.2017 gemäß öffentlicher Bekanntmachung erfolgt ist. Dabei wurden folgende Unterlagen genutzt: - Planzeichnung (Teil A) - Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie - Die dazugehörige Begründung. Insofern ergibt sich hier kein Widerspruch. Das Verfahren wurde mit der frühzeitigen Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung begonnen. Für die Beteiligung wurden die Entwürfe gemäß gesetzlicher Vorgabe nach § 3 Abs. 2 BauGB genutzt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	> Von: "Cornelia Mahnel" <CMahnel@wismar.de> > Datum: 29. November 2016 15:34:46 MEZ > An: <SteffiundSoenke@aol.com> > Kopie: "Nadine Domschat-Jahnke" <NDomschat-Jahnke@wismar.de>, "Thomas Beyer" <Beyer@wismar.de> > Betreff: Antw: Information der Öffentlichkeit 1.Änderung B-Plan 35/94 > > Sehr geehrte Frau Reimann, > sehr geehrter Herr Dr. Reimann, > > gern sind wir bereit, den Sachverhalt aufzuklären. > > Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses müssen und können noch keine > detaillierten Planungen vorliegen. > Mit dem Aufstellungsbeschluss werden wir erst beauftragt, mit der > Planungsarbeit zu beginnen. > > Erste Planvorentwürfe werden üblicherweise in der frühzeitigen > Bürgerbeteiligung ausgelegt. > > Wird aufgrund des "beschleunigten Verfahrens" von der frühzeitigen > Bürgerbeteiligung abgesehen, sind wir gesetzlich angehalten, bereits > bei der Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses in formloser Art und	B Zu 1. Die Beteiligungen wurden durchgeführt. Die Verfahrensabläufe entsprechend den Informationen an die Einwender. Im Ergebnis wurden die erforderlichen Gutachten gefertigt. Eine Rodungsgenehmigung für die Rodung von Gehölzen liegt vor. Die Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse in Bezug auf FFH- und SPA-Gebiete wurde erbracht. Es wurden mit der Durchführung des Vorhabens die Nachweise erbracht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.	Zur Kenntnis zu nehmen.

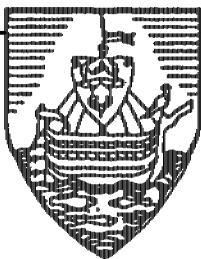
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	> Weise über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Das taten wir bei der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 35/94 in verbaler Form. > Nach Erarbeitung eines Planentwurfs auf der Grundlage von vorbereitenden Untersuchungen/ Gutachten wird dieser in jedem Planverfahren (ob vereinfacht oder beschleunigt) durch die Bürgerschaft als Entwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Daraufhin erfolgt die "Öffentlichkeitsbeteiligung" für die Dauer eines Monats in den Räumlichkeiten des Bauamtes. Zusätzlich stellen wir die Planunterlagen zur Information ins Internet. Das ist ein Angebot der Stadt, welches nicht gesetzlich vorgeschrieben ist. > Im Fall der i.R. stehenden Planung kann das "beschleunigte" Verfahren gewählt werden, weil die bei der Durchführung des Planes versiegelte Fläche kleiner als 20 000 m² ist und somit auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. (siehe § 13a BauGB) > Wenn auch kein "Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung" durchgeführt wird, muss in jeder Planung geprüft werden, ob eine Beeinträchtigung von Schutzgütern besteht. Umweltrelevante Belange sind in jeder Planung formlos zu ermitteln und entsprechend zu berücksichtigen. Im Bereich Seebad Wendorf wird es aus diesem Grund ein detailliertes Aufmaß des Baumbestandes geben. Und ein Baumgutachter wird eine fachliche Bewertung für jeden einzelnen Baum im Plangebiet vornehmen. Hierüber kann sich jedermann im Rahmen der "Öffentlichkeitsbeteiligung" informieren. Im Stadtanzeiger werden wie üblich die Auslegungszeiten nach erfolgtem Auslegungsbeschluss bekannt gegeben. Wir hoffen, dass unsere Ausführungen Ihnen geholfen haben. Mit freundlichem Gruß i.A. C. Mahnel Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung Tel. 03841/2516025 cmahnel@wismar.de	2 1	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	>>> Steffi Reimann <steffiundsoenke@aol.com> 10.12.2016 09:31 >>> Sehr geehrte Frau Mahnel, wären Sie so freundlich uns den Eingang der Mail vom 03.22.2016 zu bestätigen. Dank und Gruß Von meinem iPad gesendet Anfang der weitergeleiteten E-Mail: > Von: Steffi Reimann <steffiundsoenke@aol.com> > Datum: 3. Dezember 2016 18:38:40 MEZ > An: "CMahnel@wismar.de" <CMahnel@wismar.de> > Kopie: "TBeyer@wismar.de" <TBeyer@wismar.de>, "NDomschat-Jahnke@wismar.de" <NDomschat-Jahnke@wismar.de> > Betreff: Re: Antw: Information der Öffentlichkeit 1. Änderung B-Plan 35/94 > > Sehr geehrte Frau Mahnel, > vielen Dank für Ihre Antwort. Wir verstehen Sie so, daß eine Auslegung der Pläne noch folgen wird. > Auf einige unserer Argumente gehen Sie leider nicht ein. > > Unseres Erachtens sind Verfahren nach 13a nicht möglich, wenn Schutzgüter nach Paragraph 1, Abs.6, Nr.7, Buchstabe b.) betroffen sind. Durch die direkte Nähe zu FFH, natura 2000 und Küste wäre dies der Fall. > Damit wäre ein Verfahren nach 13a dann doch nicht möglich?! > > Alles weitere ist damit eigentlich überflüssig zu diskutieren. > Machen wir es dennoch. > Verfahren nach 13a sind u.E. nur für Maßnahmen der Innenentwicklung zulässig. > Durch Einbeziehung des B Plan 82/13 generieren Sie zwar eine Situation der Innenentwicklung, doch dann müßte doch aufgrund der zeitlichen und sachlichen Zusammenhänge die Fläche des 82/13 Gebietes mitgerechnet werden, womit wir deutlich über 20.000qm kämen	C Zu 1. Die Verträglichkeitsprüfungen für Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet und das FFH-Gebiet wurden durchgeführt. Diese sind Gegenstand des Verfahrens. Die Verträglichkeitsprüfungen wurden der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung gestellt. In der Stellungnahme vom 20.09.2017 wird die Vereinbarkeit der Zielsetzungen des Planes mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse bestätigt. Die Verträglichkeitsprüfungen, die zu dem Ergebnis führen, dass keine erheblichen Auswirkungen auch in Kumulation entstehen, wurden durch die Behörde bestätigt. Damit ist der Nachweis erfolgt, dass keine Beeinträchtigung der Natura2000-Schutzgebiete erfolgt. Dadurch ist die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig. Zu 2. Der Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB ist unter Gliederungspunkt 5 der Begründung dargestellt. Zusätzlich enthält die Begründung Ausführungen zu umweltschützenden Belangen in der Bauleitplanung. Für beide Teilbereiche handelt es sich um Wiedernutzbarmachungen auf bisherigen Garagenstandorten. Dies ist auch Gegenstand der Begründung und wird aufrechterhalten. Eine Einbeziehung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 erfolgt nicht, da dieser nicht im Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt wurde, sondern im Regelverfahren. Der Bebauungsplan Nr. 82/13 wurde im zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht aufgestellt und ist eigenständig zu betrachten.	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	> Auch das Argument der Nachverdichtung ist nur in der Innenentwicklung zulässig. Aber doch nicht mit einer Änderung von Zweck und Nutzen? Garagen auf Grünland haben eindeutig eine andere Nutzung als Wohnhäuser. Die Satzung des B Planes 35/94 hat ebenfalls eine widersprechende Zielsetzung (Erholung und Naturschutz). > > Wir möchten nicht Diskussionen als Selbstzweck führen und Ihre Zeit rauben, aber schon unsere Irritation über die Entscheidungen und Arbeitsweisen von Verwaltung und Bürgermeister Ausdruck verleihen. > > Der geplante Bau von den zwei Stadtvillen ist zunächst nachvollziehbar und würde sachlich sogar von vielen Wendorfern unterstützt werden. Warum also die Flucht in die juristisch diskutable Planungssituation? > > Unser Problem ist und bleibt die Verknüpfung mit dem von uns abgelehnten und in der Bevölkerung skeptisch betrachteten Baugebiet 82/13 und die Zufahrt durch den Küstenwald. > Hier stehen Einheimische und Reha Patienten geeint in Fassungslosigkeit vor der Rodungsfläche. > Ein anschaulicheres Denkmal der Planungskompetenz -als zwei nebeneinander verlaufende Straßen am Küstenwald- ist kaum vorstellbar. > Erstaunlich, daß die Stadt zum Erhalt des Küstenwaldes nicht ein Enteignungsverfahren gegen die Klinik angestrebt hat, während nicht weit entfernt weniger Bedenken bestanden eine Privatperson zu enteignen, nur um die ursprüngliche Planung nicht ändern zu müssen. > > Eine zukünftige Überplanung des B Planes 35/94 entlang der Küste nach Hoben mit weiterer Bebauung in diesem sensiblen Gebiet ist hoffentlich nicht angedacht. Die Herausnahme eines Streifens entlang der Küste aus der gesamten Ackerpachfläche und die getrennte Verpachtung läßt uns hier Begehrlichkeiten befürchten. > Wir würden Sie um eine Aussage Ihrerseits diesbezüglich bitten. > > Mit Dank und Gruß > Familie Reimann > Hoben 3 4 5 6 7	Zu 3. Die Hansestadt Wismar hat begründet, dass es sich um eine Nachnutzung von Flächen, die anthropogen vorbelastet sind, Garagenstandorte handelt. Unter Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Situation ist das Verfahren nach § 13a BauGB im Zuge der Nachnutzung anwendbar. Zu 4. Die emotionalen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hansestadt Wismar ist stets an einer ordnungsgemäßen Arbeitsweise interessiert. Zu 5. Die Hansestadt Wismar stellt den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Anforderungen des BauGB auf. Da das Verfahren nach § 13a BauGB gerechtfertigt ist, wendet die Hansestadt Wismar im Zuge ihrer Planungshoheit dieses Verfahren an. Zu 6. Der Bebauungsplan Nr. 82/13 ist als Satzung beschlossen und rechtskräftig. Im Beteiligungsverfahren geht es um Anregungen und Hinweise für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94. Die Belange des Bebauungsplanes Nr. 82/13 wurden abschließend behandelt. Auf Mutmaßungen wird hier nicht weiter eingegangen. Zu 7. Vage Vermutungen sind nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 ist klar umrissen. Hierzu können Stellungnahmen und Anregungen vorgetragen werden, weil hierfür die Planungsziele klar formuliert sind. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar beschäftigt sich mit dem klar umrissenen Geltungsbereich. Die Zielsetzungen der Hansestadt Wismar sind im Flächennutzungsplan dargelegt. Die Grundzüge und Grundsätze für die Aufstellung von Bauleitplanungen sind im BauGB dargestellt. Danach sind nach § 2 Abs. 1 BauGB Bauleitpläne von der Gemeinde in enger Verantwortung aufzustellen. Die Hansestadt Wismar ist sich ihrer Verantwortung bewusst. Mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 war es das Ziel, den unansehnlichen Garagenstandort nachzunutzen und durch geeignete Wohnbebauung zu ersetzen.	Nicht zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.



HANSESTADT WISMAR



STAND:
Beschlussvorlage Satzung

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35/94 "SEEBAD WENDORF" IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

Teilbereich 1

Vermesser:	Vermessungsbüro, Dipl.-Ing. (FH) Christopher Sohn Philosophenweg 3a, 23970 Wismar Tel.: 03841 - 2 63 70, mailto: info@cs-vermessung.de
Datum:	02.12.2016 (Baumkrone/Äste)
Auftrags-Nr.:	160044
Datei-Name:	160044-LHP-GK-HN76.dwg
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83
Höhenbezug:	System HN76
Hinweise:	---
Grundlagen:	---

Nr. 82/13
/ismar

Zufahrt
TGa

Ernst-Scheel-Straße

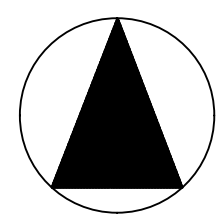
Seeblick

Kleingartenanlage

HANSESTADT WISMAR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35/94 "SEEBAD WENDORF" IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

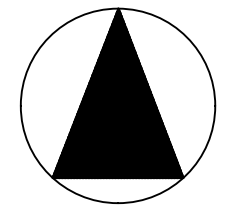
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



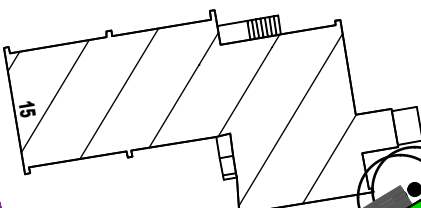
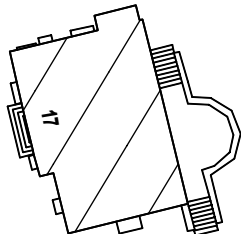
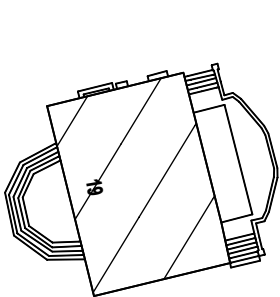
M 1 : 500

Vermesser:	Vermessungsbüro, Dipl.-Ing. (FH) Christopher Sohn Philosophenweg 3a, 23970 Wismar, Tel.: 03841 - 2 63 70, mailto: info@cs-vermessung.de
Datum:	07.12.2016
Auftrags-Nr.:	160044
Datei-Name:	160044-LHP-GK-HN76.dwg (ohne Legende)
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83
Höhenbezug:	System HN76
Hinweise:	--- --
Grundlagen:	--- --

Teilbereich 2



M 1 : 500



Ernst-Scheel-Straße

105
2

Zum Yachthafen

110

(KS)

131

141

200 m
Küstenschutzstreifen

150 m
Gewässerstreifen

(GS)

(P)

(KS)

Teilbereich 2

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen



WA
7Wo

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Beschränkung der Zahl der Wohnungen,
hier: 7 Wohnungen je Einzelhaus

Par. 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

IV

OK_{max} 13,00m

8,55

Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4

Zahl der Vollgeschosse inkl. Staffelgeschoss

Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Höhenbezugspunkt, z.B. 8,55m

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Par. 16 - 21a BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZE

o

offene Bauweise

Baugrenze

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Par. 22 u. 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche

Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P

Parkplatz



Zufahrt / Ein- und Ausfahrt



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

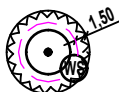
Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume mit lfd. Nr., z.B. Nr. 1

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten
sind, (WS-Wurzelschutzabstand, reale Kronentraufe + 1,50 m)

Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
St = Stellplätze, TGa = Tiefgaragen,
FwZ = Feuerwehruzufahrt mit Aufstellfläche

Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen
zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.V.m. Teil B - Text, Ziffer 7

Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten
sind, S = Sichtflächen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Par. 9 Abs. 6 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die
1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94
der Hansestadt Wismar

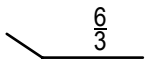
Par. 9 Abs. 7 BauGB



Umgrenzung der Fläche, bei der vor Nutzungsbeginn die Wohn- und
Arbeitsverhältnisse durch die untere Bodenschutzbehörde bestätigt
sein muss (gemäß textliche Festsetzungen, Pkt. I.6.2)

Par. 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

. 8,29

Höhenangaben in Meter ü HN76



vorhandene Gebäude



künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude



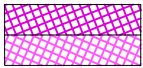
künftig entfallende Darstellungen, z.B. Baum Nr. 3a



sonstiger Baum gemäß Vermessung / Luftbild



geplanter Weg



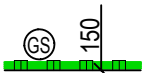
Fläche für Eingriff in den Wurzelbereich

Fläche für Eingriff in den Wurzel- und Kronenbereich



Sichtdreieck

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Küsten- und Gewässerschutzstreifen, hier: 150m zur Ostsee

Par. 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m. Par. 29 NatSchA-G M-V



Küstenschutzstreifen, hier: 200m zur Ostseeküste

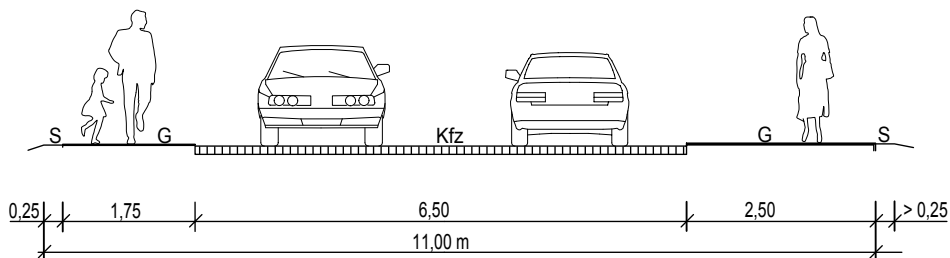
Par. 9 Abs. 6 BauGB
i.V.m. Par. 89 LWaG M-V

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

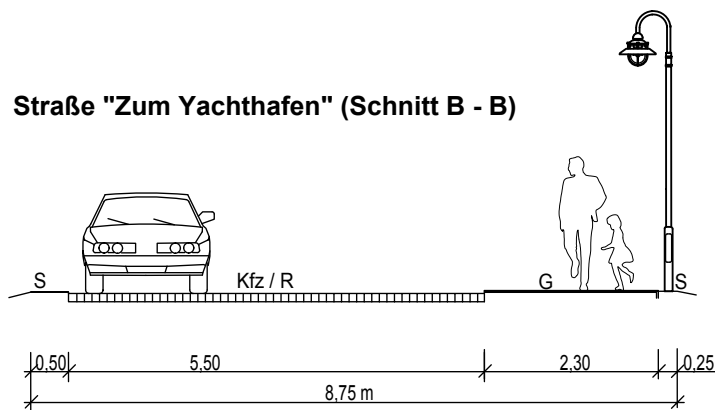
WA
WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
IV
GRZ 0,4
0
$\frac{WA}{7 W_0}$
OK _{max} 13,00m über dem Bezugspunkt

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL M 1: 100

Ernst - Scheel - Straße (Schnitt A - A)



Straße "Zum Yachthafen" (Schnitt B - B)



LEGENDE

- V - verkehrsberuhigter Bereich
- Kfz - Kraftfahrzeuge
- R - Radfahren
- F - Fußgänger
- P - Parken
- Gr - Grünstreifen
- G - Gehweg
- S - Sicherheitsstreifen
- G+R - Geh- und Radweg
- M - Mulde

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.06.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Stadtanzeiger am 22.10.2016 erfolgt. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde bekannt gemacht, dass die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 während der Dienststunden Montag, Dienstag, Mittwoch von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr, Donnerstag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr und Freitag von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr vom 07.11.2016 bis zum 11.11.2016 unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 29.06.2017 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die zugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 31.07.2017 bis zum 01.09.2017 im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 während der Dienststunden Montag, Dienstag, Mittwoch von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr, Donnerstag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr und Freitag von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Hansestadt Wismar deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist; dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können sowie das von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird, durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger am 22.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den

(Siegel)

.....
Der Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Bürgerschaft hat die 1. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

Wismar, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

8. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar und über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Wismar, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

DER HANSESTADT WISMAR

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35/94

GEMÄSS § 10 BauGB UND § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106 und 107) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35/94 DER HANSESTADT WISMAR „SEEBAD WENDORF“

IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3
 - Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
 - Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 5 BauNVO Tankstellengemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

- 2.1.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung des oberen Bezugspunktes (für die Oberkante der Gebäude) und darf die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen nicht überschreiten (untere Bezugspunkte).
- 2.1.2 Die Oberkante der Tiefgarage darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) nicht überschreiten. Außerhalb der Gebäude und außerhalb von Terrassen ist die Tiefgaragendecke zu begrünen.
- 2.1.3 Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (OK max Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

2.2 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.2.1 Für Neubauten gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte. Abweichend von dem festgesetzten Bezugspunkt von 11,50 m auf Flurstück Nr. 14 der

Flur 12, Gemarkung Wismar, gilt für das Bestandsgebäude eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 12,51m.

- 2.2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten, jedoch auch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe entspricht der Höhe des Fertigfußbodens.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

- 2.3.1 Die Errichtung von Gebäuden mit 4 Vollgeschossen ist zulässig.
- 2.3.1 Das 4. Vollgeschoss (Staffelgeschoss) darf die Grundfläche von 75 v.H. des 3. Vollgeschosses nicht überschreiten.
- 2.3.3 Das 4. Vollgeschoss (Staffelgeschoss) ist mit einem Abstand der Außenwand von mindestens 0,5 m zur Außenkante des 3. Vollgeschosses zu errichten. Das Dach des 4. Vollgeschosses darf grundsätzlich als Überdachung für Dachterrassen die gesamte Größe des darunterliegenden 3. Vollgeschosses ausnutzen, jedoch nicht darüber hinausgehen.

3. **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

4. **STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 4.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische Stellplätze ausschließlich als offene Stellplätze innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen nur als Tiefgaragen und nur innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen gemäß Planzeichnung (Teil A) zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen sind mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straße entfernt zu errichten. Ausgenommen sind Einfriedungen für Müllbehälterstandorte und Nebenanlagen zwischen dem Parkplatz (Wendekreis) und nächstgelegener, paralleler Baugrenze.
- 4.4 Müllbehälterstandorte und oberirdische Nebenanlagen sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Ernst-Scheel-Straße und der straßenseitigen Gebäudefront nicht zulässig. Ausgenommen ist der Ausschlussbereich nach 4.3.
- 4.5 Ausnahmen von den Festsetzungen I. 4.1 bis I. 4.4 sind für das bereits bebaute Flurstück Nr. 14, Flur 12 Gemarkung Wismar im Bestand zulässig.

- 4.6 Im Wurzelschutzbereich sind auf den gesondert festgesetzten Flächen Feuerwehruzufahrten und Stellplätze zulässig.

**5. HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit je maximal 7 Wohnungen begrenzt.

**6. AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

- 6.1 Mit der Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 14 darf gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erst begonnen werden, wenn gesichert ist, dass für die Rodung der Bäume Nr. 44, 45, 46 und 47 Standorte für Ausgleichspflanzungen innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar zur Verfügung stehen und die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen durch den Verursacher gesichert ist. Für jeden zu rodenden Baum ist eine Ausgleichspflanzung zu leisten.
- 6.2 Im Teilbereich 1 ist auf dem Flurstück 6/3 auf den vormaligen Garagenflächen die festgesetzte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet solange unzulässig, bis die Bestätigung des gutachterlichen Nachweises gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Untere Bodenschutzbehörde erfolgt ist. Die Prüfwerte für Kinderspiel und Nutzpflanzenanbau nach Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu unterschreiten. Vorsorgewerte sollen angestrebt werden. Der Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2, Nr. 1.4 und Nr. 2.2 der BBodSchV erfolgt durch Dokumentation einer bodenkundlichen Baubegleitung.

**7. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR
SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN – PASSIVE
SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 7.1 In dem im Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Lärmpegelbereich III gilt die Anforderung an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB.
- 7.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.
- 7.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist im festgesetzten Lärmpegelbereich III durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder

andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den außerhalb des Lärmpegelbereichs III liegenden Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf den festgesetzten Lärmpegelbereich abzustellen. Beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung sind sie zu berücksichtigen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

- 1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind für Neubauten ausschließlich Pultdächer und Flachdächer zulässig.
- 1.2 Für das bestehende Hauptgebäude auf Flurstück 14, Flur 12, Gemarkung Wismar ist ein Mansarddach zulässig.
- 1.3 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind für Neubauten Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 10^\circ$ zulässig.
- 1.4 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Dächer nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht zulässig. Pultdächer sind darüber hinaus auch mit dunkelgrauer Harteindeckung zulässig, Mansarddächer sind auch mit roter Harteindeckung zulässig. Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Außerhalb der Gebäude und außerhalb von Terrassen ist das Dach der Tiefgarage zu begrünen. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.

2. FASSADEN

- 2.1 Die Fassaden sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet
 - Als geputzte Außenwandflächen und als Klinkerfassaden in den Farbspektren
 - von reinem Weiß bis Cremeweiß (gleich RAL 9001), bis Grauweiß (gleich RAL 9002), bis Perlweiß (gleich RAL 1013),
 - von Lichtgrau (gleich RAL 7035), Telegrau (gleich RAL 7047) bis Kieselgrau (gleich RAL 7032), Achatgrau (gleich RAL 7038),
 - von Perlweiß (gleich RAL 1013) bis Hellelfenbein (gleich RAL 1015) zulässig.
- 2.2 Klinkerfassaden sind zusätzlich zu den unter 2.1 genannten Farben auch in den Farbspektren:
 - von Rubinrot (gleich RAL 3003) bis Braunrot (gleich RAL 3011),
 - RAL 1004 (Goldgelb), RAL 1005 (Honiggelb), RAL 1012 (Zitronengelb)zulässig.
- 2.3 Kombinationen der vorgenannten Farben und Materialien (2.1 und 2.2) sind zulässig.
- 2.4 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind andere Arten zur Außenwandgestaltung untergeordnet bis zu einem Anteil von maximal 25% je Fassadenseite zulässig.

3. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 0,5 x 1,0 m zulässig. Werbeträger dürfen die horizontale und vertikale Gliederung einer Fassade nicht überschreiten und Fenster bzw. andere Details nicht überdecken. Es dürfen nur flach auf der Außenwand oder auf Einfriedungen liegende Schilder, Kästen oder Einzelbuchstaben sowie auskragende Werbeschilder Verwendung finden. Beleuchtete und leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Fassade des Erdgeschosses und an Einfriedungen zulässig.

4. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront sind zum öffentlichen Raum nur mit Einfriedungen oder Verkleidungen aus lebenden Hecken in Verbindung mit Pergolen sowie Holzzäunen oder Stabgitterzäunen zu umschließen. Die Hecken sind zu der öffentlichen Fläche auszurichten.

5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG

Ver- und Entsorgungsleitungen und Nebenanlagen zur Versorgung sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.

6. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND SONSTIGEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN

Als Befestigungsart für die oberirdischen Stellplätze, die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen und die Gehwege auf den Grundstücken ist Betonpflaster zu verwenden. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit Ortbeton oder Betonsteinpflaster herzustellen.

7. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen zulässig. Die Hecken sind zu der öffentlichen Fläche hin auszurichten, die Drahtzäune oder Stabgitterzäune innenliegend zu den privaten Grundstücken.

Türen und Tore in den Zäunen inklusive Pfeiler sind aus Holz oder Metall zulässig. Darüber hinaus sind Pfeiler und Mauerelemente zur Befestigung der Türen und Tore oder zur Aufnahme von Briefkästen, Klingeln, Sprechanlagen u. ä. in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder Beton zulässig.

Einfriedungen durch Hecken zur öffentlichen Straße außerhalb der Sichtflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtflächen der zugehörigen Zufahrt, von der aus Stellplätze bedient werden, dürfen Einfriedungen in Form von Hecken eine Höhe von maximal 0,70 m nicht überschreiten und in Form von Pfeilern und Mauerelementen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes (Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße), gemessen in der Mitte der Fahrbahn.

Ggf. vorgesehene Tore für die Zufahrt zu den Stellplätzen sind min. 5,00 m entfernt von der Fahrbahngrenze (nicht von der Gehwegbegrenzung) auf den privaten Grundstücken zu errichten.

Die Höhe der Einfriedung setzt sich zusammen aus Hecke, Pfeilern oder Mauerelementen und einer ggf. zu errichtenden Stützmauer. Die Summe dieser Elemente darf die festgesetzte Höhe der Einfriedung nicht überschreiten.

Die Erneuerung der Mauer auf dem Flurstück 14, Flur 12 Gemarkung Wismar, entlang der vorderen Grundstücksgrenze (Ernst-Scheel-Straße) ist in gleicher Höhe wie die im Bestand vorhandene Mauer (2,00 m) zulässig. Im Bereich der festgesetzten Zufahrt auf Flurstück Nr. 14 sind die seitlichen Grundstückseinfriedungen erst in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie in Form von Hecken mit einer Höhe von mehr als 0,70 m und in Form von Pfeilern und Mauerelementen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m zulässig. Im Bereich des Abstandes von 3,00 m dürfen Einfriedungen in Form von Hecken eine Höhe von maximal 0,70 m nicht überschreiten und in Form von Pfeilern und Mauerelementen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Das Tor ist 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu versetzen.

Wenn das Gelände entlang der Grundstückseinfriedung ansteigt, können Abschnitte gebildet werden. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt dann die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche innerhalb des jeweiligen Abschnittes.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.7 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleich für die Rodung von 19 Bäumen (Nr. 3b, 4, 5, 9, 11, 12, 13, 16, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 28, 29, 30 und 31) und Beeinträchtigung in den Wurzelschutzbereich von 5 Bäumen (Nr. 1, 2, 7, 8 und 23) innerhalb des Teilbereiches 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar sind insgesamt 33 Ausgleichspflanzungen (21 Pflicht-Ausgleichspflanzungen und 12 Wahl-Ausgleichspflanzungen) innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar zu pflanzen (vgl. Tabellen 4, 5 und 6 in der Begründung). Für die Anpflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

3 Ausgleichspflanzungen sind auf der bereits vorhandenen, festgesetzten Ausgleichsfläche (Maßnahmenfläche M2) an der Erwin-Fischer-Straße, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar angelegt wurde, umzusetzen. Die 3 Ausgleichspflanzungen sind auf der Ausgleichsfläche im Randbereich des Spielplatzes zu pflanzen (siehe

nachfolgende Abbildung). Die Baumarten sind mit dem Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar abzustimmen.

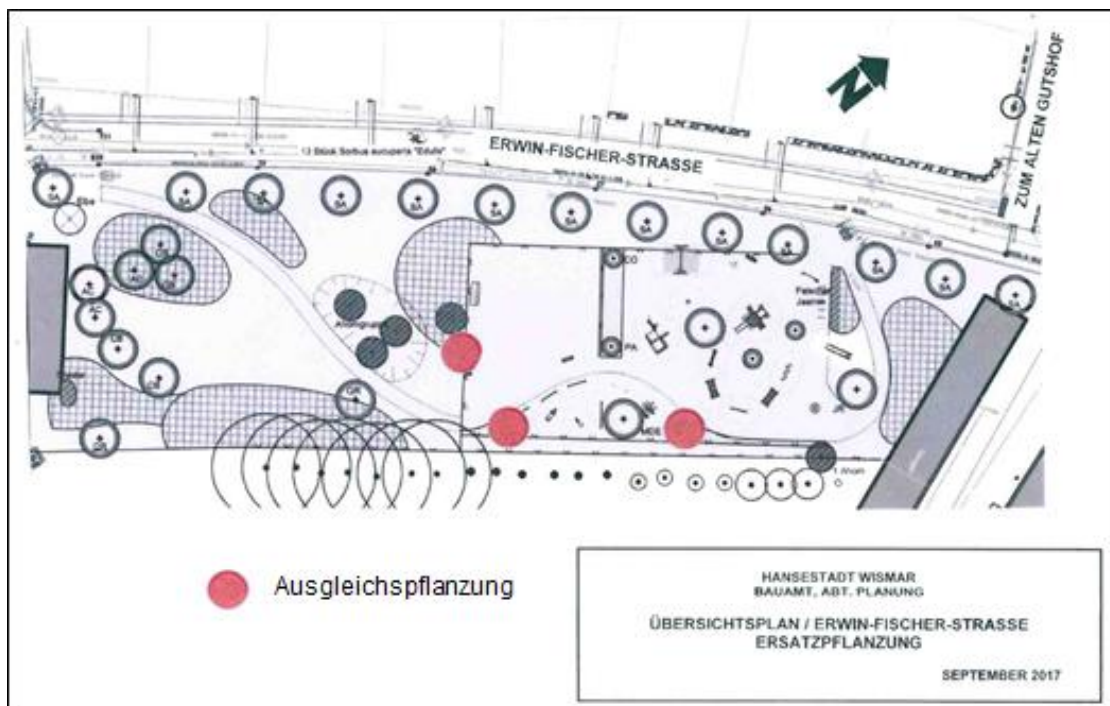


Abb. 1: 3 Ausgleichspflanzungen im Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar (Quelle: von der Hansestadt Wismar am 11.09.2017 zur Verfügung gestellt, verändert)

18 weitere Ausgleichspflanzungen sind als Lückebepflanzung der Allee an der Rostocker Straße/Am Weißen Stein (Stadtteil Dargetzow) umzusetzen (siehe nachfolgende Abbildung). Für die Anpflanzungen sind Winterlinden (*Tilia cordata*) zu verwenden.



Abb. 2: 18 Ausgleichspflanzungen als Lückebepflanzung der Allee an der Rostocker Straße/Am Weißen Stein (Stadtteil Dargetzow) (Quelle: von der Hansestadt Wismar am 11.09.2017 zur Verfügung gestellt, verändert)

12 weitere Ausgleichspflanzungen sind auf dem Friedhof der Hansestadt Wismar anzupflanzen (siehe nachfolgende Abbildung). Für die Anpflanzungen sind Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) zu verwenden.

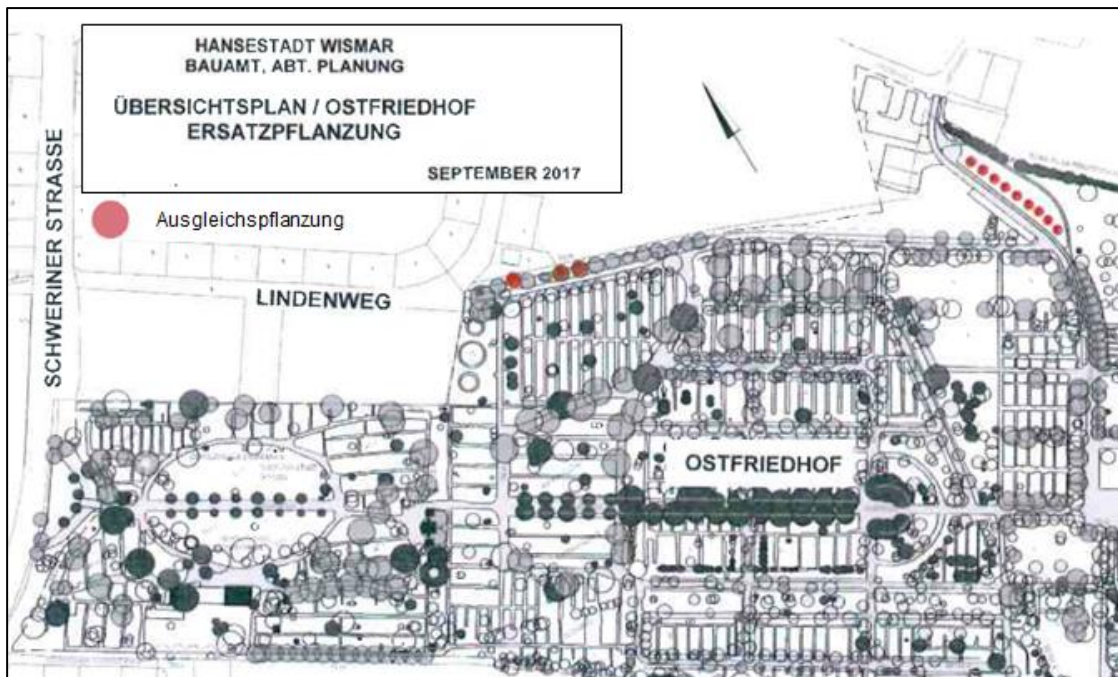


Abb. 3: 12 Ausgleichspflanzungen auf dem Friedhof der Hansestadt Wismar (Quelle: von der Hansestadt Wismar am 11.09.2017 zur Verfügung gestellt, verändert)

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

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

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 sind keine Baudenkmale bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal Ernst-Scheel-Straße 27 liegt in der Umgebung des Plangebiets.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

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.

Bauabfälle sind getrennt zu erfassen und unverzüglich einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

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

Bei Rückbauarbeiten ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen, Dichtungsanstriche) und behandelte Hölzer sowie bei Garagen z.B. Öle, Schleifreste und Schlacken. Ein Sachverständiger sollte mit der Erstellung eines Schadstoffkatasters beauftragt werden sowie den Rückbau planen, begleiten und dokumentieren.

Die LAGA M20 TR Boden 2004 ist anzuwenden. Für Bodenmaterialien, die nicht lage- und höhengerecht im Baubereich wiederverwendet werden, besteht Deklarationspflicht entsprechend Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht (Tabelle II.1.2-1).

Für den Teilbereich 1 des Geltungsbereiches (Allgemeines Wohngebiet) gilt darüber hinaus: Nur Bodenmaterialien mit nachgewiesener ausreichender Schadstofffreiheit dürfen wieder eingebaut werden.

Die private Abfallentsorgung erfolgt mit Nutzungsbeginn. Eine entsprechende Anmeldung zur regelmäßigen Abfallentsorgung ist vom Eigentümer des Grundstückes beim EVB der Hansestadt Wismar vorzunehmen.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Gehölzschnitt:

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gebäudeabriss:

Der Abriss von Gebäuden darf aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 15. März erfolgen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass an den bzw. innerhalb der Gebäude keine Brutvögel brüten oder Fledermäuse vorkommen und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6. VORGARTENGESTALTUNG

Die Planung für die Gestaltung der Vorgärten ist mit der Hansestadt Wismar abzustimmen. Ein Freiflächenplan für die neu zu bebauenden Grundstücke ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

7. ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen im Wurzelbereich und Kronenbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung soll der erforderliche Rückschnitt im Kronenbereich ermittelt werden.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

8. BAUMKONTROLLEN

Der Zustand der zum Erhalt festgesetzten Bäume Nr. 1, 2, 7, 8, 15 und 23 soll über regelmäßige Baumkontrollen geprüft werden. Die Baumkontrollen sollen jährlich sowie im zweifelbegründeten Einzelfall auch abweichend schon eher nach Wetterereignissen mit Starkwinden durchgeführt werden. Die nächste Baumkontrolle soll spätestens Anfang Mai 2018, im belauten Zustand, unabhängig vom Datum der Ausführung der Baumpflegemaßnahmen durchgeführt werden. Aus den Baumkontrollen resultierende Eingriffe (z.B. Empfehlung Rodung) sind erst bei Bedarf zu ermitteln und auszugleichen.

9. ERHALTUNGSMASSNAHMEN DER GROSSBÄUME

Zum Erhalt der Großbäume im Plangebiet wird die Durchführung von baumpflegerischen Maßnahmen vorgesehen.

Zum Erhalt der Rot-Buche (Nr. 2) wird zusätzlich der verletzungsfreie Einbau einer Kronensicherung in der Dimensionierung der Systembruchlast von 8 t, als Ringverbund, empfohlen.

10. AUSGLEICH FLURSTÜCK 14

Der Ausgleich für die Rodung der betroffenen Bäume (Baum-Nr. 44, 45, 46 und 47) auf dem Flurstück 14 ist erst bei Umsetzung der Baumaßnahme und Ausschöpfung der Baugrenze erforderlich. Im Bedarfsfall ist für jeden zu rodenden Baum eine Ausgleichspflanzung zu leisten. Die konkreten Pflanzstandorte sind mit dem Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar anzustimmen.

11. BODENSCHUTZ/ ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

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

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt, deren Sanierung nutzungsunabhängig zu prüfen ist. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Unterer Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein.

12. BAULICHE ANLAGEN AN KÜSTENGEWÄSSERN

Das überplante Gebiet befindet sich weniger als 200 m von der Uferkante der Ostsee entfernt. Gemäß § 89 LWaG M-V bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand bis zu 200 m der rechtzeitigen Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg). Das Einvernehmen wurde seitens der Behörde in Aussicht gestellt.

13. HOCHWASSERSCHUTZ

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Die Flächen des Plangebietes befinden sich über dem BHW. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Der durchschnittliche Küstenrückgang wurde vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg mit ca. 30 m in 100 Jahren angegeben.

Gemäß den Angaben zu Überflutungsgefährdeten Bereichen (Quelle: Umweltkarten M-V im Internet) liegt das Plangebiet weder innerhalb von Hochwasserrisikogebieten nach HWRM-RL (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) noch in einem potentiellen Überflutungsraum (Extremereignis), der über die HWRM-RL hinausgeht.

14. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE DES LANDES M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

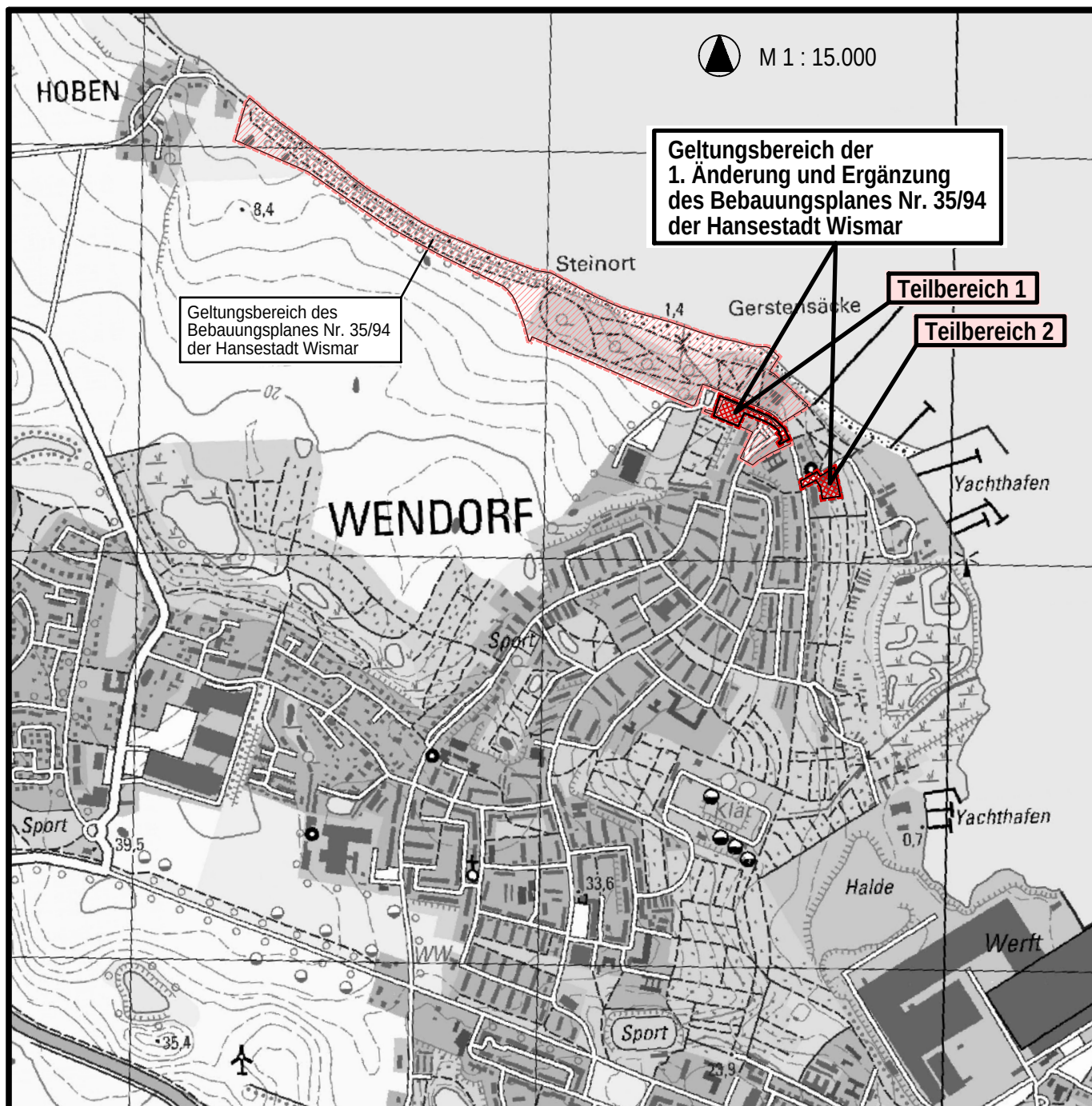
15. BUNDESWEHR

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen an die Planung.

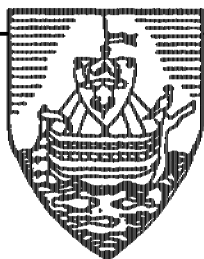
16. ANFORDERUNGEN DER WASSERSTRÄßEN- UND SCHIFFFAHRTS-VERWALTUNG

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.



HANSESTADT WISMAR



STAND:
Beschlussvorlage Satzung

BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35/94
"SEEBAD WENDORF"
IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar „Seebad Wendorf“
im Verfahren nach § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept	4
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	6
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	7
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	8
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	8
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	8
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	9
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	10
4.5 Flächennutzungsplan	10
4.6 Landschaftsplan	11
4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte	11
5. Wahl des Planverfahrens	11
6. Städtebauliche Bestandsaufnahme	15
6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
6.2 Naturräumlicher Bestand	15
7. Planungsziele	16
7.1 Planungsziel	16
8. Inhalt des Bebauungsplanes	18
8.1 Art der baulichen Nutzung	18
8.2 Maß der baulichen Nutzung	19
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
8.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	21

8.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
8.6	Aufschiebend bedingtes Baurecht	22
8.7	Höhenlage	23
8.8	Verkehrsflächen	24
9.	Örtliche Bauvorschriften	24
9.1	Dächer	24
9.2	Fassaden	25
9.3	Werbeanlagen	25
9.4	Abfallbehälter	25
9.5	Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung	26
9.6	Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen	26
9.7	Einfriedungen	26
9.8	Bußgeldvorschrift	27
10.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	27
10.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	27
10.2	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	28
11.	Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand für den Teilbereich 1	28
12.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	52
13.	Immissions- und Klimaschutz	55
14.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	58
15.	Verkehrliche Erschließung	62
16.	Ver- und Entsorgung	63
16.1	Wasserversorgung	63
16.2	Abwasserbeseitigung	63
16.2.1	Schmutzwasserbeseitigung Teilbereich 1	63
16.2.2	Niederschlagswasserbeseitigung Teilbereich 1	63
16.3	Oberflächenwasserbeseitigung	64
16.4	Brandschutz/ Löschwasser	64
16.5	Energieversorgung	65
16.6	Gasversorgung	65
16.7	Telekommunikation	65
16.8	Abfallentsorgung	65
16.9	Flächenbilanz	67
17.	Auswirkungen der Planung	67
18.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	68

18.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	68
18.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	69
18.3	Munitionsfunde	69
18.4	Gewässerschutz	69
18.5	Artenschutzrechtliche Belange	70
18.6	Vorgartengestaltung	70
18.7	Ökologische Baubegleitung	70
18.8	Baumkontrollen	70
18.9	Erhaltungsmaßnahmen der Großbäume	71
18.10	Ausgleich Flurstück 14	71
18.11	Bodenschutz/ Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	71
18.12	Bauliche Anlagen an Küstengewässern	71
18.13	Hochwasserschutz	72
18.14	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V	72
18.15	Bundeswehr	72
18.16	Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung	72

TEIL 2	Ausfertigung	73
---------------	---------------------	-----------

1.	Beschluss über die Begründung	73
2.	Arbeitsvermerke	73

TEIL 3	Gutachten	74
---------------	------------------	-----------

1.	Konzeption zur Erschließung von zwei Stadtvillen in der Ernst-Scheel-Straße Seebad Wendorf	74
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)	74
3.	Begutachtung des Baumbestandes,	74
4.	Gutachten zu Zustand und Verkehrssicherheit von 5 Bäumen	74
5.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung SPA-Gebiet	74
6.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung FFH-Gebiet	74
7.	Schalltechnische Untersuchung	74

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 29.09.2016 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ wurde gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Der Stadtteil Wendorf ist entsprechend dem ISEK hinsichtlich seiner Lagequalität besonders hervor zu heben, vor sich allem durch die günstigen Beziehungen zum Wasser und zur freien Landschaft begründet. Auch bei der Bewertung der Funktionalität der Stadtteile erreichten lediglich die Altstadt und Wismar West bessere Werte als Wendorf. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) benennt die Vorbereitung integrierter und attraktiver Wohnbaustandorte in Wendorf als Maßnahme im Städtebau und Wohnen. Dies ist auch in dem Maßnahmenplan zum ISEK mit der Nummer 3 – "Flächen für Wohnungsbau in Wendorf" dokumentiert.

Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 zielt auf eine Entwicklung von Wohnbauflächen ab.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ wird begrenzt:

Teilbereich 1

im Norden:	durch den Park Seebad Wendorf und das Hotel Seeblick,
im Osten:	durch angrenzende Flächen des Parkplatzes, der durch einen Geh- und Radweg vom Plangebiet getrennt liegt,
im Süden:	im östlichen Bereich durch den öffentlichen Parkplatz an der R.-Breitscheid-Straße und das Grundstück der R.-Breitscheid-Str. 136-140 und im westlichen Bereich durch Kleingärten,
im Westen:	durch den öffentlichen Parkplatz an der Wendeschleife Seebad Wendorf.

Teilbereich 2

- im Norden: durch die Straße zum Yachthafen und ein ehemaliges Heizhaus an der Ecke Ernst-Scheel-Straße/ Straße zum Yachthafen,
- im Osten/im Süden: durch die Kleingartenanlage „Bei der Soltwisch“ Seebad Wendorf,
- im Westen: durch das Grundstück der E.-Scheel-Str. 15.

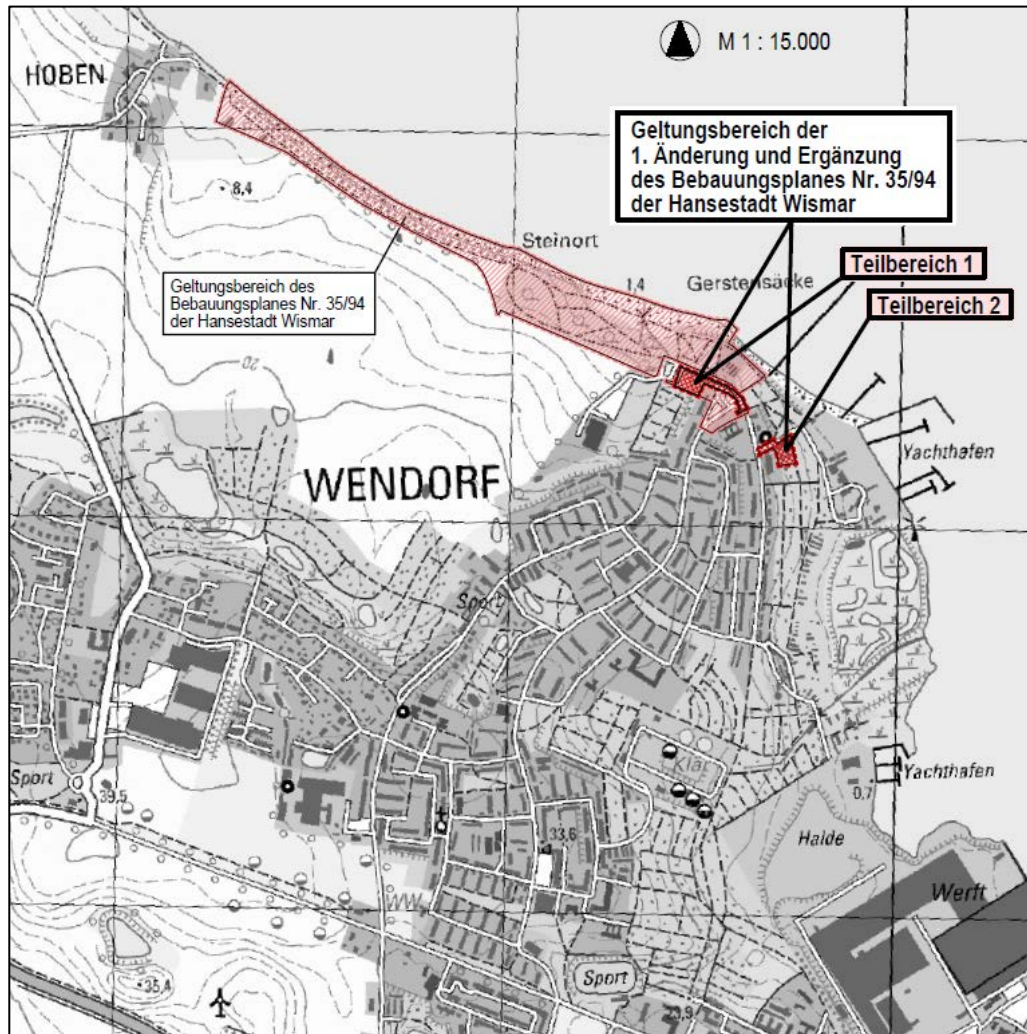


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich mit Darstellung der Teilbereiche

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes dient ein Lage- und Höhenplan vom 28.04.2016 des ObVI Christopher Sohn, Philosophenweg 3a, 23970 Wismar.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 500 mit der Planzeichenerklärung und

- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 wurde diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden - dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend, beigelegt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Das Aufstellungsverfahren ist im beschleunigten Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 13a BauGB) durchgeführt worden.

Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2014 (BGBl. I S. 2414) ist 2017 durch verschiedene Gesetzesänderungen novelliert worden. Von der Überleitungsvorschrift (§ 245c BauGB) kann die Hansestadt Wismar keinen Gebrauch machen; die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes wurde nicht vor dem 16. Mai 2017 förmlich eingeleitet. Somit gilt die aktuelle Fassung des Baugesetzbuches.

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert. Auf diese Änderung der BauNVO ist abzustellen.

Die Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) wurde durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert. Auf diese Änderung der Planzeichenverordnung ist abzustellen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen zu berücksichtigen:

- BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66),
- Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope in der Hansestadt Wismar - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in M-V, Band 4a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope in der Hansestadt Wismar.
- EG-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7),
- Natura 2000-LVO-M-V – Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011).

Rechtsgrundlagen, die aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht zu beachten sind:

- WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. S. 626),
- LWaG – Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVObI. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 431, 432),
- AwSV – Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905),
- WRRL – Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft vom 22.12.2000.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, im Ortsteil Seebad Wendorf, nordöstlich der Median Klinik eine Fläche für die Wohnnutzung zu entwickeln.

Mit der Planung wird der städtebauliche Missstand in Form einer ungeordneten Garagenfläche in diesem Bereich beseitigt. Die Garagen wurden beseitigt. Teilweise bestanden lediglich Ruinen ehemaliger Garagen. Auf diese Weise wird auch der städtebaulichen Qualität der näheren Umgebung des rechtskräftigen und vor der Realisierung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 82/13 für das „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar Rechnung getragen. Der ungeordnete Garagenstandort befand sich im Einfahrtsbereich des neuen Wohngebietes. Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ findet eine Aufwertung der Umgebung statt.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes gliedert sich in zwei Teilbereiche. Dies ist dadurch begründet, dass im Teilbereich 1, in welchem Wohnnutzung entstehen soll, ursprünglich ein Reservestandort für den Ruhenden Verkehr vorgesehen war. Dieser wird auf die Fläche des Teilbereiches 2 verlegt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Fläche für Wohnzwecke zu schaffen, ist die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 notwendig. Die 1. Änderung und Ergänzung erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) beschreibt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Der Bereich Wendorf befindet sich gemäß LEP M-V 2016 in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 werden die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung für die Region untersetzt und präzisiert.

Die Hansestadt Wismar wird im RREP 2011 als Mittelzentrum eingestuft und ist Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar.

Gemäß Programmsatz 3.2.1 (4) RREP WM tragen Mittelzentren die Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung in ihrem Mittelbereich mit Dienstleistungen und Gütern des gehobenen Bedarfs. Sie sind regionale Wirtschaftsstandorte mit einem vielfältigen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und sollen entsprechend weiterentwickelt werden. Die Hansestadt Wismar ist darüber hinaus ein landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort und als See- und Hafenstadt sowie als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.

Die Entwicklung von Wohnbaufläche ist gemäß Programmsatz 4.1 (3) auf die Zentralen Orte zu konzentrieren und vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage zu entwickeln (4.1 (2)).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35/94 liegt in einem Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum. In diesen Räumen „*soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für den Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.*“ (RREP WM, 3.1.3 (1).

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, in welchen der Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen wird.

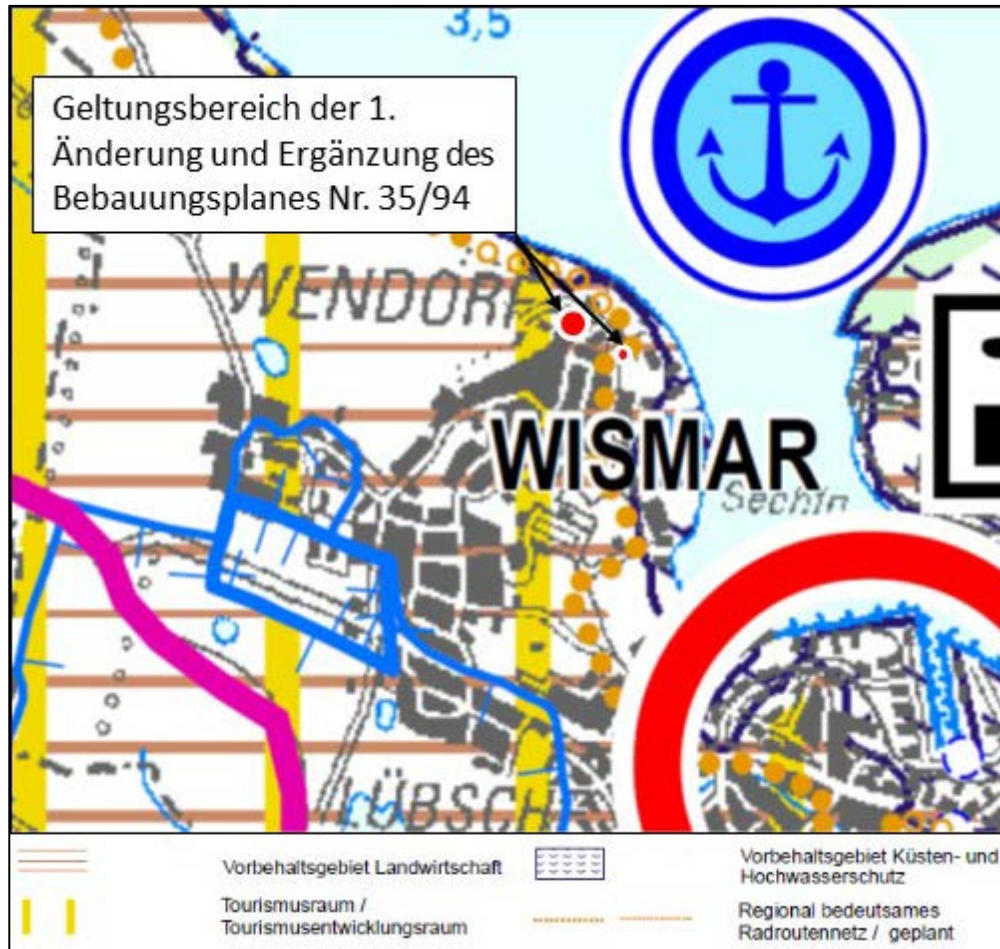


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg
Quelle: <http://www.westmecklenburg-schwerin.de/de/downloads/regionales-raumentwicklungsprogramm-westmecklenburg/>

Der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

- Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung
 - o besonderer Handlungsbedarf zur verträglichen Erschließung von Natur und Landschaft. Durch Umgestaltung des bisher als städtebaulicher Missstand zu bewertenden Fläche und Neubebauung ergibt sich eine städtebauliche Aufwertung des Bereiches.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Siedlungsbereich sind für folgende Punkte keine Aussagen vorhanden und besitzen somit keine Relevanz:

- Rastgebiete,
- Lebensraumstruktur,
- Bodenpotenzial,
- nutzbares Grundwasserdargebot,
- Landschaftsbildpotenzial,
- Maßnahmen,
- Funktionsbereiche.

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die im Folgenden dargelegten Inhalte beziehen sich auf die erste Fortschreibung des GLRP WM 2008.

Kartenauswertung:

- Analyse der Arten und Lebensräume: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes.
- Biotopverbund: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Biotopverbundes.
- Schwerpunktgebiete und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: Innerhalb des Plangebietes sind keine Maßnahmen vorgesehen.
- Ziele der Raumentwicklung/ Erfordernisse an die Raumordnung: Ziele werden für das Plangebiet nicht festgesetzt.
- Besondere Anforderungen an die Landwirtschaft: Für das Plangebiet sind keine Aussagen getroffen.
- Boden: Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Siedlungsbereich sind zum Boden keine Aussagen vorhanden.

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg überein.

4.5 Flächennutzungsplan

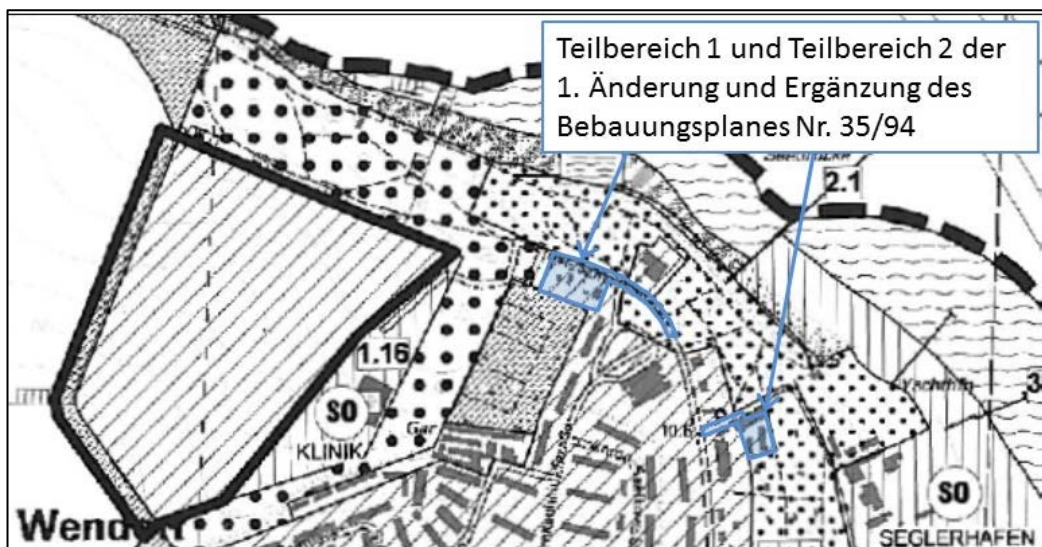


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar
Quelle: Hansestadt Wismar

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sind der Teilbereich 1 und der Teilbereich 2 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ als Wohnbaufläche dargestellt. Die Nutzung der Fläche des Teilbereiches 1 für Wohnzwecke ist im Flächennutzungsplan somit erfasst. Für die Ausweisung des öffentlichen Parkplatzes im Teilbereich 2 ist keine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan zu treffen. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

4.6 Landschaftsplan

Es liegt kein rechtswirksamer Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.

4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Die Teilbereiche des Plangebiets befinden sich im Bereich der Ostseeküste. Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie sowie im Vorstrandbereich bedarf gemäß § 89 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) der Anzeige bei der Wasserbehörde. Durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt als zuständige Behörde wurde in der Stellungnahme vom 25. Juli 2017 eine entsprechende Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar sind keine Schutzgebiete und geschützte Biotopie gemäß § 20 NatSchAG M-V vorhanden.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume. Ein Eingriff in geschützte Einzelbäume wird unter Punkt 11 bilanziert.

5. Wahl des Planverfahrens

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 29.09.2016 den Beschluss über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ gefasst. Sie führte das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, die innerörtliche Fläche für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten. Die Fläche befindet sich innerhalb des bebauten Ortsteils Wendorf und stellt sich als überwiegend von Bebauung umgebene Fläche dar. Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht - es erfolgt lediglich eine straßenbegleitende ergänzende Bebauung.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Im Verfahren nach § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung wurden zur Begründung der Wahl des Planverfahrens berücksichtigt.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Planes wird die Art der baulichen Nutzung des Teilbereiches 1 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Bebauung entlang der Ernst-Scheel-Straße wird ergänzt, der Ortsteil arrondiert. Es handelt sich um Flächen, die als ungeordnete Garagenstandorte genutzt wurden. Der Teilbereich 2 befindet sich an der Straße Zum Yachthafen und wird derzeit als Garagenstandort genutzt. Teilbereich 2 soll zukünftig als Reservestandort für den ruhenden Verkehr dienen, welcher derzeit noch im Teilbereich 1 vorgesehen ist. Die Fläche des Reservestandortes entfällt somit nicht, sondern wird lediglich verlegt.
- Der Plangeltungsbereich für den Teilbereich 1 umfasst ca. 0,58 ha, für den Teilbereich 2 ca. 0,32 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.
- Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Im Ergebnis kann eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgeschlossen werden.
- Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume sind von dem Vorhaben betroffen.
- Gemäß §§ 19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig zusätzlich bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet.
- Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ohne umfangreichen zusätzlichen Erschließungsaufwand abgesichert.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene, geringfügige Zunahme verkehrlicher Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen

etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.
- Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Schutzgebieten ist nicht zu erwarten. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (etwa 130 m entfernt) und dem FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (etwa 500 m entfernt) kann gewährleistet werden. Entsprechende Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen wurden gefertigt. Das Einvernehmen wurde durch die zuständige untere Naturschutzbehörde hergestellt.
- Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ die Bebauung straßenbegleitend durch zwei Stadtvillen sowie die Berücksichtigung des Bestandsgebäudes mit jeweils 7 Wohneinheiten zu erweitern. Der Standort stellte sich als ungeordnete Garagenfläche dar. Die Garagen wurden beseitigt. Die Stellplatzkapazitäten werden in den Teilbereich 2 verlagert; es ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen durch den Teilbereich 2.
- Das Plangebiet befindet sich östlich des seit dem 26.06.2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“. Für diesen wurden Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ erstellt. Darin wurde von einer Zunahme der Bevölkerung in Seebad Wendorf durch die im Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ festgesetzten Ziele um 450 bis 550 Personen ausgegangen. Die Beurteilung erfolgte anhand von durchschnittlich 500 Personen.



Abb. 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 (dunkles Rot) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 (helles Rot), skizziert

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ werden insgesamt maximal 20 Wohneinheiten in Seebad Wendorf hinzukommen und eine Wohneinheit im Bestandgebäude bestehen bleiben. Dies entspricht bei durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit etwa 50 zusätzlichen Anwohnern.

Es wurden Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfungen für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ sowie für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ für 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ erstellt. Die gutachterliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des SPA und dem FFH-Gebiet vorliegen. Mit dem Schreiben vom 20. September 2017 wird durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg der erforderliche Nachweis der Verträglichkeit gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG bestätigt.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar „Seebad Wendorf“ wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren. Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

Zusammenfassung:

Die Vorbereitung von Flächen für die Wohnbebauung zur Arrondierung des Ortsteiles ist ein wesentlicher Belang dieser Planung.

Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen, als überwiegend anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind.

Aufgrund der Lage im Innenbereich sind diese zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des Baugesetzbuches.

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange kann ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Nachverdichtung innerhalb des bebauten Ortsteiles Wendorf wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ vor. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche fest. Es handelt sich um eine Fläche, die als Reservestandort für den ruhenden Verkehr vorgesehen ist. Eine Umsetzung der Planungsziele ist bisher nicht erfolgt. Es handelte sich um einen ungeordneten Garagenstandort, auf welchem teilweise Ruinen ehemals genutzter Garagen vorhanden waren. Die Garagen wurden beseitigt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar wurden für den Reservestandort 40 Parkplätze vorgesehen. Mit der Schaffung der Standorte für den Ruhenden Verkehr soll die Erhöhung der Attraktivität des Gesamtgebietes Seebad Wendorf und die damit einhergehende Zunahme des motorisierten Besucherverkehrs Vorsorge getragen werden. Eine Umsetzung erfolgte nicht.

Die nördlich an den Teilbereich 1 angrenzende Fläche ist als Parkanlage im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Waldflächen sind mehr als 30 m vom Plangebiet entfernt.

Der Teilbereich 2 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“. Für die Fläche liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Fläche ist als Garagenstandort genutzt. Zukünftig wird der Teilbereich 2 als Reservestandort für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für beide Teilbereiche der 1. Änderung und Ergänzung Wohnbauflächen dar. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.2 Naturräumlicher Bestand

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Teilbereich 1

Der Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Wismar im Stadtteil „Wendorf“, südlich der Ernst-Scheel-Straße.

Der Teilbereich 1 wird im Norden durch den Park Seebad Wendorf, im Nordosten durch das Hotel Seeblick sowie weiteren Flächen des Parks Seebad Wendorf, südlich durch Wohnbebauung (Neubaublock) mit angrenzendem öffentlichen Parkplatz, südlich bis südwestlich durch eine Kleingartenanlage und im Westen durch den öffentlichen Parkplatz an der Wendeschleife Seebad Wendorf begrenzt.

Der Teilbereich 1 umfasst anteilig die Flurstücke 6/2, 6/3, 14, 65/2 und 105/2 der Flur 12 in der Gemarkung Wismar, die die Ernst-Scheel-Straße sowie südlich daran angrenzende Grundstücke umfasst.

Das Flurstück 6/3 wurde als ungeordneter Garagenstandort genutzt und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Die Garagen wurden beseitigt. Zu den Garagen führten zwei teilversiegelte Wege von der Ernst-Scheel-Straße. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein aufgelassener Nutzgarten mit altem Schuppen und Obstgehölzen, die zum Teil abgängig sind. Der Gartenbereich war durch einen Zaun zur Umgebung abgegrenzt. Innerhalb dieses Flurstücks 6/3 befinden sich in den Randbereichen ältere Einzelbäume, die einzeln oder in Gruppen aufgewachsen sind.

Das Flurstück 14 der Flur 12 in der Gemarkung Wismar innerhalb des Teilbereiches 1 ist bereits ein bebautes Wohngrundstück. Sowohl im vorderen als auch im hinteren Grundstücksbereich befinden sich mehrere Bäume, vorwiegend Nadelgehölze, die angepflanzt wurden.

Teilbereich 2

Der Teilbereich 2 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Wismar im Stadtteil „Wendorf“, südlich der Straße „Zum Yachthafen“.

Der Teilbereich 2 wird im Norden durch die Straße „Zum Yachthafen“ mit angrenzender Wohnbebauung und Park begrenzt. Im Osten und Süden befindet sich die Kleingartenanlage „Bei der Soltwisch“ Seebad Wendorf. Westlich schließt sich an den Teilbereich 2 Wohnbebauung (Neubaublock) an.

Der Teilbereich 2 umfasst anteilig die Flurstücke 141 und 131 der Flur 12 in der Gemarkung Wismar. Derzeit wird der Teilbereich 2 als Garagenstandort genutzt. Die Wegeflächen sind teilversiegelt. Auf den nicht versiegelten Flächen haben sich Rasenflächen und einzelne Gebüsche entwickelt. Im südwestlichen Bereich haben sich entlang des Hanges, parallel zu den Garagen, Sträucher etabliert.

7. Planungsziele

7.1 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Wohnnutzung im Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“. Die Projektentwicklungsgesellschaft Klewe/Junge mbH plant, auf der Fläche zwei Stadtvillen zu errichten. Darüber hinaus sollen vier Stellplätze vor der östlichen Stadtvilla, angrenzend an die Ernst-Scheel-Straße, sowie eine Tiefgarage mit 17 Stellplätzen geschaffen werden. Das Dach der Tiefgarage wird auf einem geringfügigen Teil der Fläche in geringer Höhe über der Geländeoberfläche errichtet und vollkommen begrünt. Durch die Begrünung wird erreicht, dass eine harmonische und parkartige Einbettung in das Umfeld erfolgt und die bauliche Anlage nicht als Fremdkörper in Erscheinung tritt. Entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes werden getroffen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt aus Richtung Westen. Die für die Tiefgaragenzufahrt entfallenden drei Stellplätze außerhalb des



Abb. 5: Teilbereich 1 und Teilbereich 2 im Luftbild (Skizze)
Quelle Luftbild: GAIA M-V

Plangeltungsbereiches im Bereich des Parkplatzes (Wendekreis) sollen außerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich des Wendekreises (Außenkreis) ersetzt werden. Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden Anpassungen der Stellplatzanordnung in diesem Bereich vorgenommen. Der Vorhabenträger schließt einen entsprechenden Vertrag mit der Hansestadt Wismar ab. Die Regelung erfolgt vor Satzungsbeschluss. Von der Tiefgaragenzufahrt erfolgt eine Gehweganbindung über das private Grundstück an die Hauseingänge und die vier Stellplätze. Die Fläche wurde als ungeordneter Garagenstandort genutzt und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Die Garagen wurden beseitigt. Die städtebauliche Umgebung soll, auch im Hinblick auf den rechtskräftigen und zeitnah zu realisierenden Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, welcher im Westen an den Geltungsbereich angrenzt, aufgewertet werden und die Wohnqualität der näheren Umgebung verbessert werden. Auf dem Flurstück Nr. 14 der östlichen Teilfläche des Teilbereiches 1 wird das bebaute Grundstück der Ernst-Scheel-Straße Nr. 26 in den Geltungsbereich einbezogen. Auf dem Grundstück ist Wohnnutzung vorhanden. Unter Gesamtbetrachtung der Fläche werden für dieses Grundstück die gleichen Möglichkeiten geschaffen, wie für die neu zu schaffenden Stadtvillen im westlichen Teil. Unter Berücksichtigung des Bestandes findet eine gleiche Behandlung der Grundstücke im Rahmen der Festsetzungen statt. Darüber hinaus werden Abweichungen der Nutzung auf dem bebauten Grundstück gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ behoben. Nutzungen, die von den Festsetzungen abweichen, werden durch Neubemessung der Baugrenzen entsprechend berücksichtigt. Das Bestandsgebäude und weitere vorhandene bauliche Anlagen entsprechen im Zuge der Änderung somit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Einfriedungen den Festsetzungen. Es ist städtebaulich gewünscht, das Gebäude der Villa auf dem Eckgrundstück zu sichern und zu erhalten. Deshalb

werden für dieses Grundstück abweichend von den sonstigen Festsetzungen für die Bebauung Festsetzungen getroffen, die den Bestand auf dem Grundstück berücksichtigen, jedoch aus Festsetzungen, die gleichartige Ausnutzungsmöglichkeiten wie auf den Nachbargrundstücken gewährleisten. Damit ist aus Sicht der Hansestadt Wismar eine Gleichbehandlung gewährleistet. Im Teilbereich 1 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche festgesetzt. Diese wurde nicht realisiert, sollte jedoch als Reservestandort für den ruhenden Verkehr mit 40 Parkplätzen vorbehalten werden. Aus diesem Grund wird der Standort verlegt, um so die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung auf der Fläche zu schaffen.

Der Reservestandort für den ruhenden Verkehr wird in den Teilbereich 2 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ verlegt. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Hansestadt Wismar. Gemäß der „Konzeption der Garagenkomplexe in der Hansestadt Wismar“ vom 29.08.2002 ist der vorhandene Garagenkomplex nicht als Dauerstandort vorgesehen. Auf der Fläche ist die Errichtung von bis zu 65 Parkplätzen möglich. Die Umsetzung der Zielstellungen des Reservestandortes gemäß des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ ist vollständig möglich. Ein Teil der Straßenverkehrsfläche der Straße Zum Yachthafen wird in den Geltungsbereich einbezogen und im Bedarfsfall, bei Realisierung der Parkplatzfläche, ausgebaut. Mit der Erneuerung der verkehrlichen Erschließung ist auch die Straßenbeleuchtung in der Straße "Zum Yachthafen" neu herzustellen.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ den Ausbau der Ernst-Scheel-Straße. Dies erfolgt als Vorbereitung auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Zusätzlich ist im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Der beabsichtigte Straßenausbau wurde berücksichtigt. Die vorhandene, straßenseitige Einfriedung des Grundstückes der Ernst-Scheel-Straße Nr. 26 wird im Rahmen des Straßenausbaus verlegt. Die Hansestadt Wismar wird Eigentümerin einer Teilfläche des Grundstückes für den Straßenausbau.

Wohnungsnahе Spielflächen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht ausgewiesen. Diese werden im Park Seebad Wendorf realisiert. Es erfolgt eine Aufnahme im Erschließungsvertrag.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ausgehend von der örtlichen Situation sowie unter Berücksichtigung der Planungsziele der Hansestadt Wismar, wird für das Gebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3

- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Zur Sicherung der Wohnqualität und zum Ausschluss nicht gewünschter Nutzungen bzw. Entwicklungen sind diese Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen. Die Hansestadt Wismar schätzt ein, dass innerhalb des Stadtgebietes geeignetere Flächen für diese Nutzungen vorhanden sind. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht erforderlich und würden sich negativ auf das Gebiet auswirken. Die Hansestadt Wismar schließt diese Nutzungen daher für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ aus.

Der mit der Gesetzesnovellierung 2017 nun neu eingefügte § 13a BauNVO regelt, dass Ferienwohnungen zu den in den Baugebieten zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gehören. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Rahmen der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die Zweckbestimmung und der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes werden somit durch das Wohnen bestimmt. Der Gebietscharakter ist zu wahren.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung des oberen Bezugspunktes (für die Oberkante der Gebäude) und darf die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen nicht überschreiten (untere Bezugspunkte).

Die Oberkante der Tiefgarage darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) nicht überschreiten. Außerhalb der Gebäude und außerhalb von Terrassen ist die Tiefgaragendecke zu begrünen.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die Oberkante der Tiefgarage nicht wesentlich in Erscheinung tritt und die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußbodens) nicht überschreitet.

Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (OK max. Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

Die Gebäudehöhe ist als Höchstmaß über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt mit OK max. 13,00 m festgesetzt.

Die Belange der Bundeswehr sind betroffen. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen. Würden die baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, wären der Behörde die Planunterlagen erneut zur Prüfung vorzulegen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe erfolgt unter Berücksichtigung der näheren Umgebung und des natürlichen Geländes. Das Bestandsgebäude bleibt hinter den getroffenen Festsetzungen zurück.

Es erfolgt eine weichere Einbindung der Gebäude, das Staffelgeschoss tritt an Stelle des sonst typischen Dachgeschosses.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung ist zulässig.

Die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl inklusive der zulässigen Überschreitungen wurde überprüft. Die Einhaltung wird gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

Die Errichtung von Gebäuden mit 4 Vollgeschossen ist zulässig.

Das 4. Vollgeschoss (Staffelgeschoss) darf die Grundfläche von 75 v.H. des 3. Vollgeschosses nicht überschreiten.

Das 4. Vollgeschoss (Staffelgeschoss) ist mit einem Abstand der Außenwand von mindestens 0,5 m zur Außenkante des 3. Vollgeschosses zu errichten. Das Dach des 4. Vollgeschosses darf grundsätzlich als Überdachung für Dachterrassen die gesamte Größe des darunterliegenden 3. Vollgeschosses ausnutzen, jedoch nicht darüber hinausgehen.

Der Mindestabstand gewährleistet die Erkennbarkeit des obersten Vollgeschosses als Staffelgeschoss.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die Grundfläche des 4. Vollgeschosses hinter der Grundfläche des 1. bis 3. Vollgeschosses zurückbleibt und ein Staffelgeschoss entsteht (das jedoch wie ein Vollgeschoss zählt).

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Entsprechend der städtebaulichen Ziele der Hansestadt Wismar wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis zu

50,00 m mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig. Gebäude von mehr als 50,00 m Länge sind nicht zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Unter gesamtheitlicher Betrachtung des Allgemeinen Wohngebietes werden mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gleiche Möglichkeiten für die Grundstücke geschaffen. Die Baugrenzen für das Grundstück der Ernst-Scheel-Straße Nr. 26 berücksichtigen darüber hinaus den vorhandenen Bestand, der gesichert werden soll. Es ist städtebaulich gewünscht auf dem Grundstück die Villa zu erhalten.

8.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische Stellplätze ausschließlich als offene Stellplätze innerhalb der gesondert festgesetzten Fläche zulässig. Die Festsetzung dient der geordneten Entwicklung von Stellplätzen und verhindert eine optische Beeinträchtigung durch Garagen oder überdachte Stellplätze.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen nur als Tiefgaragen und nur innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen gemäß Planzeichnung (Teil A) zulässig. Die Errichtung der Tiefgarage dient, neben den oberirdischen Stellplätzen, der Unterbringung von Stellplätzen für die ausreichende Versorgung der Wohngebäude. Die Stellplätze treten optisch nur in geringem Maße in Erscheinung und die Versorgung der Bewohner ist gesichert.

Nebenanlagen sind mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straße entfernt zu errichten. Ausgenommen sind Einfriedungen für Müllbehälterstandorte und Nebenanlagen zwischen Parkplatz (Wendekreis) und nächstgelegener, paralleler Baugrenze. Die Fläche zwischen der verlängerten Baugrenze und der Ernst-Scheel-Straße ist ausgenommen.

Die Vorgartenbereiche sollen nicht durch hervortretende Nebenanlagen optisch beeinträchtigt werden. Im Bereich des Parkplatzes (Wendeanlage) tritt keine maßgebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes auf.

Müllbehälterstandorte und oberirdische Nebenanlagen sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Ernst-Scheel-Straße und der straßenseitigen Gebäudefront nicht zulässig. Ausgenommen ist der Ausschlussbereich nach 4.3. Der Bereich zwischen Ernst-Scheel-Straße und der straßenseitigen Gebäudefront soll nicht durch Nebenanlagen beeinträchtigt werden.

Ausnahmen sind für den bereits bebauten Grundstücksbereich des Flurstückes Nr. 14, Flur 12 Gemarkung Wismar für oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Eine Ausnahme für das bereits bebaute Grundstück der Ernst-Scheel-Straße Nr. 26 der Hansestadt Wismar ist aufgrund der Berücksichtigung der Grundstückseigenschaften und der Schaffung gleichwertiger Möglichkeiten innerhalb der Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes zulässig.

Im Wurzelschutzbereich sind auf den gesondert festgesetzten Flächen Feuerwehrezufahrten und Stellplätze zulässig.

Im Rahmen der ehemaligen Nutzung als Garagenstandort waren in diesem Bereich bereits Stellplätze vorhanden. In diesem Bereich kommt es, im Vergleich zu der früheren Nutzung, zu Entsiegelungen. Durch die Nutzung als Feuerwehruzufahrt reduziert sich der Grad der Versiegelung. Die versiegelte Fläche im Wurzelschutzbereich ist im Vergleich "vorher/ nachher" insgesamt geringer.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit je maximal 7 Wohnungen begrenzt. Die Nutzungsdichte entspricht den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Wismar. Eine höhere Nutzungsdichte ist nicht Ziel der Hansestadt Wismar.

8.6 Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Es wurden zwei verschiedene Festsetzungen zum aufschiebend bedingten Baurecht getroffen. Die textliche Festsetzung unter 6.1 betrifft den Baumschutz auf dem Flurstück 14 und die textliche Festsetzung unter 6.2 betrifft den Bodenschutz auf dem Flurstück 6/3 im Teilbereich 1.

Zur textlichen Festsetzung 6.1

Die Festsetzung des aufschiebend bedingten Baurechts wurde unter Berücksichtigung des Einzelbaumschutzes gewählt. Es kann somit sichergestellt werden, dass die Rodung der Einzelbäume auf dem Flurstück 14 erst erfolgen darf, wenn die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen gesichert ist. Es kann somit gewährleistet werden, dass eine Rodung nur der Bäume erfolgt, die unbedingt für die Realisierung des geplanten Bauvorhabens erforderlich sind. Da Anzahl und Umfang der zu rodenden Bäume bisher nicht hinreichend konkret bestimmbar ist, wird von einem aufschiebend bedingten Baurecht Gebrauch gemacht.

Zur textlichen Festsetzung 6.2

Aufgrund der Anregung der unteren Bodenschutzbehörde wird die Festsetzung eines bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Teilbereich 1 für die vormaligen Garagenflächen vorgenommen. Damit ist die Zulässigkeit der geplanten und festgesetzten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet für diesen Teil des Teilgebiets 1 erst bei Eintritt bestimmter Umstände – nämlich erst nach Vorliegen des Nachweises gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung für die Zulässigkeit der festgesetzten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig.

Der Nachweis erfolgt durch Bodenkundliche Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde. Ein Gutachter für Bodenschutz und Altlasten/ Bodenkundliche Baubegleitung soll zunächst ein Beprobungskonzept vorlegen. Die Dokumentation repräsentativer Untersuchungen, vorgenommener Maßnahmen und der Erreichung eines guten Zustandes bedarf der Bestätigung der unteren Bodenschutzbehörde. Die Dokumentation ist beim Bauamt der Hansestadt Wismar einsehbar.

Die Festsetzung der aufschiebenden Bedingung ist gegenüber dem Grundstückseigentümer/ Vorhabenträger vertretbar, da er die Umstände, die die Bebauung der Baugrundstücke mit Wohngebäuden ermöglichen, selbst herbeiführen kann. Nach Ansicht der unteren Bodenschutzbehörde ist es nicht erforderlich, für einzelne mögliche private Käufer oder Bauwillige, den Zustand und mögliche Schadstoffbelastungen bereits im B-Planverfahren zu ermitteln und eventuell notwendige Sanierungen vor Rechtskraft des B-Planes abzuschließen oder mindestens detailliert festzulegen (gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 31. Juli 2017). Der Nachweis gesunder Wohnverhältnisse vor Nutzungsbeginn als Bedingung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird hier von der unteren Bodenschutzbehörde als milderndes Mittel insoweit ausreichend erachtet.

Hinweise, dass eine ggf. erforderliche Sanierung mit angemessenem Aufwand nicht möglich wäre, liegen der unteren Bodenschutzbehörde während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes nicht vor. Grundsätzliche Bedenken gegen die geplanten Nutzungen bestehen daher nicht.

Die Teilfläche der vormaligen Garagen auf dem Flurstück 6/3 im Teilbereich 1, für die ein Nachweis zu erbringen ist, wird gemäß der Empfehlung der unteren Bodenschutzbehörde auf der Planzeichnung mit einer Linie umgrenzt. Damit ist die Fläche eindeutig dargestellt.

Die gutachterliche Prüfung wurde seitens des Vorhabenträgers bereits während der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung beauftragt.

Im Teilbereich 2 ist derzeit ebenfalls eine Garagenfläche vorhanden. Aufgrund der geplanten und festgesetzten Nutzung als Parkplatz im Teilbereich 2 sind hier keine empfindlichen Nutzungen geplant; es bestehen daher keine weitergehenden Anforderungen. Die Festsetzung eines bedingten Baurechtes analog zur Teilfläche im Teilbereich 1 wurde von der unteren Bodenschutzbehörde nicht angeregt und wird somit auch nicht vorgenommen.

8.7 Höhenlage

Als Bezugspunkte für die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) in Wohngebäuden gelten die innerhalb des jeweiligen Baufensters in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhenpunkte. Das vorhandene, von Westen nach Osten leicht ansteigende, Gelände wurde berücksichtigt und die Gebäude wurden weitestgehend harmonisch in das Gelände integriert, so dass eine möglichst geringe Auswirkung auf die städtebauliche Struktur/ Ortsbild entsteht. Die Festsetzung eines einheitlichen Höhenpunktes würde dem natürlichen Gelände nicht entsprechen. Für die Höhenlage des westlichen Baufensters des Flurstückes 6/3 der Flur 12 Gemarkung Wismar wurde als unterer Bezugspunkt eine Höhe von 7,55 m über HN76, für das östliche Baufenster von 8,55 m über HN76 festgesetzt. Abweichend von dem festgesetzten Bezugspunkt von 11,50 m auf Flurstück Nr. 14 der Flur 12, Gemarkung Wismar gilt für das Bestandsgebäude eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 12,51 m. Für Neubauten gilt ein unterer Bezugspunkt von 11,50 m.

Die Bezugspunkte dienen als untere Bezugspunkte für die Höhenentwicklung. Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten, jedoch auch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden)

und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe entspricht der Höhe des Fertigfußbodens.

8.8 Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten sind nur an den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Zufahrten zulässig. Von der Ernst-Scheel-Straße werden drei Zufahrten mit unterschiedlicher Zuordnung festgesetzt.

Es wird eine Zufahrt von der Ernst-Scheel-Straße aus zu dem östlichen Gebäude auf Flurstück 6/3 festgesetzt. Diese dient als Zufahrt zu den festgesetzten Stellplätzen und als Feuerwehrezufahrt.

Vor dem westlichen Gebäude wird eine Zufahrt ausschließlich als Feuerwehrezufahrt festgesetzt.

Eine weitere Zufahrt wird für das Flurstück 14 festgesetzt. Darüber hinaus wird im Westen des Plangebietes eine Zufahrt als Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage festgesetzt.

Es werden keine weiteren Ein-/ Ausfahrten errichtet. Die Schaffung weiterer Zufahrten ist nicht zulässig.

Die Ein-/ Ausfahrten sowie der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt werden in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die Fahrbahnverbreiterung von 5,50m auf 6,50 m wurde berücksichtigt.

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

9.1 Dächer

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind für Neubauten ausschließlich Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Für das bestehende Hauptgebäude auf Flurstück 14, Flur 12, Gemarkung Wismar ist ein Mansarddach zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind für Neubauten Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 10^\circ$ zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Dächer nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht zulässig. Pultdächer sind darüber hinaus auch mit dunkelgrauer Harteindeckung zulässig. Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Mansarddächer sind auch mit roter Harteindeckung zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Außerhalb der Gebäude und außerhalb von Terrassen ist die Tiefgaragendecke zu begrünen.

Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Dächer werden getroffen, um das Einfügen in die Umgebung und in die Baugebiete den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“, welcher westlich an das Plangebiet angrenzt, zu gewährleisten. Darüber hinaus wird das bestehende Gebäude auf Flurstück Nr. 14 entsprechend berücksichtigt. Solaranlagen sollen vorrangig auf Dächern errichtet werden. Die Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum ist in Richtung Norden ausgerichtet. Es ist nicht davon auszugehen, dass in diesem Bereich Solaranlagen errichtet werden.

9.2 Fassaden

Die Fassaden sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet

- Als geputzte Außenwandflächen und als Klinkerfassaden in den Farbspektren
 - von reinem Weiß bis Cremeweiß (gleich RAL 9001), bis Grauweiß (gleich RAL 9002), bis Perlweiß (gleich RAL 1013),
 - von Lichtgrau (gleich RAL 7035), Telegrau (gleich RAL 7047) bis Kieselgrau (gleich RAL 7032), Achatgrau (gleich RAL 7038),
 - von Perlweiß (gleich RAL 1013) bis Hellelfenbein (gleich RAL 1015) zulässig.

Klinkerfassaden sind zusätzlich zu den unter 2.1 genannten Farben auch in den Farbspektren:

- von Rubinrot (gleich RAL 3003) bis Braunrot (gleich RAL 3011),
- RAL 1004 (Goldgelb), RAL 1005 (Honiggelb), RAL 1012 (Zitronengelb)

zulässig.

Kombinationen der vorgenannten Farben und Materialien sind zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind andere Arten zur Außenwandgestaltung untergeordnet bis zu einem Anteil von maximal 25% je Fassadenseite zulässig.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Fassaden werden getroffen, um das Einfügen in die Umgebung und in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“, welcher an das Plangebiet angrenzt, zu gewährleisten.

9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 0,5 x 1,0 m zulässig. Werbeträger dürfen die horizontale und vertikale Gliederung einer Fassade nicht überschreiten und Fenster bzw. andere Details nicht überdecken. Es dürfen nur flach auf der Außenwand oder auf Einfriedungen liegende Schilder, Kästen oder Einzelbuchstaben sowie auskragende Werbeschilder Verwendung finden. Beleuchtete und leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Fassade des Erdgeschosses und an Einfriedungen zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen nicht erwünscht und deshalb nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird verhindert, dass Werbeanlagen wesentlich in Erscheinung treten und das Ortsbild beeinträchtigen.

9.4 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront sind zum öffentlichen Raum nur mit Einfriedungen oder Verkleidungen aus lebenden Hecken in Verbindung mit Pergolen sowie Holzzäunen oder Stabgitterzäunen zu umschließen. Die Hecken sind zu der öffentlichen Fläche auszurichten. Mit dieser Festsetzung wird der parkartige Eindruck zum öffentlichen Bereich hin berücksichtigt.

9.5 Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen und Nebenanlagen zur Versorgung sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen. Es ist ohnehin vorgesehen, dass über zentrale Anlagen der Ver- und Entsorgung die Bedienung der Grundstücke erfolgt. Die Festsetzung gilt zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und des Gesamteindrucks.

9.6 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen

Als Befestigungsart für die oberirdischen Stellplätze, die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen und die Gehwege auf den Grundstücken ist gemäß der „Konzeption zur Erschließung von zwei Stadtvillen in der Ernst-Scheel-Straße Seebad Wendorf“ Betonpflaster zu verwenden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit Ort beton oder Betonsteinpflaster herzustellen. Es kommt maßgeblich darauf an, dass eine kleinteilige Struktur auf den Grundstücksfreiflächen entsteht und somit Pflaster verwendet wird.

9.7 Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Norden des Plangebietes sind nur als Laubholzhecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen zulässig. Die Hecken sind zu der öffentlichen Fläche hin auszurichten, die Drahtzäune und Stabgitterzäune innenliegend zu den privaten Grundstücken. Mit dieser Festsetzung wird ein optisches Hervortreten von Zäunen in den öffentlichen Bereich verhindert.

Türen und Tore in den Zäunen inklusive Pfeiler sind aus Holz oder Metall zulässig.

Darüber hinaus sind Pfeiler und Mauerelemente zur Befestigung der Türen und Tore oder zur Aufnahme von Briefkästen, Klingeln, Sprechanlagen u. ä. in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder Beton zulässig.

Einfriedungen durch Hecken zur öffentlichen Straße außerhalb der Sichtflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtflächen der zugehörigen Zufahrt, von der aus Stellplätze bedient werden, dürfen Einfriedungen in Form von Hecken eine Höhe von maximal 0,70 m nicht überschreiten und in Form von Pfeilern und Mauerelementen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes (Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße), gemessen in der Mitte der Fahrbahn.

Ggf. vorgesehene Tore für die Zufahrt zu den Stellplätzen sind min. 5,00 m entfernt von der Fahrbahngrenze zu errichten, sodass eine Aufstellfläche für einfahrende Fahrzeuge und ein ausreichendes Sichtfeld für ausfahrende Fahrzeuge geschaffen wird.

Die Höhe der Einfriedung setzt sich zusammen aus Hecke, Pfeilern oder Mauerelementen und einer ggf. zu errichtenden Stützmauer. Die Summe dieser Elemente darf die festgesetzte Höhe der Einfriedung nicht überschreiten.

Die Sichtdreiecke im Bereich der Ernst-Scheel-Straße werden mit den Festsetzungen der Höhe der Einfriedungen berücksichtigt.

Festsetzungen für die Errichtung von Einfriedungen werden nur im Bereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin getroffen. In diesem Bereich soll ein harmonisches Einfügen gewährleistet sein und optische Beeinträchtigungen vermieden werden. Für die Bereiche entlang der übrigen Grundstücksgrenzen werden bis auf die seitlichen Grenzen der Zufahrtsbereiche keine Festsetzungen

zu Einfriedungen getroffen. Es gelten die Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

Unter Berücksichtigung des Bestandes der Mauer wird im Zusammenhang mit der Straßenverbreiterung der Ersatzneubau geregelt.

Die Regelung der Erneuerung der Mauer auf dem Flurstück 14, Flur 12 Gemarkung Wismar, entlang der vorderen Grundstücksgrenze (Ernst-Scheel-Straße) ist in gleicher Höhe wie die im Bestand vorhandene Mauer (2,00 m) zulässig. Im Bereich der festgesetzten Zufahrt auf Flurstück Nr. 14 sind die seitlichen Grundstückseinfriedungen erst in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie in Form von Hecken mit einer Höhe von maximal 0,70 m und in Form von Pfeilern und Mauerelementen mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Im Bereich des Abstandes von 3,00 m dürfen Einfriedungen in Form von Hecken eine Höhe von mehr als 0,70 m nicht überschreiten und in Form von Pfeilern und Mauerelementen eine Höhe von 0,80 m mehr als überschreiten. Das Tor ist 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu versetzen.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt den Ausbau der Straße und der Gehwegeanbindung. Aufgrund der Gehwegeanordnung ist der Abriss und Neubau der Mauer erforderlich und einmalig zulässig. Aus diesem Grund sind der Abriss und der Neubau der Mauer erforderlich.

Die Zufahrt wird entsprechend in Richtung Süden versetzt errichtet, sodass eine ausreichende Aufstellfläche geschaffen wird. Das Sichtfeld wird freigehalten.

Wenn das Gelände entlang der Grundstückseinfriedung ansteigt, können Abschnitte gebildet werden. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt dann die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche innerhalb des jeweiligen Abschnittes.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden getroffen, um die Qualität der Umgebung zu wahren. Aufgrund des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Einfriedungen nur im vorderen Grundstücksbereich getroffen. Einfriedungen im rückwärtigen Bereich und an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind gemäß Landesbauordnung M-V zulässig.

9.8 Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.7 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

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

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

Mit der Festsetzung soll die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und deren langfristiger Erhalt gesichert werden. Die Pflanzqualität sowie die Dauer der Entwicklungspflege wurde entsprechend der Vorgaben zur Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass und der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 festgesetzt.

10.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass sowohl die geschützten als auch aus gestalterischer Sicht erhaltenswerten Gehölze als gebietsprägende Elemente und städtisches Grün sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleiben.

11. Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand für den Teilbereich 1

Für die Umsetzung von zwei Stadtvillen auf dem Flurstück 6/3 der Flur 12 in der Gemarkung Wismar sollen über den Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar auf der zuvor als Garagenstandort genutzten Fläche planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Die Garagen wurden beseitigt. Zusätzlich sollen Voraussetzungen für die Verbreiterung der Ernst-Scheel-Straße geschaffen werden. Darüber hinaus wird ein an das Flurstück 6/3 unmittelbar angrenzendes, bereits bebautes Grundstück (Flurstück 14) in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Teilbereich 1 wird planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet. Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Nach §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB sind flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Der Eingriffsbereich entspricht dem Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar.

Die Hansestadt Wismar besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher werden nur die gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume berücksichtigt.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten (BNatSchG § 15, Absatz 2 und 6).

Durch das Vorhaben sind Baumfällungen notwendig. Die Eingriffe in den Baumbestand werden nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Begründung des Eingriffs

Die Flächen des Flurstücks 6/3 im Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar sind im Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar als Reservestandort für den Ruhenden Verkehr vorgesehen. Diese Fläche stellte sich als ungeordneter Garagenstandort dar. Die Garagen wurden beseitigt. Um diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen, sind auf diesem Standort Stadtvillen geplant.

In der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar wird ein zweiter Teilbereich festgesetzt. Dieser Teilbereich 2 befindet sich an der Straße „Zum Yachthafen“ und wird derzeit als Garagenstandort genutzt. Der Teilbereich 2 soll zukünftig als Reservestandort für den ruhenden Verkehr dienen.

Weiterhin wird mit der Errichtung von zwei Stadtvillen der städtebaulichen Qualität der näheren Umgebung des rechtskräftigen und vor der Realisierung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar Rechnung getragen.

Schon Anfang des 20. Jh. wurden Pläne für die Wohnbebauung und Gestaltung von Grünanlagen im Bereich an der Ernst-Scheel-Straße erstellt. Im Bebauungsplan vom September 1908 „Karte vom Seebad Wendorf und von den benachbarten Teilen der Hufe Nr. 3 zu Mittel-Wendorf“, der nach der Karte des K. Ing. Dolberg vergrößert wurde (ABBILDUNG 6), sowie im erstellten Plan zu den Grünanlagen „Projekt zu Parkanlagen bei Seebad Wendorf“ aus dem Jahre 1909 (ABBILDUNG 7) ist für den Teilbereich 1 die Errichtung von Villen geplant.



Abb. 6: Teilbereich 1 (blau) auf Bebauungsplan vom September 1908 „Karte vom Seebad Wendorf und von den benachbarten Teilen der Hufe Nr. 3 zu Mittel-Wendorf“, nach der Karte des K. Ing.

Dolberg vergrößert (Kartengrundlage: von der Hansestadt Wismar am 31.01.2017 zur Verfügung gestellt)



Abb. 7: Teilbereich 1 (rot) auf Plan zu den Grünanlagen Projekt zu Parkanlagen bei Seebad Wendorf“ von 1909 (Kartengrundlage: von der Hansestadt Wismar am 31.01.2017 zur Verfügung gestellt)

Auf dem ehemaligen Garagenstandort (Teilbereich 1) erfolgt eine Nachnutzung, sodass keine wertvollen und höherwertigen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden (vgl. §1a BauGB).

Das Planungsziel entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Teilbereich 1 ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Zudem bietet sich der Standort für die Umsetzung von Stadtvillen aufgrund der Standortqualitäten wie gute verkehrliche Anbindung und die Eingliederung in die umgebende Villenbebauung an der Ernst-Scheel-Straße sowie der geplanten Villenbebauung in der näheren Umgebung an.

Das städtebauliche Konzept zur Realisierung der Stadtvillen ist das Ergebnis aus mehreren Konzeptvarianten. Hier wurde bereits eine Optimierung der Stellung der Gebäudelage, Erschließungsachsen und Stellplätze vorgenommen, sodass der für das Gelände prägende und schützenswerte Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt. Dies betrifft v.a. die Gehölze am südwestlichen Rand im Übergang zur angrenzenden Kleingartenanlage.

Gemäß den erstellten Gutachten zu den Bestandsbäumen ist ein Großteil der von einer Rodung betroffenen Bäume bereits abgestorben oder weist Anzeichen von einer Beeinträchtigung in Verkehrssicherheit bzw. Standsicherheit (hoher Totholzanteil im Kronenbereich, einseitig ausgebildete Krone, Schädigungen im Wurzelbereich, Pilzbefall, Druckwiesel, Stammschäden, schräger Wuchs) auf.

Es liegen eine grobe Begutachtung der Bestandsbäume mit dem Gutachten „Begutachtung des Baumbestandes“ des Gutachterbüros Bauer mit Stand vom 18.09.2016 (BAUER), und zu ausgewählten Bestandsbäumen ein Zweitgutachten „Gutachten zu Zustand und Verkehrssicherheit von 5 Bäumen mit auffälligen Merkmalen auf dem Areal Ernst-Scheel.-Str./Ecke Buskehre Projekt MFH SEEBRÜCKE“ des ö.b.v. Sachverständigers Thomas Franiel mit dem Stand vom 19.01.2017 (FRANIEL) vor.

Der Ausbau der Ernst-Scheel-Straße erfolgt vorsorglich nach dem Rückbau der Garagen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der anliegenden Baugrundstücke und Herstellung des fahrbahnbegleitenden Gehweges. Die Fahrbahn soll vorsorglich zur südlichen Seite zur Bebauung hin verbreitert werden. Für die neu zu bebauenden Grundstücke wird ein Gehweg berücksichtigt. Mit diesem endgültigen Ausbau können nach Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und im Rahmen der Neugestaltung der Fläche zukünftige Anforderungen an den fließenden Verkehr erfüllt werden.

Ein Erhalt aller im Plangebiet vorhandenen Bäume ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse nicht möglich.

Die für das Gebiet prägenden Bäume, z.B. Rotbuche (Baum-Nr. 2, ABBILDUNG 8), sollen erhalten bleiben.



Abb. 8: Rotbuche (Baum-Nr. 2) und Hainbuche (Baum-Nr. 1)

Baumbestand

Bestandsbeschreibung

Der Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Wismar im Stadtteil „Wendorf“, südlich der Ernst-Scheel-Straße.

Der Teilbereich 1 umfasst anteilig die Flurstücke 6/2, 6/3, 14, 65/2 und 105/2 der Flur 12 in der Gemarkung Wismar, die die Ernst-Scheel-Straße sowie südlich daran angrenzende Grundstücke umfasst.

Das Flurstück 6/3 wurde als ungeordneter Garagenstandort genutzt und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Zu den Garagen führten zwei teilversiegelte Wege von der Ernst-Scheel-Straße. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein aufgelassener Nutzgarten mit altem Schuppen und Obstgehölzen, die zum Teil abgängig sind. Der Gartenbereich ist durch einen Zaun zur Umgebung abgegrenzt. Innerhalb dieses Flurstücks 6/3 befinden sich in den Randbereichen ältere Einzelbäume, die einzeln oder in Gruppen aufgewachsen sind.

Von den 9 Bäumen (Nr. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 und 23), die innerhalb des Gartenbereiches stehen, ist nur die Walnuss (Baum-Nr. 19) gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die beiden Apfelbäume (Nr. 17 und 18) sind bereits abgestorben. Alle 14 Einzelbäume (1, 2, 3b, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12,

13, 22, 24 und 25), die außerhalb des Gartenbereichs stehen, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die vom Vorhaben möglicherweise betroffenen Gehölze innerhalb des Flurstücks 6/3 wurden durch einen Gutachter beurteilt. Das Gutachten „Begutachtung des Baumbestandes“ des Gutachterbüros Bauer liegt mit Stand vom 18.09.2016 (BAUER) vor. Mit dem Planungsstand Vorentwurf wurden fünf Bäume ausgewählt, die durch einen Zweitgutachter bezüglich der Verkehrssicherheit genauer begutachtet werden sollten. Hierzu liegt das „Gutachten zu Zustand und Verkehrssicherheit von 5 Bäumen mit auffälligen Merkmalen auf dem Areal Ernst-Scheel.-Str./Ecke Buskehre Projekt MFH SEEBRÜCKE“ des ö.b.v. Sachverständigers Thomas Franiel mit dem Stand vom 30.01.2017 (FRANIEL) vor.

Die Gutachten werden den Unterlagen als Anlage beigelegt.

Das Flurstück 14 der Flur 12 in der Gemarkung Wismar innerhalb des Teilbereiches 1 ist bereits ein bebautes Wohngrundstück. Sowohl im vorderen als auch im hinteren Grundstücksbereich befinden sich mehrere Bäume, vorwiegend Nadelgehölze, die angepflanzt wurden.

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich eine Blutbuche (Baum-Nr. 43) mit einem Stammumfang von 126 cm. Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Buchen in Hausgärten gesetzlich geschützt. Demnach wird die Blutbuche als geschützter Einzelbaum gemäß § 18 NatSchAG M-V beurteilt. Die Blutbuche steht außerhalb der überbaubaren Fläche, sodass davon auszugehen ist, dass sie durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Im vorderen Grundstücksbereich stehen eine Douglasie, nahe der Sandbirke (Baum-Nr. 22), sowie Bäume der Gattung Thuja und Kiefer. Die Nadelbäume sind teilweise von versiegelten Flächen umgeben. Im Rahmen des Ausbaus der Ernst-Scheel-Straße sowie der Herstellung des fahrbahnbegleitenden Gehweges ist die Douglasie (Baum-Nr. 27) sowie vier Bäume der Gattung Thuja (Baum-Nr. 28, 29, 30 und 31) nicht zu erhalten.

Vier nicht geschützte Bäume im hinteren Grundstücksbereich (Baum-Nr. 44, 45, 46 und 47) stehen innerhalb bzw. nahe der überbaubaren Fläche und sind demnach auch von einer Rodung betroffen.

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser (STD) und Kronendurchmesser (KD) sind dem Lage- und Höhenplan vom 02.12.2016 angefertigt von Dipl.-Ing. (FH) Christopher Sohn (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur), Philosophenweg 3a in 23970 Wismar, entnommen worden. Die Stammumfänge (STU) wurden mithilfe der Formel des Kreisumfangs ($U = \pi d$) errechnet. Die Angaben zum Stammumfang und Kronendurchmesser wurden durch Messungen aus dem Zweitgutachten FRANIEL konkretisiert.

Die Angaben zum allgemeinen Zustand, zur Vitalität und Verkehrssicherheit sind dem Gutachten BAUER entnommen.

Zu fünf Bestandsbäumen wurden die Angaben durch Aussagen aus dem Zweitgutachten FRANIEL ergänzt und untermauert.

Im Nachfolgenden sind die Baumdaten zu den betroffenen Bäumen des Flurstücks 6/3 aufgelistet und die Beschreibungen mit Fotos dokumentiert.

Der Baumbestand des Flurstücks 14 wird gesondert in einer zweiten Tabelle aufgelistet.

Tab. 1: Baumdaten Flurstück 6/3
(E = Erhalt, R = Rodung)

Baum-Nr.	Art	STD [m]	STU [cm]	KD [m]	Planung	Beschreibung gemäß Gutachten BAUER, ergänzt durch Zweitgutachten FRANIEL
gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume innerhalb des Teilbereiches 1						
1	Hain- buche	0,5	157	16	E	Kronen (Baum-Nr. 1 und 2) eng ineinander verschlungen
2	Rot- buche	1,1	345	26	E	Kronen (Baum-Nr. 1 und 2) eng ineinander verschlungen, <i>Verzweigung in 2 Zwiesel in ca. 4 und 9m Höhe, eingewachsene Rinde im unteren Zwiesel, Stammfuß: verbreitert mit Buchtungen, Einwallungen und vereinzelt oberflächlich sichtbar beschädigten Wurzeln; Rinde: Wuchsanomalien, Stamm: Astungswunden, Kontaktstellen, Krone: wipfelschäftig, aus Ständerästen, Totholz, Reibäste, erste Anzeichen von Skelettierungen leichte Mulmtasche in einem Zwiesel (Höhlung nicht geschlossen, Abfluss des Wassers am Stamm möglich, keine Risse oder Fehlentwicklungen an Rändern)</i>
3b	Stiel- eiche	0,9	283	8	R	Druckzwiesel bei etwa 5 m Höhe, unterhalb dessen stark überwallte Risse, sta sehr nah an Garage
4	Berg- ahorn	0,7	220	11	R	steht sehr nah an Garage, ca. Hälfte des Wurzelraumes unterhalb vollversiegelter Garagen
5	Stiel- eiche	0,6	188	7	R	weist keine eigentliche Krone auf, da im Schatten der Rotbuche aufgewachsen, Bildung von Wassertrieben aufgrund der Freistellung durch Rodung der Rotbuche Nr. 10, steht sehr nah an Garage
7	Rot- buche	0,9	283	10	E	im Wurzelbereich befinden sich Garagen, nach Garagenabbruch Standsicherheit gewährleistet
8	Stiel- eiche	0,9	283	12	E	Steht sehr nahe an Garage, im Wurzelbereich befinden sich Garagen, Krone: untypische Ausbildung, aufgrund des Aufwuchses im Schatten des Baumes Nr. 10, sehr windanfällig - nach Garagenabbruch möglicherweise nicht mehr standsicher, nach Abbruch überprüfen

Baum-Nr.	Art	STD [m]	STU [cm]	KD [m]	Planung	Beschreibung gemäß Gutachten BAUER, ergänzt durch Zweitgutachten FRANIEL
9	Stiel- eiche	0,6	188	7	R	im Schatten der Rotbuche aufgewachsen, Krone: untypisch, <i>licht</i> , mit Totholz, Anzeichen von Skelettierung, komplett eingebaut zwischen zwei Garagen, nahezu gerader Stammfuß, Rinde: 2 Scherbomben vom Erdboden bis in 1,60m bis 2m Höhe, Stamm: in Richtung Westen geneigt
11	Sand- birke		182	9	R	sehr hoch ansetzende, einseitige Krone und schiefer Stamm (12° Richtung Osten), da im Schatten der gefällten Rotbuche (Nr. 10) aufgewachsen, steht unmittelbar an einer kürzlich ausgebrannten Garage, Rindenschäden durch Brand (in 60 cm Höhe und 3-5 m Höhe), Pilzbefall mit Hallimasch (Bodenrhizomorphe)
12	Feld- ahorn		182	7	R	sehr hoch ansetzende untypische Krone, da im Schatten der gefällten Rotbuche (Nr. 10) aufgewachsen, Stammfuß etwa 1 m neben Fundament, durch Teeranstrich am Stammfuß z.T. Kambium der Borke abgestorben, zugseitige Schädigungen im Wurzelbereich, Stamm nach Norden geneigt mit Stammaustrieben, Rippenbildung, Morschungen und Höhlungen
13	Feld- ahorn		132	3	R	Stammfuß etwas 1 m neben Fundament, zugseitig Schädigungen im Wurzelbereich, Stamm: mit Stammaustrieben, Richtung Norden geneigt, in ca. 4,5 m gekappt, unbewohnte Höhlungen, Morschungen, Rippenbildung, rudimentäre Krone
19	Wal- nuss	0,4	126	8	R	im Stammbereich starke Schäden (Pilze), große Teile der Krone bereits abgestorben
22	Sand- birke	0,6	188	12	R	sehr hoch ansetzende Krone
23	Sand- birke	0,6	188	9	E	geringer Pilzbefall an Stammbasis, durch hoch ansetzende Krone, sehr windanfällig
24	Berg- ahorn	0,5	157	6	R	Wurzelraum stark durch die Ernst-Scheel-Straße und Garagen eingeengt
25	Gem. Esche	0,5	157	12	R	Wurzelraum stark durch die Ernst-Scheel-Straße und Garagen eingeengt, hoher Totholzanteil in Krone, Pilzbefall

Baum-Nr.	Art	STD [m]	STU [cm]	KD [m]	Planung	Beschreibung gemäß Gutachten BAUER, ergänzt durch Zweitgutachten FRANIEL
sonstige Gehölze innerhalb des Teilbereiches 1						
3a	Feld- ahorn	0,2	63	6	R	stark geschädigter Strauch, stark beschattet, keine Entwicklungsperspektive
6	Feld- ahorn		67 + 86	8	E	Strauch
10	Rot- buche	Baumstubben, bereits gefällt				
14	Gem. Hasel	0,5	157	10	E	stark ausgewachsener Haselbusch
15	Sand- birke	0,3	94	6	E	Kronen (Baum-Nr. 15 und 16) durchragen einander, steht zwischen Gehölzen Nr. 14 und Nr. 16
16	Berg- ahorn	1	314	12	R	Kronen (Baum-Nr. 15 und 16) durchragen einander, unterer Stammfußbereich bis 2m Höhe vollständig ausgefault, Stamm darüber gerissen, dadurch Standicherheit nicht gewährleistet
17	Apfel	0,3	94	7	R	abgestorben
18	Apfel	0,3	94	5	R	abgestorben
20	Apfel	0,4	126	8	R	hoher Totholzanteil, stark beschattet, steht unmittelbar an Fundamenten und teilversiegelten stark belasteten Flächen, nicht erhaltungsfähig bei Abbruch/Rückbau Versieglung
21	Berg- ahorn	0,4 + 0,4	126 + 126	8	R	zwei Bäume, buschartig ausgebildet, durch Rückbau Versieglung akut in Standicherheit gefährdet, Entwicklung zu Großbäumen nicht möglich
26a	Ge- büsch	0,1	31	3	R	Gebüschgruppe aus Eiben, Hartriegel, Ulme und Schwarzem Holunder, stehen zwischen Garage und Ernst-Scheel- Straße, keine Entwicklungsperspektive
26b	Ge- büsch	0,1	31	3	R	

Fotodokumentation



Abb. 9: Hainbuche (Baum-Nr. 1) und Rotbuche (Baum-Nr. 2)



Abb. 10: Rotbuche (Baum-Nr. 2) Buchtungen, Einwallungen (Quelle: Gutachten FRANIEL)

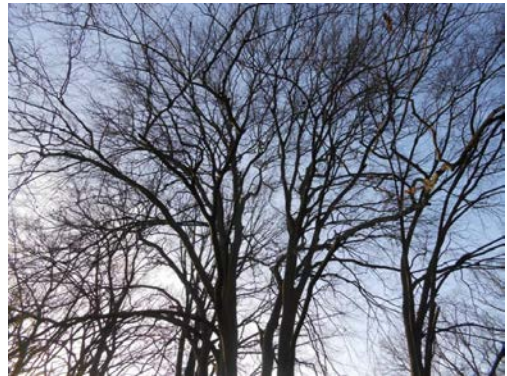


Abb. 11: Rotbuche (Baum-Nr. 2) Ständerastwerk (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 12: Rotbuche (Baum-Nr. 2) Mulmtasche (Quelle: Gutachten FRANIEL)

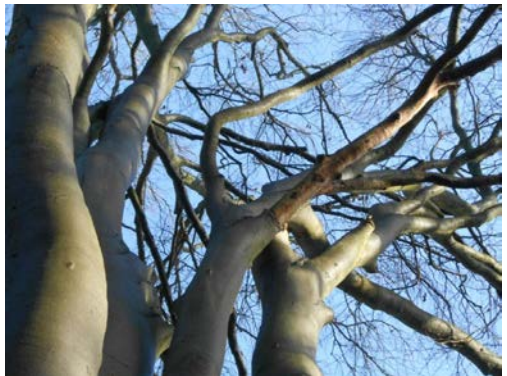


Abb. 13: Rotbuche (Baum-Nr. 2) Totholz, Reibäste, Fehlentwicklungen (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 14: Stieleiche (Baum-Nr. 3b) Risse unterhalb des Druckzwiesels (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 15: Stieleiche (Baum-Nr. 3b) Standort nahe der Garagen (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 16: Bergahorn (Baum-Nr. 4) und Feldahorn (Baum-Nr. 3a) Standort neben den Garagen (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 17: Stieleiche (Baum-Nr. 5) Standort neben den Garagen (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 18: Feldahorn (Baum-Nr. 6)



Abb. 19: Rotbuche (Baum-Nr. 7)



Abb. 20: Eichen-Buchengruppe, von links nach rechts: Stieleiche (Baum-Nr. 9 und Nr. 8), Rotbuche (Baum-Nr. 7), Stieleiche (Baum-Nr.5)



Abb. 21: Stieleiche (Baum-Nr. 8)



Abb. 22: Stieleiche (Baum-Nr. 9) Eingebauter Stamm (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 23: Stieleiche (Baum-Nr. 9) Stammfuß und Scherbomben (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 24: Stieleiche (Baum-Nr. 9)
Kronenansicht (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 25: Rotbuche (Baum-Nr. 10)
Baumstübben



Abb. 26: Sandbirke (Baum-Nr. 11) und Feldahorne (Baum-Nr. 12 und 13), (Quelle: geändert nach Gutachten FRANIEL)



Abb. 27: Sandbirke (Baum-Nr. 11, Stammneigung) und Feldahorne (Baum-Nr. 12 und 13), (Quelle: geändert nach Gutachten FRANIEL)



Abb. 28: Sandbirke (Baum-Nr. 11)
Bodenrhizomorphe (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 29: Sandbirke (Baum-Nr. 11)
Bodenrhizomorphe (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 30: Sandbirke (Baum-Nr. 11)
Stammschaden (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 31: Sandbirke (Baum-Nr. 11)
Stammschaden (Riss) (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 32: Feldahorn (Baum-Nr. 12)
Teeranstrich am Stammfuß (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 33: Feldahorn (Baum-Nr. 12) (Quelle: Gutachten FRANIEL)

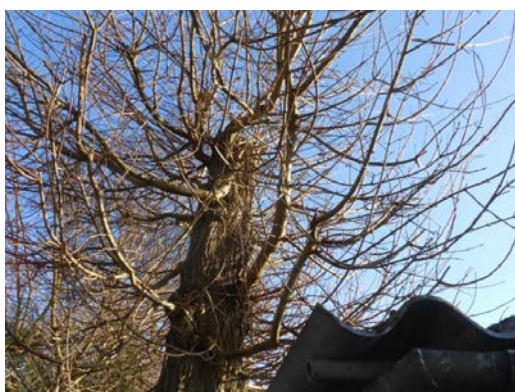


Abb. 34: Feldahorn (Baum-Nr. 13) gekappter Stamm (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 35: Feldahorn (Baum-Nr. 13)
Höhlungen (Quelle: Gutachten FRANIEL)



Abb. 36: Gemeine Hasel (Baum-Nr. 14), stark ausgewachsen (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 37: Bergahorn (Baum-Nr. 16), Riss mit Höhlungen am Stamm (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 38: Apfel (Baum-Nr. 18), abgestorben (Quelle: Gutachten BAUER)

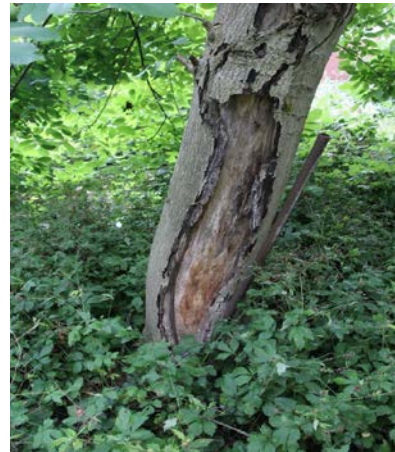


Abb. 40: Walnuss (Baum-Nr. 19) starke Schäden im Stammbereich (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 39: Walnuss (Baum-Nr. 19) teilweise bereits abgestorbene Krone (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 41: Apfel (Baum-Nr. 20), teilweise bereits abgestorben (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 42: Bergahorn (Baum-Nr. 21), zwei Bäume, Verlauf der Wurzeln entlang von Betonelementen (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 43: Sandbirke (Baum-Nr. 23) sehr hoch ansetzende Krone, Berg-Ahorn (Baum Nr. 24), Gemeine Esche (Baum Nr. 25)



Abb. 44: links: Douglasie (Baum-Nr. 27), rechts: Sandbirke (Baum-Nr. 22)



Abb. 45: links: Berg-Ahorn (Baum Nr. 24), rechts: Gemeine Esche (Baum Nr. 25) (Quelle: Gutachten BAUER)



Abb. 46: Gemeinen Esche (Baum Nr. 25) Kronenbereich mit hohem Totholzanteil und Pilzschäden (Quelle: Gutachten BAUER)

Tab. 2: Baumdaten Flurstück 14,
(§18 = gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzelbaum, E = Erhalt, R = Rodung)

Baum-Nr.	Art/Gattung	STD [m]	STU [cm]	KD [m]	Planung	Schutz
27	Douglasie	0,3	94	6	R	
28	Thuja	0,2	63	3	R	
29	Thuja	0,2	63	2	R	
30	Thuja	0,3	94	6	R	
31	Thuja	0,2	63	3	R	
32	Säulenkiefer	0,2	63	3	E	
33	Thuja	0,4	126	8	E	
34	Thuja	0,1	31	3	E	
35	Thuja	0,2	63	4	E	
36	Kiefer	0,1	31	4	E	
37	Kiefer	0,1	31	2	E	
38	Thuja	0,3	94	6	E	
39	Thuja	0,4	126	6	E	
40	Thuja	0,2	63	4	E	
41	serbische Fichte	0,1	31	2	E	
42	serbische Fichte	0,1	31	2	E	
43	Blutbuche	0,4	126	4	E	§ 18
44	Nadelbaum	0,3	94	3	R	
45	Kiefer	0,3	94	6	R	
46	Spitzahorn	0,2	63	5	R	
47	Magnolie	0,3	94	5	R	
48	Nadelbaum	0,1	31	3	R	
49	Baumstubben					
50	Mammutbaum	0,2	63	3	E	
51	Kiefer	0,1	31	2	E	
52	Fichte	0,1	31	2	E	
53	Kiefer	0,1	31	2	E	
54	Baumstubben					
55	Nadelbaum	0,2	63	2	E	
56	Kiefer	0,3	94	6	E	
57	Kiefer	0,4	126	10	E	
58	Nadelbaum	Junganpflanzung			E	
59	Thuja	0,1	31	2	E	
60	Thuja	Junganpflanzung			E	
61	Kiefer	Junganpflanzung			E	
62	Fichte	Junganpflanzung			E	
63	Kiefer	Junganpflanzung			E	
64	Feldahorn	0,4	126	4	E	

In der nachfolgenden Abbildung sind die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume farblich in den drei Kategorien geschützt gemäß § 18 NatSchAG MV, schützenswert und Rückschnitt dargestellt. Zusätzlich sind die von den Gutachtern untersuchten Bäume gekennzeichnet.

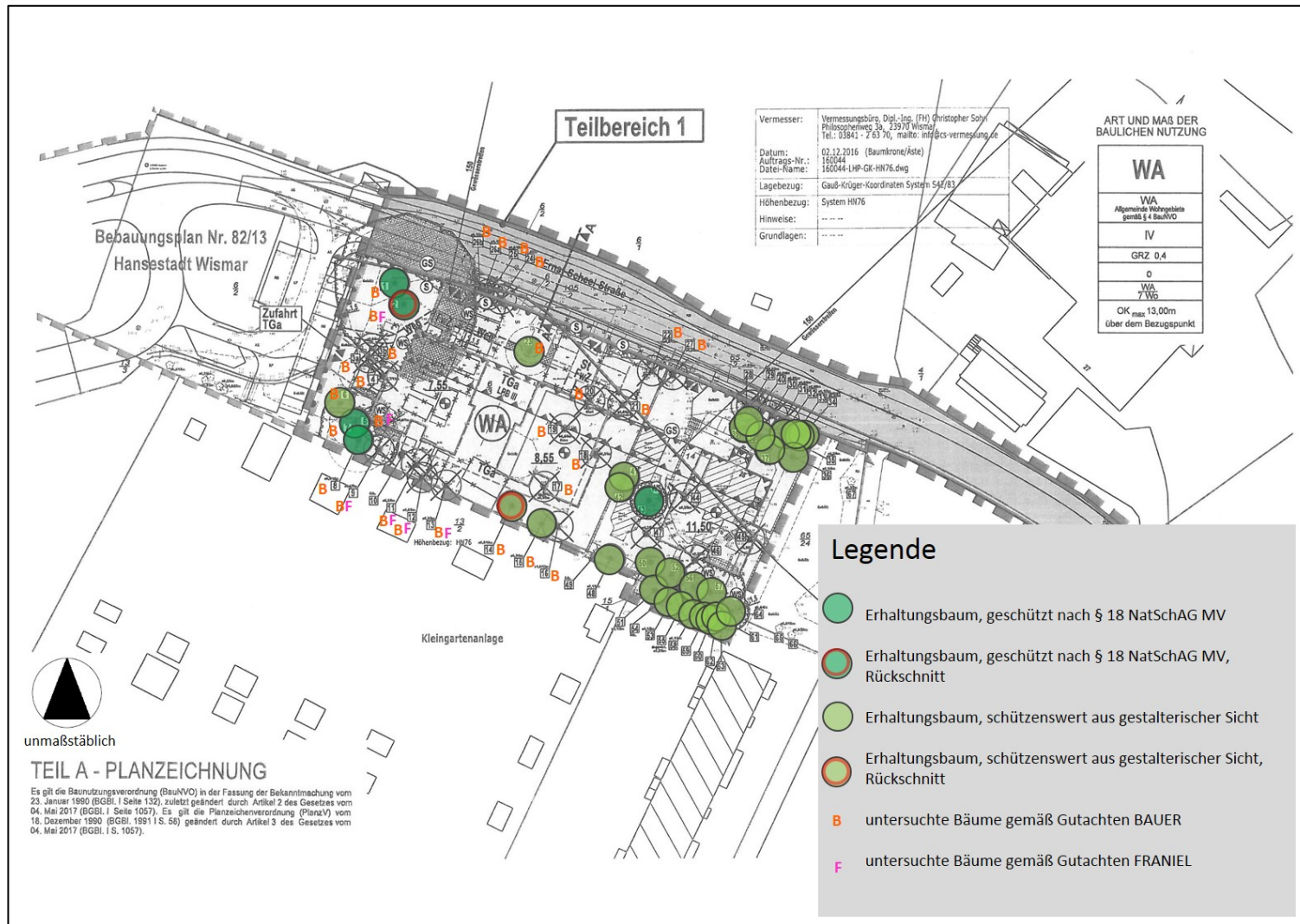


Abb. 47: Darstellung Baumbestand

Ermittlung des Kompensationsumfangs

Rückschnitt im Kronenbereich

Für 3 Bäume (Nr. 2, 7 und 8), die erhalten bleiben sollen, entstehen durch das Vorhaben (Wohnhaus mit Balkone) Beeinträchtigungen im Kronenbereich, d.h. aufgrund der Lage des Gebäudes und der Balkone sind Kronenrückschnitte erforderlich. Der erforderliche Rückschnitt wird im Rahmen der ökologischen Baubegleitung ermittelt.

Darüber hinaus soll der Zustand aller zum Erhalt festgesetzten Bäume (Nr. 1, 2, 7, 8, 15 und 23) über regelmäßige Baumkontrollen geprüft werden (vgl. Gutachten FRANIEL). Aus den Baumkontrollen resultierende Eingriffe (z.B. Empfehlung Rodung) werden erst bei Bedarf ermittelt.

Eingriff durch Beeinträchtigung des Wurzelbereiches

Für 5 Bäume (Nr. 1, 2, 7, 8 und 23), die erhalten bleiben sollen, entstehen durch das Vorhaben (Wohnhaus, Tiefgarage, Terrasse sowie Stellplätze) bzw. durch den Ausbau der Ernst-Scheel-Straße mit Herstellung eines fahrbahnbegleitenden Gehweges Beeinträchtigungen im Wurzelschutzbereich. Gemäß Punkt 3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses wird je 5 % Wurzelverlust ein Ausgleich von 0,1 Bäumen festgelegt.

Grundlage für die Ermittlung des Wurzelverlustes bildet die Vermessung und die Planzeichnung. Als Wurzelbereich wurde die Kronentraufe (Kronendurchmesser KD) zuzüglich 1,5 m berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Wurzelverlustes werden die geplanten Versiegelungen berechnet (TABELLE 2).

Tab. 3: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe in Wurzelbereich

Baum Nr.	Art	KD [m]	Vorhabenbezug	Baumkronenfläche im m ²	Wurzelverlust in %	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]
1	Hainbuche	16	Ausbau der Ernst-Scheel- Straße	283,53	16,68	0,33	0,33
2	Rotbuche	26		660,52	9,05	0,18	0,18
Zwischensumme Kompensationsbedarf						0,51	0,51
2	Rotbuche	26	Vorbereitung des anliegenden Baugrundstücks, Flurstück 6/3	660,52	19,17	0,38	0,38
7	Rotbuche	10		132,73	10,61	0,21	0,21
8	Stieleiche	12		176,71	7,97	0,16	0,16
23	Sandbirke	9		63,62	22,68	0,45	0,45
Zwischensumme Kompensationsbedarf						1,21	1,21
Summe Kompensationsbedarf						1,72	2

Durch Eingriff in den Wurzelbereich sind insgesamt 2 Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüberhinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. N. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu zahlen (vgl. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Als Ausgleich für die Einzelbäume sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Eingriff durch Rodung

Durch das Vorhaben 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar müssen zum derzeitigen Planungsstand innerhalb des Teilbereiches 1 insgesamt 19 Bäume (Nr. 3b, 4, 5, 9, 11, 12, 13, 16, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 28, 29, 30 und 31) gerodet werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens auf dem Flurstück 6/3 sind 11 Bäume (Nr. 3b, 4, 5, 9, 11, 12, 13, 16, 19, 20 und 21) von einer Rodung betroffen, von denen 8 Bäume (Nr. 3b, 4, 5, 9, 11, 12, 13 und 19) gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Durch den Ausbau der Ernst-Scheel-Straße sind 8 Bäume (Nr. 22, 24, 25, 27, 28, 29, 30 und 31) von einer Rodung betroffen, von denen 3 Bäume (Nr. 22, 24 und 25) gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Eine vollständige Ausnutzung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 14 soll zum jetzigen Planungsstand nicht erfolgen. Bei Umsetzung der Baumaßnahmen und Ausschöpfung der Baugrenze wird eine Rodung von 4 Bäumen (Baum-Nr. 44, 45, 46 und 47) erforderlich. Nachfolgend werden die Eingriffe bilanziert, damit im Bedarfsfall auf den ermittelten Ausgleichsumfang zurückgegriffen werden kann.

Es ist für die Rodung der geschützten Bäume ein Ausgleich zu erbringen. Ebenfalls ist für die Rodung von Bäumen, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm Ausgleich zu leisten (vgl. Nr. 1.1 Baumschutzkompensationserlass)

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die zu rodenden Bäume innerhalb des Teilbereiches 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar erfolgt entsprechend dem

"Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz" vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass).

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1, bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:2 und bei Stammumfängen > 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:3. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Bäume folgender Kompensationsbedarf (TABELLE 3).

Tab. 4: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe durch Rodung (§18 = gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzelbaum)

Baum Nr.	Art/Gattung	Stammumfang [cm]	Schutzstatus	Vorhabenbezug	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum/Bäume]	Ersatzzahlung [Baum/Bäume]
3b	Stieleiche	283	§18	Vorbereitung des anliegenden Baugrundstücks, Flurstück 6/3	1:3	3	1	2
4	Bergahorn	220	§18		1:2	2	1	1
5	Stieleiche	188	§18		1:2	2	1	1
9	Stieleiche	188	§18		1:2	2	1	1
11	Sandbirke	182	§18		1:2	2	1	1
12	Feldahorn	182	§18		1:2	2	1	1
13	Feldahorn	132	§18		1:1	1	1	-
16	Bergahorn	314			1:3	3	1	2
19	Walnuss	126	§18		1:1	1	1	-
20	Apfel	126			1:1	1	1	-
21	Bergahorn	126			1:1	1	1	-
Zwischensumme Kompensationsbedarf § 18						15	8	7
Zwischensumme Kompensationsbedarf						20	11	9
22	Sandbirke	188	§18	Ausbau der Ernst-Scheel-Straße	1:2	2	1	1
24	Bergahorn	157	§18		1:2	2	1	1
25	Gemeine Esche	157	§18		1:2	2	1	1
27	Douglasie	94			1:1	1	1	-
28	Thuja	63			1:1	1	1	-
29	Thuja	63			1:1	1	1	-
30	Thuja	94			1:1	1	1	-
31	Thuja	63			1:1	1	1	-
Zwischensumme Kompensationsbedarf § 18						6	3	3
Zwischensumme Kompensationsbedarf						11	8	3
44	Nadelbaum	94		Vorbereitung des	1:1	1	1	-
45	Kiefer	94			1:1	1	1	-

Baum Nr.	Art/Gattung	Stammumfang [cm]	Schutzstatus	Vorhabenbezug	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum/Bäume]	Ersatzzahlung [Baum/Bäume]
46	Spitzahorn	63		anliegenden Baugrund- stücks, Flurstück 14	1:1	1	1	-
47	Magnolie	94			1:1	1	1	-
Zwischensumme Kompensationsbedarf						4	4	-
Summe Kompensationsbedarf § 18						21 Bäume	11 Bäume	10 Bäume
Summe Kompensationsbedarf						35 Bäume	23 Bäume	12 Bäume

Es sind insgesamt 23 Ausgleichspflanzungen umzusetzen und Ausgleichszahlungen für insgesamt 12 Bäume in Höhe von 4.800,00 € zu leisten.

Als Ausgleich für den Eingriff durch das Vorhaben auf dem **Flurstück 6/3** innerhalb des Teilbereiches 1 des Bebauungsplan Nr. 35/94 "Seebad Wendorf", 1. Änderung und Ergänzung besteht insgesamt ein Kompensationsbedarf von 20 Bäumen. Davon sind insgesamt 11 Bäume zu pflanzen und für 9 Bäume eine Ersatzzahlung von insgesamt 3.600,00 € zu leisten.

Als Ausgleich für den Eingriff durch den **Ausbau der Ernst-Scheel-Straße** besteht ein Kompensationsbedarf von 11 Bäumen. Davon sind insgesamt 8 Bäume zu pflanzen und für 3 Bäume eine Ersatzzahlung von insgesamt 1.200,00 € zu leisten.

Als Ausgleich für den Eingriff (bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Fläche) auf dem **Flurstück 14** besteht ein Kompensationsbedarf von 4 Bäumen (Baum-Nr. 44, 45, 46 und 47), die alle zu pflanzen sind.

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüberhinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu zahlen (vgl. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Als Ausgleich für die Einzelbäume sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Gesamteingriff

Für die Eingriffe in den Baumbestand im Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Tab. 5: Zusammenstellung Gesamtkompensationsumfang

	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ersatzzahlung [Baum/Bäume]
Ausbau der Ernst-Scheel-Straße		
Eingriff in den Wurzelbereich	0,51	-
Rodung	8	3
<i>Zwischensumme</i>	<i>8,51</i>	<i>3</i>
Vorbereitung des anliegenden Baugrundstücks, Flurstück 6/3		
Eingriff in den Wurzelbereich	1,21	-
Rodung	11	9
<i>Zwischensumme</i>	<i>12,21</i>	<i>9</i>
Vorbereitung des anliegenden Baugrundstücks, Flurstück 14		
Rodung	4	-
<i>Zwischensumme</i>	<i>4</i>	<i>-</i>
Summe Kompensationsbedarf	24,72 = 25	12

Für die 11 zu rodenden, gesetzlich geschützten Einzelbäume wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzpflanzungen ein Antrag auf Ausnahme von §18 NatSchAG M-V gestellt. Dem Antrag auf Rodung der 11 geschützten Bäume wurde mit Bescheid vom 31.05.2017 seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zugestimmt.

Schlussbemerkung

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Baumbestand sollen ausschließlich Ausgleichspflanzungen innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar erfolgen (siehe nachfolgende Tabelle).

Demnach sind insgesamt 33 Ausgleichspflanzungen zu leisten.

3 Ausgleichspflanzungen werden auf der bereits vorhandenen, festgesetzten Ausgleichsfläche (Maßnahmenfläche M2) an der Erwin-Fischer-Straße, die im Rahmen des **Bebauungsplanes Nr. 71/08** „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar angelegt wurde, umgesetzt. Die 3 Ausgleichspflanzungen sind auf der Ausgleichsfläche im Randbereich des Spielplatzes zu pflanzen (siehe nachfolgende Abbildung). Die Baumarten sind mit dem Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar abzustimmen.

Tab. 6: Zusammenstellung Ausgleichspflanzungen (P = Pflichtpflanzung, W = Wahlpflanzung)

Baum-Nr.	Ausgleichs- pflanzung		Standort	
	P	W		
Eingriff in den Wurzelbereich (Ausbau der Ernst-Scheel-Straße und Vorbereitung Baugrundstück Flurstück 6/3)				
1, 2, 7, 8 und 23	2	-	<u>2 Stück</u> Lückenbepflanzung der Allee an der Rostocker Straße in der Hansestadt Wismar	
Rodung (Ausbau der Ernst-Scheel-Straße und Vorbereitung Baugrundstück Flurstück 6/3)				
Gem. § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume (Rodungsantrag)				
3b	1	2	<u>3 Stück</u> B-Plan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar, auf Ausgleichsfläche (Maßnahmenfläche M2) im Randbereich des Spielplatzes; <u>8 Stück</u> Lückenbepflanzung der Allee an der Rostocker Straße in der Hansestadt Wismar; <u>10 Stück</u> Friedhof der Hansestadt Wismar	
4	1	1		
5	1	1		
9	1	1		
11	1	1		
12	1	1		
13	1	-		
19	1	-		
22	1	1		
24	1	1		
25	1	1		
Zwischensumme	11	10		21
Keinem Schutzstatus unterliegende Bäume				
16	1	2		<u>8 Stück</u> Lückenbepflanzung der Allee an der Rostocker Straße in der Hansestadt Wismar; <u>2 Stück</u> Friedhof der Hansestadt Wismar
20	1	-		
21	1	-		
27	1	-		
28	1	-		
29	1	-		
30	1	-		
31	1	-		
Zwischensumme	8	2	10	
Summe Kompensations- bedarf	21	12	<u>33</u> <u>3 Stück:</u> B-Plan Nr. 71/08 der Hansestadt Wismar <u>18 Stück:</u> Lückenbepflanzung Rostocker Straße in der Hansestadt Wismar <u>12 Stück:</u> Friedhof der Hansestadt Wismar	
Rodung im Bedarfsfall (Vorbereitung Baugrundstück Flurstück 14)				
44	1	-	<u>4 Stück im Bedarfsfall</u> Konkrete Pflanzstandorte sind mit dem Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar abzustimmen	
45	1	-		
46	1	-		
47	1	-		

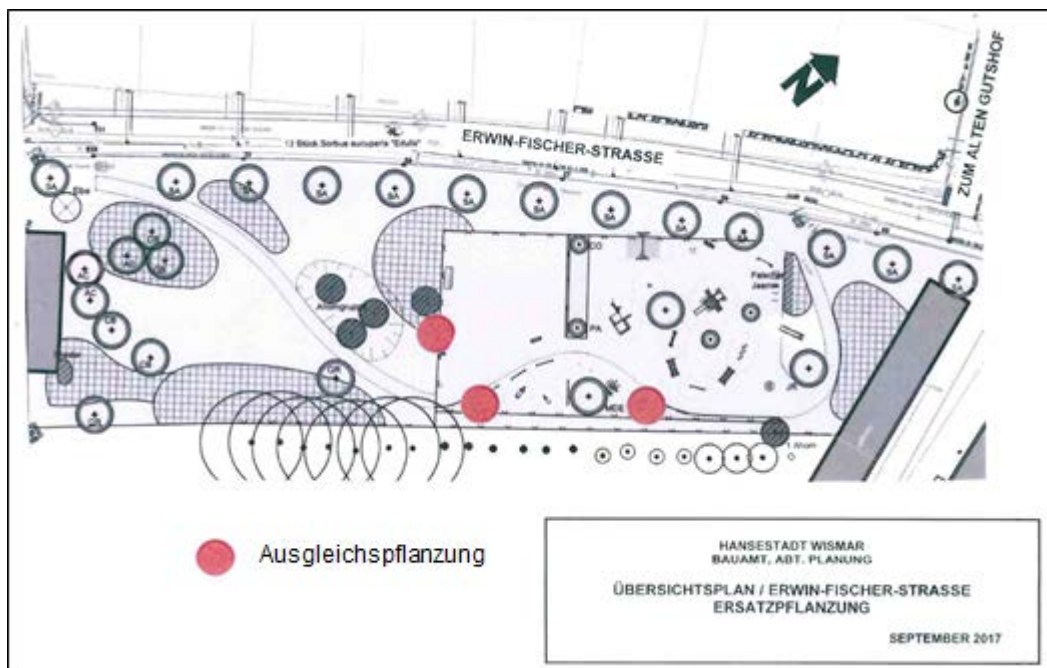


Abb. 48: 3 Ausgleichspflanzungen im Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar (Quelle: von der Hansestadt Wismar am 11.09.2017 zur Verfügung gestellt, verändert)

18 weitere Ausgleichspflanzungen werden als **Lückebepflanzung** der Allee an der **Rostocker Straße/Am Weißen Stein (Stadtteil Dargetzow)** umgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung). Für die Anpflanzungen sind Winterlinden (*Tilia cordata*) zu verwenden.



Abb. 49: 18 Ausgleichspflanzungen als Lückebepflanzung der Allee an der Rostocker Straße/Am Weißen Stein (Stadtteil Dargetzow) (Quelle: von der Hansestadt Wismar am 11.09.2017 zur Verfügung gestellt, verändert)

12 weitere Ausgleichspflanzungen werden auf dem **Friedhof der Hansestadt Wismar** gepflanzt (siehe nachfolgende Abbildung). Für die Anpflanzungen sind Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) zu verwenden.

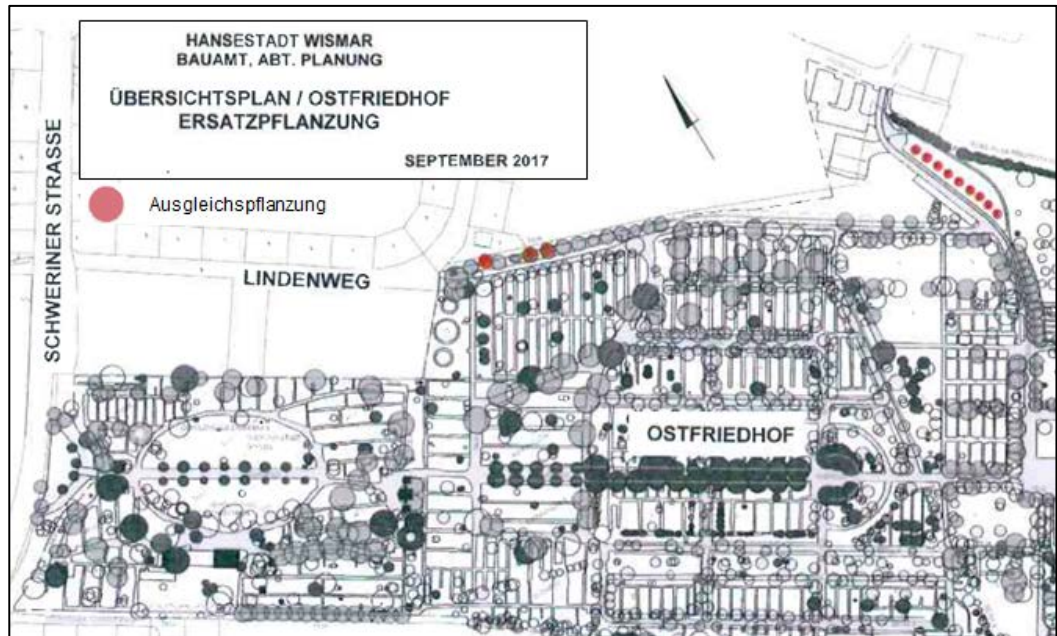


Abb. 50: 12 Ausgleichspflanzungen auf dem Friedhof der Hansestadt Wismar (Quelle: von der Hansestadt Wismar am 11.09.2017 zur Verfügung gestellt, verändert)

Mit der Pflanzung von insgesamt 33 einheimischen und standortgerechten Bäumen innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar (21 Pflicht-Ausgleichspflanzungen und 12 Wahl-Ausgleichspflanzungen) ist der Eingriff in den Baumbestand vollständig kompensiert.

Der Ausgleich für die Rodung der betroffenen Bäume (Baum-Nr. 44, 45, 46 und 47) auf dem Flurstück 14 ist erst bei Umsetzung der Baumaßnahme und Ausschöpfung der Baugrenze erforderlich. Im Bedarfsfall ist für jeden zu rodenden Baum eine Ausgleichspflanzung zu leisten. Mit der Pflanzung eines einheimischen und standortgerechten Baumes für jeden zu rodenden Baum kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden. Die konkreten Pflanzstandorte sind mit dem Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar anzustimmen.

Die Kosten für die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen und die anfallenden Ersatzzahlungen zahlt jeweils der Eingriffsverursacher.

12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros Bauer (Stand: 09. September 2016) sowie der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Relevanzprüfung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ beinhaltet die Teilbereiche 1 und 2.

Innerhalb des Teilbereichs 1 befand sich ein ungeordneter Garagenstandort sowie im südöstlichen Bereich ein aufgelassener Nutzgarten mit altem Schuppen

und Obstgehölzen. Die Garagen wurden beseitigt. Naturräumlich sind vor allem bestehende Einzelbäume von Bedeutung. Besondere Biotope liegen nicht vor. Innerhalb des Teilbereichs 2 befindet sich ebenfalls ein Garagenstandort mit teilversiegelten Wegeflächen. Auf unversiegelten Flächen wächst Rasen und einzelne Gebüsche. Im Südwesten entlang des Hanges befinden sich Sträucher.

Aufgrund der bestehenden Einzelbäume und Gehölze sowie der Garagen ist ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen potentiell möglich.

I alle wildlebenden Vogelarten

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Gutachterbüros Bauer konnten innerhalb des Teilbereichs 1 8 Brutvogelarten erfasst werden. Es handelt sich um ein Artenspektrum des Siedlungsgehölzes. Innerhalb des Teilbereichs 2 ist mit einem ähnlichen Artenspektrum zu rechnen. Da dort weniger Gehölze vorliegen als im Teilbereich 1 und daher mit keinen besonderen, abweichenden Vorkommen gerechnet wird, werden nachfolgend die grundlegenden Aussagen des Gutachtens auf beide Teilbereiche bezogen.

Innerhalb der Gebäude bzw. an den Gebäuden wurden 2016 keine belegten Nester vorgefunden. Das Vorkommen von Mauerseglern, Dohlen und Eulen konnte ausgeschlossen werden. Am Gebäudebestand im Teilbereich 1 wurden Nester der Amsel vorgefunden sowie zwei Brutreviere festgestellt.

Artenschutzrechtlich relevante Wertarten wurden nicht festgestellt.

II Sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie

Innerhalb des Plangebietes ist lediglich mit dem Vorkommen von Fledermäusen potentiell zu rechnen. Weitere Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund der Biotopausstattung nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Es wurden durch den Gutachter M. Bauer die Garagen und Einzelbäume im Teilbereich 1 auf das Vorkommen von Fledermäusen (Bedeutung als Winterquartier bzw. Sommerquartier/Wochenstube sowie als Nahrungshabitat) untersucht. Es konnten weder in den Gebäuden noch in den Bäumen Sommer- oder Winterquartiere festgestellt werden. Potentiell ist das Plangebiet jedoch als Nahrungshabitat geeignet, allerdings mit einer geringfügigen, artenschutzrechtlich nicht relevanten Funktion.

III Standorte wildlebender Pflanzen des Anhang IVb der FFH-Richtlinie

Aufgrund der Biotopausstattung ist kein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu erwarten.

Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Brutvögel

Die Revierzentren konzentrieren sich auf die Gehölzstrukturen. Im Rahmen der Baufeldberäumung kommt es daher zu einem Habitatverlust, welcher rechtlich nicht relevant ist, da die Habitatfunktionen im Umkreis weiter erfüllt werden. Es kommt zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf lokale Populationen.

Das Tötungsverbot für die Arten der Freiflächen und Gehölze gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten für Gehölzbeseitigungen auszuschließen.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen

dem 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Durch den Abbruch der Garagen kommt es nicht zu einem Verlust von artenschutzrechtlich relevanten, mehrjährig genutzten Brutstätten von Vogelarten. Das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Abbruchzeiten auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 01. September bis zum 15. März durchgeführt werden.

Fledermäuse

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit bezüglich der Nahrungshabitate besteht nicht. Winter- und Sommerquartiere liegen nicht vor.

Vorsorglich sollte der Abriss der Gebäude und der Gehölze im Zeitraum vom 01. Oktober bis 15. März erfolgen, damit eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw.- Tageshangplätze grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Dies wird auch für den Teilbereich 2 als ausreichend angesehen.

Zusammenfassung

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten führen könnten, bestehen nicht.

Unter Berücksichtigung der Zeiträume für die Gehölzbeseitigung und den Gebäudeabriss wird das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Brutvögel und Fledermäuse ausgeschlossen.

13. Immissions- und Klimaschutz

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die vorhandene und auf die geplante Wohnnutzung begründet. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird keine unzumutbare Erhöhung der Emissionen erwartet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes gewahrt.

Umfangreiche, klimaschutzfördernde Festsetzungen werden nicht getroffen. Es bleibt jedem Grundstückseigentümer freigestellt, im Rahmen seines Vorhabens Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz selbst zu verwirklichen.

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung wurde die nachfolgend genannte Anlage seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmeckleburg benannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde:

- Blockheizkraftwerk des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar.

Diese Anlage genießt Bestandsschutz.

Das Blockheizkraftwerk befindet sich in einem geringen Abstand zum Teilbereich 2, auf dem ein Parkplatz vorgesehen ist. Da sich bereits im näheren Umfeld Wohnbebauung befindet, wird von einer Vereinbarkeit ausgegangen.

Zur Überprüfung der Auswirkungen des fließenden Verkehrs erfolgte eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Volker Ziegler (Gutachten-Nr. 17-04-3 vom 28.04.2017). Mit Festsetzung von Lärmpegelbereichen III an den vom vorbeifließenden Verkehr beeinflussten Gebäudeseiten und Fronten in Bezug auf die Ernst-Scheel-Straße können gesunde Wohnung- und Lebensverhältnisse gesichert werden. Das Gutachten wird Anlage zur Begründung. Auszugsweise werden die Darlegungen der Zusammenfassung des Gutachtens -Nr. 17-04-3 des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing- Volker Ziegler vom 28.04.2017 eingefügt.

„Teilbereich 1: Verkehrslärmimmissionen“

Am Tag liegen die Beurteilungspegel an den der Ernst-Scheel-Straße zugewandten Baugrenzen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit maximal 59 dB(A) über dem Orientierungswert des Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A), aber nicht über dem als Abwägungshilfe heran-ziehbaren Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A). Im Bereich der rückwärtigen Balkone und Terrassen wird der Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten.

In der Nacht weisen die Berechnungen Beurteilungspegel bis 50 dB(A) nach, die über dem Orientierungswert von 45 dB(A) und auch über dem Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) liegen. Zumindest aber von der Einhaltung des um 5 dB(A) angehobenen Orientierungswertes (der dem städtebaulichen Zielwert für – auch dem Wohnen dienende – Mischgebiete entspricht und somit ebenfalls noch gesundes Wohnen sicherstellt) kann ausgegangen werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen an der Ernst-Scheel-Straße) sind mit Berücksichtigung der erforderlichen Lücken im Bereich der Zufahrten und der damit verbundenen Schwächung der Schallschutzwirkung nicht geeignet, im Verhältnis zum Aufwand stehende Verbesserungen herbeizuführen (und würden sich darüber hinaus nachteilig auf die städtebauliche Situation und Gestaltung auswirken). Diesbezügliche Berechnungen werden daher nicht vorgenommen.

Zum Ausgleich der Orientierungswertüberschreitungen an den am höchsten belasteten nördlichen Gebäudeseiten wird die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Nach DIN 4109 ergibt sich eine Einstufung in den Lärmpegelbereich III mit einer erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB. Diese Anforderung sollte mit Berücksichtigung der nächtlichen Lärmimmissionen außerdem für 5 m - Abschnitte der westlichen und östlichen Gebäudeseiten festgesetzt werden. Im Lärmpegelbereich III sollte außerdem festgesetzt werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten sind. Kapitel 3.5 enthält einen Festsetzungsvorschlag.

Teilbereich 1: Stellplatzlärmmissionen

Die geplanten Mehrfamilienhäuser im WA des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ werden nach Anlage 4 mit 6 oberirdischen Stellplätzen und einer Tiefgarage ausgestattet. Eine gegenseitige Schutzbedürftigkeit zwischen den beiden Gebäuden wird aus fachlicher Sicht nicht gesehen, wohl aber eine Schutzbedürftigkeit gegenüber der vorhandenen Villa auf dem Grundstück Ernst-Scheel-Straße 26.

Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich an der Westseite von Haus B mit Anbindung an den dort gelegenen öffentlichen Parkplatz. Abstands- und abschirmungsbedingt sind die davon ausgehenden Lärmmissionen an der Villa Ernst-Scheel-Straße 26 nicht relevant und können bei den Berechnungen vernachlässigt werden.

Mit Beurteilungspegeln von maximal 37 dB(A) am Tag wird der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) sowie von maximal 38 dB(A) in der Nacht der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) an der Bestandsvilla eingehalten. Die Immissions-Spitzenpegel beim Türeinschlagen betragen maximal 61 dB(A) im Bereich des Sollwertes von 60 dB(A) in der Nacht. Mit Verweis auf die Ausführungen im zweiten Absatz auf Seite 14 wird aus fachlicher Sicht keine Konfliktsituation gesehen.

Teilbereich 2: Auswirkungen des öffentlichen Parkplatzes

Mit Beurteilungspegeln des Gesamt-Verkehrslärms (öffentlicher Parkplatz + Zum Yachthafen + Ernst-Scheel-Straße) an den benachbarten Wohnhäusern von maximal 56 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht bei $v_{zul} = 50$ km/h bzw. von maximal 54 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht bei $v_{zul} = 30$ km/h werden die für die Beurteilung nach DIN 18001-2 in der Bauleitplanung als Abwägungshilfen heranziehbaren bzw. für Neubau- und wesentliche Änderungsmaßnahmen geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht eingehalten. Der öffentliche Parkplatz hat daran mit Teil-Beurteilungspegeln von maximal 47 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht nur einen geringen Anteil. Zur Minimierung der Lärmmissionen wird empfohlen, die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf der Ernst-Scheel-Straße und auf dem Weg Zum Yachthafen auf 30 km/h zu begrenzen.“

Das Gutachten weist für die zukünftigen Immissionsorte im Teilbereich 1 eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV von max. 1 dB im Nachtzeitraum aus. Es wurden Abstimmungen zwischen der unteren Immissionsschutzbehörde und dem Gutachterbüro geführt. Die Eingangsdaten wurden überprüft. Die zu Grunde gelegten Eingangsdaten wurden bereits für die schalltechnische Untersuchung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 82/13 angesetzt. Der Verkehrsplanung liegen im Rahmen des „Verkehrskonzeptes für den maritimen Wirtschaftsstandort Wismar“ aktuelle Daten vor. Es zeigt sich, dass ein überhöhtes Szenario angenommen wurde, wodurch die Berechnungsergebnisse zu hoch erscheinen. Darüber hinaus enthält das Berechnungsmodell einen Ungenauigkeitsfaktor von +/- 2 dB(A). Dieser Ungenauigkeitsfaktor wurde durch eine messtechnische Überprüfung des Gutachterbüros bestätigt. Die Messungen ergaben durchschnittlich um 3 dB(A) geringere Werte als durch das Berechnungsmodell ausgewiesen. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass der im Nachtzeitraum lärmbestimmende

Schwerlastverkehr, welcher ausschließlich als Sattelaufleger LKW in die Berechnungen eingegeben werden kann, zu hoch ausgewiesen wurde, da dieser zu 90% durch den ÖPNV (Stadtlinienbusse) erzeugt wird. Diese Fahrzeuge sind in der Realität um ein vielfaches geräuschärmer als Sattelaufleger LKW, zumal die Stadtbusse oft gasbetriebene Motoren besitzen. Die untere Immissionsschutzbehörde geht nach den vorliegenden Erkenntnissen davon aus/ ist davon überzeugt, dass die Berechnungsergebnisse um mind. 2,0 dB(A), in Hinblick auf die zu erwartende Situation, zu hoch ausgewiesen sind. Somit werden die Grenzwerte der 16. BImSchV an allen zukünftigen Immissionsorten eingehalten. Es wird auch ohne erneute Berechnung davon ausgegangen, dass die Immissionswerte zwar ausgeschöpft, aber dennoch eingehalten werden.

14. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Eine Allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c Satz 1 UVPG hinsichtlich der Umsetzung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar ist nicht erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzrechts sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.

Die mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes verbundene Zunahme verkehrlicher Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Es ergibt sich ein vergleichbares Verkehrsaufkommen im Vergleich zur Bestandssituation.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Es sollen jedoch Lärmpegelbereiche bezüglich des Verkehrslärms festgesetzt werden.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation sowie die Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Gutachterbüros Bauer für den Teilbereich 1 zugrunde gelegt. Es ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten, sofern die zeitlichen Beschränkungen für die Gehölzbeseitigung und den Gebäudeabriss eingehalten werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherrn bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Der naturräumliche Bestand im Plangebiet mit den Teilbereichen 1 und 2 ist auf den Luftbildern in Abbildung 4 und 5 zu erkennen.

Mit der Planung kommt es zu Eingriffen in den Baumbestand im Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar. Insgesamt sind 19 Einzelbäume, von denen 11 gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt sind, von einer Rodung betroffen. Weiterhin erfolgen Beeinträchtigungen in den Wurzelschutzbereich von 5 Einzelbäumen, die erhalten bleiben. Als Ausgleich für die Rodung und Beeinträchtigung in den Wurzelschutzbereich werden 33 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar gepflanzt.

Bei Umsetzung der Baumaßnahme und vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 14 ist für jeden zu rodenden Baum eine Ausgleichspflanzung zu leisten.

Gemäß §§ 19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Alleen oder Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich nationale und internationale Schutzgebiete. In etwa 180 m Entfernung westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar-West“. Für die Natura 2000-Gebiete FFH-Gebiet „Wismarbucht“ in ca. 480 m Entfernung und SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ in ca. 130 m Entfernung wurden im Zuge des Bebauungsplans Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ FFH-Verträglichkeitsprüfungen erstellt.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ werden 2 Stadtvillen auf bisher unbebauten Standorten vorbereitet und es erfolgt die planungsrechtliche Regelung für die Villa im Bestand. Unter Berücksichtigung der maximalen Ausnutzung der Festsetzungen, die je Baukörper maximal 7 Wohnungen vorsehen, wird von 21 Wohnungen, davon 20 neuen Wohnungen auszugehen sein. Somit würden bei einer Haushaltsgröße von etwa 2,5 Personen pro Haushalt 50 zusätzliche Anwohner zu berücksichtigen sein.

Es wurden Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfungen für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ sowie für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ erstellt. Die gutachterliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des SPA und dem FFH-Gebiet vorliegen. Mit dem Schreiben vom 20. September 2017 wird durch die untere Naturschutzbehörde der erforderliche Nachweis der Verträglichkeit gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG bestätigt.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden insgesamt nicht erwartet. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen, da beide Teilbereiche bereits durch die Garagenflächen vorbelastet sind. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die vorgesehene Bebauung. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Schutzgut Boden

Innerhalb des Teilbereichs 1 besteht ein ungeordneter Garagenstandort sowie ein Bestandsgebäude. Innerhalb des Teilbereichs 2 liegen ebenfalls Garagen vor. Die Flächen sind somit bereits vorbelastet und überwiegend versiegelt.

Durch die geplante Bebauung wird sich eine erhöhte Versiegelung ergeben als derzeit vorliegend. Zudem wird eine Tiefgarage angelegt. Da jedoch die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung bereits beeinträchtigt ist und das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Im Bereich des Flurstücks 6/3 des Teilbereichs 1 und im Teilbereich 2 der vorliegenden Bauleitplanung erfolgte die Garagennutzung viele Jahre. Andernorts sind derartig genutzte Flächen, z. B. durch unsachgemäße Ölwechsel und Reparaturen bzw. Gebäudeunterhaltungen oder Verwendung von Schlacken und Aschen mit Schadstoffen belastet. Insbesondere für empfindliche Nutzungen, wie Kinderspiel oder Nutzpflanzenanbau, besteht die Besorgnis, dass der Boden ungeeignet sei. Mit der vorgesehenen Wohnbebauung im Teilbereich 1 ist für diese empfindlichen Nutzungen Vorsorge zu treffen. Dies ist im Rahmen der gerechten Abwägung des Bebauungsplanes erforderlich¹. Entsprechende Bestandsaufnahmen müssen vorgenommen werden. Weiträumige Teeranstriche (Abb. 32 unter Pkt. 11 der Begründung) und nach Abriss verbliebene Reste deuten konkret darauf hin, dass die Besorgnis von Schadstoffen im Boden begründet ist. Es ist daher erforderlich, Untersuchungen vorzunehmen. Abhängig von den Untersuchungsergebnissen sind die Besorgnisse entweder ausgeräumt oder auf deren Grundlagen sind für die Nutzung erforderliche Sanierungsmaßnahmen zu planen. Das Ziel ist eine möglichst weitgehende Unterschreitung von Prüfwerten nach Anhang 2, Nr. 1.4 und Nr. 2.2 der BBodSchV. Die Einhaltung von Vorsorgewerten soll angestrebt werden². Dem entspricht etwa Z0 nach LAGA M20 TR Boden 2004. Für möglichen Nutzpflanzenanbau sollen die oberen 60 cm ausreichend schadstofffrei sein. Solange dies nicht nachgewiesen ist, kann nicht von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden. Vor Bestätigung des Nachweises durch die untere Bodenschutzbehörde ist ein Nutzungsbeginn unzulässig. Der Nachweis erfolgt durch Bodenkundliche Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde. Ein Gutachter für Bodenschutz und Altlasten/ Bodenkundliche Baubegleitung soll zunächst ein Beprobungskonzept vorlegen. Die Dokumentation repräsentativer Untersuchungen, vorgenommener Maßnahmen und der Erreichung eines guten Zustandes bedarf der Bestätigung der unteren Bodenschutzbehörde. Die Dokumentation ist beim Bauamt der Hansestadt Wismar einsehbar.

Die vorhergehend aufgeführte Vorgehensweise wurde von der unteren Bodenschutzbehörde gemäß ihrer Stellungnahme zum Entwurf (im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 31. Juli 2017) übernommen. Eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) wurde von der Fachbehörde nicht in Betracht gezogen. Aufgrund der Anregung der unteren Bodenschutzbehörde wird die Festsetzung eines bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Teilbereich 1 für die vormaligen Garagenflächen vorgenommen. Damit ist die Zulässigkeit der geplanten und festgesetzten

¹ § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i.V.m. BBodSchV

² Mustererlass der Argebau zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, Pkt. 2.1.3

Nutzung als Allgemeines Wohngebiet für diesen Teil des Teilgebiets 1 erst bei Eintritt bestimmter Umstände – nämlich erst nach Vorliegen des Nachweises gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – planungsrechtlich gesichert.

Im Teilbereich 2 ist derzeit ebenfalls eine Garagenfläche vorhanden. Aufgrund der geplanten und festgesetzten Nutzung als Parkplatz im Teilbereich 2 sind hier keine empfindlichen Nutzungen geplant; es bestehen daher keine weitergehenden Anforderungen. Die Festsetzung eines bedingten Baurechtes analog zur Teilfläche im Teilbereich 1 wurde von der unteren Bodenschutzbehörde nicht angeregt und wird somit auch nicht vorgenommen.

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

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt, deren Sanierung nutzungsunabhängig zu prüfen ist. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird sich die Flächenversiegelung und damit der Oberflächenabfluss erhöhen. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen.

Schutzgut Klima und Luft

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.

Aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

Durch die günstige Lage an der Ostsee besteht eine gute Luftqualität, die durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist durch die (ungeordneten) Garagenanlagen innerhalb des Siedlungsbereichs der Hansestadt Wismar geprägt. Eine städtebaulich geordnete Neubebauung der Fläche stellt eine Aufwertung des Landschaftsbildes dar. Ein nachteiliger Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht gegeben. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Stadtbild der Hansestadt Wismar im Bereich Seebad Wendorf verbessert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

Das nächstgelegene Baudenkmal Ernst-Scheel-Straße 27 liegt in der Umgebung des Plangebiets und wird nach Einschätzung der unteren

Denkmalschutzbehörde durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

15. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Wendorf, im Stadtteilbezirk Seebad Wendorf. Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ ist über die Ernst-Scheel-Straße verkehrlich angebunden. Teilbereich 2 wird über die Straße Zum Yachthafen verkehrlich erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt aus Richtung Westen. Im Bereich des Parkplatzes (Wendeanlage) sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar Stellplätze vorgesehen. Für die Tiefgaragenzufahrt werden drei Stellplätze in Anspruch genommen. Diese Stellplätze können auf dem Parkplatz (Wendekreis) an anderer Stelle ergänzt werden, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht.

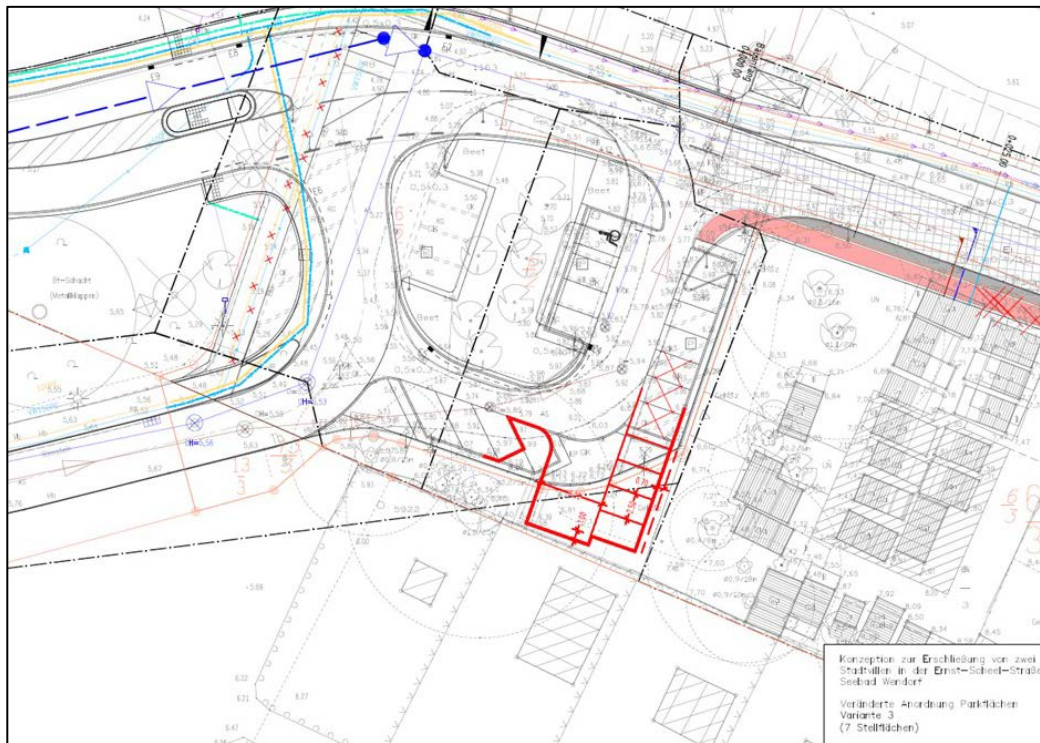


Abb. 51: Wegfallende Stellplätze und Stellplatzersatz im Bereich der Tiefgaragenzufahrt

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Verbreiterung der Fahrbahn von 5,50 m auf 6,50 m. Es ergibt sich folgendes Straßenprofil.

Ernst-Scheel-Straße: Sicherheitsstreifen S (0,25m) – Gehweg G (1,75 m) – Kraftfahrzeuge Kfz (6,50 m) – Gehweg G (2,50 m) – Sicherheitsstreifen S (>0,25 m)

Für das Flurstück 6/3 werden zwei Zufahrten festgesetzt. Die westliche der beiden Zufahrten dient ausschließlich als Feuerwehrezufahrt. Die östliche der beiden Zufahrten dient als Zufahrt zu den festgesetzten vier Stellplätzen und ebenfalls als Feuerwehrezufahrt. Eine weitere Zufahrt wird für das Flurstück Nr. 14

festgesetzt. Darüber hinaus wird im Westen des Plangebietes, in Richtung des Parkplatzes (Wendeanlage) die Zufahrt zu der Tiefgarage festgesetzt. Nördlich der Tiefgaragenzufahrt wird ein Weg in Richtung der Feuerwehrezufahrt des westlichen Grundstückes errichtet.

16. Ver- und Entsorgung

Für die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Wobschal, Lübsche Straße 137, 23966 Wismar, die „Konzeption zur Erschließung von zwei Stadtvillen in der Ernst-Scheel-Straße Seebad Wendorf“ mit Datum vom Juni 2017 erstellt. Die Unterlage wurde in den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt bzw. den Behörden zur Verfügung gestellt.

16.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Hauptleitung in der Ernst-Scheel-Straße. Es wird eine Rohrleitung der Dimension PE DA 63 vorgesehen. Eine Abstimmung hierzu hat mit den Stadtwerken Wismar GmbH zu erfolgen; entsprechende Anschlussgestattungen sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. Die Gebäude werden über Hausanschlüsse mit dem Trinkwassernetz verbunden.

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

16.2 Abwasserbeseitigung

Die Hansestadt Wismar hat die Abwasserbeseitigungspflicht auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB) übertragen. Damit hat der EVB das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen. Die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten.

Die Planung für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen. Dabei ist zu beachten, dass die abwasserseitige Erschließung für den Teilbereich 2 neu hergestellt werden muss.

Die geltende Abwassersatzung und die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Abwasserbeseitigung der Hansestadt Wismar sind zu beachten.

16.2.1 Schmutzwasserbeseitigung Teilbereich 1

Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Freigefälleleitung an das vorhandene Schmutzwassersystem in der Ernst-Scheel-Straße anzubinden. Der Anschlusspunkt ist im Vorfeld abzustimmen.

16.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung Teilbereich 1

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Rohrleitungen zu sammeln und in das Regenwassersystem der Ernst-Scheel-Straße anzubinden. Der Anschlusspunkt ist im Vorfeld abzustimmen.

Im Zuge des Um- und Ausbaus der vorhandenen Wendeanlage zur Median-Klinik wurde ein Änderungsantrag der vorhandenen wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers gestellt. Das Grundstück des Teilbereiches 1 ist in die Einzugsfläche einbezogen worden.

16.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken der beiden Wohngebäude soll in Regenwasserkanälen gesammelt werden und in die Regenwasserkanalisation in der Ernst-Scheel-Str. eingeleitet werden. Im Zuge des Um- und Ausbaus der vorhandenen Wendeanlage an der Median-Klinik wurde ein Änderungsantrag der vorhandenen Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers gestellt. Die Grundstücke des Teilbereiches 1 sind in die Einzugsfläche einbezogen worden.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde für die Niederschlagswasserbeseitigung für den Teilbereich 1 über das Regenwassersystem der Ernst-Scheel-Straße liegt vor.

Für den Teilbereich 2 – Reservestandort ruhender Verkehr - ist Niederschlagsentwässerung vor Realisierung und Umsetzung des Vorhabens zu prüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser zu beantragen. Ein entsprechender Antrag wird mit der Planung des konkreten Projektes gestellt. Konkrete Abstimmungen zur baulichen Herrichtung sind unter Berücksichtigung der konkreten Zielstellung und des konkreten Projektes auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Die Vereinbarkeit mit der Wasserrahmenrichtlinie ist im Zuge des detaillierten technischen Konzeptes nachzuweisen. Da es sich um die Umnutzung einer für Garagen genutzten Fläche zu einer Fläche für den ruhenden Verkehr handelt, ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen gleichartig sind und die Ableitung des Niederschlagswassers gesichert werden kann.

Im Teilbereich 1 wird die Zufahrt der Tiefgarage als Rampe konstruiert. Es ist eine Entwässerungsrinne zu errichten, in welcher das Oberflächenwasser gesammelt und in einen Speicherschacht geleitet wird. Aus dem Speicherschacht wird es dem Regenwasserkanal zugeführt.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. In den Baugebieten sollen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes auch unter anderem Metaldächer zulässig sein. Metaldächer haben eine lange Lebensdauer, wenig Erhaltungsaufwand und im Falle eines Rückbaus sind Metaldächer wiederverwertbar. Im Zuge der vorhabenkonkreten Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist auf entsprechende Erfüllung der Anforderungen zu achten. Um Beeinträchtigungen weitestgehend auszuschließen, ist ggf. vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.

„Niederschlagsabflüsse von unbeschichteten Metaldächern aus Kupfer, Zink oder Blei können Abschwemmungen der genannten Schwermetalle enthalten. Um Beeinträchtigungen der Gewässer weitgehend auszuschließen, ist vor einer Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.“ (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de).

16.4 Brandschutz/ Löschwasser

Für das Plangebiet wird die Löschwasserversorgung gemäß dem Konzept der Hansestadt Wismar gesichert.

Das Ordnungsamt, Abs. Brandschutz, teilte in seiner Stellungnahme vom 30. Juli 2017 zum Entwurf mit, dass entsprechend des Arbeitsblattes W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" für das Plangebiet 96 m³/h bereitzustellen sind, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen.

Die Zugänglichkeit im Plangebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sind entsprechend der gesetzlichen Vorschriften zu gewährleisten. Dies ist im Zuge der vorhabenkonkreten Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung "Wismar" zu verwenden.

16.5 Energieversorgung

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes wird die Anbindung an vorhandene Versorgungsleitungen vorgesehen. Die Stromversorgung beider Teilbereiche kann über Neuanschlüsse an die vorhandenen Stromversorgungsleitungen gewährleistet werden. Dies erfolgt durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH.

Mit der Erneuerung der verkehrlichen Erschließung ist auch die Straßenbeleuchtung in der Straße "Zum Yachthafen" neu herzustellen. Der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Straßenbeleuchtung nicht den aktuellen Anforderungen entspricht (Einsatz LED-Technik in der Straßen- bzw. Platzbeleuchtung).

16.6 Gasversorgung

Der Anschluss des Teilbereiches 1 an das Erdgasnetz erfolgt durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH. Die Gebäude werden über Hausanschlüsse mit dem vorhandenen Gasversorgungsnetz Niederdruck verbunden.

16.7 Telekommunikation

Telekommunikation soll durch Anbindung an das Telekommunikationsleitungssystem gesichert werden.

Die Anforderungen bezüglich der Verlegung der Leitungstrassen sind im Zuge der detaillierten technischen Planung zu beachten. Geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien sind vorzusehen.

16.8 Abfallentsorgung

Bei Umbau- und Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen, Dichtungsanstriche) sowie Insektizide (tragendes und konstruktives Holz). Bei Garagenkomplexen kommen häufig Schadstoffbelastungen durch die Nutzung vor, wie unsachgemäße Ölwechsel und Reparaturen. Wegeflächen wurden teilweise mit z.B. belasteten Schlacken oder kontaminiertem Fräsgut hergestellt oder instandgehalten.

Ein Sachverständiger sollte ein Schadstoffkataster anfertigen sowie den Ausbau oder Abbruch planen, begleiten und dokumentieren.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteter Materialien verpflichtet. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe – TRGS 519 und/ oder TRGS 551 durchzuführen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Schwerin, zu erfolgen.

Es gehört grundsätzlich zur Bauherren-Verantwortung vorhandene produktionsspezifische und baustoffimmanente Schadstoffe und durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu ermitteln. Die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) sind zu ermitteln sowie die Lage der Baustoffe auf dem Gelände, deren Ausbaubarkeit und die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Schadstoffe in der Gebäudesubstanz sind nicht im Altlastenkataster erfasst.

Bodenaushub ist solange Abfall, bis die schadlose und ordnungsgemäße Verwertung erfolgt ist.

Für vormalige Garagenkomplexe besteht grundsätzlich die Besorgnis erhöhter Schadstoffkonzentrationen im Boden und daher abfallrechtliche Deklarationspflicht. Beide Teilbereiche des Plangebietes sind von ehemaligen oder gegenwärtigen Garagennutzungen geprägt oder beeinflusst.

Aushubmaterialien von ehemaligen Garagenkomplexen sind ohne Untersuchungen nicht als schadstofffrei zu verwerten. Die LAGA M20 TR Boden 2004 ist anzuwenden. Ein Gutachter für Bodenschutz und Altlasten soll in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde ein Untersuchungskonzept vorlegen, Bodendarbeiten planen, begleiten und dokumentieren. Es ist sicherzustellen, dass Aushubböden keine höheren Belastungen haben, als für die Verwertung am Einbauort zulässig ist und erkennbare Abbruchreste oder belastete Bodenmaterialien als gesonderter Abfall ausgesondert werden. Es ist Folgendes zu berücksichtigen:

Laboruntersuchungen erfolgen chargenweise zunächst entsprechend Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht,

Bei den Bauarbeiten anfallender ausreichend schadstofffreier Bodenaushub ist vorrangig innerhalb des Grundstücks lage- und höhengerecht zu verwerten. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist mit Qualitätsangaben einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Für Teilbereich 2 sind mit geplanten Kfz-Stellflächen keine empfindlichen Nutzungen geplant. Dort bestehen daher keine weitergehenden Anforderungen. Für den Teilbereich 1 (Allgemeines Wohngebiet) gilt darüber hinaus: Nur Bodenmaterialien mit nachgewiesener ausreichender Schadstofffreiheit dürfen wieder eingebaut werden.

Von ausreichender Schadstofffreiheit kann bei repräsentativer Beprobung nach BBodSchV Anhang 1 bzw. nach LAGA PN98 und Einstufung nach LAGA M20 TR Boden 2004 als Z0 ausgegangen werden.

Dies trägt dazu bei, dass auch bei späteren Bauarbeiten oder Gestaltungsmaßnahmen von Nutzern mögliche Kontakte mit Schadstoffen eingeschränkt werden.

Untersuchungen, Planungen, Baubegleitung und Dokumentation soll der Gutachter mit der unteren Abfallbehörde abstimmen.

Bauabfälle/ Entsorgung von Abfällen des Neubaugeschehens

Bauabfälle (Baustellenabfälle, Materialreste, Bauschutt, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Anlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung vorbereitet werden.

Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind jeweils zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll unverzüglich nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein. Vier Wochen sind dafür eine angemessene Frist.

Dokumentationen der Getrennthaltung unterschiedlicher Abfälle und deren Zuführung zur Vorbereitung der Wiederverwendung oder Darlegungen der Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit bzw. des geringen Gesamtvolumens sämtlicher Abfälle einer Maßnahme sind auf Verlangen vorzulegen.

Aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Ortslage kann die Abfallentsorgung gesichert werden. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereit zu stellen. Die Abfallentsorgung durch den EVB der Hansestadt Wismar erfolgt mit Nutzungsbeginn. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach der Abfallsatzung dazu Verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

16.9 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiete	3.324,0
davon neue Bebauung (Flst. 6/3)	2.122,0
davon Bestand (Flst 14)	1.202,0
Straßenverkehrsfläche	5.698,2
davon Ernst-Scheel-Straße	2.482,5
davon Zum Yachthafen	539,5
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.676,2
Geltungsbereich	9.022,2
davon Teilbereich 1	5.806,9
davon Teilbereich 2	3.215,3

17. Auswirkungen der Planung

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt mit der Planung die Vorbereitung der baulichen Nutzung einer innerörtlichen Fläche im Ortsteil Wendorf. Es ist beabsichtigt, den bisher nachteilig auf den Stadtpark Seebad Wendorf wirkenden Bereich umzugestalten und durch Neubebauung aufzuwerten und den Erholungs- und Erlebniswert aufzubessern. Es sollen zwei Stadtvillen errichtet und der Standort einer Reservefläche für den ruhenden Verkehr verlegt werden.

Darüber hinaus wird das unmittelbar angrenzende, bereits bebaute Grundstück in den Geltungsbereich einbezogen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar kommt es zu Flächenversiegelungen. Gleichzeitig werden ehemals mit Garagen bebaute Flächen frei von Bebauung. Eingriffe nach § 13 a BauGB sind zulässig.

Flächen für die Ernst-Scheel-Straße werden in ausreichender Breite gesichert. Durch die Errichtung einer Tiefgarageneinfahrt im westlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes kommt es zu Auswirkungen auf die angrenzende Fläche des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar. Auf der für die Zufahrt zur Tiefgarage vorgesehenen Fläche sind bisher Parkplätze vorgesehen. Eine Realisierung erfolgte bisher nicht. Die Anordnung der Parkplätze wird entsprechend der Zufahrt zur Tiefgarage vorgenommen, sodass keine Parkplätze verloren gehen (siehe Begründung Kapitel 15).

Mit der Planung kommt es zu Eingriffen in den Baumbestand im Teilbereich1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar. Insgesamt sind 19 Einzelbäume, von denen 11 gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt sind, von einer Rodung betroffen. Weiterhin erfolgen Beeinträchtigungen in den Wurzelschutzbereich von 5 Einzelbäumen, die erhalten bleiben. Als Ausgleich für die Rodung und Beeinträchtigung in den Wurzelschutzbereich werden 33 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar gepflanzt.

Bei Umsetzung der Baumaßnahme und vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 14 ist für jeden zu rodenden Baum eine Ausgleichspflanzung zu leisten.

18. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

18.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 sind keine Baudenkmale bekannt. Das nächstgelegene Baudenkmal Ernst-Scheel-Straße 27 liegt in der Umgebung des Plangebiets.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

18.2 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.

Bauabfälle sind getrennt zu erfassen und unverzüglich einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

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

Bei Rückbauarbeiten ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen, Dichtungsanstriche) und behandelte Hölzer sowie bei Garagen z.B. Öle, Schleifreste und Schlacken. Ein Sachverständiger sollte mit der Erstellung eines Schadstoffkatasters beauftragt werden sowie den Rückbau planen, begleiten und dokumentieren.

Die LAGA M20 TR Boden 2004 ist anzuwenden. Für Bodenmaterialien, die nicht lage- und höhengerecht im Baubereich wiederverwendet werden, besteht Deklarationspflicht entsprechend Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht (Tabelle II.1.2-1).

Für den Teilbereich 1 des Geltungsbereiches (Allgemeines Wohngebiet) gilt darüber hinaus: Nur Bodenmaterialien mit nachgewiesener ausreichender Schadstofffreiheit dürfen wieder eingebaut werden.

Die private Abfallentsorgung erfolgt mit Nutzungsbeginn. Eine entsprechende Anmeldung zur regelmäßigen Abfallentsorgung ist vom Eigentümer des Grundstückes beim EVB der Hansestadt Wismar vorzunehmen.

18.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

18.4 Gewässerschutz

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder

Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

18.5 Artenschutzrechtliche Belange

Gehölzschnitt:

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gebäudeabriss:

Der Abriss von Gebäuden darf aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 15. März erfolgen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass an den bzw. innerhalb der Gebäude keine Brutvögel brüten oder Fledermäuse vorkommen und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

18.6 Vorgartengestaltung

Die Planung für die Gestaltung der Vorgärten ist mit der Hansestadt Wismar abzustimmen. Ein Freiflächenplan für die neu zu bebauenden Grundstücke ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

18.7 Ökologische Baubegleitung

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen im Wurzelbereich und Kronenbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung soll der erforderliche Rückschnitt im Kronenbereich ermittelt werden.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

18.8 Baumkontrollen

Der Zustand der zum Erhalt festgesetzten Bäume Nr. 1, 2, 7, 8, 15 und 23 soll über regelmäßige Baumkontrollen geprüft werden. Die Baumkontrollen sollen jährlich sowie im zweifelbegründeten Einzelfall auch abweichend schon eher nach Wetterereignissen mit Starkwinden durchgeführt werden. Die nächste Baumkontrolle soll spätestens Anfang Mai 2018, im belauten Zustand, unabhängig vom Datum der Ausführung der Baumpflegemaßnahmen

durchgeführt werden. Aus den Baumkontrollen resultierende Eingriffe (z.B. Empfehlung Rodung) sind erst bei Bedarf zu ermitteln und auszugleichen.

18.9 Erhaltungsmaßnahmen der Großbäume

Zum Erhalt der Großbäume im Plangebiet wird die Durchführung von baumpflegerischen Maßnahmen vorgesehen.

Zum Erhalt der Rot-Buche (Nr. 2) wird zusätzlich der verletzungsfreie Einbau einer Kronensicherung in der Dimensionierung der Systembruchlast von 8 t, als Ringverbund, empfohlen.

18.10 Ausgleich Flurstück 14

Der Ausgleich für die Rodung der betroffenen Bäume (Baum-Nr. 44, 45, 46 und 47) auf dem Flurstück 14 ist erst bei Umsetzung der Baumaßnahme und Ausschöpfung der Baugrenze erforderlich. Im Bedarfsfall ist für jeden zu rodenden Baum eine Ausgleichspflanzung zu leisten. Die konkreten Pflanzstandorte sind mit dem Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar anzustimmen.

18.11 Bodenschutz/ Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

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

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt, deren Sanierung nutzungsunabhängig zu prüfen ist. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Unterer Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein.

18.12 Bauliche Anlagen an Küstengewässern

Das überplante Gebiet befindet sich weniger als 200 m von der Uferkante der Ostsee entfernt. Gemäß § 89 LWaG M-V bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand bis zu 200 m der rechtzeitigen Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg). Das Einvernehmen wurde seitens der Behörde in Aussicht gestellt.

18.13 Hochwasserschutz

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Die Flächen des Plangebietes befinden sich über dem BHW. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Der durchschnittliche Küstenrückgang wurde vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg mit ca. 30 m in 100 Jahren angegeben.

Gemäß den Angaben zu Überflutungsgefährdeten Bereichen (Quelle: Umweltkarten M-V im Internet) liegt das Plangebiet weder innerhalb von Hochwasserrisikogebieten nach HWRM-RL (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) noch in einem potentiellen Überflutungsraum (Extremereignis), der über die HWRM-RL hinausgeht.

18.14 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

18.15 Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen an die Planung.

18.16 Anforderungen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar „Seebad Wendorf“ wurde in der Sitzung der Bürgerschaft am gebilligt.

Hansestadt Wismar, den

(Siegel)

Thomas Beyer
Bürgermeister
der Hansestadt Wismar

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar durch:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 3881 / 7105 - 0
Telefax 0 3881 / 7105 - 50
pbm.Mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 3 Gutachten

Für die Bearbeitung einzelner Fachthemen gesonderte Gutachten gefertigt, die für die Bearbeitung der Begründung der Planungsziele genutzt wurden. Dies sind im Einzelnen:

1. Konzeption zur Erschließung von zwei Stadtvillen in der Ernst-Scheel-Straße Seebad Wendorf
Ingenieurbüro Dr. Wobschal, Juni 2017
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)
Gutachterbüro Martin Bauer, **09. September 2016**
3. Begutachtung des Baumbestandes,
Gutachterbüro Martin Bauer, **August 2016**
4. Gutachten zu Zustand und Verkehrssicherheit von 5 Bäumen
Sachverständigenbüro Thomas Franiel, 30. Januar 2017
5. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung SPA-Gebiet
Planungsbüro Mahnel, August 2017
6. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung FFH-Gebiet
Planungsbüro Mahnel, August 2017
7. Schalltechnische Untersuchung
Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 28.04.2017

**Konzeption
zur Erschließung von zwei Stadtvillen
in der Ernst-Scheel-Straße
Seebad Wendorf**

Auftraggeber: Projektentwicklungsgesellschaft Klewe/Junge mbH
Zum Dock 7
23966 Wismar

Aufgestellt: Ingenieurbüro Dr. Wobschal
Lübsche Straße 137
23966 Wismar

Stand: 20. Januar 2017
Überarbeitung: 06. Juni 2017

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	1
2.	Erschließung	1
2.1	Ver- und Entsorgungsleitungen in der Ernst-Scheel-Straße	1
2.2	Baugrundverhältnisse	2
3.	Geplante Ver- und Entsorgungssysteme für die Stadtvillen	2
3.1	Allgemeine Angaben	2
3.2	Beseitigung Niederschlagswasser	2
3.2.1	Allgemeine Angaben	2
3.2.2	Beschreibung der Regenwasserbeseitigung von den Grundstücken der geplanten Stadtvillen	3
3.2.3	Vorhandene Vorflutbedingungen	3
3.2.4.3	Vorbemessung der Regenwasserbeseitigungsanlagen	6
4.	Entsorgung Schmutzwasser	7
4.1	Schmutzwasserbeseitigung in der Ernst-Scheel-Straße	7
4.2	Schmutzwasseranfall	7
4.3	Dimensionierung des Schmutzwasserkanals auf dem Grundstück der Stadtvillen	8
4.4	Vorhandenes Pumpwerk	8
5.	Wasserversorgung	8
6.	Gasversorgung	8
7.	Stromversorgung, Telekommunikationsleitungen	8
8.	Verkehrswegebau im öffentlichen Raum	8
8.1	Fahrbahn der Ernst-Scheel-Straße	9
8.2	Nebenanlage	9
8.3	Stellplätze	9
8.4	Verkehrsanlagen auf den geplanten Villengrundstücken	9
9.	Baufeldfreimachung	10
10.	Kosten	10
11.	Bibliographie	10
12.	Anlagenverzeichnis	10

1. Veranlassung

Die Projektentwicklungsgesellschaft Klewe/Junge mbH beabsichtigt auf dem Grundstück 6/3, in Wismar Wendorf, gegenwärtig bebaut mit Garagen, zwei Stadtvillen zu errichten, siehe Übersichtslageplan Anlage 1. Das Grundstück besitzt eine Flächengröße von ca. 2.234,81 m². Die Teilung des Grundstückes ist vorerst in folgende Grundstücksflächen vorgesehen:

Stadtvilla (Haus A): Grundstücksfläche ca. 1.285,93 m²

Stadtvilla (Haus B): Grundstücksfläche ca. 948,88 m²

In diesem Zusammenhang wird der bestehende B-Plan 76/09 geändert, um die Villenbebauung auf eine rechtliche Grundlage zu stellen. Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers als auch des Schmutzwassers sowie der erforderlichen Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Gas, Strom und Kommunikationsleitungen wird ein Konzept erstellt. Die Ver- und Entsorgung der geplanten Villenbebauung ist mit dem EVB Wismar und der Stadtwerke Wismar GmbH abzustimmen.

Die nachfolgenden Untersuchungen beinhalten eine Teilung des Grundstückes. Bei der Ermittlung der Oberflächenabflüsse als auch der Schmutzwassermengen hat die Teilung des Grundstückes keinen Einfluss. Die Anzahl der Hausanschlüsse reduziert sich. Ggf. ist die Dimensionierung für Gas/Wasser und Strom zu erhöhen.

2. Erschließung

2.1 Ver- und Entsorgungsleitungen in der Ernst-Scheel-Straße

Im Untersuchungsraum liegen Ver- und Entsorgungsmedien vor, die zur Erschließung der geplanten Stadtvillen zur Verfügung stehen. In der Ernst-Scheel-Straße befinden sich öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie Gas-, Wasser- und Stromleitungen. Auf dem beigefügten Übersichtslageplan, Anlage 2, sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien in der Ernst-Scheel-Straße dargestellt.

In Tabelle 1 sind die zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannten Medien und dazugehörigen Ver- und Entsorgungsunternehmen in der Ernst-Scheel-Straße aufgeführt.

Tabelle 1: Bekannte Leitungssysteme in der Ernst-Scheel-Straße

Medien	Ver- und Entsorgungsunternehmen im Untersuchungsraum
Seitengraben des Gewässers	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste
Schmutz- und Regenwasserkanal Schmutzwasserkanal Stz. DN 200 Regenwasserkanal B DN 250	EVB Wismar
Wasser-, Gas- und Stromleitungen Wasserleitung GGG DN 200 Gasleitung VGN PE DN 200	Stadtwerke Wismar GmbH, E.dis
Telekommunikationsleitungen	Telekom

Die Schmutzwasserkanalisation mündet in das Pumpwerk an der Minigolfanlage. Der Regenwasserkanal mündet in einen Seitengraben des Gewässers.

2.2 Baugrundverhältnisse

Ein Baugrundgutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse im Bereich der geplanten Stadtvillen liegt noch nicht vor. Ausgehend von Baumaßnahmen in Wismar Wendorf werden auch hier im Wesentlichen Geschiebelehme, Geschiebemergel anstehen. Es wird erwartet, dass die Durchlässigkeitsbeiwerte k_f des anstehenden Bodens zwischen $k_f = 10^{-7}$ bis 10^{-8} m/s liegen und somit die Randbedingungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht erfüllen. Hierzu sind aber ergänzende Aussagen vorzunehmen, wenn ein Baugrundgutachten vorliegt.

3. Geplante Ver- und Entsorgungssysteme für die Stadtvillen

3.1 Allgemeine Angaben

Die Erschließung der Stadtvillen setzt sich aus der äußeren und inneren Erschließung zusammen.

Zur äußeren Erschließung der geplanten Stadtvillen sind folgende Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum geplant, siehe Tabelle 2:

Tabelle 2: Geplante Anschlussleitungen an die Ver- und Entsorgungsleitungen

Medien	Ver- und Entsorgungsunternehmen
Anschluss an Regenwasserkanal	EVW Wismar
Anschluss an Schmutzwasserkanal	EVW Wismar
Anschluss an Wasserversorgungsleitung	Stadtwerke Wismar
Anschluss an Gasversorgungsleitung	Stadtwerke Wismar
Anschluss an Stromversorgungsleitung	Stadtwerke Wismar, E.DIS
Anschluss an Telekommunikationsleitungen	Telekom

Die Anschlussleitungen werden an die jeweiligen Hauptleitungen im öffentlichen Straßenraum (Fahrbahn und Nebenanlage) angeschlossen. Die Dimensionierung der Anschlussleitungen ist in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen vorzunehmen. Der vorhandene Regen- und Schmutzwasserkanal sowie der Seitengraben und das Pumpwerk sind hydraulisch zu überprüfen, ob das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser von den geplanten Villengrundstücken aufgenommen werden kann.

3.2 Beseitigung Niederschlagswasser

3.2.1 Allgemeine Angaben

Das anfallende Niederschlagswasser von den Villengrundstücken ist in Regenwasserkanälen zu sammeln und in den Regenwasserkanal der Ernst-Scheel-Straße aus Beton DN 250 einzuleiten. Die Tiefenlage des Regenwasserkanals in der Ernst-Scheel-Straße liegt zwischen 1,50 und 1,60 m.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken der geplanten Villen ist aufgrund der vermuteten sehr schwach durchlässigen anstehenden Böden nicht möglich und wird daher ausgeschlossen. Es ist daher erforderlich, das anfallende Oberflächenwasser von den Grundstücksflächen in einer Regenwasserkanalisation zu sammeln und in die öffentliche Regenwasserkanalisation der Ernst-Scheel-Straße einzuleiten. Die öffentliche Regenwasserkanalisation mündet in einen offenen Seitengraben des Gewässers 11:0:25. Die vorhandene Einleitstelle wird mit der Nummer 014-14093-14593-04 geführt. Mit der Errichtung der Stadtvillen und dem zusätzlichen Einleiten von Niederschlagswasser in das Gewässer ist ein Antrag auf Änderung einer bestehenden Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser gemäß § 2 und 7 WHG i. V. mit § 8 LWaG M-V in die Ostsee zu stellen.

3.2.2 Beschreibung der Regenwasserbeseitigung von den Grundstücken der geplanten Stadtvillen

Mit dem Um- und Ausbau der vorhandenen Wendeanlage vor der Medianklinik am Küstenwald wurde ein Antrag auf Änderung einer bestehenden Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser [3] an der benannten Einleitstelle gestellt. Auf Anlage 3 ist das Einzugsgebiet mit den Einzugsflächen $A_{E,1}$ bis $A_{E,7}$ dargestellt.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Grundstücken der geplanten Stadtvillen ist in Regenwasserkanälen zu sammeln und in die Regenwasserkanalisation der Ernst-Scheel-Straße einzuleiten. Die beiden Grundstücke der geplanten Stadtvillen sowie auch das Grundstück 14 (Haus-Nr. 26) sind in die Einzugsfläche $A_{E,7}$ einbezogen worden, siehe Übersichtslageplan, Anlage 3. Die Einzugsfläche $A_{E,7}$ vergrößert sich damit von 3.400 m² auf 5.988,81. Die Gesamtfläche des Einzugsgebietes $A_{E,1}$ bis $A_{E,7}$ beträgt nach der Erweiterung $A_{E,gesamt} = 1,3589$ ha. Weiterhin wird in Verbindung mit dem Villenbau auch die Fahrbahn der Ernst-Scheel-Straße verbreitert und auf der südlichen Fahrbahnseite ein Gehweg errichtet.

3.2.3 Vorhandene Vorflutbedingungen

Der vorhandene offene Seitengraben 11:0:25/1 hat eine Länge von ca. 107 m. Im Bereich der Wegekreuzung ist der Graben mit einem Betonrohr DN 400, Sohlgefälle 0,16 %, verrohrt. Das mittlere Sohlgefälle zwischen dem Grabenzulauf bis zum Durchlass beträgt $I_s =$ ca. 2,6%. Durchgängige Vermessungsdaten zum Graben liegen nicht vor. Aus den vorliegenden Unterlagen besitzt der Graben ein Dreiecksprofil. Für die weitere Detailplanung sind weitere Vermessungen am Graben und dem angrenzenden Gelände durchzuführen. Die Böschungen besitzen aufgrund des Geländeprofiles i.M. eine Neigung von 1:1,6 bis 1:4. Die Abflussleistung Q wird nach der Manningformel

$v = k_M \cdot R^{1/3} \cdot I_s^{1/2}$ und der Kontinuitätsgleichung $Q = v \cdot A$ ermittelt.

Auf die nähere Interpretation dieser Formeln wird verzichtet.

Die Tiefe des Grabens, bezogen auf das angrenzende Gelände, liegt zwischen 0,26 m und 0,65 m.

Der Rauigkeitsbeiwert k_M für offene Gerinne wird für einen verkrauteten Erdgraben mit $k_M = 35 \text{ m}^{1/3}/\text{s}$ angesetzt.

Bei einer Grabentiefe von 0,26 m wird eine Wassermenge von $Q_{voll} = 0,262 \text{ m}^3/\text{s} = 262 \text{ l/s}$ abgeführt.

3.2.4 Oberflächenabfluss aus der Einzugsfläche $A_{E,7}$

3.2.4.1 Kennwerte und Oberflächenabflüsse

Zur Ermittlung des Oberflächenwassers aus dem Einzugsgebiet $A_{E,7}$ werden folgende Kenngrößen angesetzt, um Berechnungen zur überschlägigen Dimensionierung durchführen zu können:

Art der Befestigungen sind Asphalt, Betonsteinpflaster, ungebundene Oberflächenbefestigungen, Dachflächen und Grünflächen. Auf die Einzeldarstellung der Flächenanteile wird hier verzichtet.

Grundlage der Bemessung bildet die ATV-A 118 [1]. Danach werden folgende Kennwerte angesetzt:

$$A_{E,7} = 5.988,81 \text{ m}^2$$

Straßenraum mit verbreiteter Fahrbahn, Nebenanlagen, Grünflächen
Flächenanteil: 2.644,00 m²

Stadtvilla (Haus A)
Dachfläche, Pflasterfläche Parkplatz, Grünflächen, begrünte Decke Tiefgarage
Flächenanteil: 1.285,93 m²

Stadtvilla (Haus B)
Dachfläche, Pflasterfläche Parkplatz, Grünflächen, begrünte Decke Tiefgarage
Flächenanteil: 948,88 m²

Haus Nr. 26
Dachfläche, Pflasterfläche Parkplatz, Grünflächen
Flächenanteil: 1.110,00 m²

Bemessungsregen

Häufigkeit des Bemessungsregens nach Vorgabe EVB	$n = 0,5$
Regenspende Wismar gemäß KOSTRA [1]	$r_{15(0,5)} = 118,5 \text{ l/(s*ha)}$
maßgebende Regendauer	$D = 15 \text{ min}$
Spitzenabflussbeiwert $\psi_s =$	0,42

Starkregen

Häufigkeit des Bemessungsregens	$n = 0,2$
Niederschlagsspende Wismar gem. KOSTRA [1]	$r_{10(0,2)} = 178,1 \text{ l/(s*ha)}$
maßgebende Regendauer	$D = 10 \text{ min}$
Spitzenabflussbeiwert $\psi_s =$	0,53

Rampenentwässerung Tiefgarage

Häufigkeit des Bemessungsregens	$n = 0,02$
Niederschlagsspende Wismar gem. KOSTRA [1]	$r_{5(0,02)} = 352,7 \text{ l/(s*ha)}$
maßgebende Regendauer	$D = 5 \text{ min}$
Spitzenabflussbeiwert ψ_s	$1,0$

Der Oberflächenabfluss Q_r errechnet sich für die jeweiligen Entwässerungsgebiete für den Bemessungsregen und Starkregen wie folgt:

Bemessungsregen

$$Q_{r,7} = r_{15(0,5)} * \psi_{s,15,(0,5)} * A_{E,7} = 118,5 * 0,42 * 0,5903 = 29,38 \text{ l/s}$$

Starkregen

$$Q_{r,7} = r_{10(0,2)} * \psi_{s,10,(0,2)} * A_{E,7} = 178,1 * 0,53 * 0,5903 = 55,72 \text{ l/s}$$

Gemäß [1] fließen aus den Einzugsflächen $A_{E,1}$ bis $A_{E,6}$ folgende Wassermengen ab:

Bemessungsregen

$$Q_{r,1-6} = 44,52 \text{ l/s}$$

Starkregen

$$Q_{r,1-6} = 84,66 \text{ l/s}$$

Insgesamt fließen der Einleitstelle 014-14093-14593-04 am Seitengraben des Gewässers 11:0:25/1 folgende Niederschlagsmengen zu:

Bemessungsregen

$$Q_{r,1-7} = 44,52 \text{ l/s} + 29,38 \text{ l/s} = 73,90 \text{ l/s}$$

Starkregen

$$Q_{r,1-7} = 84,66 \text{ l/s} + 55,72 \text{ l/s} = 140,38 \text{ l/s}$$

Die Regenwasserhaltung 26007 aus Betonrohr DN 250 führt bei dem vorhandenen Sohlgefälle von $I_s = 7 \text{ ‰}$ eine Wassermenge von $Q_{\text{voll}} = 160 \text{ l/s} > 140,38 \text{ l/s}$ ab. Damit ist ein rückstaufreier Abfluss gegeben.

Bei einem Abfluss von $140,38 \text{ l/s}$ stellt sich im Seitengraben eine Wassertiefe von rd. $0,20 \text{ m}$ ein.

3.2.4.2 Oberflächenabflüsse von Grundstücken der geplanten Stadt villen

Der Niederschlagswasseranteil, der von den Grundstücken der geplanten Stadt villen abfließt beträgt beim

- Bemessungsregen

Stadtvilla (Haus A) $Q_{r,B,1} = 5,49 \text{ l/s}$

Stadtvilla (Haus B) $Q_{r,B,2} = 4,05 \text{ l/s}$

- Starkregen

Stadtvilla (Haus A) $Q_{r,S,1} = 10,99 \text{ l/s}$

Stadtvilla (Haus B) $Q_{r,S,2} = 8,11 \text{ l/s}$

Es ist davon auszugehen, dass die Rohrleitungen aufgrund der geringen Tiefenlage des Regenkanals in der Ernst-Scheel-Straße mit Mindestgefälle verlegt werden. Daher werden Rohrdimensionen aus PVC/PP zwischen DN 150 und DN 200 empfohlen.

Hydraulische Leistungsfähigkeit der Rohrleitung bei Mindestgefälle:

DN 150	$I_{s,min}$	1 : 150	$Q_{voll} = 14,6 \text{ l/s}$
DN 200	$I_{s,min}$	1 : 200	$Q_{voll} = 23,0 \text{ l/s}$

Die Regenwasserableitung der Zufahrt zur Tiefgarage ist gesondert zu betrachten. Die Zufahrt wird als Rampe ausgebildet. Die Neigung der Rampe liegt gegenwärtig bei ca. 9 %. Am Rampenfuß ist eine Entwässerungsrinne anzuordnen. Die Entwässerungsrinne ist entsprechend der hydraulischen Randbedingungen nach DWA A 118 [1] für $n = 0,02$ zu bemessen. Das in der Rinne gesammelte Niederschlagswasser wird in Speicherschacht geleitet und über eine Hebeanlage dem Regenwasserkanal zugeführt. Die Bemessung der Entwässerungsrinne, des Speicherschachtes und der Hebeanlage ist in der weiteren Planung durchzuführen. Die Entwässerung der Tiefgarage ist nicht Bestandteil dieser Konzeption.

Die zu erwartende Niederschlagsmenge ergibt sich zu

$$Q_{r,S,RT} = 3,17 \text{ l/s}$$

3.2.4.3 Vorbemessung der Regenwasserbeseitigungsanlagen

Die Überprüfung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers nach DWA-M 153 [4] vor Einleiten in den Seitengraben wurde bereits in [3] durchgeführt. Durch die Erweiterung der Einzugsfläche $A_{E,7}$ wird der Nachweis nochmals geführt.

Das Einleitgewässer ist gemäß der bereits vorhandenen Einleitgenehmigung als offene Meeresbucht Typ G7 eingestuft. Das Oberflächenwasser wird von Dach-, Verkehrs- und Grünflächen der betrachteten Einzugsgebiete abgeleitet. Danach ist nur mit einer geringen Flächenverschmutzung zu rechnen. Die Einstufung der Flächenverschmutzung dieser Flächen erfolgt in Typ F1 und F4 nach DWA-M 153 [4].

Nach der Bewertung der Abflussbelastung zeigt sich, dass die Belastung aus den Oberflächenabflüssen aus dem betrachteten Entwässerungsgebiet kleiner als die ermittelten Gewässerpunkte $G = 18$ ist. Danach ist keine Behandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in das Gewässer 11:0:25 erforderlich, siehe Anlage 5. Abstimmungen sind mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und mit dem Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste im Rahmen der weiteren Planung durchzuführen. Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Nähe zur Wismarbucht ein Sedimentationschacht von den zuständigen Fachbehörden gefordert wird.

4. Entsorgung Schmutzwasser

4.1 Schmutzwasserbeseitigung in der Ernst-Scheel-Straße

In der Ernst-Scheel-Straße liegt eine Freispiegelleitung, die im Pumpwerk an der Minigolfanlage einbindet. Die Schmutzwasserkanalisation beginnt am Haus 26. Die Schmutzwasserkanalisation besteht aus Steinzeugrohren DN 200. Die Sohlgefälle liegen zwischen 5,33 % und 4,95 %. Dieser Schmutzwasserkanal führt nach gegenwärtigem Kenntnisstand das Schmutzwasser der Mediansklinik, der öffentlichen Toilette sowie von Haus 26 ab.

4.2 Schmutzwasseranfall

Nachfolgend wird der Schmutzwasseranfall, der aus der geplanten Villenbebauung abgeleitet wird, ermittelt. Entstehen werden 7 WE in Stadtvilla (Haus A) und 7 WE in der Stadtvilla (Haus B).

Der spezifische Wasserverbrauch wird durch den EVB mit $q_d = 95 \text{ l}/(\text{E} \cdot \text{d})$ angegeben. Für die Dimensionierung der Schmutzwasserkanalisation werden gemäß ATVA-A 118 [1] folgende Parameter zugrunde gelegt:

q_d	=	95 l/(E*d)	
$x_{Q_{\max}, \text{Tag}}$	=	12 h/d	
$x_{Q_{\max}, \text{Nacht}}$	=	36 h/d	
$x_{Q_{\max}, \text{mittel}}$	=	24 h/d	
m	=	0,50	Annahme eines Fremdwasseranfalls von 50%

Der Schmutzwasseranfall wird wie folgt berechnet:

$$Q_h = \frac{(1+m) \cdot E \cdot Q_d}{3600 \text{ s/h}} \cdot x_{Q_{\max}} \text{ d/h}$$

Pro WE werden 4 Einwohner (E) angesetzt, so dass sich folgende Einwohnerzahl ergibt:

$$E = 14 \text{ WE} \cdot 4 \text{ E/WE} = 56 \text{ E}$$

Mit dem spezifische Wasserverbrauch von $q_d = 95 \text{ l}/(\text{E} \cdot \text{d})$ ergeben sich folgende Schmutzwassermengen:

$$\max Q_h = Q_{\text{Tag}} = \frac{1,5 \cdot 56 \text{ E} \cdot 95 \text{ l}/(\text{E} \cdot \text{d})}{3600 \text{ s/h}} \cdot \frac{1}{12} \text{ d/h} = 0,18 \text{ l/s}$$

$$\min Q_h = Q_{\text{Nacht}} = \frac{1,5 \cdot 56 \text{ E} \cdot 95 \text{ l}/(\text{E} \cdot \text{d})}{3600 \text{ s/h}} \cdot \frac{1}{36} \text{ d/h} = 0,062 \text{ l/s}$$

$$\text{mittl. } Q_h = \frac{1,5 \cdot 56 \text{ E} \cdot 95 \text{ l}/(\text{E} \cdot \text{d})}{3600 \text{ s/h}} \cdot \frac{1}{24} \text{ d/h} = 0,092 \text{ l/s}$$

4.3 Dimensionierung des Schmutzwasserkanals auf dem Grundstück der Stadtvillen

Die Dimensionierung erfolgt nach ATV-A 118 [1] mit DN 150 (außerhalb von Gebäuden). Die Rohrkenwerte wurden aus Tabellen zur hydraulischen Dimensionierung von Abwasserkanälen und -leitungen [3] entnommen.

Die Leitungen sind nicht unter dem Mindestgefälle von 1 : DN [mm] zu verlegen.

Der geplante Schmutzwasserkanal aus PVC/PP DN 150 führt beim Mindestgefälle von $i_s = 6,6 \text{ ‰}$ eine Schmutzwassermenge von $Q_{\text{voll}} = 14,6 \text{ l/s}$ ab ($0,18 \text{ l/s} < 14,6 \text{ l/s}$).

4.4 Vorhandenes Pumpwerk

Daten des vorhandenen Pumpwerkes liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Es wird aber davon ausgegangen, dass der Schmutzwasseranfall der beiden geplanten Stadtvillen durch das Pumpwerk aufgenommen und abgeleitet werden kann. In der weiteren Planung sind die vorhandenen Pumpwerkparameter aufzunehmen und das Pumpenregime zu überprüfen.

5. Wasserversorgung

Der Wasseranschluss für die Stadtvillen erfolgt an der Hauptleitung in der Ernst-Scheel-Straße.

Die Wasserversorgung für die geplanten Stadtvillen wird nach Richtwerten für den spezifischen Verbrauch und in Abstimmung mit der Stadtwerke Wismar GmbH bemessen. Als vorläufige Dimension für den Hausanschluss wird eine Rohrleitung aus PE DA 63 vorgesehen. Die endgültige Dimensionierung erfolgt durch einen Fachplaner und durch die Stadtwerke Wismar. Die Verlegung der Hausanschlussleitungen erfolgt Anforderungen durch den Bauherrn.

6. Gasversorgung

Die Dimensionierung der Gasversorgung erfolgt nach Vorgabe der Stadtwerke Wismar GmbH unter Beachtung des vorhandenen Gasnetzes. Für den Hausanschluss Gas wird vorerst eine Druckrohrleitung aus PE mit Dimensionen von DA 63 vorgesehen. Die endgültige Dimensionierung der Gasanschlussleitung erfolgt durch einen Fachplaner und die Stadtwerke Wismar. Die Verlegung der Hausanschlussleitungen erfolgt Anforderungen durch den Bauherrn.

7. Stromversorgung, Telekommunikationsleitungen

Die Versorgungsunternehmen verlegen die Medien wie Stromleitungen und Telekommunikationsleitungen auf Anforderungen durch den Bauherren. Die Telekommunikationsleitungen werden durch die Deutsche Telekom verlegt.

8. Verkehrswegebau im öffentlichen Raum

Zur Sicherung der verkehrstechnischen Erschließung der geplanten Stadtvillen sind in Abstimmung mit dem Bauamt der Hansestadt bauliche Maßnahmen an der Fahrbahn sowie an den Nebenanlagen der Ernst-Scheel-Straße durchzuführen. Auf dem Übersichtslageplan, Anlage 4, sind die geplanten Verkehrsanlagen dargestellt.

8.1 Fahrbahn der Ernst-Scheel-Straße

Die gegenwärtige Fahrbahnbreite der Ernst-Scheel-Straße beträgt 5,50 m. Im Zuge der Erschließung des Wohngebietes Seebad Wendorf wird die Ernst-Scheel Straße nach Forderung des Bauamtes der Hansestadt Wismar von Bau-km 0+000 bis 0 + 074 ausgebaut. Es ist dabei vorgesehen, die Fahrbahn von 5,50 m auf 6,50 m zu verbreitern, um das gestiegene Verkehrsaufkommen und die Begegnungsfälle Bus/Bus sowie LKW/Bus verkehrssicher zu gestalten. Die Verbreiterung der Fahrbahn wird von Haus 26 bis zur Einmündung der Rudolf-Breitscheid-Straße auf einer Länge von ca. 88 m (Bau-km 0 + 074 bis 0 + 162) durchgeführt. Hierfür ist die Bordanlage, die Bordrinne und die Entwässerungseinrichtungen sowie die Zufahrt zur Stellplatzanlage anzupassen. Die Fahrbahnverbreiterung erfolgt in Asphaltbauweise. Nach Verbreiterung der Fahrbahn wird eine neue Asphaltdecke von Bau-km 0 + 074 bis 0 + 162 aufgebracht.

8.2 Nebenanlage

Auf der südlichen Fahrbahnseite ist zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger ein Gehweg in der Ausbaubreite von 2,00 m (1,75 m + 0,25 m Sicherheitsabstand zur Einfriedung) herzustellen. Die Lage und die Ausbaubreite des Gehweges wurden durch den Bau- lastträger angegeben. Dieser Gehweg sichert das erhöhte Aufkommen von Fußgängerverkehr insbesondere durch die geplante Villenbebauung. Durch die Anordnung des Gehweges ist der ausfahrende Verkehr von den anliegenden Grundstücken sicherer.

Der Gehweg wird in Pflasterbauweise hergestellt. Zur Errichtung des Gehweges ist Grunderwerb von den angrenzenden Grundstücken zu tätigen. Die Einfriedung am Haus 26 in der Ernst-Scheel-Straße ist in Abstimmung und Zustimmung mit dem Eigentümer gegebenenfalls zurückzubauen und an neuem Standort auf dem Grundstück zu errichten.

8.3 Stellplätze

Da auf dem Grundstück 6/3 eine Stellplatzanlage geplant war, sind Ausweichparkplätze neu durch den Investor zu schaffen. Hier ist geplant, die Stellplatzanlage an der Ernst-Scheel-Straße um 13 Stellplätze zu erweitern. Hierfür sind Bäume zu fällen und neue Bäume als Ausgleich zu pflanzen. Die Stellplatzerweiterung erfolgt in Pflasterbauweise.

8.4 Verkehrsanlagen auf den geplanten Villengrundstücken

Auf den geplanten Villengrundstücken sind jeweils 2 Stellplätze in Senkrechtaufstellung und einer Fahrgasse geplant. Zu den Stellplätzen der beiden Villengrundstücke wird eine gemeinsame Zufahrt von der Ernst-Scheel-Straße vorgesehen.

Vor den Stellplatzanlagen führen Gehwege zu den Stadtvillen. Als Oberflächenbefestigung für die Stellplatzanlage, die Zufahrt als auch die Gehwege auf den beiden Grundstücken der Stadtvillen wird Betonpflaster angesetzt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die neu geplante Stellplatzanlage am Küstenwald. Zur Herstellung der Zufahrt sind drei Stellplätze aufzugeben. Als Ersatz werden an gleicher Stelle neue Parkplätze geschaffen, siehe Anlage 4. Die Oberflächenbefestigung der Tiefgaragenzufahrt kann mit Ortbeton oder Betonsteinpflaster erfolgen.

Weitere Befestigungen sind auf dem Grundstück gegenwärtig nicht geplant.

9. Baufeldfreimachung

Vor Baubeginn sind die geplanten Villengrundstücke zu beräumen. Hierfür sind die vorhandenen Garagen abzubrechen und Bäume zu fällen.

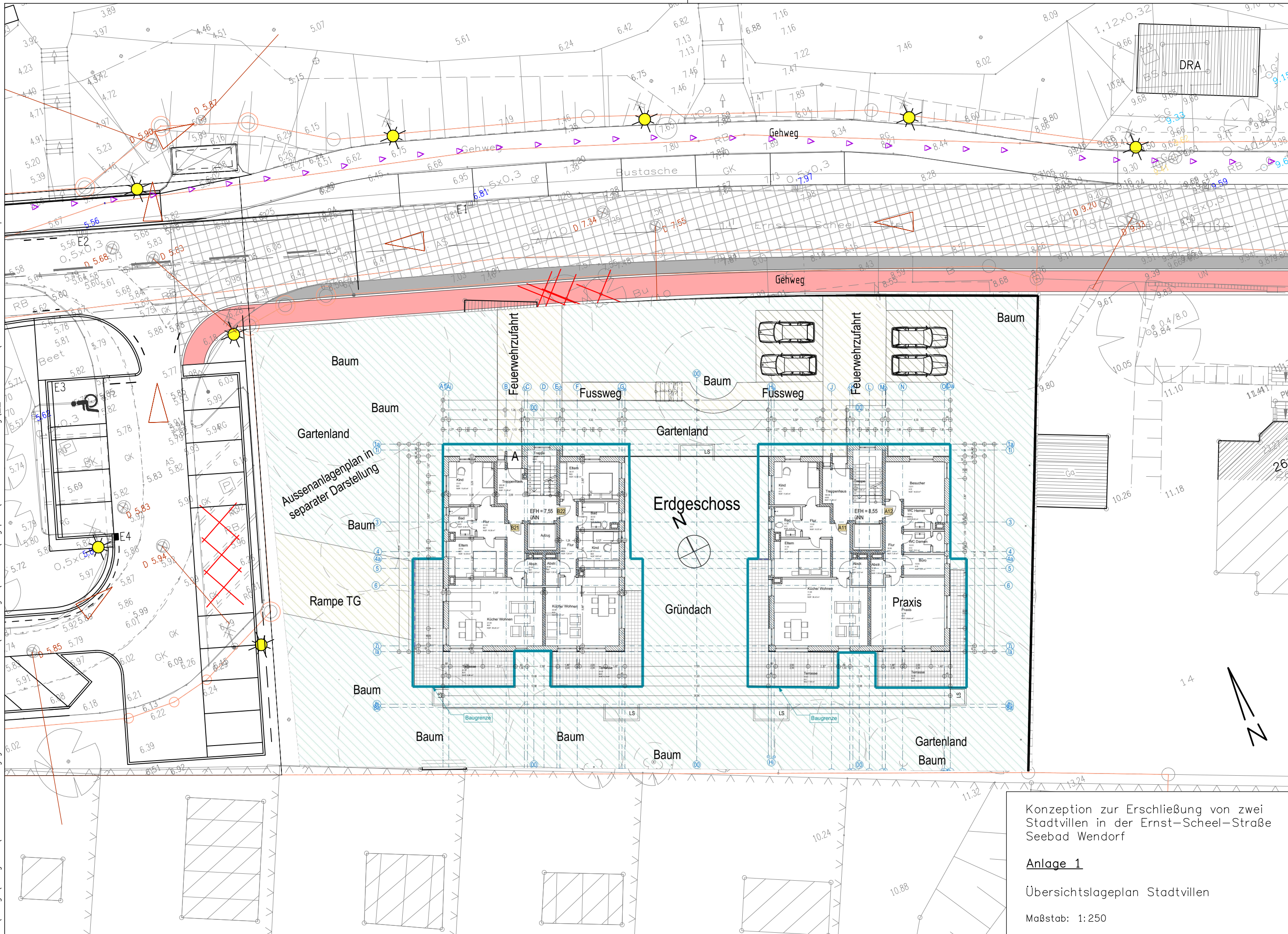
10. Bibliographie

- [1] ATV-A 118
Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen, 03/2006
- [2] KOSTRA - Daten des Deutschen Wetterdienstes
- [3] Antrag auf Änderung einer bestehenden Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Ostsee
Ingenieurbüro Dr. Wobschal, 09.05.2016
- [4] Merkblatt DWA-M 153
Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser

11. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Übersichtslageplan Stadtvillen, M 1 : 250
- Anlage 2 Übersichtslageplan Bestand Ver- und Entsorgungsmedien, geplante Hausanschlussleitungen, M 1 : 500
- Anlage 3 Übersichtslageplan Einzugsflächen, M 1 : 500
- Anlage 4 Übersichtslageplan geplante Verkehrsanlagen, M 1 : 500
- Anlage 5 Bewertung Niederschlagswasser nach DWA-M 153

N: \\Ablage\\Ablage-16\\P1621 - Bebauungsgebiet Klewe E.-Scheel-Str\\Zeichnungen\\1621-VP-Lageplan\\1621-ÜLP-Villen-m250-An1.plt

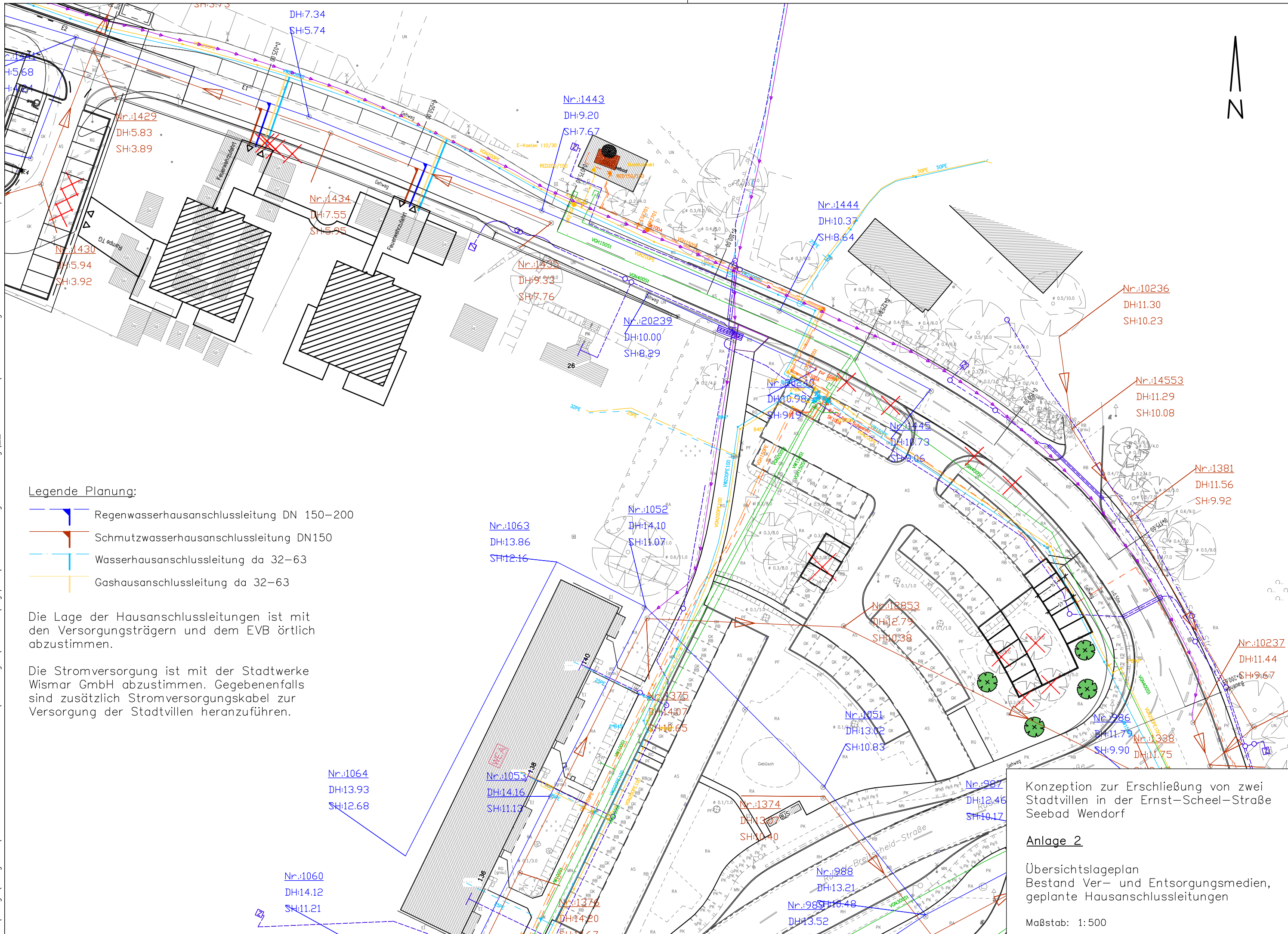


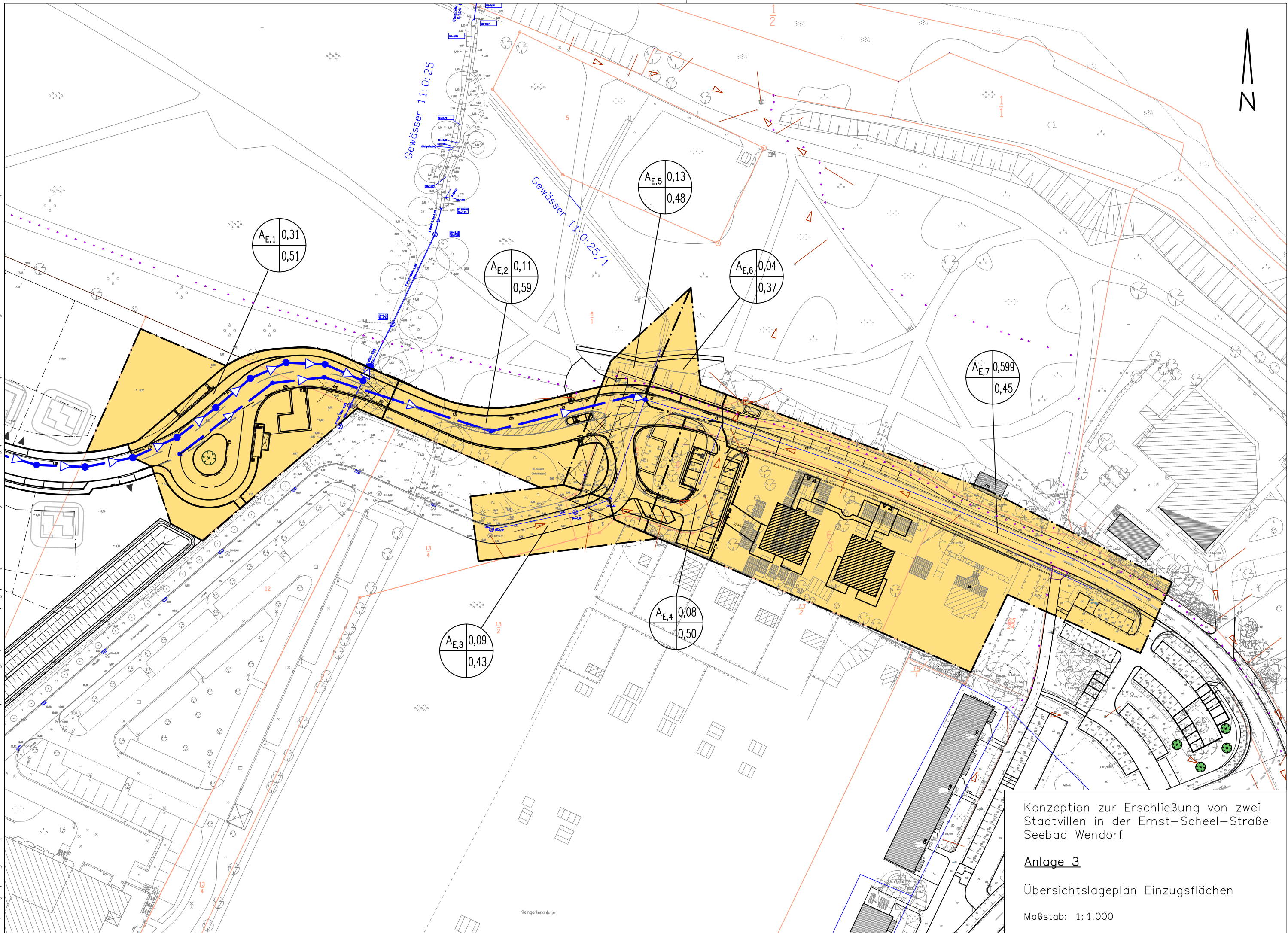
Konzeption zur Erschließung von zwei
Stadt villen in der Ernst-Scheel-Strasse
Seebad Wendorf

Anlage 1

Übersichtslageplan Stadt villen

Maßstab: 1: 250





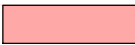
Konzeption zur Erschließung von zwei Stadtvillen in der Ernst-Scheel-Straße Seebad Wendorf

Anlage 3

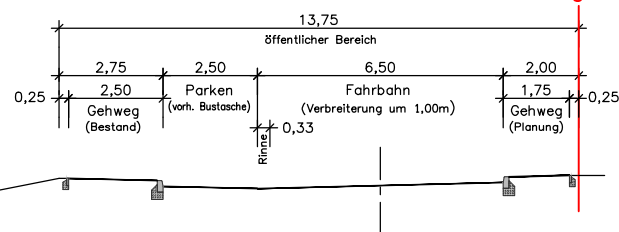
Übersichtslageplan Einzugsflächen

Maßstab: 1:1.000

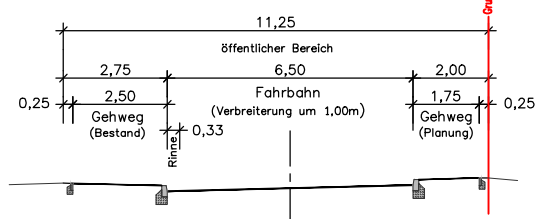
Legende Planung:

-  Fahrbahndeckensanierung
-  Fahrbahnverbreiterung von 5,50m auf 6,50m von Bau-km 0+000 bis 0+200.65
-  Errichtung eines Gehweges, Breite 1,75m + 0,25m
-  Erweiterung der Stellplatzanlage
-  Stellplätze sind aufzugeben
-  Neuanpflanzung Bäume
-  Baumfällung

Schnitt 1-1
Ernst-Scheel-Straße



Schnitt 2-2
Ernst-Scheel-Straße



Konzeption zur Erschließung von zwei
Stadtviellen in der Ernst-Scheel-Straße
Seebad Wendorf

Anlage 4

Übersichtslageplan
geplante Verkehrsanlagen

Maßstab: unmaßstäblich

Bewertungsverfahren Bau von Stadtvillen **nach Merkblatt DWA-M 153/August 2007 - Anhang B**

Projekt: I Erschließung von 2 Stadtvillen im B-Plan Nr. 76/09 der Hansestadt Wismar

Einleitung in das Gewässer 11:0:25/1 (Einleitstelle 014-14093-14593-04)

Entwässerungsgebiet AE (Einzugsgebietsflächen 1 - 7)

$A_E = 1,35$ ha	$A_U = 0,56$ ha	
Betonsteinpflaster (Gehwege / Parkflächen)		19,96 %
Asphalt (Fahrbahn) / Dachflächen		64,69 %
Unbefestigte Bereiche		12,39 %
Großformatiges Natursteinpflaster (Fahrbahn / Stellplätze)		2,96 %

Gewässer (Tabellen A.1 a und A.1 b)	Typ	Gewässerpunkte G
Offene Meeresbucht	G7	18

Flächenanteil f_i (Abschnitt 4)		Luft L_i (Tabelle A. 2)		Flächen F_i (Tabelle A. 3)		Abflussbelastung B_i
$A_{U,i}$	f_i	Typ	Punkte	Typ	Punkte	$B_i = f_i * (L_i + F_i)$
0,113	0,200	L1	1	F3	12	2,59
0,365	0,647	L1	1	F4	19	12,94
0,070	0,124	L1	1	F1	5	0,74
0,017	0,030	L1	1	F3	12	0,38
$\Sigma = 0,56$	$\Sigma = 1,0$	Abflussbelastung $B = \Sigma B_i$				16,66

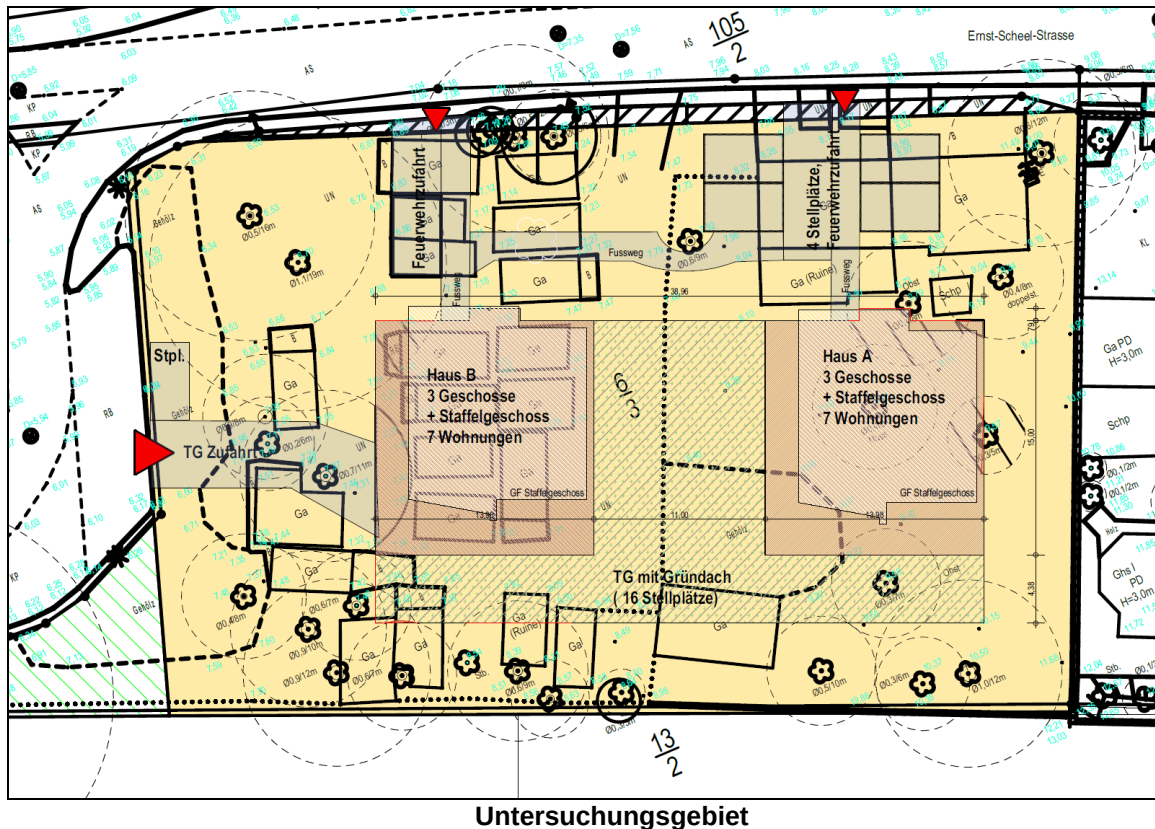
keine Regenwasserbehandlung erforderlich, wenn $B \leq G$

>>>

Keine Behandlung erforderlich

**Hansestadt Wismar
Ernst-Scheel-Straße
(Landkreis Nordwestmecklenburg)**

**Faunistische Bestandserfassung
und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)**



Auftraggeber: Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Verfasser: Gutachterbüro Martin Bauer
Theodor-Körner-Straße 21
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, den 9. September 2016

Inhaltsverzeichnis:

1	Einleitung	3
2	Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen.....	3
3	Gesetzliche Grundlagen.....	6
4	Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände.....	9
4.1	Fledermäuse	9
4.1.1	Methodik.....	9
4.1.2	Ergebnisse	9
4.1.3	Auswirkung des Vorhabens auf die Fledermäuse	10
4.2	Brutvögel.....	11
4.2.1	Methodik.....	11
4.2.2	Ergebnisse (Brutvögel der Freiflächen und Gehölze).....	11
4.2.3	Ergebnisse (Brutvögel der Gebäude).....	12
4.2.4	Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel.....	12
5	Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse	13
5.1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	13
5.2	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	13
5.3	Vorsorgemaßnahmen.....	14
6	Rechtliche Zusammenfassung	14
7	Literatur.....	15

Bearbeiter: Martin Bauer

1 Einleitung

Es ist vorgesehen, auf Flächen an der Ernst-Scheel-Straße in Wismar eine bauliche Neuordnung vorzunehmen. In diesem Zusammenhang sind der Abbruch von Garagen und die Fällung von Bäumen vorgesehen.

Die Planung bzw. deren Umsetzung hat möglicherweise Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tierarten. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen der Fledermäuse und Brutvögel. Weiterhin erfolgt eine Begutachtung und Bewertung des Gebäudebestandes (Garagen) in Bezug auf gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse.

2 Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen

Das Vorhaben umfasst überwiegend die bauliche Neuordnung des Areals. Im Zuge dieser baulichen Neuordnung sind der Abbruch der Garagen und die Fällung von einzelnen Bäumen vorgesehen. Die Bestandserfassung und die Verfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) verfolgt vor allem die Zielstellung, den Abbruch des Gebäudes und die Neugestaltung des näheren Umfeldes zu bewerten.

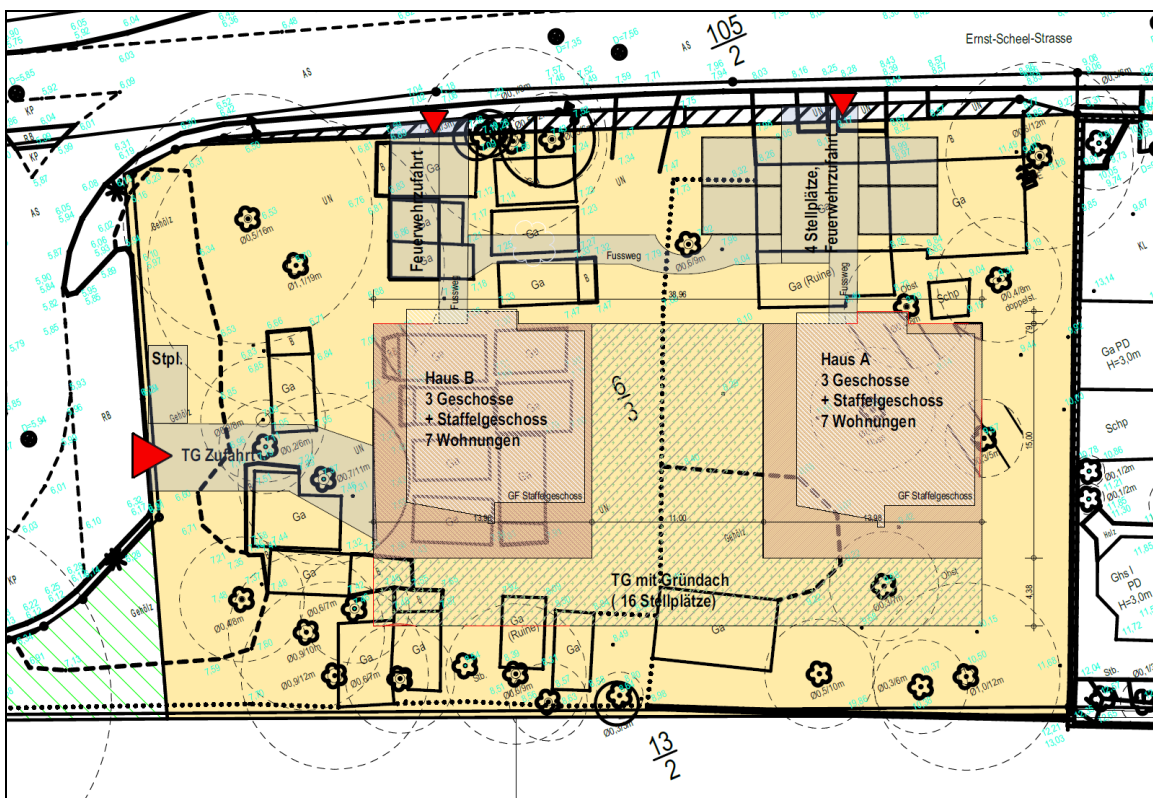


Abbildung 1: Plangeltungsbereich/Untersuchungsgebiet (Planungsstand August 2016)



Abbildung 2: Garagen an der Ernst-Scheel-Straße



Abbildung 3: Garagen an der Ernst-Scheel-Straße



Abbildung 4: Garagen sind eng mit dem zu fällenden Baumbestand verzahnt



Abbildung 5: Garagen sind eng mit dem zu fällenden Baumbestand verzahnt

3 Gesetzliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen.

Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind.

Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich.

Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Es werden nachfolgend die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können. Alle weiteren Arten und Artengruppen wurden im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschieden.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt (Abs. 5):

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden. Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Demnach sind besonders geschützte Arten:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 834/2004 vom 28. April 2004), aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a) fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) "europäische Vogelarten" (s. a. Erläuterungen zu V-RL),
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 1 (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 2) aufgeführt sind.

Demnach sind streng geschützte Arten, besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 52 Abs. 2 BNatSchG (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, und zwar u.a. aus folgenden Gründen:

- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt, oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Zudem darf eine Ausnahme nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

So können nach Artikel 16 Abs. 1 FFH-RL, sofern es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt und unter der Bedingung, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen, die Mitgliedstaaten von den Bestimmungen der Artikel 12, 13 und 14 sowie des Art. 15 lit. a) und b) im folgenden Sinne abweichen:

a) zum Schutz der wildlebenden Pflanzen und Tiere und zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume;

b) zur Verhütung ernster Schäden insbesondere Kulturen und in der Tierhaltung sowie an Wäldern, Fischgründen und Gewässern sowie an sonstigen Formen und Eigentum;

c) im Interesse der Volksgesundheit und der öffentlichen Sicherheit oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art oder positiver Folgen für die Umwelt;

d) zu Zwecken der Forschung und des Unterrichts, der Bestandsauffüllung und Wiederansiedlung und der für diese Zwecke erforderlichen Aufzucht, einschließlich der künstlichen Vermehrung von Pflanzen;

e) um unter strenger Kontrolle, selektiv und in beschränktem Ausmaß die Entnahme oder Haltung einer begrenzten und von den zuständigen einzelstaatlichen Behörden spezifizierten Anzahl von Exemplaren bestimmter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV zu erlauben.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann nach § 67 BNatSchG auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Die Beeinträchtigungsverbote im Rahmen des Planvorhabens gelten grundsätzlich für alle Arten, die der Gesetzgeber unter Schutz gestellt hat. Im Hinblick auf die Durchführung einer SAP ist aber eine naturschutzfachliche Auswahl von geschützten Arten, die sog. Gruppe der planungsrelevanten Arten, zu berücksichtigen. Bei der Auswahl der zu prüfenden Arten/Artengruppen wurden die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen/Biototypen ermittelt und einbezogen.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL wird geprüft, ob die in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Entsprechend erfolgt die Prüfung.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen, measures that ensure the Continued Ecological Functionality of a breeding place/ resting site, Guidance Document der EU-Kommission, Februar 2007). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht vor.

4 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen, besitzen nur eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten und ausführlich untersuchten planungsrelevanten Artengruppen. Der Untersuchungsumfang und die Auswahl der Artengruppen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg (UNB) abgestimmt.

4.1 Fledermäuse

Die Erfassung der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte vor allem mit der Zielstellung, die Bedeutung der zum Abbruch vorgesehenen Garagen zu bewerten. Weiterhin erfolgte die Bewertung des Gehölzbestandes, der im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens gefällt werden muss. Es erfolgte eine aktuelle Erfassung und Bewertung des Gebäude- und des Gehölzbestandes innerhalb des Vorhabengebietes hinsichtlich der Bedeutung als Winterquartier bzw. Sommerquartier/Wochenstube sowie als Nahrungshabitat für Fledermäuse. Alle heimischen Fledermausarten sind gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) als „Streng geschützt“ eingestuft. Entsprechend besteht eine artenschutzrechtliche Bedeutung für alle Fledermausarten im Rahmen der Planverfahren bzw. der artenschutzrechtlichen Prüfung.

4.1.1 Methodik

Es erfolgten Begutachtung der Garagen am 23. Juli und 4. September 2016 am Tage. Zielstellung war es, Hinweise für eine Nutzung der Gebäude zu suchen (Nahrungsreste, Kot, Urinspuren usw.). Der Baumbestand wurde ebenfalls am Tage visuell begutachtet.

4.1.2 Ergebnisse

Aktuell konnten im untersuchten Gebäudebestand (Garagen) keine Sommerquartiere (Männchenquartiere, Wochenstuben) von gebäudebewohnenden Arten festgestellt werden. Es konnten im Gebäudebestand keine Winterquartiere bzw. potenziell dazu geeignete Habitate von gebäudebewohnenden Arten festgestellt werden.

Die Gehölze im Untersuchungsgebiet weisen keine geeigneten Höhlungen für baumbewohnende Arten auf. Insgesamt handelt es sich um eine systematisch und methodisch unvollständige Untersuchung. Dieser Untersuchungsumfang war bezüglich der Aufgabenstellung und zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Bedeutung Garagen und des Gehölzbestandes auch nicht erforderlich und nicht zielführend.

4.1.3 Auswirkung des Vorhabens auf die Fledermäuse

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse betrachtet und Vorschläge zur Minimierung dieser Wirkungen unterbreitet.

Winterquartiere

Der Gebäudebestand der Garagen weist nach eingehender Untersuchung keine frostsicheren Bereiche wie geschlossene Kellerräume auf, die potenziell eine Bedeutung als Winterquartier für Fledermäuse besitzen könnten. Beim zur Fällung vorgesehenen Baumbestand handelt es sich um teilweise ältere Laubbäume. Potenziell geeignete größere Baumhöhlen kommen in diesem Bestand nicht vor. Das gesamte Untersuchungsgebiet weist keine Habitateignung als Winterquartier sowohl für in Gebäuden überwinternde Arten, als auch für Arten, die in Baumhöhlen überwintern auf. Entsprechend ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Winterquartieren der Fledermäuse auszuschließen.

Sommerquartiere/Wochenstuben

Sommerquartiere bzw. Vermehrungsquartiere der gebäudebewohnenden Arten wie Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Rauhaufledermaus konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden. Die Dachkonstruktion der Garagen ist aufgrund ihrer Bauweise nicht als Quartier geeignet. Es besteht keine Bedeutung des Gebäudebestandes als Sommerquartier für Fledermäuse. Quartiere von baumbewohnenden Arten konnten nicht festgestellt werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse.

Nahrungsreviere

Das Untersuchungsgebiet besitzt potenziell eine nachgeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse. Die geringfügige, artenschutzrechtlich nicht relevante Funktion als Nahrungshabitat wird auch bei Umsetzung des Vorhabens weiter erfüllt. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit bezüglich der Nahrungshabitate der Fledermäuse.

Zusammenfassung

Maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten im und am Gebäudebestand sowie im angrenzenden Gehölzbestand nicht vorgefunden werden. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sollte die Baufeldberäumung einschließlich des Abbruchs der Garagen und der Beseitigung der Gehölze und Gebüsche im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März erfolgen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich ausgeschlossen.

4.2 Brutvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine aktuelle Erfassung der Brutvögel im Jahr 2016. Es lagen Daten aus dem Jahr 2015 einer Kartierung angrenzender Flächen vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch liegt keines in planungsrelevanter Nähe.

4.2.1 Methodik

Das Untersuchungsgebiet wurde im Jahr 2016 mehrfach begangen. Die Begehungen erfolgten am 13. April, 23. Juli und 4. September 2016. Gegenstand der Untersuchungen war der in Abbildung 1 dargestellte Bereich. Es wurden alle revieranzeigenden bzw. Junge führenden Vögel registriert. Die Gebäude wurden dabei intensiv von innen und außen begutachtet. Die Beobachtungsergebnisse werden in Form von Tabellen mit der Einstufung der Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK ET AL. 2009) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) im gesamten Untersuchungsgebiet zusammengefasst.

4.2.2 Ergebnisse (Brutvögel der Freiflächen und Gehölze)

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2016 insgesamt 8 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein Artenspektrum eines Siedlungsgehölzes. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Von allen in der Tabelle 1 aufgeführten Arten erfolgten Nachweise an mindestens zwei Begehungstagen, an denen Verhalten festgestellt wurde, das auf Revierbindung schließen lässt (Gesang, Brutfleck, Jungtiere, Füttern). In der Tabelle 1 werden alle 8 im UG festgestellten Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze dargestellt. Es wird die ungefähre Anzahl der Brutreviere angegeben. Die Reviere erstrecken sich natürlich auch auf die Bereiche außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Tabelle 1: Artenliste der Brutvögel des Vorhabengebietes

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2009)	Brutreviere
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	1
2	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg	-	-	1
3	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	1
4	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-	1
5	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	2
6	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	X	Bg	-	-	1-2
7	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-	1
8	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	X	Bg	V	-	1-2

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Art

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

4.2.3 Ergebnisse (Brutvögel der Gebäude)

Im Gebäudebestand der Garagen wurden im Jahr 2016 keine belegten Nester von artenschutzrechtlich relevanten Brutvogelarten vorgefunden. Das Vorkommen von Mauerseglern, Dohlen und Eulen kann im Ergebnis der Begutachtung ausgeschlossen werden. Am Gebäudebestand sowie in den direkt angrenzenden Gebüschstrukturen wurden Nester der Amsel vorgefunden. Es wurden insgesamt zwei Brutreviere der Amsel festgestellt.

4.2.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel

Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Wertarten auf. Der überwiegende Teil der festgestellten Arten brütet in Gebüsch und Gehölzen. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüsch- und Gehölzstrukturen. Im Rahmen der Baufeldberäumung im Zusammenhang mit dem Abbruch der Garagen kommt es zumindest teilweise zu Habitatverlusten. Diese Habitatverluste sind jedoch rechtlich nicht relevant, da die Habitatfunktion für die Arten im Umfeld weiter erfüllt wird. Es kommt auch zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf lokale Populationen. Das Tötungsverbot für die Arten der Gehölze und Freiflächen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

Brutvogelarten des Gebäudebestandes

Durch den Abbruch der Garagen kommt es nicht zum Verlust von artenschutzrechtlich relevanten, mehrjährig genutzten Brutstätten von Vogelarten. Das Tötungsverbot für alle Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Abbruchzeiten der Garagen bzw. der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März durchgeführt werden.

5 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargelegt und verifiziert.

5.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.) nutzen. Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da keine Arten, die in der FFH-Richtlinie in den Anhängen II und IV aufgeführt sind, im Untersuchungsgebiet und dessen planungsrelevantem Umfeld ihre maßgeblichen Habitatbestandteile besitzen.

Brutvögel

Für die Artengruppe der Brutvögel sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da keine artenschutzrechtlich relevanten Arten im Untersuchungsgebiet und dessen planungsrelevantem Umfeld ihre maßgeblichen Habitatbestandteile besitzen.

5.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonders schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge der allgemeinen Ausgleiches erfolgen und hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Fledermäuse

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sollte die Baufeldberäumung einschließlich des Abbruchs der Garagen und die Beseitigung der Gehölze und Gebüsche im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März erfolgen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich ausgeschlossen.

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sollte die Baufeldberäumung einschließlich des Abbruchs der Garagen und die Beseitigung der Gehölze und Gebüsche im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März erfolgen. Damit

wird eine Beeinträchtigung von Bruthabitaten und das damit verbundene Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

5.3 Vorsorgemaßnahmen

Als Vorsorgemaßnahmen sind auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu verstehen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung bzw. deren Kompensation durchgeführt werden. Diese Maßnahmen sollen gesamtökologisch sinnvoll sein und etwaige Beeinträchtigungen der Habitatfunktion für Tierarten, auch wenn diese unter den artenschutzrechtlich relevanten Schwellen liegen, kompensieren.

Fledermäuse

Für die Fledermäuse sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Brutvögel

Für die Brutvögel sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

6 Rechtliche Zusammenfassung

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht für die Umsetzung des Vorhabens unter Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Fledermäuse und Brutvögel nicht.

7 Literatur

BAST, H.-D.O.G., BREDOW, D., LABES, R., NEHRING, R.; NÖLLERT, A. & WINKLER, H.M. (1992): Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns. Umweltministerin des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

BOYE, P. HUTTERER, R. & H. BENKE (1998): Rote Liste der Säugetiere (Mammalia). In: BINOT, M., BLESS, R., BOYE, P., GRUTTKE, H. & P. PRETSCHER (Bearb.): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 55, 33-39.

BOYE, P.; DIETZ, M. & M. WEBER (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. Hrsg. Bundesamt für Naturschutz.

DEUTSCHE ORNITHOLOGISCHE GESELLSCHAFT (1995): Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. - Projektgruppe „Ornithologie und Landschaftsplanung der Deutsche Ornithologische Gesellschaft

KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R. & M. SCHLÜPMANN (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands [Stand Dez. 2008]. In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

LABES, R., EICHSTÄDT, W., LABES, S., GRIMMBERGER, E. RUTHENBERG, H. & H. LABES (1991): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere M/V, 1. Fassung, Hrsg.; Umweltministerium des Landes M/V. Schwerin.

LUNG MV (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

LUNG MV (2014b): Artenschutzrechtliche Arbeits- und Beurteilungshilfe für die Errichtung und den Betrieb von Windenergieanlagen, Teil Vögel, Entwurfsfassung, Stand: 02.10.2014

MATTHÄUS, G. (1992): Vögel, Hinweise zur Erfassung und Bewertung im Rahmen landschaftsökologischer Planungen. – In: **TRAUTNER, J. (Hrsg.):** Arten- und Biotopschutz in der Planung: Methodische Standards zur Erfassung von Tierartengruppen. Ökologie in Forschung und Anwendung 5: 27- 38.

MEINIG, H., BOYE, P & R. HUTTERER (2009): Rote Liste und Gesamtliste der Säugetiere (Mammalia) in Deutschland. - In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

RICHARDS, K. & A. LIMBRUNNER (1992): Fledermäuse - fliegende Kobolde der Nacht. Franckh-Kosmos. Stuttgart. 192 S:

SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands. Natur und Text, Rangsdorf.

SCHOBER, W. & E. GRIMMBERGER (1987): Die Fledermäuse Europas: kennen – bestimmen - schützen. Stuttgart; Franckh, Kosmos-Naturführer.

SÜDBECK, P., ANDREZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (2005; Hrsg.): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIFF, W. (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung (Stand 30.11.2007). In: **HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.):** Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere.: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1). Hrsg.: Bundesamt für Naturschutz. Bonn.

VÖKLER, F., HEINZE, B., SELLIN, D. & H. ZIMMERMANN (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern. 3. Fassung. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

Richtlinien und Verordnungen

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542):

Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.7.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 1.3.2010 in Kraft getreten

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung, (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (zuletzt geändert durch den Artikel 22 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009)

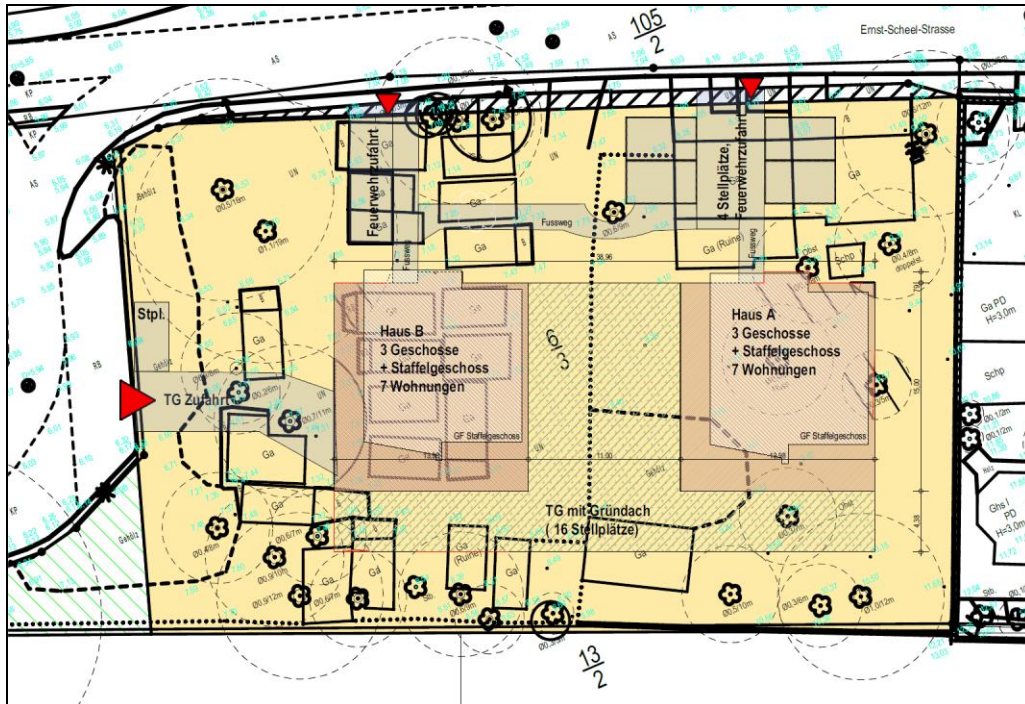
Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 398/2009 vom 23. April 2003)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutz-Richtlinie)

**Hansestadt Wismar
Ernst-Scheel-Straße
(Landkreis Nordwestmecklenburg)**

Begutachtung des Baumbestandes



Planentwurf (Stand August 2016)

Auftraggeber: Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Verfasser: Gutachterbüro Martin Bauer
Theodor-Körner-Straße 21
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, den 4. September 2016 (Stand 18. September 2016)

Inhaltsverzeichnis:

1	Einleitung	3
2	Beschreibung des Baumbestandes	3
3	Zur Fällung vorgesehene Bäume	5
4	Schnittmaßnahmen	13
5	Empfehlungen	16
6	Hinweise.....	19
7	Empfehlungen	21

Bearbeiter: Martin Bauer

1 Einleitung

Es ist vorgesehen, auf Flächen an der Ernst-Scheel-Straße in Wismar eine bauliche Neuordnung vorzunehmen. In diesem Zusammenhang sind der Abbruch von Garagen und die Fällung von Bäumen vorgesehen. Die Baumfällung wird auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Nachfolgend erfolgt eine Betrachtung und Bewertung der vom Vorhaben betroffenen Bäume.



Abbildung 1: Bestandsplan (Entwurf PBM)

2 Beschreibung des Baumbestandes

Nachfolgend wird der Baumbestand des Vorhabengebietes dargestellt. Es handelt sich teilweise um ältere Laubbäume, aber auch um Bäume, die als Rest eines Gartens zu betrachten sind. Ein Teil des Bäume ist spontan aufgewachsen.

Tabelle 1: Baumbestand des Plangeltungsbereiches

Baum Nr.	Baumart	KrD [m]	StD [m]	STU [cm]	Schutz	Bemerkung
1	Hainbuche	16	0,5	157	§18	Erhalt
2	Rot-Buche	19	1,1	345	§18	Schnitt
3a	Feldahorn	6	0,2	63	-	Fällung
3b	Stieleiche	8	0,9	283	§18	Fällung
4	Bergahorn	11	0,7	220	§18	Fällung
5	Stiel-Eiche	7	0,6	188	§18	Fällung
6	Feldahorn	8	0,4	126	-	Erhalt
7	Rot-Buche	10	0,9	283	§18	Erhalt
8	Stieleiche	12	0,9	283	§18	Erhalt
9	Stieleiche	7	0,6	188	§18	Erhalt
10	Rot-Buche	Baumstubben, bereits gefällt				
11	Sand-Birke	9	0,6	188	§18	Erhalt
12	Feldahorn	5	0,5	157	§18	Erhalt
13	Feldahorn	3	0,3	94	§18	Erhalt
14	Gemeine Hasel	10	0,5	157	-	Schnitt
15	Sand-Birke	6	0,3	94	§18	Erhalt
16	Bergahorn	12	1	314	§18	Fällung
17	Apfel (Obstbaum)	7	0,3	94	-	Fällung
18	Apfel (Obstbaum)	5	0,3	94	-	Fällung
19	Walnuss	8	0,4	126	§18	Fällung
20	Apfel (Obstbaum)	8	0,4	126	-	Fällung
21	Bergahorn	8	0,4 + 0,4	je 126	§18	Fällung
22	Sand-Birke	12	0,6	188	§18	Erhalt
23	Sand-Birke	9	0,6	188	§18	Erhalt
24	Bergahorn	6	0,5	157	§18	Erhalt
25	Gemeine Esche	12	0,5	157	§18	Schnitt
26a	Gebüsch	3	0,1	31	-	Erhalt
26b	Gebüsch	3	0,1	31	-	Erhalt
27	Douglasie	6	0,3	94	-	Erhalt
28	Stieleiche	25	1	314	§18	Erhalt

3 Zur Fällung vorgesehene Bäume

Die nachfolgend aufgeführten Bäume sind zur Fällung/Rodung vorgesehen. Die Bäume stehen im Bereich der geplanten Baukörper bzw. im Bereich der Zufahrten und können somit nicht erhalten werden.

Tabelle 2: zur Fällung vorgesehener Baumbestand

Baum Nr.	Baumart	KrD [m]	StD [m]	STU [cm]	Schutz	Bemerkung
3a	Feldahorn	6	0,2	63	-	Fällung
3b	Stieleiche	8	0,9	283	§18	Fällung
4	Bergahorn	11	0,7	220	§18	Fällung
5	Stiel-Eiche	7	0,6	188	§18	Fällung
16	Bergahorn	12	1	314	§18	Fällung
17	Apfel (Obstbaum)	7	0,3	94	-	Fällung
18	Apfel (Obstbaum)	5	0,3	94	-	Fällung
19	Walnuss	8	0,4	126	§18	Fällung
20	Apfel (Obstbaum)	8	0,4	126	-	Fällung
21	Bergahorn	8	0,4 + 0,4	je 126	§18	Fällung

Baum Nr. 3a, Feldahorn (*Acer campestre*)

Es handelt sich um einen stark geschädigten Strauch, der offenbar aus einer Umgrenzungshecke stammt. Das eigentlich lichtliebende Gehölz ist stark beschattet. Es hat keine Entwicklungsperspektive.



Abbildung 2: stark beschatteter Feldahorn (Baum Nr. 3a)

Baum Nr. 3b, Stieleiche (*Quercus robur*)

Diese Stieleiche ist am Rand der Garage aufgewachsen. Etwa die Hälfte des Wurzelraumes liegt unterhalb der vollversiegelten Garagenflächen. Beim Abbruch der Garage können möglicherweise Wurzeln geschädigt oder freigelegt werden. Dadurch kommt es zur Reduzierung der Standsicherheit. Der Stammbereich teilt sich bei etwa 5 m. Es ist ein Druckzwiesel ausgebildet. Der Stamm weist unterhalb bereits stark überwallte Risse auf. Es besteht die Gefahr des Auseinanderbrechens des Stammes. Somit gebe ich die Empfehlung diesen Baum vor Beginn der Baumaßnahmen zu fällen.



Abbildung 3: Risse unterhalb des Druckzwiesels



Abbildung 4: Standort nahe der Garagen (Baum Nr. 3b)

Baum Nr. 4, Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Dieser Bergahorn ist am Rand der Garage aufgewachsen. Etwa die Hälfte des Wurzelraumes liegt unterhalb der vollversiegelten Garagenflächen. Beim Abbruch der Garage können möglicherweise Wurzeln geschädigt oder freigelegt werden. Dadurch kommt es zur Reduzierung der Standsicherheit. Somit gebe ich die Empfehlung, diesen Baum vor Beginn der Baumaßnahmen zu fällen.



Abbildung 5: Standort des Bergahorns (Baum Nr. 4) neben den Garagen

Baum Nr. 5, Stieleiche (*Quercus robur*)

Diese Stieleiche ist am Rand der Garage aufgewachsen. Etwa 2/3 des Wurzelraumes liegt unterhalb der vollversiegelten Garagenflächen. Beim Abbruch der Garagen können möglicherweise Wurzeln geschädigt oder freigelegt werden. Dadurch kommt es zur Reduzierung der Standsicherheit. Der Baum ist im Schatten des gefällten Baumes Nr. 10 aufgewachsen. Nach dessen Fällung macht sich der plötzliche Einfluss von Licht auf den Baum bemerkbar. Diese plötzliche Belichtung erzeugt Stress. Dieser Stress macht sich in Wassertrieben bemerkbar. Der Baum weist keine eigentliche Krone auf und ist auch nicht entwicklungsfähig. Somit gebe ich die Empfehlung, diesen Baum vor Beginn der Baumaßnahmen zu fällen.



Abbildung 6: Standort der Stieleiche (Baum Nr. 5) neben den Garagen

Baum Nr. 16, Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Der Bergahorn steht an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Grundsätzlich ist dieser Baum nicht durch mögliche Eingriffe in den Wurzelraum bedroht. Es ragt lediglich ein Teil der Krone in den Bereich der zukünftigen Hochbauten. Bei der Begutachtung wurde festgestellt, dass der Bereich des Stammfußes bis in die Höhe von vom 2 m vollständig ausgefault und der Stamm darüber gerissen ist. Damit ist die Standsicherheit des Baumes nicht mehr gewährleistet. Somit gebe ich die Empfehlung, diesen Baum vor Beginn der Baumaßnahmen zu fällen.



Abbildung 7: Riss mit Höhlungen am Stamm (Baum Nr. 16)

Baum Nr. 17, Apfel (*Malus domestica*)

Dieser Apfelbaum stammt offenbar aus der ehemals gärtnerischen Nutzung des östlichen Grundstücksteils. Er ist infolge der Beschattung und anderer Ereignisse bereits vollständig abgestorben. Der Baum kann nur noch gefällt werden.

Baum Nr. 18, Apfel (*Malus domestica*)

Dieser Apfelbaum stammt offenbar aus der ehemals gärtnerischen Nutzung des östlichen Grundstücksteils. Er ist infolge der Beschattung und anderer Ereignisse bereits vollständig abgestorben. Der Baum kann nur noch gefällt werden.



Abbildung 8: vollständig abgestorbener Apfelbaum (Baum Nr. 18)

Baum Nr. 19, Walnuss (*Juglans regia*)

Dieser Walnussbaum stammt offenbar aus der ehemals gärtnerischen Nutzung des östlichen Grundstücksteils oder ist im Gebiet spontan aufgewachsen. Der Baum weist im Stammbereich starke Schäden (Pilze) auf. Große Teile der Krone sind bereits abgestorben. Der Baum ist perspektivisch nicht erhaltungsfähig. Es ist eine Fällung zu empfehlen.



Abbildung 9: starke Schäden im Stammbereich



Abbildung 10: teilweise bereits abgestorbener Walnussbaum (Baum Nr. 19)

Baum Nr. 20, Apfel (*Malus domestica*)

Dieser Apfelbaum stammt offenbar aus der ehemals gärtnerischen Nutzung des östlichen Grundstücksteils. Er weist einen hohen Totholzanteil auf. Aufgrund der starken Beschattung würde der Baum kurzfristig absterben. Der Baum steht unmittelbar an Fundamenten und teilversiegelten stark belasteten Flächen. Im Zuge der Entfernung der Versiegelungen könnte der Baum ohnehin nicht erhalten werden. Eine Entwicklungsperspektive besitzt der Baum somit nicht. Eine Fällung/Rodung ist zu empfehlen.



Abbildung 11: teilweise bereits abgestorbener Apfelbaum (Baum Nr. 20)

Baum Nr. 21, Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Es handelt sich um zwei spontan aufgewachsene Bergahorne unmittelbar angrenzend an Fundamente und Gebäude. Ein Baum ist zweistämmig. Die Gehölze sind buschartig ausgebildet. Durch die Entfernung der angrenzenden Fundamente und Garagen werden die Gehölze akut in ihrer Standsicherheit gefährdet. Eine Entwicklung zu Großbäumen ist nicht möglich. Die Fällung/Rodung der Gehölze ist zu empfehlen.



Abbildung 12: es handelt sich um zwei Bäume (Baum Nr. 21)



Abbildung 13: Verlauf der Wurzeln entlang von Betonelementen (Baum Nr. 21)

4 Schnittmaßnahmen

Die Kronen der nachfolgend aufgeführten Bäume ragen teilweise in die Hochbauten der geplanten Gebäude. Entsprechend sind Schnittmaßnahmen erforderlich.

Tabelle 3: Baumbestand an dem Schnittmaßnahmen erforderlich sind

Baum Nr.	Baumart	KrD [m]	StD [m]	STU [cm]	Schutz	Bemerkung
2	Rot-Buche	19	1,1	345	§18	Schnitt
14	Gemeine Hasel	10	0,5	157	-	Schnitt
25	Gemeine Esche	12	0,5	157	§18	Schnitt

Baum Nr. 2, Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Ein Starkast (unter 5%) ragt möglicherweise in den Baukörper hinein. Der Starkast sollte fachgerecht zurückgesetzt werden.

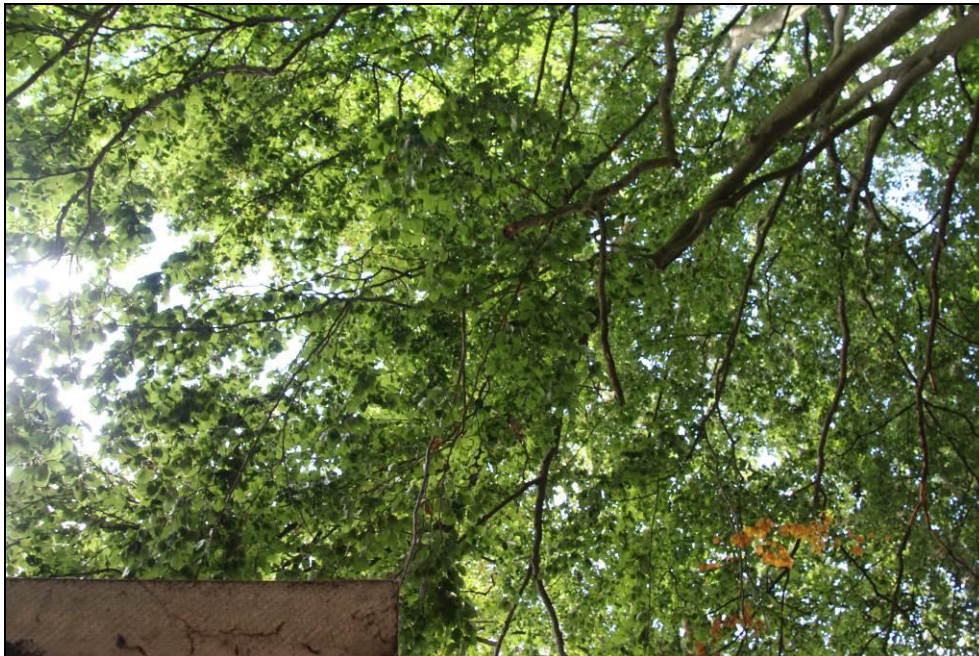


Abbildung 14: Kronenbereich der Rotbuche (Baum Nr. 2)

Baum Nr. 14, Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)

Der stark ausgewachsene Haselbusch steht am Rand des geplanten Baukörpers. Die Betroffenheit ist gering. Der Haselbusch sollte auf den Stock gesetzt werden. Dies trifft im Übrigen für alle anderen Strauchgehölze im Vorhabenbereich zu.



Abbildung 15: Hasel (Baum Nr. 14)

Baum Nr. 25, Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

Die Esche steht am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches. Der Wurzelraum des Baumes ist stark durch Straße und Garagen eingeengt. Möglicherweise wird der Baum bei Abbruch der Garagen in seiner Standsicherheit gefährdet. Die Krone hat einen sehr hohen Totholzanteil, wohl auch infolge Pilzbefalls. Grundsätzlich ist das Totholz im Kronenbereich zu entfernen, da eine potenzielle Gefahr für die angrenzenden Verkehrsflächen besteht. Die Standsicherheit des Baumes ist nach Entfernung der Garagen nochmals zu prüfen. Eine Fällung ist auch aufgrund des Pilzbefalls in Betracht zu ziehen.



Abbildung 16: Gemeine Esche (Baum Nr. 25), links daneben ein Bergahorn (Baum Nr. 24)



Abbildung 17: Kronenbereich der Gemeinen Esche (Baum Nr. 25) mit hohem Totholzanteil und Pilzschäden

5 Empfehlungen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich weitere Gehölze, deren Erhaltung nicht zielführend ist, da diese nur eine geringe Restlebensdauer haben. Es handelt sich um die in Tabelle 4 aufgeführten Gehölze. Im Zuge der Baufeldberäumung ist zu empfehlen, diese Gehölze ebenfalls zu Fällen bzw. zu Roden.

Tabelle 4: Baumbestand des Plangeltungsbereiches, der nicht erhaltenswert ist

Baum Nr.	Baumart	KrD [m]	StD [m]	STU [cm]	Schutz	Bemerkung
11	Sand-Birke	9	0,6	188	§18	Erhalt
22	Sand-Birke	12	0,6	188	§18	Erhalt
26a	Gebüsch	3	0,1	31	-	Erhalt
26b	Gebüsch	3	0,1	31	-	Erhalt

Baum Nr. 11, Sand-Birke (*Betula pendula*)

Diese Sand-Birke steht an der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches. Der Baum weist eine für eine Birke sehr hoch ansetzende Krone auf. Diese Wuchsform resultiert daher, daß der Baum im Schatten der gefälltten Rotbuche (Baum Nr. 10) aufgewachsen ist. Damit ist der Baum sehr windanfällig. Der Baum steht unmittelbar an einer kürzlich ausgebrannten Garage. Entsprechend sind im unteren Stammbereich Rindenschäden vorhanden. Nach Abbruch der angrenzenden Garagen ist der Baum möglicherweise nicht mehr standsicher. Überdies ist die Lebenserwartung dieser Birke bereits erreicht.



Abbildung 18: Rindenschäden an der Sand-Birke (Baum Nr. 11)



Abbildung 19: Rindenschäden an der Sand-Birke (Baum Nr. 11)



Abbildung 20: Einseitige Krone der Sand-Birke (Baum Nr. 11)

Baum Nr. 22, Sand-Birke (*Betula pendula*)

Diese Sandbirke steht an der nordöstlichen Grenze des Plangeltungsbereiches. Der Baum weist eine für eine Birke sehr hoch ansetzende Krone auf. Nach Abbruch der angrenzenden Garagen ist der Baum möglicherweise nicht mehr standsicher. Überdies ist die Lebenserwartung dieser Birke bereits erreicht.



Abbildung 21: Sand-Birke (Baum Nr. 22)

Gebüsch Nr. 26a und 26b

Es handelt sich um eine Gebüschgruppe aus Eiben, Hartriegel, Ulme und Schwarzem Holunder. Die Gebüschstehe stehen zwischen Garagen und Straße. Es besteht keine Entwicklungsperspektive. Im Zuge des Abbruchs der Garagen wird der Wurzelbereich dieser Gebüschstehe geschädigt. Es ist zu empfehlen die Gebüschstehe, die keinem Schutzstatus unterliegen, zu entfernen.



Abbildung 22: Gebüsch-Bestand (Baum Nr. 26a und 26b)

6 Hinweise

Im Folgenden werden die weiteren Bäume betrachtet. Insbesondere vor dem Hintergrund, daß Fällungen von angrenzenden Bäumen vorgesehen sind, sowie der Abbruch von Garagen vorgesehen ist, die im Wurzelbereich der Bäume stehen, erfolgt eine Betrachtung der übrigen Bäume.

Tabelle 5: Weiterer Baumbestand des Plangeltungsbereiches

Baum Nr.	Baumart	KrD [m]	StD [m]	STU [cm]	Schutz	Bemerkung
7	Rot-Buche	10	0,9	283	§18	Erhalt
8	Stieleiche	12	0,9	283	§18	Erhalt
9	Stieleiche	7	0,6	188	§18	Erhalt
12	Feldahorn	5	0,5	157	§18	Erhalt
15	Sand-Birke	6	0,3	94	§18	Erhalt
23	Sand-Birke	9	0,6	188	§18	Erhalt
24	Bergahorn	6	0,5	157	§18	Erhalt

Baum Nr. 7, Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Diese Rotbuche soll erhalten werden. Im Wurzelbereich befinden sich Garagen, die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens abgebrochen werden.

Es kommt zu geringfügigen Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches durch Umsetzung der Maßnahme. Eine Schädigung der Wurzeln beim Abbruch der Garagen ist zu vermeiden. Grundsätzlich ist die Standsicherheit weiterhin gewährleistet.

Baum Nr. 8, Stieleiche (*Quercus robur*)

Diese Stieleiche soll erhalten werden. Im Wurzelbereich befinden sich Garagen, die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens abgebrochen werden.

Es kommt zu Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches durch Umsetzung der Maßnahme. Eine Schädigung der Wurzeln beim Abbruch der Garagen ist zu vermeiden. Die untypische Ausbildung der Krone resultiert daher, daß der Baum im Schatten der gefälltten Rotbuche (Baum Nr. 10) aufgewachsen ist. Damit ist der Baum sehr windanfällig. Nach Abbruch der angrenzenden Garagen ist der Baum möglicherweise nicht mehr standsicher. Die Standsicherheit des Baumes ist nach Entfernung der Garagen nochmals zu prüfen.

Baum Nr. 9, Stieleiche (*Quercus robur*)

Diese Stieleiche soll erhalten werden. Im Wurzelbereich befinden sich Garagen, die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens abgebrochen werden.

Es kommt zu Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches durch Umsetzung der Maßnahme. Eine Schädigung der Wurzeln beim Abbruch der Garagen ist zu vermeiden. Die untypische Ausbildung der Krone resultiert daher, daß der Baum im Schatten der gefälltten Rotbuche (Baum Nr. 10) aufgewachsen ist. Damit ist der Baum sehr windanfällig. Nach Abbruch der angrenzenden Garagen ist der Baum möglicherweise nicht mehr standsicher. Die Standsicherheit des Baumes ist nach Entfernung der Garagen nochmals zu prüfen.

Baum Nr. 12, Feldahorn (*Acer campestre*)

Dieser Feldahorn soll erhalten werden. Er steht an der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches. Der Baum weist eine für einen Feldahorn eine sehr hoch ansetzende untypische Krone auf. Diese Wuchsform resultiert daher, daß der Baum im Schatten der gefällten Rotbuche (Baum Nr. 10) aufgewachsen ist. Damit ist der Baum sehr windanfällig. Nach Abbruch der angrenzenden Garagen ist der Baum möglicherweise nicht mehr standsicher. Die Standsicherheit des Baumes ist nach Entfernung der Garagen nochmals zu prüfen.



Abbildung 23: Feldahorn (Baum Nr. 12) und Sand-Birke (Baum Nr. 11)

Baum Nr. 15, Sand-Birke (*Betula pendula*)

Diese Sand-Birke war grundsätzlich zur Erhaltung vorgesehen. Der angrenzenden Baum Nr. 16 ist zur Fällung vorgesehen. Weiterhin ist ein Rückschnitt des angrenzenden Gebüsches (Hasel, Nr 14) vorgesehen. Dadurch verändert sich das Mikroklima und vor allem das Lichtdargebot. Im Zuge der Fällung des Baumes Nr. 16 kommt es möglicherweise zu Schädigungen, da die Kronen einander durchragen. Perspektivisch ist dieser Baum eigentlich nicht entwicklungsfähig bzw. erhaltenswert.

Baum Nr. 23, Sand-Birke (*Betula pendula*)

Diese Sand-Birke ist grundsätzlich zur Erhaltung vorgesehen. Der Baum weist geringen Pilzbefall an der Stammbasis auf. Die hoch ansetzende Krone ist sehr windanfällig. Überdies ist die Lebenserwartung dieser Birke bereits erreicht. Perspektivisch ist dieser Baum eigentlich nicht entwicklungsfähig bzw. erhaltenswert.

Baum Nr. 24, Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Dieser Berg-Ahorn ist grundsätzlich zur Erhaltung vorgesehen. Der Berg-Ahorn steht am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches. Der Wurzelraum des Baumes ist stark durch Straße und Garagen eingeengt. Möglicherweise wird der Baum bei Abbruch der Garagen in seiner Standsicherheit gefährdet. Die Standsicherheit des Baumes ist nach Entfernung der Garagen nochmals zu prüfen.



Abbildung 24: Bergahorn (Baum Nr. 24) und Gemeine Esche (Baum Nr. 25)

7 Empfehlungen

Bei der Neugestaltung des Geländes sollten im Zuge der grünordnerischen Gestaltung neben den Erfordernissen des gesetzlichen Baumschutzes auch Entwicklungsperspektiven betrachtet werden. Es ist nicht zielführend, Bäume mit untypischen Kronen und mit geringer Restlebenserwartung im Siedlungsbereich zu erhalten, nur weil diese noch nicht völlig abgängig sind. Stattdessen sollte das Gebiet zielorientiert mit neuen Bäumen und Gehölzen gestaltet werden.

Letztendlich sollte sich der Gehölzbestand harmonisch in den Siedlungsbereich bzw. die Bebauung einfügen und den Siedlungsbereich ästhetisch und ökologisch aufwerten.

Bei der Auswahl der Baumarten für Ersatzpflanzungen sollten insbesondere die Lichtverhältnisse beachtet werden. Es sind also vorzugsweise Baumarten zu verwenden, die Beschattung vertragen. Daneben sollten sich einheimischen Bäume in den vorhandenen Bestand einfügen. Als Charakterart der Umgebung ist die Rot-Buche zu betrachten. Sie sollte auch im Gebiet als Ersatzpflanzung verwendet werden. Es ist allerdings die Endgröße (Kronendurchmesser 10 bis 15 m) zu berücksichtigen.



Eingehende Untersuchungen Baugrundstück Ernst Scheelstr., Wismar

Thomas Franiel 
ö.b.v. Sachverständiger von der
Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Sachgebiete
Gehölze, Schutz- und Gestaltungsgrün, Baumsanierung und
Bewertung der Verkehrssicherheit von Bäumen
Am Güterbahnhof 6 Crivitz 19089 Mobil 0172 / 60 90 133
Telefon 03863/33 40 56 Fax 03863/22 54 33 info@sv-franiel.de
IBAN: DE19 1409 1464 0005 7044 48 BIC: GENODEF1SN1
VR-Bank Schwerin St.-Nr.: 090/220/00443

Gutachten

ZU ZUSTAND UND VERKEHRSSICHERHEIT

VON 5 BÄUMEN MIT AUFFÄLLIGEN MERKMALEN

AUF DEM AREAL

ERNST-SCHEELSTR./ECKE BUSKEHRE

PROJEKT MFH SEEBRÜCKE

Mit Aussage zu:

- Vitalität
- Art und Umfang der Schädigung
- Prognose
- Maßnahmenempfehlung

Gutachten Nr.: 697 / KBW / 19.I./17.korr.

vorgelegt von:
Thomas Franiel
Am Güterbahnhof 6
19089 Crivitz
Tel. 03863-334056

19089 Crivitz, 30. Januar 2017



Inhalt

Seite

Deckblatt	
Inhaltsverzeichnis	2
1. Auftrag und Auftraggeber	3
2. Ortsbesichtigung	3
3. Zweck des Gutachtens	3
4. Grundlagen	3
5. Zur Verfügung gestellte Unterlagen	4
6. Anwesende Personen	4
7. Angewandte Untersuchungsmethoden u. verwendete Unterlagen	4
8. Situationsbeschreibung / Standort	4-5
9. Bewertungsstichtag	5
10. Einzel - Untersuchungsergebnisse und Auswertung	6 - 10
11. Zusammenfassung	10
12. Hinweise	10
Anhang:	
VTA-Kontrollbögen	I, I-5
Fotodokumentation	II, I-7
Literaturverzeichnis	III

1. Auftraggeber und Auftrag

Der Auftraggeber, die Firma Klewe Bau GmbH, Gewerbegebiet West, Zum Dock 7, 23966 Wismar vertreten durch den Geschäftsführer Herrn R. Klewe, beauftragte den Unterzeichner am 18.12.2016 zur Kontrolle des Baumbestandes. Nach dem Vorgespräch am 12.01.2017 standen fünf Bäume als Untersuchungsgegenstand mit z.T. auffälligen Merkmalen auf dem Areal des Eckgrundstückes an der Ernst-Scheelstraße zur Untersuchung fest.

Das im Folgenden erstellte Gutachten soll Aussagen über die Verkehrssicherheit der für das geplante Projekt MFH SEEBRÜCKE enthalten.

Es soll im einzelnen Aussagen über folgende Sachverhalte getroffen werden:

1. Verkehrssicherheit der in Rede stehenden Bäume
2. Klärung von Umfang und Art der Schädigung
3. Möglichkeiten, Maßnahmen und Empfehlungen zum Erhalt von Bäumen und, wenn nötig, Sofortmaßnahmen bzw. Alternativen beschreiben.

Das Ergebnis dieses Gutachtens soll damit als Grundlage zur weiteren Beurteilung, Erarbeitung und Empfehlung für baumpflegerische Maßnahmen und zur Entwicklung des zur Bebauung vorgesehen Grundstückes dienen.

2. Ortsbesichtigung

Die Kontrolle wurde nach VTA/FLL-Richtlinien am 12.01.2017 durchgeführt. Die erforderlichen Eingehenden Untersuchungen erfolgten direkt im Anschluss. Bei diesem Ortstermin hat der Unterzeichner die erforderlichen Daten gesammelt. Sie sind Bestandteil und Grundlage dieses Gutachtens.

3. Zweck des Gutachtens

In der 3.KW 2017 ist die Beräumung des Baugrundstückes geplant. Auf dem Grundstück befinden sich ein inhomogener Garagenkomplex und ein nicht geschlossener Gehölzbestand. Die Garagen sollen weichen, der z.T. repräsentative Gehölzbestand soll nach Möglichkeit erhalten werden. Es geht in erster Linie um den Baumbestand in unmittelbarer Nähe zu den neu zu errichtenden Stadtvillen an diesem Standort von Bäumen mit hoher Anforderung an die Verkehrssicherheit. Dabei sollen, falls Defekte an einzelnen Bäumen vorliegen, umfassende Maßnahmen zur Baumpflege oder weiter gehende Maßnahmen abstimmt und umgesetzt werden.

Es handelt sich um ein Privatgutachten zur Feststellung des Zustandes der aufgeführten Bäume und weiterer daraus sich ergebender Maßnahmen.

4. Grundlage

- BNatSchG 2010, § 11, §§ 13 – 17, §§ 18 – 21
- LNatSchG M-V 2002
- NatSchAG M-V 2010 §18
- Richtlinie 92/43/EWG, FFH-Richtlinie (zuletzt 2006 - mit Wirkung zum 1. Januar 2007- geändert).
- Grundlagen für die Baumkontrolle/Baumgutachten
Richtlinien für die Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün, Baumschulpflanzen u. Dauerkulturen
Teil A: Schutz- und Gestaltungsgrün, Ausgabe 2002;
- BGB – Eigentumsverpflichtung, Verkehrssicherungspflicht
- ZTV Baumpflege Ausgabe 2006
- Richtlinie zur Überprüfung der Verkehrssicherheit von Bäumen (Baumkontrollrichtlinie

Ausgabe 2004)

- Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege-Abschn. 4 (RAS-LP 4), Ausg. 1999
- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2002;

5. Zur Verfügung gestellte bzw. erstellte Unterlagen:

- Beobachtungsbericht aus aktueller VTA-Kontrolle
- Einzelfallbezogene SIA-Statistische Integrierte Analyse(n)
- Dokumentation(en) von resistographischen Messungen, Sichtgrabungen und sonstige Untersuchungsergebnisse
- Fotodokumentation
- FFH-Anlage

6. Anwesende Personen

anwesend zu den genannten Ortsterminen:

- Herr Rolf Klewe, Bauträger, Klewe Bau GmbH, Wismar
- Frau Anika Förster, Planungsbüro Mahnel, Rudolf-Breitscheid-Straße 11, 23936 Grevesmühlen
- Herr Thomas Franiel, Sachverständigenbüro Thomas Franiel, Am Güterbahnhof 6, 19089 Crivitz, Baumsachverständiger ö.b.v. SV., nachfolgend als Unterzeichner benannt;

7. Angewandte Untersuchungsmethoden und verwendete Unterlagen

Grundlage des Gutachtens sind bio-mechanisch fundierte und wissenschaftlich abgesicherte Erkenntnisse, welche so in die neuere Rechtsprechung eingegangen sind.

„Die qualifizierte Sichtkontrolle orientiert sich am Erkennen von Merkmalen, (Schad-)Symptomen und Defekten und nachfolgender Interpretation, welche inzwischen weltweit Anerkennung gefunden hat. Bäume versagen, wenn äußere Belastungen Spannungszustände bewirken, die über eine kritische Bruchspannung hinausgehen.“ Baumdefekte, wie z.B. Baumpilze, Faulhöhlen oder Risse bewirken bei entsprechender Ausdehnung lokale Spannungserhöhungen, welche der Baum durch adaptives Wachstum auszugleichen versucht. Deuten Symptome bei der qualifizierten Sichtkontrolle auf Schäden hin, so hat eine weiterführende eingehende Untersuchung zu erfolgen. Durch den Einsatz von Diagnosegeräten werden im Rahmen der qualifizierten Sichtkontrolle Defekte und Defektsymptome verifiziert.

Die Untersuchungen erfolgten in drei Schritten:

Es wurden zunächst die Ergebnisse der Erstbefunde nach aktueller Sichtkontrolle im Bereich Boden, Wurzel/Wurzelanlauf, Stamm und Krone mittels Schonhammer, Sondierstange und Hippe bezüglich Lage und Umfang näher eingegrenzt. Nachdem im weiteren Untersuchungsablauf Defekte bzw. auffällige Symptome erkannt, vermessen und zugeordnet wurden, bediente sich der Unterzeichner für eine umfassende Diagnose im begründeten Einzelfall resistographischer Messungen (IML PD 400). Die Ergebnisse liefern Erkenntnisse über Fäulen in verschiedenen Stadien, verdichtete Abschottungszonen, Risse und andere Defekte im Inneren des Baumes, insgesamt ausreichend Material über Art und Umfang des Baumzustandes, welche zur Klärung der aufgeworfenen Fragen herangezogen werden.

8. Situationsbeschreibung / Standort

Das Grundstück befindet sich in Wismar getrennt von einem Küstenwaldstreifen in unmittelbarer Ostseennähe auf einem Eckgrundstück. Das Bauprojekt MFH SEEBRÜCKE soll zeitnah realisiert werden.

Das Hauptspektrum der Bestandsbäume kann im Alter zwischen 65 und 195 Jahren angesprochen werden. Die Baumhöhe der Gehölze schwankt zwischen 7 und 28 m. Die Vitalität entspricht in allen Fällen der Stufe¹ 2 nach der Kronentransparenzmethode von Prof. Roloff. Auf Grund des Standortes, des Alters und des Gesamtzustandes der Bäume, sowie der allgemeinen Umstände war zu prüfen, in welchem Zustand (z.B. durch Vorschäden, Überbau und Brandschaden) sich die Bäume bezogen auf eine weitere Standzeit befinden. Weitere Kriterien sind die Reststandzeit, sowie mögliche Einflüsse aus dem Rückbau von Fundamenten bei der Entsiegelung des Baugrundstückes und der Standort mit hoch anzusetzender Verkehrssicherheit.

9. Bewertungstichtag

für die Qualität:

Der Tag der letzten Ortsbesichtigung, der 12.01.2017;

10. Einzel-Untersuchungsergebnisse:

Vorbemerkung:

Die in Rede stehenden 5 Bäume befinden sich auf einem Areal, welches bis vor kurzem noch als Garagenkomplex gedient hat. Die Buche befindet sich an der Zufahrt, die anderen Bäume z. T. neben oder zwischen den Garagen. Das gesamte Gelände soll geräumt und für die Bebauung mit zwei Stadtvillen vorbereitet werden. Der Baumbestand rekrutiert sich aus Wildaufwuchs der letzten Jahrzehnte, d. h., die Bäume wurden nicht gepflanzt, sondern wuchsen als Sämling zwischen den Garagen oder die Garagen wurden zwischen den Bäumen errichtet, z.T. mit den Fundamenten in deren Wurzelbereich.

Ein Baumstubben (s. Abb.14) einer einst mächtigen Buche belegt deren Fällung vor etwa 1,5 Jahren. Aufgrund des Standortes weisen die 4 im Folgenden beschriebenen Bäume Neigungen auf. Durch die Beräumung des Garagenkomplexes und die Fällung weiterer Bäume ist die Standsicherheit der verbleibenden Bäume in Frage gestellt.

10.1 Allg. VTA-Baumdaten für Rotbuche Nr.2, Abb. 22-36:

Die ca. 190 Jahre alte Rotbuche (*Fagus sylvatica*) verzweigt sich in zwei Zwieseln in rund 4 und 9 m Höhe. Der untere Zwiesel weist eingewachsene Rinde Richtung Süden und nässende Bereiche Richtung Nord-Osten auf. Der Stammumfang in 1 m Höhe beträgt 3,70 m, die Gesamthöhe liegt bei ca. 28 m. Die festgestellte Vitalität entspricht der Stufe 2. Die Der Stammfuß zeigt sich verbreitert mit Buchtungen, Einwallungen und vereinzelt oberflächlich sichtbar beschädigten Wurzeln. Das Rindenbild weist auffällige Merkmale in Form von Wuchsanomalien auf. Die Stämmlinge, auf denen sich die Krone aufbaut, weisen Neigungen von bis zu 12° Richtung Osten auf. Der Stamm ist in seinem weiteren Verlauf durch Astungswunden sowie Kontaktstellen (s. Abb.28) gekennzeichnet. In der wipfelschäftigen Krone aus Ständerästen (s. Abb.26 u. 28) sind Totholz, Reibäste und erste Anzeichen von Skelettierungen vorhanden. Das auffällige Rindenbild sowie der Zwiesel bildeten den Anlass für die Eingehende Untersuchung.

Der Bauträger legte dem Unterzeichner für das zur Bebauung vorgesehene Objekt eine Ansicht mit der Astdokumentation zwischen Außenhülle Villa und der Buche mit der Bitte um Prüfung und Vorschlag zur Asteinkürzung Richtung Norden vor.

Feststellungen und Auswertung:

Nach dem Entfernen des Falllaubes erfolgte eine Inaugenscheinnahme durch Sondierung der Stammanläufe, welche negativ verlief. Klopfpfeife und Sichtgrabung verliefen auch negativ, es

¹ Schädigungsgrad: Stufe 0: 1-15% Stufe 1: 16-29% Stufe 2: 30-59% Stufe 3: 60-99% Stufe 4: 100% abgestorben

wurden weder Adventivwurzeln noch Bodenrhizomorphen des Hallimasch' (*Armillaria* var.) oder Pilzfruchtkörper gefunden. Das Klangbild war nicht auffällig.

Die Inaugenscheinnahme der durch Feuchtigkeitsaustritt auffälligen nordwestlichen Zwieselenseite (s. Abb. 25) mittels Anstelleiter belegt einen Zwiesel mit leichter Mulmtasche (s. Abb. 30 u. 31) und eingewachsener Rinde, jedoch unauffälliger Verzweigung Richtung Nordosten. Die vertikale Einstichtiefe betrug 32 cm (s. Abb. 32). Die untersuchte Höhlung ist in sich nicht geschlossen und bildet daher keinen Wassertopf dar, so dass das eindringende Wasser (vergl. Abb. 25) abfließen und am Stamm herabfließen kann. Die Ränder weisen keine Risse oder Fehlentwicklungen auf. Der Holzkörper ist zu den Flanken fest und kernig. Technische Messungen erfolgten nicht.

Schlussfolgerung:

Zum Bewertungszeitpunkt sind keine konkreten Anhaltspunkte für weitreichende Fäulen erkennbar. Es wurden keine akuten Defektsymptome gefunden, die Anlass für eine Fällung geben. Der Baum kann erhalten werden.

Maßnahmenempfehlung:

Der Unterzeichner empfiehlt die Entnahme von Totholz und Reibästen.

Zur Optimierung und Unterstützung der Verkehrssicherheit der Buche an dieser Stelle empfiehlt der Unterzeichner den verletzungsfreien Einbau einer Kronensicherung in der Dimensionierung der Systembruchlast von 8 t, als Ringverbund, z.B. cobra, boa oder gleichwertig.

Die nächste Regelkontrolle sollte in 12 Monaten erfolgen.

Beantwortung der aufgeworfenen Fragen:

Es ist möglich zunächst die lichte Höhe der Rotbuche zu erhöhen, weil ein nach Norden zeigender Ast, ein Reibast mit erheblicher Schädigung ist. Die weiteren Einkürzungen können jeweils an entsprechenden (Ast)Gabelungen mit dem Größenverhältnis von 1:3 (Ableitung geringer Ordnung/Seitenast) erfolgen.

Hinweis: Schlüsselstrukturen gemäß Grundlage der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG v. 21.5.1992 und Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG) mit den Anhängen I, II wurden nicht gefunden.

10.2 Allg. VTA-Baumdaten für Sandbirke Nr. 11, Abb. 4 – 6 u. 10-13, sowie 16 - 17 u. 19 - 20:

Der Stammumfang der rund 65 jährigen Birke (*Betula pendula*) beträgt 182 cm, die Höhe liegt bei ca. 23 m und der Kronendurchmesser bei 9 m. Die Vitalität wird mit der Stufe 2 eingeschätzt. Der verbreiterte Stammfuß befindet sich direkt neben dem Fundament einer ausgebrannten Garage. Die Birke ist Richtung Osten um 12° geneigt, die Krone befindet sich oberhalb der Garage. Auf Grund der Hitzeentwicklung während des Brandes hat sich ein Rindenschaden mit Rippe in der Höhe von 3 – 5 m gebildet. Die Gesamtumstände gaben den Anlass für die Eingehende Untersuchung. Technische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Ablauf der Untersuchung und Feststellungen:

Die Klopfprobe mittels Schonhammer und die Untersuchung mittels Sondierstange verliefen negativ. Die Sichtgrabung des von Unrat (s. Abb. 10) umgebenen Stammfußes ergab zugleich einen Befall mit dem Pilz Hallimasch. Es wurden sowohl Adventivwurzeln, wie auch Bodenrhizomorphen freigelegt (s. Abb. 11), welche bereits am Stamm hochsteigen (s. Abb. 12). Der Stammschaden in der Höhe wurde mittels Anlegeleiter kontrolliert. Ein weiterer Stammschaden befindet sich in 60 cm Höhe Richtung Südosten (s. Abb. 10, 13 und 15)

Schlussfolgerung:

Sichtgrabung und Aufmaß der Schädigung durch Hallimasch ergaben einen Befall am Stammfuß von 50%. Schwerwiegend ist, dass die Bodenrhizomorphen bereits am Stamm aufsteigen und die deutliche Neigung. Hallimasch verursacht eine Weißfäule, welche sowohl das Kambium zerstören, wie auch die Wurzeln zum Absterben bringen kann. Daraus kann sich unbemerkt eine mangelnde Stand- und Bruchsicherheit entwickeln. Die intensive Weißfäule beschränkt sich meistens auf die Wurzeln und den unteren Stammbereich und wird dann als Stockfäule bezeichnet.

Die Birke kann nicht am Standort verbleiben. Auf Grund der irreversiblen Vorschädigung, des Alters und der zu erwartenden Anforderung an die Verkehrssicherheit sollte die Birke zur Gefahrenabwehr entnommen werden.

Damit ist die Standsicherheit im Wurzelbereich und die Bruchsicherheit im Stammbereich nicht gegeben, zudem ist der Defekt umso kritischer zu bewerten, da der Lastschwerpunkt am zunehmend morscher werdenden Stammfuß sowie am gebogenen und durch den Brand vorgeschädigten Stamm liegt.

Maßnahmenempfehlung:

Der Unterzeichner empfiehlt die Fällung der untersuchten Birke zur Gefahrenabwehr an dieser Stelle.

Hinweis: Schlüsselstrukturen gemäß Grundlage der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG v. 21.5.1992 und Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG) mit den Anhängen I, II wurden nicht gefunden.

10.3 Allg. VTA-Baumdaten für den Feldahorn Nr.12, Abb. 5 u. 7 – 9:

Der Stammumfang des rund 65 jährigen Feldahorns (*Acer campestre*) beträgt 182 cm, die Höhe liegt bei ca. 18 m und der Kronendurchmesser bei 7 m. Die Vitalität wird mit der Stufe 2 eingeschätzt. Der verbreiterte Stammfuß befindet sich etwa 1 m neben einem Fundament mit Teeranstrich, welcher sich am Stammfuß fortsetzt (s. Abb.7 u. 8). Der Stamm des Ahorns ist Richtung Norden geneigt, mit Stammaustrieben bewachsen und weist zudem Rippenbildung auf. Die Krone befindet sich oberhalb der sich Richtung Osten anschließenden Garagen. Die Gesamtumstände gaben den Anlass für die Eingehende Untersuchung.

Ablauf der Untersuchung und Feststellungen:

Die Klopfpfrobe mittels Schonhammer ergab einen positiven Befund. Die Untersuchung mittels Sondierstange verlief negativ. Durch die Sichtgrabung am Stammfuß wurden Adventivwurzeln freigelegt. Desweiteren wurden beschädigte Wurzeln im Bereich des Fundamentes gefunden. Technische Untersuchungen erfolgten nicht.

Schlussfolgerung:

Die Sichtgrabung ergab zugleich Schädigungen im Wurzelbereich des geneigten, Höhlungen und Morschungen aufweisenden Stammes. Im Bereich des Teeranstriches ist das Kambium der Borke z.T. abgestorben, der Holzkörper und damit die Standsicherheit nachhaltig beeinträchtigt. Bei der Beseitigung der Fundamente und weiteren Beräumung ist von weiteren Wurzelverletzungen auszugehen. Damit ist die Verkehrssicherheit in Frage gestellt.

Der Ahorn kann nicht am Standort verbleiben. Auf Grund des Baumumfeldes, der Vorschädigung, des Alters und der zu erwartenden Anforderung an die Verkehrssicherheit sollte der Baum zur Gefahrenabwehr entnommen werden.

Die Standsicherheit ist im Wurzelbereich nicht gegeben, zudem wiegt der Defekt umso größer, da der Lastschwerpunkt z.Z. über den Garagen liegt.

Maßnahmenempfehlung:

Der Unterzeichner empfiehlt die Fällung des untersuchten Feldahorns zur Gefahrenabwehr an dieser Stelle.

Hinweis: Schlüsselstrukturen gemäß Grundlage der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG v. 21.5.1992 und Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG) mit den Anhängen I, II wurden nicht gefunden.

10.4 Allg. VTA-Baumdaten für den Feldahorn Nr.13, Abb. I - 3:

Der Stammumfang des rund 65 jährigen Feldahorns (*Acer campestre*) beträgt 132 cm, die Höhe liegt bei ca.7 m und der Kronendurchmesser bei 3 m. Die Vitalität entspricht der Stufe 2. Der verbreiterte Stammfuß befindet sich etwa 1 m neben einem Fundament. Der mit Stammaustrieben besetzte Stamm des Ahorns ist Richtung Norden geneigt und in rund 4,5 m Höhe gekappt. Der Stamm weist unbewohnte Höhlungen und Rippenbildung auf. Die Krone ist rudimentär ausgebildet. Die Gesamtumstände gaben den Anlass für die Eingehende Untersuchung.

Ablauf der Untersuchung und Feststellungen:

Die Klopffprobe mittels Schonhammer ergab einen positiven Befund. Die Untersuchung mittels Sondierstange verlief negativ. Durch die Sichtgrabung am Stammfuß wurden Adventivwurzeln und beschädigte Wurzeln freigelegt. Technische Untersuchungen erfolgten nicht.

Schlussfolgerung:

Die Sichtgrabung ergab zugleich Schädigungen im Wurzelbereich des geneigten, von Höhlungen und Morschungen gekennzeichneten Stammes. Bei der Beseitigung der Fundamente und weiteren Beräumung ist von weiteren Wurzelverletzungen auf Grund der Nähe zu den vorhandenen Fundamenten auszugehen. Damit wird die Verkehrssicherheit und die weitere Reststandzeit des Ahorns in Frage gestellt. Der Ahorn ist an diesem Standort nicht entwicklungsfähig. Auf Grund des Baumumfeldes, der Vorschädigungen, des Alters und der zu erwartenden Anforderung an die Verkehrssicherheit sollte der Baum, auch aus ästhetischen Gründen entnommen werden.

Maßnahmenempfehlung:

Der Unterzeichner empfiehlt die Fällung des untersuchten Feldahorns zur Gefahrenabwehr an dieser Stelle.

Hinweis: Schlüsselstrukturen gemäß Grundlage der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG v. 21.5.1992 und Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG) mit den Anhängen I, II wurden nicht gefunden.

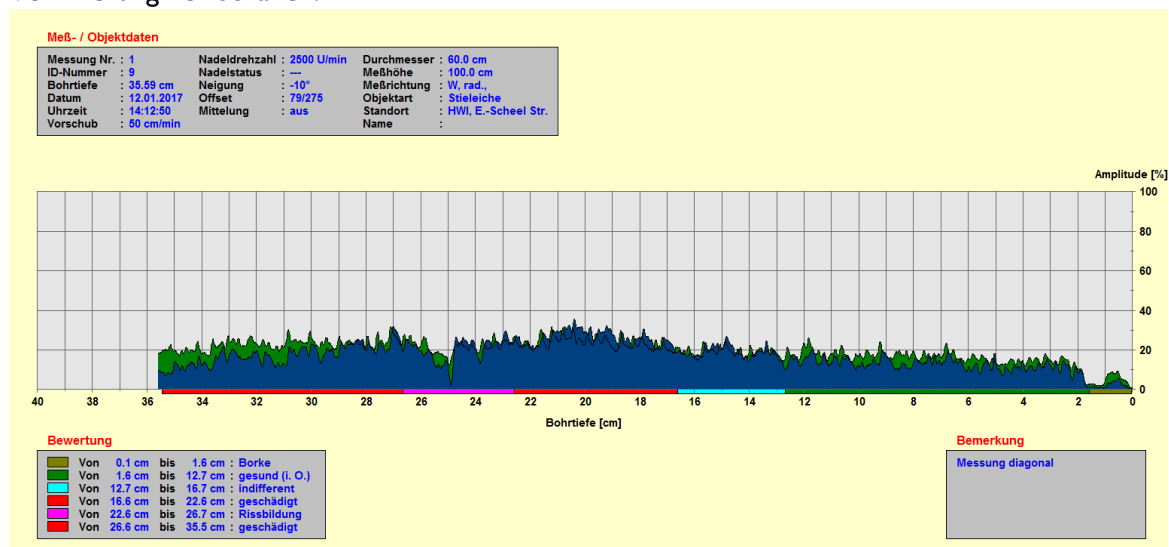
10.5 Allg. VTA-Baumdaten für die Stieleiche Nr.9, Abb. 37-41:

Die ca.75 Jahre alte Stieleiche (*Quercus robur*) weist die Vitalitätsstufe 2 auf. Der Baum befindet sich als Randbaum einer Eichengruppe Richtung Norden. Der Stammumfang in 1 m Höhe beträgt 1,88 m, die Gesamthöhe liegt bei ca. 24 m. Die Der Stammfuß zeigt sich nahezu gerade. Das Rindenbild weist auffällige Merkmale in Form von zwei Scherbomben vom Erdboden bis in 1,60 bis 2 m Höhe (Abb.37) auf. Der Baum befindet sich zwischen zwei Garagen komplett eingebaut (s. Abb.39) und weist Wuchsanomalien auf. Der Stamm ist Richtung Westen geneigt. In der etwas lichten Krone ist Totholz und es sind Anzeichen von Skelettierungen vorhanden. Das auffällige Rindenbild bildete den Anlass für die Eingehende Untersuchung. Am Stammfuß wurde Elektoschrott abgelagert.

Feststellungen und Auswertung:

Nach dem Entfernen des Falllaubes und der Ablagerungen erfolgte eine Inaugenscheinnahme durch Sondierung der Stammanläufe, welche negativ verlief. Die Klopfpfrobe verlief negativ. Die Sichtgrabung ergab die Existenz von Adventivwurzeln, jedoch wurden keine Bodenrhizomorphen oder Pilzfruchtkörper gefunden.

Der Unterzeichner entschloss sich zu einer resistographischen Messung B 9.I aus Richtung Westen zum Nachweis von potentiellen Rissen im Bereich der Scherbomben und weiteren Verifizierung der Schäden:



B 9.I

Schlussfolgerung:

Zum Bewertungszeitpunkt wurde die kürzere Scherbombe diagonal beprobt. Der Riss ist im Holzkörper vorhanden. Neben dem Riss sind weitreichende Veränderungen sichtbar, welche bereits ausgehend vom Riss seitlich ausgedehnt sind. Dies ist eine Veränderung auf Schädigungen bzw. Beeinträchtigungen im Wurzelbereich. Zum einen ist der Stammfuß nicht verdickt, zum anderen ist der Wurzelbereich durch Überbauen versiegelt. Kraftabtrag vom Stamm über die Wurzel in das Erdreich durch Windeinwirkung ist für den Baum nur bedingt möglich. Die Windbelastung hat durch die Fällung der Buche in unmittelbarer Nähe zu einer plötzlichen Biegebelastung geführt, die für den Baum unvorhersehbar und erst durch die Fällung der Buche zum Problem wurde. Das Totholz ist eine Folge von Problemen in der Wurzel. Der Baum kann nicht erhalten werden. Er stellt insbesondere nach der Beräumung des Geländes eine akute Gefahr dar.

Maßnahmenempfehlung:

Der Unterzeichner empfiehlt die Entnahme der Eiche zur Gefahrenabwehr. Die Schäden sind massiv und irreversibel.

Hinweis: Schlüsselstrukturen gemäß Grundlage der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG v. 21.5.1992 und Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG) mit den Anhängen I, II wurden nicht gefunden.

11. Zusammenfassung:

Es wurden insgesamt 5 Bäume einer Eingehenden Untersuchung unterzogen. Der Zustand der Bäume war durch Vorschäden, Alter und die zu erwartende Reststandzeit, aber auch durch deren Funktion sehr unterschiedlich. Für alle Bäume besteht eine hohe Priorität hinsichtlich der Einstufung zur Verkehrssicherheit.

Insgesamt wird auf Grund fortgeschrittener Schädigungen die Fällung von 4 Bäumen, der Ahorne Nr. 12 und 13, sowie der Eiche Nr.9 und der Birke Nr.11 empfohlen.
Die Buche Nr.2 kann durch baumpflegerische Maßnahmen und den Einbau einer Kronensicherung erhalten werden.

12. Hinweise:

Die notwendige baumpflegerische Maßnahme sollten im Hinblick auf den Standort, die Ergebnisse der Eingehenden Untersuchung und die zu erwartenden wechselnden Wetterereignisse mit Starkwinden bis zum 28.02.2017 durchgeführt werden.

Desweiteren empfiehlt der Unterzeichner regelmäßige Baumkontrollen für die am Standort verbleibenden Bäume entsprechend deren Zustand (z. B. auf erneut sich bildendes Totholz), das nächste Mal in 12 Monaten, spätestens Anfang Mai 2018, im belaubten Zustand, unabhängig vom Datum der Ausführung der Baumpfleßmaßnahmen, sowie im zweifelbegründeten Einzelfall auch abweichend schon eher nach Wetterereignissen mit Starkwinden.

Ich versichere, alle Feststellungen und Bewertungen von mir und nach bestem Wissen und Gewissen ohne Dritte getroffen zu haben.

19089 Crivitz, den 30. Januar 2017

Ort Datum Thomas Franiel, Sachverständiger ö. b. v. SV.

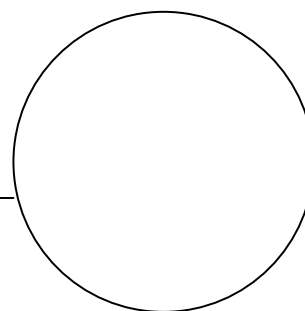




Abb.1: Feldahorn Nr.13



Abb.2, Feldahorn Nr.13



Abb.3, Feldahorn Nr.13



Abb.4, Sandbirke Nr.11



Abb.5: Feldahorn Nr.12



Abb.6:w.v.



Abb.7, Feldahorn Nr.12



Abb.8, w.v.



Abb.9, w.v.



Abb.10, Birke Nr.11,
Standort



Abb.11, Birke Nr.11, Bodenrhizomorphen



Abb.12, w.v.



Abb.13: Stammschaden der Birke Nr.11



Abb.14: Baumstubb einer vor ca. 18 Monaten Gefällten Buche



Abb.15: Umfeld / Standort der Birke Nr.11



Abb.16: Stammneigung und Riss Nr.11



Abb.17: w. v., Detailaufnahme Birke Nr.11



Abb.18: Abrisslaube



Abb.19: Gesamtansicht der Birke



Abb.20: unterer Stammbereich und Stammanlauf



Abb.21: Buche Nr.2



Abb.22: unterer Zwiesel - Queransicht



Abb.23: Buchtungen, Einwallungen



Abb.24: Buchtungen und auffällige Rinde



Abb.25: tiefe Einwallung



Abb.26: Ständerastwerk



Abb.27: Kontrolle der Zwiesel



Abb.28: w .v.



Abb.29: Kronenansicht vom Boden



Abb.30: Mulmtasche



Abb.31: Mulmtasche



Abb.32: w. v., Sondierung



Abb.33: Kronenansicht



Abb.34: eingewachsene Seite/Rinde

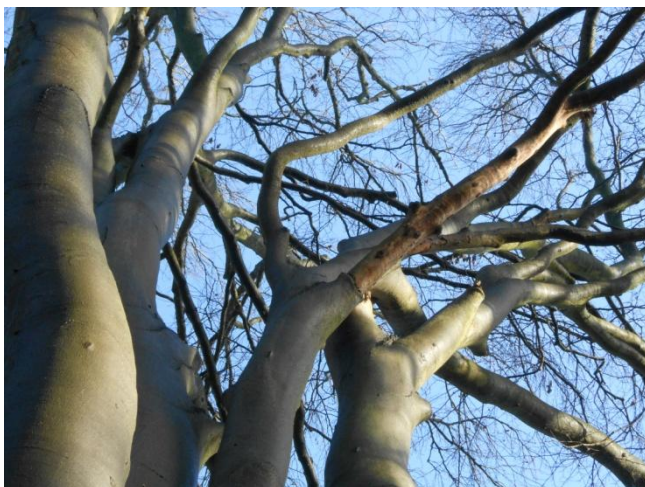


Abb.35 Totholz, Reibäste, Fehlentwicklungen



Abb.36: Eingebauter Stamm der Eiche Nr.9



Abb.37: Eiche Nr.9
Stammfuß und Scherbomben



Abb.38: Eiche Nr.9
Kronenansicht



Abb.39: Eiche Nr.9
Aufmaß der Defekte



Abb.40: w. v., Detail



Abb.41: Eiche Nr.9
Sichtgrabung

Literaturhinweise

- Baum Anatomie, A. L. Shigo, Thalacker Medien, 1. Auflage, 1995
- Baumkontrolle mit VTA, Mattek und Hötzel 1997
- Baumpflege heute, Patzer Verlag, M. Siewniak und D. Kusche, Ausgabe 2010
- Baumkontrolle unter Berücksichtigung der Baumart, Thalacker Medien, Prof. Dr. D. Dujesiefken, P. Jaskula, T. Kowol, A. Wohlers, 1. Ausgabe 2005
- Baumkronen, Eugen Ulmer, Prof. Dr. A. Roloff, Ausgabe 2001
- BaumStatik u. Baumkontrolle, Prof. Dr. L. Wessolly, M. Erb, Patzer Verlag 1998
- BdB Gütebestimmungen, FLL Schriftenreihe, BdB Geschäftsstelle, Pinneberg, Aufl. 2004
- Das Cudit-Prinzip, haymarket, Prof. Dr. D. Dujesiefken, W. Liese, 2. Aufl. 2012
- Der große BLV Pilzfürer, 1200 Arten, 1000 Fotos, E. Gerhardt, 2. Auflage, 2001, blv
- Die Baumgestalt als Autobiographie, B. Thalacker, C. Mattheck, 1. Auflage 1991
- Die neue Baumbiologie, Thalacker Medien, A. L. Shigo, Durham, New Hampshire USA, 1990
- Die Wurzeln der Stadtbäume, Parey Verlag, Prof. Dr. H. Balder, Berlin, 1998
- Farbatlas Waldschäden – Diagnose von Baumkrankheiten, Hartmann, Nienhaus, Butin, Ulmer, 2. erweiterte Aufl., 1995
- Gärtners Pflanzenarzt. 16. Folge, Aufl. 2004, Landwirtschaftsverlag GmbH Münster
- Handbuch der Schadenkunde von Bäumen, Rombach, C. Mattheck, H. Breloer, Bd. 4., 2. neu bearbeitete und erweiterte Auflage 1994
- Handbuch European Treeworker, (EAC) Patzer Verlag 2002
- Handbuch der Holzprüfung, Bau + Technik Verlag, U. Kraft, D. Pribberow, Ausg. 2006
- Handbuch zur Baumkontrolle, Balder, Reuter, Semmler, Patzer Verlag, 2003
- Holzersetzende Pilze in Bäumen, F. Schwarze, J. Engels, C Mattheck, Bd. 5, 1. Aufl. 1999
- Jahrbücher der Baumpflege 1997 – 2012 Thalacker Medien
- Krankheiten der Wald- und Parkbäume, Ulmer, Prof. Dr. H Butin, 4. Neubearb. Aufl. 2010
- Pilze an Bäumen, H. Jahn, Patzer Verlag, 1990
- Pilze bei der Baumkontrolle, A. Wohlers, T. Kowol, D. Dujesiefken, Thalacker Medien,
- Straßenbäume, Planen, Pflanzen, Pflegen, Prof. Dr. H. Balder, K. Ehlebracht, Mahler, Patzer Verlag Berlin, Ausgabe 1997
- Taschenbuch der Holzfäulen im Baum, K. Weber, Prof. Dr. C. Mattheck, KIT Karlsruhe 2001
- Wurzelatlas mitteleuropäischer Waldbäume u. Sträucher, Kutschera/Lichtenegger, 2. Aufl. 2013, L. St. Verlag
- ZTV – Baumpflege, FLL, Auflage 2006

Regelkontrolle Baumkontrollbogen nach VTA/FLL

Projekt:	AG/Eigentümer:		Klewe Bau		Datum:	12.01.2017					
	Standort:	Garagenkomplex, Ernst Scheel Str., Wismar					bei Hs.-Nr.				
	ID -Nr.	13	lfd.-Nr	4	Baumart:	Ac ca 2					
	Baumhöhe:	7	m	n. Roloff	St-D i. 1 m H:	42	m	Stammz.:	1		
	Kronen-Ø:	3	m		St-D i. 1,3 m:	36	m	mark. St-Äste	-		
	Vitalität:	2	m		Baumalter:	45	J.	Abstand z. Hs.	1 m		
	Sicherheitserwartung geringer:				höher:						
	Entwicklungsphase:			- JB	- R	x	- A	x	- Kopfb.		- ND
	VKS gegeben:			ja	x	nein					
VKS wdhstellbar:			ja	x	nein	unklar? > EU*			s. u.		

Empfohlene Baumpflege nach ZTV-Baumpflege

☐	- Jungbaumpflege	- Fällung	x	☐	- Kronensicherung	Handlungsbedarf	x
☐	- Kr.-sicherungsschnitt			☐	- Lichtraumprofilschnitt	Gefahr in Verzug	
☐	- Kronenpflege			☐	- Sta & Sto.Tr. entfernen	Regelkontrolle	
☐	- Kronen(teil-)einkürzung um		%	☐	- Totholzentnahme	Nachkontr. i.	Mon.
Ausführung:		sofort:	x	ab/bis:		Kontrolleur:	TF

weiteres Vorgehen:

☐	- Abstimmung mit Fachabteilung	x	- Artenschutzrechtl. VU/FFH
☐		x	- GA noch offen

Regelkontrolle

Boden

☐	- Baugräben	x	- Bodenverdichtung
☐	- Bewachsen	x	- Wasserstau/Absenkung
☐	- Bodenauf/abtrag	sonstiges:	

Wurzelbereich

x	- Adventivwurzeln	x	- Stockaustriebe
	- Bodenrhizomorphen	x	- Stammfußverbreiterung
x	- Beschäd. Wurzel(n)	Pilzbefall:	
		sonstiges:	

Stamm

x	- Anfahr-/Rindenschaden	x	- Hohlklang/Höhlung/Morschung	x	- Stammaustriebe
	- artfremder Bewuchs	x	- Neigung		- näss. Rinde
x	- Astungswunden		- Rippenbildung		- eingew. Rinde
x	- Buchtungen/Einwallungen		- Zwiesel in		- Wachst.defizit
			m. H.		
		Pilzbefall:			
		sonstiges:			

Krone

☐	- Astab-/ausbrüche	☐	- Totholz	☐	- Unglücksbalken
☐	- lichte Krone	☐	- Triebsterben	☐	- wipfelschäftig
☐	- Löwenschwanzäste	Pilzbefall:			
☐	- Reiterate	sonstiges:			
☐	- Skelettierungen				

weitere Inaugenscheinnahme

x	- Baumumfeld
x	- Wurzel/W-Anläufe
x	- Stamm/StFuß
	- Krone
	- Beo-Baum

Eingehende Untersuchung *)

☐	- Sichtgrabung
☐	- SKT/Leiter
☐	- SIA
☐	- MH/RESI/Lewis/TSM
☐	- Z-Bohrung/Fractometer

Widerrufsbelehrung ü. EU Richtl. 2011/83 §312g Abs.I i. Verbindung m. § 356 BGB

Regelkontrolle Baumkontrollbogen nach VTA/FLL

Projekt:	AG/Eigentümer:		Klewe Bau		Datum:	12.01.2017					
	Standort:	Garagenkomplex Erich Scheel Str., HWI					bei Hs.-Nr.				
	ID -Nr.	12	lfd.-Nr	3	Baumart:	Ac ca					
	Baumhöhe:	18	m	n. Roloff	St-D i. 1 m H:	56	m	Stammz.:	1		
	Kronen-Ø:	7	m		St-D i. 1,3 m:	63	m	mark. St-Äste	4		
	Vitalität:	2	m		Baumalter:	65	J.	Abstand z. Hs.	0,5 m		
	Sicherheitserwartung geringer:				höher:						
	Entwicklungsphase:			- JB	- R	x	- A		- Kopfb.		- ND
	VKS gegeben:			ja	x	nein					
VKS wdhstellbar:			ja	x	nein	unklar? > EU*			s. u.		

Empfohlene Baumpflege nach ZTV-Baumpflege

☐	- Jungbaumpflege	☐ - Fällung	☒ x	☐	- Kronensicherung	Handlungsbedarf	☒ x
☐	- Kr.-sicherungsschnitt			☐	- Lichtraumprofilschnitt	Gefahr in Verzug	
☐	- Kronenpflege			☐	- Sta & Sto.Tr. entfernen	Regelkontrolle	
☐	- Kronen(teil-)einkürzung um	☐	%	☐	- Totholzentnahme	Nachkontr. i.	Mon.
Ausführung:		sofort:	☒ x	ab/bis:		Kontrollleur:	TF

weiteres Vorgehen:

☐	- Abstimmung mit Fachabteilung	☐	- Artenschutzrechtl. VU/FFH
☐		☐	- GA noch offen

Regelkontrolle

Boden

☒ x	- Baugräben	☒ x	- Bodenverdichtung
☐	- Bewachsen	☐	- Wasserstau/Absenkung
☒ x	- Bodenauf/abtrag	sonstiges:	

Wurzelbereich

☒ x	- Adventivwurzeln	☐	- Stockaustriebe
☐	- Bodenrhizomorphen	☒ x	- Stammfußverbreiterung
☒ x	- Beschäd. Wurzel(n)	Pilzbefall:	
		sonstiges: Teeranstrich an StF und Fundament !	

Stamm

☐	- Anfahr-/Rindenschaden	☒ x	- Hohlklang/Höhlung/Morschung	☒ x	- Stammaustriebe		
☐	- artfremder Bewuchs	☒ x, Ri O	- Neigung	☐	- näss. Rinde		
☒ x	- Astungswunden	☒ x, Ri O	- Rippenbildung	☐	- eingew. Rinde		
☒ x	- Buchtungen/Einwallungen	☐	- Zwiesel in	☐	m. H.	☒ x	- Wachst.defizit
		Pilzbefall:					
		sonstiges:					

Krone

☒ x	- Astab-/ausbrüche	☐	- Totholz	☐	- Unglücksbalken
☒ x	- lichte Krone	☐	- Triebsterben	☒ x	- wipfelschäftig
☐	- Löwenschwanzäste	Pilzbefall:			
☐	- Reiterate	sonstiges:			
☐	- Skelettierungen				

weitere Inaugenscheinnahme

☒ x	- Baumumfeld
☒ x	- Wurzel/W-Anläufe
☒ x	- Stamm/StFuß
☐	- Krone
☐	- Beo-Baum

Eingehende Untersuchung *)

☒ x	- Sichtgrabung
☐	- SKT/Leiter
☐	- SIA
☐	- MH/RESI/Lewis/TSM
☐	- Z-Bohrung/Fractometer

Regelkontrolle Baumkontrollbogen nach VTA/FLL

Projekt:	AG/Eigentümer:		Klebe Bau		Datum:	12.01.2017						
	Standort:	Garagenkomplex Erich Scheel Str., HWI					bei Hs.-Nr.					
	ID -Nr.	11	lfd.-Nr	2	Baumart:	Be pe						
	Baumhöhe:	23	m	n. Roloff	St-D i. 1 m H:	58	m	Stammz.:	1			
	Kronen-Ø:	9	m		St-D i. 1,3 m:	55	m	mark. St-Äste	7			
	Vitalität:	2	m		Baumalter:	65	J.	Abstand z. Hs.	0,2 m			
	Sicherheitserwartung geringer:				höher:							
	Entwicklungsphase:			- JB		- R	x	- A		- Kopfb.		- ND
	VKS gegeben:			ja		x	nein					
VKS wdhstellbar:			ja		x	nein	unklar? > EU*			s. u.		

Empfohlene Baumpflege nach ZTV-Baumpflege

☐	- Jungbaumpflege	☐ -Fällung	x	☐	- Kronensicherung	Handlungsbedarf	x
☐	- Kr.-sicherungsschnitt			☐	- Lichtraumprofilschnitt	Gefahr in Verzug	
☐	- Kronenpflege			☐	- Sta & Sto.Tr. entfernen	Regelkontrolle	
☐	- Kronen(teil-)einkürzung um	☐	%	☐	- Totholzentnahme	Nachkontr. i.	Mon.
Ausführung:		sofort:	☒ x	ab/bis:	28.02.2017	Kontrolleur:	TF

weiteres Vorgehen:

☐	- Abstimmung mit Fachabteilung	☐ x	- Artenschutzrechtl. VU/FFH
☐			- GA noch offen

Regelkontrolle

Boden

☐	- Baugräben	☐ x	- Bodenverdichtung
☐	- Bewachsen	☐ x	- Wasserstau/Absenkung
☒ x	- Bodenauf/abtrag	sonstiges:	

Wurzelbereich

☒ x	- Adventivwurzeln	☐	- Stockaustriebe
☒ x, 50%	- Bodenrhizomorphen	☒ x	- Stammfußverbreiterung
☒ x	- Beschäd. Wurzel(n)	Pilzbefall:	Arm. mel.
		sonstiges:	stammfußnahes Fundament (s. Abb.5)

Stamm

☒ x	- Anfahr-/Rindenschaden	☐	- Hohlklang/Höhlung/Morschung	☐	- Stammaustriebe
☐	- artfremder Bewuchs	☒ x, 12° O	- Neigung	☐	- näss. Rinde
☐	- Astungswunden	☐	- Rippenbildung	☐	- eingew. Rinde
☒ x	- Buchtungen/Einwallungen	☐ -	- Zwiesel in	☐	- Wachst.defizit
		Pilzbefall:			
		sonstiges:	Brandschaden, Rippe/Riss 3-5 m H Ri NO		

Krone

☐	- Astab-/ausbrüche	☐	- Totholz	☐	- Unglücksbalken
☒ x	- lichte Krone	☐	- Triebsterben	☒ x	- wipfelschäftig
☒ x	- Löwenschwanzäste	Pilzbefall:			
☐	- Reiterate	sonstiges:			
☐	- Skelettierungen				

weitere Inaugenscheinnahme

☐	- Baumumfeld
☐	- Wurzel/W-Anläufe
☒ x	- Stamm/StFuß
☐	- Krone
☐	- Beo-Baum

Eingehende Untersuchung *)

☒ x	- Sichtgrabung
☐	- SKT/Leiter
☐	- SIA
☐	- MH/RESI/Lewis/TSM
☐	- Z-Bohrung/Fractometer

Widerrufsbelehrung ü. EU Richtl. 2011/83 §312g Abs.I i. Verbindung m. § 356 BGB

Regelkontrolle Baumkontrollbogen nach VTA/FLL

Projekt:	AG/Eigentümer:		Klewe Bau		Datum:	12-1-17			
	Standort:	Garagenkomplex Erich Scheel Str., HWI					bei Hs.-Nr.		
	ID -Nr.	2	lfd.-Nr	1	Baumart:	Fa sy			
	Baumhöhe:	28	m	n. Roloff	St-D i. 1 m H:	1,18	m	Stammz.:	1
	Kronen-Ø:	22	m		St-D i. 1,3 m:	1,15	m	mark. St-Äste	5
	Vitalität:	2	m		Baumalter:	190	J.	Abstand z.Garage	6 m
	Sicherheitserwartung geringer:				höher:				
	Entwicklungsphase:		- JB	- R	x	- A	- Kopfb.	- ND	
	VKS gegeben:		ja	x	nein				
VKS wdhstellbar:		ja		nein	unklar? > EU*		x	s. u.	

Empfohlene Baumpflege nach ZTV-Baumpflege

☐	- Jungbaumpflege	☐	☐	☒	- Kronensicherung	Handlungsbedarf	☒
☐	- Kr.-sicherungsschnitt				- Lichtraumprofilschnitt	Gefahr in Verzug	
☒	- Kronenpflege				- Sta & Sto.Tr. entfernen	Regelkontrolle	☒
☒	- Kronen(teil-)einkürzung um	☐	%	☒	- Totholzentnahme	Nachkontr. i.	☐ Mon.
Ausführung:		sofort:	☒	ab/bis:		Kontrolleur:	☐ TF

weiteres Vorgehen:

☐	- Abstimmung mit Fachabteilung	☒	- Artenschutzrechtl. VU/FFH
☐		☒	- GA noch offen

Regelkontrolle

Boden

☐	- Baugräben	☒	- Bodenverdichtung
☐	- Bewachsen		- Wasserstau/Absenkung
☐	- Bodenauf/abtrag	sonstiges:	

Wurzelbereich

☒	- Adventivwurzeln	☐	- Stockaustriebe
☐	- Bodenrhizomorphen	☒	- Stammfußverbreiterung
☒	- Beschäd. Wurzel(n)	Pilzbefall:	
		sonstiges:	

Stamm

☐	- Anfahr-/Rindenschaden	☐	- Hohlklang/Höhlung/Morschung	☐	- Stammaustriebe
☐	- artfremder Bewuchs	☒	- Neigung 12° O	☐	- näss. Rinde
☐	- Astungswunden	☐	- Rippenbildung	☒	- eingew. Rinde
☒	- Buchtungen/Einwallungen	☒	- Zwiesel in 4/9 m m. H.	☒	- Wachst.defizit
Pilzbefall:					
sonstiges:					

Krone

☒	- Astab-/ausbrüche	☒	- Totholz	☐	- Unglücksbalken
☐	- lichte Krone	☐	- Triebsterben	☒	- wipfelschäftig
☐	- Löwenschwanzäste	Pilzbefall:			
☐	- Reiterate	sonstiges:			
☒	- Skelettierungen	StD ≈ 60 f. KrS			

weitere Inaugenscheinnahme

☐	- Baumumfeld
☒	- Wurzel/W-Anläufe
☒	- Stamm/StFuß
☒	- Krone
☐	- Beo-Baum

Eingehende Untersuchung *)

☒	- Sichtgrabung
☒	- SKT/Leiter
☐	- SIA
☐	- MH/RESI/Lewis/TSM
☐	- Z-Bohrung/Fractometer

Widerrufsbelehrung ü. EU Richtl. 2011/83 §312g Abs.I i. Verbindung m. § 356 BGB

Regelkontrolle Baumkontrollbogen nach VTA/FLL

Projekt:	AG/Eigentümer:		Klewe Bau		Datum:	12.01.2017						
	Standort:	Garagenkomplex Erich Scheel Str., HWI					bei Hs.-Nr.					
	ID -Nr.	9	lfd.-Nr	5	Baumart:	Qu ro						
	Baumhöhe:	24	m	n. Roloff	St-D i. 1 m H:	60	m	Stammz.:	1			
	Kronen-Ø:	12	m		St-D i. 1,3 m:	62	m	mark. St-Äste	6			
	Vitalität:	2	m		Baumalter:	75	J.	Abstand z. Hs.	0,3 m			
	Sicherheitserwartung geringer:				höher:							
	Entwicklungsphase:			- JB		- R	x	- A		- Kopfb.		- ND
	VKS gegeben:			ja		x	nein					
VKS wdhstellbar:			ja			nein	unklar? > EU*		x	s. u.		

Empfohlene Baumpflege nach ZTV-Baumpflege

☐	- Jungbaumpflege	☐ - Fällung	x	☐	- Kronensicherung	Handlungsbedarf	x
☐	- Kr.-sicherungsschnitt			☐	- Lichtraumprofilschnitt	Gefahr in Verzug	
☐	- Kronenpflege			☐	- Sta & Sto.Tr. entfernen	Regelkontrolle	
☐	- Kronen(teil-)einkürzung um	☐	%	x	- Totholzentnahme	Nachkontr. i.	Mon.
Ausführung:		sofort:	☒	ab/bis:		Kontrolleur:	TF

weiteres Vorgehen:

☐	- Abstimmung mit Fachabteilung	☐	- Artenschutzrechtl. VU/FFH
☐		x	- GA noch offen

Regelkontrolle

Boden

☐	- Baugräben	☐	x	- Bodenverdichtung
☐	- Bewachsen	☐	x	- Wasserstau/Absenkung
☒	- Bodenauf/abtrag	sonstiges: Baum ist eingebaut zw. Garagen/Fundamenten		

Wurzelbereich

☒	- Adventivwurzeln	☐	- Stockaustriebe
☐	- Bodenrhizomorphen	☒	- Stammfußverbreiterung
☐	- Beschäd. Wurzel(n)	Pilzbefall:	
		sonstiges:	

Stamm

☐	- Anfahr-/Rindenschaden	☐	- Hohlklang/Höhlung/Morschung	☒	- Stammaustriebe	
☐	- artfremder Bewuchs	☒	x, Ri W	- Neigung	- näss. Rinde	
☒	- Astungswunden	☐	?*	- Rippenbildung	- eingew. Rinde	
☐	- Buchtungen/Einwallungen	☐	- Zwiesel in		m. H.	- Wachst.defizit
Pilzbefall:						
sonstiges:		*) 2x Scherbombe: 1,60 m/2 m H				

Krone

☒	- Astab-/ausbrüche	☒	- Totholz	☐	- Unglücksbalken
☒	- lichte, einseitige Krone	☐	- Triebsterben	☐	- wipfelschäftig
☐	- Löwenschwanzäste	Pilzbefall:			
☐	- Reiterate	sonstiges:			
☐	- Skelettierungen				

weitere Inaugenscheinnahme

☐	- Baumumfeld
☐	- Wurzel/W-Anläufe
☒	- Stamm/StFuß
☐	- Krone
☒	- Beo-Baum

Eingehende Untersuchung *)

☒	- Sichtgrabung
☐	- SKT/Leiter
☐	- SIA
☒	- MH/RESI/Lewis/TSM
☐	- Z-Bohrung/Fractometer

Widerrufsbelehrung ü. EU Richtl. 2011/83 §312g Abs.I i. Verbindung m. § 356 BGB

Natura 2000-Vorprüfung

für das

FFH Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302)

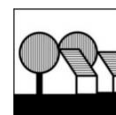
im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 35/94
„Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar



Stand: August 2017

Auftraggeber: **Klewe Junge Projektentwicklungsgesellschaft mbH**
Zum Dock 7
23966 Wismar

Auftragnehmer: Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Anlass, Aufgabenstellung	4
1.1 Aufgabenstellung	4
1.2 Gesetzliche Grundlagen	6
1.3 Daten- und Informationsgrundlagen	6
2. Übersicht über das Schutzgebiet und die für seine Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile	7
2.1 Übersicht über das Schutzgebiet	7
2.2 Lebensräume/Arten des Schutzgebietes	8
2.2.1 Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie	8
2.2.2 Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie	9
2.3 Überblick über sonstige im Standard-Datenbogen angegebene wichtige Pflanzen- und Tierarten	10
2.4 Schutzzweck/ Erhaltungsziele des Schutzgebietes	10
2.5 Managementpläne/ Pflege- und Entwicklungspläne	11
2.6 Funktionale Beziehungen des FFH-Gebietes zu anderen Schutzgebieten	11
2.6.1 Beziehungen zu anderen Natura 2000-Gebieten	11
2.6.2 Beziehungen zu anderen Schutzgebieten	13
3. Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen / Wirkfaktoren	13
3.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens	13
3.2 Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren und Wirkprozesse	14
3.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse	14
3.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse	15
3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse	15
4. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben	15
4.1 Baubedingte Auswirkungen	15
4.2 Anlagebedingte Auswirkungen	16
4.3 Betriebsbedingte Auswirkungen	16
5. Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte	21
6. Fazit	21
7. Literaturverzeichnis	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abb. 1: Übersicht über die Lage der Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans 35/94 und des FFH-Gebietes "Wismarbucht "	4
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 (dunkles Rot) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 (helles Rot), skizziert	5
Abb. 3: Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ (DE 1934-302)	7
Abb. 4: ungefähre Lage der Teilbereiche mit der Umgebung vorgelagerter nordwestlich gelegener Küstenschutzwald sowie die sich nördlich befindliche Parkanlage	17

TABELLENVERZEICHNIS SEITE

Tab. 1: Lebensraumklassen im FFH-Gebiet gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2016)	8
Tab. 2: im FFH-Gebiet vorkommende Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie mit ihren Erhaltungszuständen (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2016) und Managementplan (MP, 2006)	9
Tab. 3: Im FFH-Gebiet vorkommende Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit ihren Erhaltungszuständen (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2016) und Managementplan (MP, 2006)	10
Tab. 4: Beziehungen zu anderen Schutzgebieten gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2016)	13

1. Anlass, Aufgabenstellung

1.1 Aufgabenstellung

Anlass der vorliegenden Natura 2000-Vorprüfung ist die Absicht der Hansestadt Wismar, im Ortsteil Seebad Wendorf, 2 Grundstücke für eine Wohnnutzung anstelle von Garagen vorzubereiten. Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 35/94 ist es beabsichtigt, westlich der Ernst-Scheel-Straße 26 die Bebauung straßenbegleitend durch zwei Stadtvillen mit je 7 Wohneinheiten zu erweitern. Ebenfalls einbezogen wird ein Bestandsgebäude mit einer Bestands-Wohneinheit und weiteren 6 möglichen Wohneinheiten, wie für die geplanten Gebäude.

In einer Entfernung von rund 500 m nördlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) (Abb. 1). Die Wismarbucht wurde durch das Land Mecklenburg-Vorpommern als besonderes Schutzgebiet im Sinne von Art. 3 i.V. m. Art. 4 der FFH-Richtlinie der EU-Kommission vorgeschlagen. Mit der Entscheidung des Rates vom 7. Dezember 2004 wurden die Teilgebiete der Wismarbucht, die bereits im Jahr 2000 vom Land als FFH-Gebiet vorgeschlagen worden waren, in die Liste gemeinschaftlicher Bedeutung aufgenommen.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum FFH-Gebiet ist für das Planvorhaben im Rahmen einer FFH-Vorprüfung zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann.



Abb. 1: Übersicht über die Lage der Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans 35/94 und des FFH-Gebietes "Wismarbucht "

Das Plangebiet befindet sich östlich des seit dem 26.06.2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ (Abb. 2). Für diesen wurden Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ erstellt. Darin wurde von einer Zunahme der Bevölkerung in Seebad Wendorf durch die im Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad

Wendorf“ festgesetzten Ziele um 450 bis 550 Personen ausgegangen. Die Beurteilung erfolgte anhand von durchschnittlich 500 Personen. Im Ergebnis wurde eingeschätzt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen (Informationstafeln, Sperrung wilder Strandzugänge) keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ bewirkt.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 (dunkles Rot) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 (helles Rot), skizziert

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ werden insgesamt maximal 20 Wohneinheiten in Seebad Wendorf hinzukommen und eine Wohneinheit im Bestandsgebäude bestehen bleiben. Dies entspricht bei durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit maximal etwa 50 zusätzlichen Anwohnern.

Es gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz. Sofern erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind, muss eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zum rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 82/13 sowie der Ergebnisse der durchgeführten Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen, wird eine Verträglichkeitsvorprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ erstellt. Die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen für den Bebauungsplan Nr. 82/13 werden als Grundlage für die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung herangezogen.

In der Natura 2000-Vorprüfung ist zu klären, ob von der angestrebten Planänderung anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das FFH-Gebiet in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Mit der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; im Folgenden FFH-Richtlinie genannt) und der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) wurden in der Europäischen Union die rechtlichen Grundlagen für ein länderübergreifendes Schutzgebietssystem geschaffen.

Seit Inkrafttreten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/ 43/ EWG) bilden die SPAs mit den Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (FFH-Gebieten) das Schutzgebietssystem Natura 2000. Ziele des Schutzgebietssystems Natura 2000 sind die Bewahrung und Wiederherstellung eines "günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse".

Wesentliches Ziel der Richtlinien ist die Schaffung und dauerhafte Sicherung eines kohärenten ökologischen Netzes von besonderen Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000“ (Art. 3 FFH-Richtlinie).

Aufgrund des Schutzstatus sind im Bedarfsfall für Pläne oder Projekte, welche einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen bzw. Projekten Natura 2000-Gebiete beeinträchtigen könnten, Verträglichkeitsprüfungen durchzuführen.

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes 1998 erfolgte die Umsetzung der FFH-Richtlinie in nationales Recht. Mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) sind die Regelungen zur FFH-Richtlinie bzw. Vogelschutz-Richtlinie im Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“ in den §§ 31-36 BNatSchG verankert worden.

1.3 Daten- und Informationsgrundlagen

Grundlage für die vorliegende Natura 2000-Vorprüfung bilden:

- Standarddatenbogen (Mai 2004, aktualisiert im Mai 2016),
- Die Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Juli 2011 (VSGLVO M-V) sowie
- Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.mv-regierung.de,
- Managementplan für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ Schwerin, Februar 2006
- Natura-2000 Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar (Januar 2016)

2. Übersicht über das Schutzgebiet und die für seine Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile

2.1 Übersicht über das Schutzgebiet

Die nachfolgenden allgemeinen Informationen zum FFH-Gebiet „Wismarbucht“ sind dem Standarddatenbogen (Mai 2004, aktualisiert im Mai 2016) und dem Managementplan (Februar 2006) entnommen.

Lage und Größe

Das Gebiet umfasst eine Fläche von 23.828 ha. Es handelt sich vor allem um Wasserflächen der Wismarbucht und des Salzhaffs sowie einen schmalen Landstreifen.

Die Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

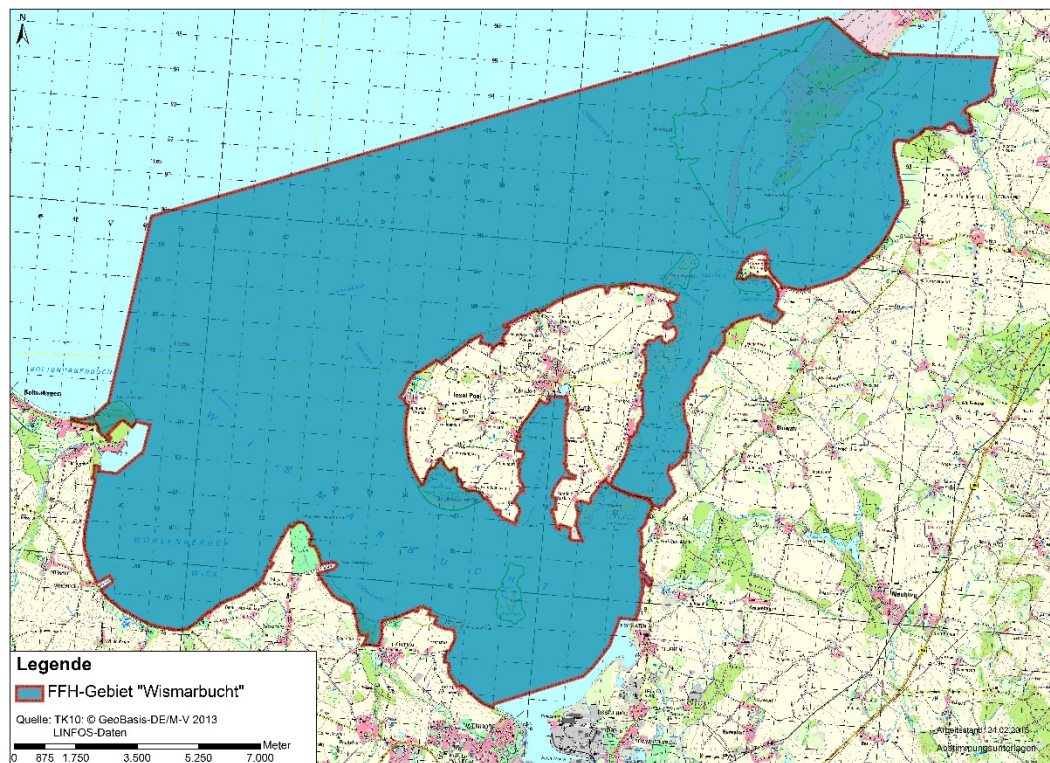


Abb. 3: Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ (DE 1934-302)

Allgemeine Gebietsmerkmale

Die Wismarbucht stellt einen komplexen und repräsentativen Landschaftsausschnitt der westlichen Ostsee dar, der alle charakteristischen marinen und Küstenlebensräume enthält.

In der nachfolgenden Tabelle werden die sich im Gebiet befindlichen Lebensraumklassen und deren Anteil dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anteile der einzelnen Lebensraumklassen gerundet wurden.

Tab. 1: Lebensraumklassen im FFH-Gebiet gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2016)

Lebensraumklassen	Anteil [%]
Meeresgebiete und -arme	88
Salzsümpfe, -wiesen und -steppen	2
Moore, Sümpfe, Uferbewuchs	2
Küstendünen, Sandstrände, Machair	1
Strandgestein, Felsküsten, Inselchen	1
Binnengewässer (stehend und fließend)	1
Binnenlandfelsen, Geröll- und Schutthalden, Sandflächen, permanent mit Schnee	1
Anderes Ackerland	1
Trockenrasen, Steppen	1
Feuchtes und mesophiles Grünland	1
Laubwald	1
Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete)	1
Mischwald	1
Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana	1
insgesamt	100

Güte und Bedeutung

Die Güte und Bedeutung des Gebietes ergibt sich gemäß Standarddatenbogen aufgrund des repräsentativen Vorkommens von FFH-Lebensraumtypen und -Arten, eines Schwerpunkt-vorkommens von FFH-Lebensraumtypen, einer Häufung von FFH-Lebensraumtypen und –Arten sowie einer großflächigen Komplexbildung.

2.2 Lebensräume/Arten des Schutzgebietes

2.2.1 Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie

Im Anhang I der FFH-Richtlinie werden natürliche Lebensräume aufgelistet, die von gemeinschaftlichem Interesse sind und für die besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen. Die folgende Tabelle listet die Lebensraumtypen aus dem im Mai 2016 aktualisierten Standarddatenbogen (SDB) auf. Im vorliegenden Gebiet kommen zwei prioritäre natürliche Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie für das kohärente Netz vor.

Tab. 2: im FFH-Gebiet vorkommende Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie mit ihren Erhaltungszuständen (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2016) und Managementplan (MP, 2006)

EU-Code	Lebensraumtyp	EHZ** lt. SDB (2016)	EHZ** lt. MP (2006)
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser	B	B
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt	B	B
1150*	Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)	B	B
1160	Flache große Meeresarme und –buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)	B	B
1170	Riffe	B	B
1210	Einjährige Spülsäume	B	A (44 %) B (52 %) C (4 %)
1220	Mehrfährige Vegetation der Kiesstrände	B	A (84 %) B (16 %)
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation	B	A (25 %) B (64 %) C (12 %)
1310	Pioniervegetation mit <i>Salicornia</i> und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt)	A	A
1330	Atlantische Salzwiesen (<i>Glauco-Puccinellietaria maritimae</i>)	A	A (88 %) B (10 %)
2110	Primärdünen	B	A (49 %) B (35 %) C (16%)
2120	Weißdünen mit Strandhafer (<i>Ammophila arenaria</i>)	B	A (30 %) B (70 %)
2130*	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)	B	A (16 %) B (84 %)
2160	Dünen mit <i>Hippophae rhamnoides</i>	B	A (15 %) B (84 %)
2190	Feuchte Dünentäler	B	B
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions	C	A (75 %) B (25 %)
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (<i>Festuco-Brometalia</i>)	B	B
6510	Magere Flachlandmähwiesen	B	B

* prioritär

** Erhaltungszustand: A=hervorragend, B=gut, C=durchschnittlich bis eingeschränkt

2.2.2 Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

Der Anhang II der FFH-Richtlinie führt die Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse auf, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen.

Im Bereich FFH-Gebietes „Wismarbucht“ liegen gemäß Standarddatenbogen (Mai 2016) folgende Angaben zu Tier- und Pflanzenarten aus Anhang II der FFH-Richtlinie vor:

Tab. 3: Im FFH-Gebiet vorkommende Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit ihren Erhaltungszuständen (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2016) und Managementplan (MP, 2006)

EU-Code	Art	EHZ* lt. SDB (2016)	EHZ* lt. MP (2006)
1014	Schmale Windelschnecke (<i>Vertigo angustior</i>)	B	B
1095	Meerneunauge (<i>Petromyzon marinus</i>)	B	B
1099	Flussneunauge (<i>Lampetra fluviatilis</i>)	C	B
1106	Lachs (<i>Salmo salar</i>)	C	-
1166	Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)	B	B
1318	Teichfledermaus (<i>Myotis dasycneme</i>)	-	B
1351	Schweinswal (<i>Phocaena phocaena</i>)	-	-
1355	Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)	C	B
1364	Kegelrobbe (<i>Halychoerus grypus</i>)	C	C
1365	Seehund (<i>Phoca vitulina</i>)	B	B

* Erhaltungszustand: A=hervorragend, B=gut, C=durchschnittlich bis eingeschränkt

Im Zuge der Managementplanung (Februar 2006) wurden zwei weitere Arten erfasst: 1103 – Finte (*Alsoa fallax*) und 1324 - Graues Mausohr (*Myotis myotis*). Diese Arten wurden im Managementplan als nicht signifikant eingestuft. Bei der Aktualisierung des Standarddatenbogens im Juni 2016 wurden die zwei Arten nicht übernommen.

2.3 Überblick über sonstige im Standard-Datenbogen angegebene wichtige Pflanzen- und Tierarten

Im Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) sind keine anderen wichtigen Pflanzen- und Tierarten angegeben.

2.4 Schutzzweck/ Erhaltungsziele des Schutzgebietes

Im Standarddatenbogen wird als Erhaltungsmaßnahme der Erhalt einer Ostseebucht mit marinen und Küstenlebensraumtypen sowie mit Habitaten für charakteristische FFH-Arten genannt.

Im Rahmen der Managementplanung wurde der Schutzzweck für das FFH-Gebiet wie folgt präzisiert:

"Schutzzweck ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und aufgrund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für die relevanten Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten ist zu erhalten, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt.

Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiterer Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck.

Das Gebiet hat gleichzeitig bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinen Strand- und naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden“ (Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 Wismarbucht).

2.5 Managementpläne/ Pflege- und Entwicklungspläne

Gemäß Art. 6 Abs. 1 der FFH-Richtlinie sind die EU-Mitgliedstaaten verpflichtet für die besonderen Schutzgebiete die nötigen Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen rechtlicher, administrativer oder vertraglicher Art festzulegen, die den ökologischen Erfordernissen der im Gebiet vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und -Arten entsprechen (Art. 6 Abs. 1).

Die Erhaltungsmaßnahmen sind gegebenenfalls in eigens für die Gebiete aufgestellten Bewirtschaftungsplänen (Managementplänen) oder integriert in anderen Entwicklungsplänen darzustellen.

Für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ wurde ein Managementplan aufgestellt, in dem die Erhaltungsziele und notwendigen Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen sowie die wünschenswerten Entwicklungsmaßnahmen für die Lebensraumtypen und Arten erarbeitet wurden (Umweltministerium M-V, Februar 2006). Mit Schreiben vom 29.03.2006 wurden die im Managementplan dargestellten fachlichen Grundlagen sowie die getroffenen Aussagen zur Umsetzung zum 29.03.2006 zur verbindlichen Handlungsgrundlage durch das Umweltministerium erklärt.

2.6 Funktionale Beziehungen des FFH-Gebietes zu anderen Schutzgebieten

2.6.1 Beziehungen zu anderen Natura 2000-Gebieten

Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) überschneidet sich zu einem großen Teil mit dem SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Das Vogelschutzgebiet umfasst jedoch weitere Gebiete im Westen (Boltenhagener Bucht) und die gesamte Insel Poel.

Für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ wird derzeit ein Managementplan erarbeitet.

Über die generellen Ziele und Vorgehensweise wurde bereits bei der Auftaktveranstaltung zum Managementplan am 20.02.2013 informiert.

Im Rahmen dieses Managementplans wurden die maßgeblichen Lebensräume (Habitate) der Zielarten des SPA ermittelt, der Erhaltungszustand jeder Zielart

bewertet und die Erhaltungsziele der zu schützenden Zielarten gemäß Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V präzisiert. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden am 09.10.2014 im Rahmen der Vorstellung des Grundlagenteils des Managementplans präsentiert. Der Grundlagenteil wurde anschließend nochmals überarbeitet und liegt nun mit Stand vom 13. April 2015 als Entwurf vor.

Seit Juli 2015 liegen die Maßnahmenvorschläge zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des guten Erhaltungszustandes der Zielarten des SPA vor.

Am 10. April 2007, mit dem Kabinettsbeschluss der Landesregierung von Mecklenburg-Vorpommern, wurde das Gebiet „Erweiterung Wismarbucht“ (1934-303) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung im Küstenmeer von Mecklenburg-Vorpommern vorgeschlagen. Die Abgrenzung erfolgte auf Grundlage eines separaten Fachgutachtens. Dieses bezog sich ausschließlich auf die äußeren Küstengewässer. Dieser Gebietsvorschlag wurde veröffentlicht und im Zuge einer Öffentlichkeitsbeteiligung erörtert. Am 25.9.2007 erfolgte der abschließende Kabinettsbeschluss und im Jahre 2008 die Meldung an die EU-Kommission. Am 22. Dezember 2009 erfolgte mit Beschluss der Kommission gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates eine Aufnahme des Gebietes „Erweiterung Wismarbucht“ in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Für das Gebiet wird gemäß § 9 der Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern im Auftrag des StALU Westmecklenburg ein Managementplan aufgestellt. Der Managementplan besteht aus einem fachlichen Grundlagenteil, in dem die maßgeblichen Schutzobjekte (Lebensraumtypen und Arten) beschrieben und die gebietsspezifischen Erhaltungsziele konkretisiert werden sowie aus einem konsensorientierten Maßnahmen- und Umsetzungsteil, in dem die Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen festgelegt werden, mit denen die Erhaltungsziele erreicht werden sollen. Der Planentwurf liegt mit Stand vom Mai 2017 vor.

2.6.2 Beziehungen zu anderen Schutzgebieten

Die folgende Tabelle zeigt die Beziehung des FFH-Gebietes zu anderen Schutzgebieten gemäß SDB:

Tab. 4: Beziehungen zu anderen Schutzgebieten gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2016)

Typ	Name	Art	Anteil [%]
LSG	Küstenlandschaft Wismar-West (Hansestadt Wismar)	*	1
LSG	Boiensdorfer Werder	*	1
LSG	Salzhaff	*	13
NSG	Wustrow	*	8
NSG	Fauler See-Rustwerder/ Poel	+	1
NSG	Rustwerder	+	1
NSG	Insel Langenwerder	+	1

* teilweise Überschneidung

+ eingeschlossen (das gemeldete NATURA 2000-Gebiet umschließt das Schutzgebiet)

3. Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen / Wirkfaktoren

3.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34/95 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, 2 Grundstücke für eine Wohnnutzung anstelle von Garagen vorzubereiten.

Die Projektentwicklungsgesellschaft Klewe/Junge mbH plant, auf der Fläche zwei Stadtvillen zu errichten. Darüber hinaus sollen vier Stellplätze vor der östlichen Stadtvilla, angrenzend an die Ernst-Scheel-Straße, sowie eine Tiefgarage mit 17 Stellplätzen geschaffen werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt aus Richtung Westen. Die für die Tiefgaragenzufahrt entfallenden drei Stellplätze außerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich des Parkplatzes (Wendekreis) sollen außerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich des Wendekreises (Außenkreis) ersetzt werden. Von der Tiefgaragenzufahrt erfolgt eine Gehwegeanbindung über das private Grundstück an die Hauseingänge und die vier Stellplätze.

Die städtebauliche Umgebung soll, auch im Hinblick auf den rechtskräftigen und zeitnah zu realisierenden Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, welcher im Westen an den Geltungsbereich angrenzt, aufgewertet werden und die Wohnqualität der näheren Umgebung verbessert werden.

Im Teilbereich 1 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche festgesetzt. Diese wurde nicht realisiert, sollte jedoch als

Reservestandort für den ruhenden Verkehr mit 40 Parkplätzen vorbehalten werden. Aus diesem Grund wird der Standort verlegt, um so die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung auf der Fläche zu schaffen. Der Reservestandort für den ruhenden Verkehr wird in den Teilbereich 2 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ verlegt. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Hansestadt Wismar. Gemäß der „Konzeption der Garagenkomplexe in der Hansestadt Wismar“ vom 29.08.2002 ist der vorhandene Garagenkomplex nicht als Dauerstandort vorgesehen. Auf der Fläche ist die Errichtung von bis zu 65 Parkplätzen möglich. Die Umsetzung der Zielstellungen des Reservestandortes gemäß des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ ist vollständig möglich. Ein Teil der Straßenverkehrsfläche der Straße Zum Yachthafen wird in den Geltungsbereich einbezogen und im Bedarfsfall, bei Realisierung der Parkplatzfläche, ausgebaut.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ den Ausbau der Ernst-Scheel-Straße. Dies erfolgt als Vorbereitung auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen.

3.2 Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens werden unterschieden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen.

3.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Als baubedingte Wirkungen werden alle im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bautätigkeit für das Vorhaben stehenden Beeinträchtigungen bezeichnet.

In der Bauphase sind durch den Baubetrieb Lärm-, Licht- und Staubimmissionen sowie optische Störungen durch Baufahrzeuge und Baumaschinen zu erwarten.

Baubedingten Beeinträchtigungen entstehen potentiell durch:

- Baustelleneinrichtung (Materiallagerplätze, Baustofflagerung, Bodenkippen, Versorgungsanlagen in der Bauphase, Aufstellen von Großmaschinen, Aufstellen von Sanitäreinrichtungen),
- Anlage temporärer Bodenkippen, Erschließungsarbeiten (Erdarbeiten, Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Anlieferungen von Böden bzw. Schütt- und Leitungsmaterialien),
- Hochbau (Bodenumsetzungen, Einsatz von Baustellentechnik, Fahrzeuge und Großmaschinen, Anlieferverkehr der Materialtransporte).

Weiterhin möglich sind:

- Beeinträchtigung benachbarter, nicht unmittelbar betroffener Biotope als Nahrungsraum und zur Jungenaufzucht insbesondere durch die zusätzliche Lärmentwicklung und Bewegungs- /Bauabläufe,
- Vertreibung nicht standortgebundener Tierarten aus dem unmittelbaren Baustellenbereich während der Bauzeit,
- Beeinträchtigungen durch zusätzliche Emissionen (Abgase, Stäube, Verlärmung,) und Lichtreize,

- erhöhte Kollisionsgefahr zwischen Baufahrzeugen und Tieren.

3.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Diese Wirkungen können sich potenziell aus den baulichen und sonstigen Anlagen selbst z.B. durch Flächenversiegelung (Flächenverlust von Habitaten), Funktionsverlust von Habitaten und Wirkungen auf funktionale Beziehungen zu anderen Schutzgebieten ergeben.

3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Auswirkungen dieser Art resultieren aus der Nutzung der Baugebiete im Plangebiet nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich dabei sind Habitatveränderungen durch Emissionen (Lärm, Licht; Schadstoffe) und Nutzungen der näheren Umgebung.

Als betriebsbedingte Wirkungen sind Störungen durch visuelle und akustische Reize durch eine Zunahme der Besucher bzw. Bewohner in den Vorhabenbereichen, die einen Einfluss auf die Lebensräume haben könnten, zu nennen. Betriebsbedingte Störungen wirken sich bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer als baubedingte Störungen aus.

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten.

4. **Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben**

4.1 **Baubedingte Auswirkungen**

Maßgeblich sind Lärm-, Licht- und Staubemissionen, die durch die Bautätigkeiten entstehen. Das Plangebiet ist ca. 500 m von dem FFH-Gebiet „Wismarbucht“ entfernt. Gemäß den (unveröffentlichten) Ergänzungen zu den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V wirken diese Emissionen in der Wirkzone 1 ca. 50 m weit mit einer Intensität von 0,6 und in der Wirkzone 2 ca. 200 m weit mit einer Intensität von 0,2.

Innerhalb dieser Zonen liegen keine FFH-LRT und Habitate von FFH-Arten.

Aufgrund der geringen Intensität der Emissionen in der Wirkzone II sowie der Tatsache, dass diese durch die nördliche vorgelagerte Parkanlage, dem nordwestlich gelegenen Küstenschutzwald und dem Hotel Seeblick zusätzlich gemindert werden, können auch bei länger andauernden Bautätigkeiten erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Baubedingte Wirkungen auf die maßgeblichen Gebietsbestandteile des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ können somit ausgeschlossen werden.

4.2 Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes zu dem FFH-Gebiet ist ein direkter Flächenverlust bzw. ein anlagebedingter Funktionsverlust von Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie sowie von Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie innerhalb des Schutzgebietes auszuschließen. Anlagebedingte Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

4.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

Als mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind Störungen durch visuelle und akustische Reize durch eine Zunahme der Besucher bzw. Bewohner in den Vorhabenbereichen, die einen Einfluss auf die Lebensräume und Arten des FFH-Gebietes haben könnten, zu nennen. Betriebsbedingte Störungen wirken sich bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer als baubedingte Störungen aus, da sich die Bewohner und Besucher in der Regel auf vorhandenen Wegen bewegen. Hinzu kommt, dass sich Tiere an Störungen in einem gewissen Maße gewöhnen können.

Die betroffenen Flächen sind durch den Ortsteil Wendorf und das neue Wohngebiet „Seebad Wendorf“ bereits vorbelastet. Störungen durch visuelle und akustische Reize sind bereits vorhanden.

Mit Umsetzung des Vorhabens kann es zu einer geringen Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner kommen. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Für die fertiggestellte Wohnbebauung werden die Wirkintensitäten als geringer angenommen als während der Bauphase. Die Wirkintensitäten betragen in der Wirkzone I 0,5 und in der Wirkzone II 0,1.

In Zukunft ist weiterhin von einer Reduzierung der Schadstoffemission auszugehen, da mit einer Fortschreitung der Elektromobilität zu rechnen ist.

Es befinden sich keine FFH-LRT und Habitate von FFH-Arten innerhalb der Wirkzonen und Auswirkungen durch Lärm oder Licht sind für FFH-LRT sowie für die Arten nicht erheblich.

Optische Reize durch Licht, Bewegungen und die Gebäude an sich können durch die umgebenden Gehölzstrukturen der vorgelagerten Parkanlage und dem nordwestlich befindlichen Küstenschutzwald ausgeschlossen werden (Abb. 4).



Abb. 4: ungefähre Lage der Teilbereiche mit der Umgebung vorgelagerter nordwestlich gelegener Küstenschutzwald sowie die sich nördlich befindliche Parkanlage

Auch Lärmstörungen werden durch die Gehölze gemindert. Es wurde für den Planbereich ein Schallgutachten zur Überprüfung der Auswirkungen des fließenden Verkehrs vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler mit Datum vom 28.04.2017 durchgeführt. In dem Gutachten wurde für den Tag ein Wert von rund 55 dB(A) bis 59 dB(A) und für die Nacht von etwa 50 dB(A) ermittelt. Dieser ist innerhalb der Wirkzone II durch die geringe Wirkintensität von 0,1 gemindert und wird zusätzlich durch die etwa 100 m breite Parkanlage und dem nordwestlich gelegenen Küstenschutzwald um etwa 10 dB(A) reduziert (GARNIEL ET AL., 2007, nach www.staedtebauliche-laermfibel.de). Dadurch ergeben sich Lärmbelastungen küstennah hinter der Parkanlage und dem Küstenschutzwald von etwa 47 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

Der öffentliche Parkplatz (Teilbereich 2) weist gemäß Gutachten mit Teil-Beurteilungspegeln von maximal 47 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht deutlich geringere Werte auf.

Die zu Grunde gelegten Eingangsdaten für die schalltechnische Untersuchung wurden bereits für die Untersuchung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 82/13 angesetzt. Aufgrund der hohen Ergebnisse wurden die Eingangsdaten überprüft und es wurden Abstimmungen zwischen der unteren Immissionsschutzbehörde und dem Gutachterbüro geführt. Der Verkehrsplanung liegen im Rahmen des „Verkehrskonzeptes für den maritimen Wirtschaftsstandort Wismar“ aktuelle Daten vor. Es zeigt sich, dass ein überhöhtes Szenario angenommen wurde, wodurch die Berechnungsergebnisse zu hoch erscheinen. Darüber hinaus enthält das Berechnungsmodell einen Ungenauigkeitsfaktor von +/- dB(A). Dieser wurde durch eine messtechnische Überprüfung des Gutachterbüros bestätigt. Die Messungen ergaben durchschnittlich um 3 dB(A) geringere Werte als durch das Berechnungsmodell ausgewiesen. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass der im

Nachtzeitraum lärmbestimmende Schwerlastverkehr, welcher ausschließlich als Sattelaufleger LKW in die Berechnungen eingegeben werden kann, zu hoch ausgewiesen wurde, da dieser zu 90% durch den ÖPNV (Stadtlinienbusse) erzeugt wird. Diese Fahrzeuge sind in der Realität um ein vielfaches geräuschärmer als Sattelaufleger LKW, zumal die Stadtbusse oft gasbetriebene Motoren besitzen. Die untere Immissionsschutzbehörde geht nach den vorliegenden Erkenntnissen davon aus, dass die Berechnungsergebnisse um mind. 2,0 dB(A), in Hinblick auf die zu erwartende Situation, zu hoch ausgewiesen sind.

Demzufolge minimieren sich nochmals die ermittelten Lärmpegel und gleichzeitig die Auswirkungen durch Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner auf das FFH-Gebiet. Es ergibt sich demnach ein vergleichbares Verkehrsaufkommen im Vergleich zur Bestandssituation.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet und der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Parkanlage und dem sich nordwestlich befindlichen Küstenwald, können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen nahezu ausgeschlossen werden.

Für seit dem 26.06.2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbuch“ erstellt. Darin wurde von einer Zunahme der Bevölkerung in Seebad Wendorf durch die im Bebauungsplan Nr. 82/13 festgesetzten Ziele um 450 bis 550 Personen ausgegangen. Die Beurteilung erfolgte anhand von durchschnittlich 500 Personen.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ werden insgesamt maximal 20 Wohneinheiten in Seebad Wendorf hinzukommen und eine Wohneinheit im Bestandsgebäude bestehen bleiben. Dies entspricht bei durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit maximal etwa 50 zusätzlichen Anwohnern.

Aufgrund der direkten Anbindung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82/13 (siehe Abb. 2), werden die Ergebnisse der für den BP Nr. 82/13 durchgeführten FFH-Verträglichkeitsprüfung bezüglich der Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen, für die vorliegende FFH-Vorprüfung der 1. Änderung des BP 35/94 ebenfalls angenommen.

Als maßgeblicher betriebsbedingter Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsvorprüfung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene zusätzliche Belastung der Küsten- und Strandbereiche betrachtet und untersucht. Dabei wurden insbesondere die küstendynamisch sensiblen Lebensraumtypen als potentiell betroffene Lebensraumtypen definiert. Maßgeblich sind hierbei die einjährigen Spülsäume (LRT 1210), die mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (LRT 1220) sowie Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation (LRT 1230) zu nennen. Weiterhin werden die Beeinträchtigungen der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie betrachtet.

Die Wohngebiete im Stadtteil Seebad Wendorf waren zum Zeitpunkt der Kartierung (2004) im Rahmen des Managementplans bereits größtenteils vorhanden. 2004 waren die einjährigen Spülsäume (LRT 1210) durchgängig in einem guten Erhaltungszustand und die mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (LRT 1220) in einem hervorragenden Erhaltungszustand ausgeprägt. Der gute und hervorragende Erhaltungszustand lässt annehmen, dass die 2004 bereits vorhandenen Nutzungen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen geführt haben.

Die Hauptgefährdungsursache für die einjährigen Spülsäume sowie für die mehrjährige Vegetation der Kiesstrände ist ein intensiver Bade- und Erholungstourismus, mit dem einerseits Liege- und Trittschäden, zum anderen regelmäßige Strandberäumung und/ oder Planieren verbunden sind. Liege- und Trittschäden können zu einer Verdichtung oder auch Verlagerung des Bodenmaterials bzw. von angespültem Material führen. Dadurch sind eine Zurückdrängung der Vegetation sowie eine Minderung von lebensraumtypischen Habitatstrukturen möglich.

Es handelt sich bei der Umsetzung der 1. Änderung des BP 35/94 um 2 zusätzliche Wohngrundstücke, die im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet andere Beeinträchtigungen verursachen. Die Bewohner eines Wohngebietes haben auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit), die die Freizeit der Bewohner begrenzen.

Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit-Monitors 2016 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Im Freizeit-Monitor 2016 der Stiftung für Zukunftsfragen wurde das Freizeitverhalten der Deutschen näher untersucht. 97 % der Deutschen schalteten wenigstens einmal pro Woche in die Programme der öffentlich-rechtlichen und privaten Sendeanstalten. Außerhäusliche Beschäftigungen wie Spaziergehen, Fahrradfahren, Jogging/ Nordic Walking werden dagegen weitaus weniger verfolgt. Nur 39 % der Deutschen gehen mindestens einmal pro Woche spazieren, 30 % fahren mindestens einmal pro Woche Fahrrad und lediglich 10 % gehen wenigstens einmal pro Monat joggen/ zum Nordic Walking.

Im Freizeit-Monitor 2016 werden an Werktagen durchschnittlich 4 Stunden Freizeit angegeben. Familien haben dabei mit knapp 3 Stunden die wenigste Freizeit, Ruheständler mit knapp 5 Stunden die meiste. Werktags ist daher davon auszugehen, dass der größte Anteil der vorhandenen Bewohner keine Spaziergänge unternimmt oder dies nur in Ausnahmefällen. Ruheständler werden hingegen häufiger Zeit für Spaziergänge aufbringen können.

Beeinträchtigungen der einjährigen Spülsäume und der mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände durch Trittschäden werden als unerheblich eingeschätzt, da davon ausgegangen wird, dass Spaziergänger sich bevorzugt im Bereich der Wasserlinie aufhalten, da in diesem Bereich der Boden am besten zu begehen ist. Weiche Sandböden und Kiesbereiche, auf denen Spülsaumvegetationen überwiegend vorkommen, werden dagegen deutlich weniger begangen.

Beeinträchtigungen der Einjährigen Spülsäume und der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände durch Liegeschäden werden ebenfalls als unerheblich eingeschätzt, da aufgrund der Nähe des Strandes zum geplanten Wohngebiet von einer nur kurzzeitigen und örtlich wechselnden Liegenutzung am Strand ausgegangen wird. Eine maschinelle Strandberäumung bzw. Planierung findet derzeit nicht statt und ist auch in Zukunft nicht beabsichtigt.

Aus den vorhergehenden Annahmen kann somit geschlussfolgert werden, dass die geringfügige Erhöhung der Einwohner durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35/94 zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der einjährigen Spülsäume und der mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände führen wird.

Eine häufige Gefährdungsursache der Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten ist die Unterbindung der natürlichen Küstendynamik durch Küstenschutzmaßnahmen wie Wellenbrecher, Buhnen oder Aufschüttungen. Solche Maßnahmen bewirken meist eine Umwandlung von aktiven Kliffen in inaktive Kliffe; die natürliche Morphodynamik, die zu Rutschungen, Abbrüchen, Spülprozessen, Kliffranddünenbildung etc. führt, geht verloren.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar sind keine Küstenschutzmaßnahmen vorgesehen.

Weitere Gefährdungen des Lebensraumtyps sind Bebauung oder sonstige, z. B. landwirtschaftliche Nutzungen an oder nahe der Abbruchkante oder die Bebauung und Zerschneidung der Kliffhänge selbst durch Wege, Straßen, Treppen, Gebäude etc. Daher sollte gemäß Standarddatenbogen oberhalb von Kliffen auf eine Nutzung und Bebauung auf einem Streifen von mind. 100 m verzichtet werden. Eine Bebauung der Kliffhänge durch z.B. Wege, Straßen, Treppen oder Gebäude ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Spaziergänger im Bereich der Steilküste die vorhandenen Wege nutzen. Wilde Strandzugänge, insbesondere im Bereich des Küstenschutzwaldes, sind bereits vorhanden. Durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 werden sich die Störungen kaum ändern.

Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate von Zielarten des FFH-Gebietes.

Aufgrund des Alters der Bestandsdaten des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ wurde in der FFH-Verträglichkeitsprüfung für den rechtskräftigen Bebauungsplan 82/13 der detailliert untersuchte Bereich auf potentielle Habitate der FFH-Arten abgeschätzt und auf mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben, insbesondere durch eine Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen, untersucht. Die untersuchten Arten der vorkommenden Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sind in Tabelle 3 der vorliegenden FFH-Vorprüfung aufgelistet. Im Ergebnis der durchgeführten FFH-Verträglichkeitsprüfung für den rechtskräftigen Bebauungsplan 82/13 (Stand 2016) wurden bei allen Arten keine Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13 festgestellt. Aufgrund der räumlichen Nähe der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35/94 zum Bebauungsplan Nr. 82/13 werden die Ergebnisse für die vorliegende FFH-Vorprüfung ebenfalls angenommen.

Durch eine gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes minimiert werden. Mit Hilfe von Hinweisschildern und Informationstafeln können Besucher hinsichtlich der Bedeutung des FFH-Gebietes sensibilisiert und bestehende Störungen somit verringert werden.

5. Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte

Wie in den vorhergehenden Kapiteln dargestellt, werden keine erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf FFH-Arten und deren Habitate sowie auf FFH-Lebensraumtypen bei der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35/94 erwartet. Um auszuschließen, dass auch in Kumulation mit anderen Plänen und Projekten keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, werden diese nachfolgend betrachtet.

In die Kumulation einzubeziehen sind dabei die Pläne und Projekte, die in einem räumlichen Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35/94 stehen und noch nicht rechtskräftig sind. Es liegen keine Kenntnisse zu geplanten in Aufstellung befindlichen Planungen oder von Projekten vor.

Zusammenfassend wird daher eingeschätzt, dass die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 auch in Kumulation mit anderen Plänen und Projekten keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets „Wismarbucht“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile hat.

Sollten neue Erkenntnisse entstehen, sind diese im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

6. Fazit

Auf Grundlage der Vorprüfung kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und deren Schutzzwecke und Erhaltungszielen ergeben wird.

Es wird daher eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung für nicht erforderlich gehalten.

7. Literaturverzeichnis

Georgii; B. (2001): Auswirkungen von Freizeitaktivitäten und Jagd auf Wildtiere, Laufener Seminarbeiträge 1/01, S. 37 – 47, Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege, Laufen/ Salzach.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010.

Lambrecht; H. & Trautner; J.: (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP - Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007 - FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz – FZK 804 82 004 (unter Mitarb. von K. Kockelke, R. Steiner, R. Brinkmann, D. Bernotat, E. Gassner & G. Kaule). - Hannover, Filderstadt.

Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011.

LUNG: Standarddatenbogen des FFH-Gebites „Wismarbucht“, Mai 2004, Mai 2016 aktualisiert.

Planungsbüro Froelich und Sporbeck: Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen in Mecklenburg-Vorpommern, Bearbeitungsstand Januar 2006.

Planungsbüro Mahnel: FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar und der damit zusammenhängenden 56. Änderung des Flächennutzungsplans „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, Stand Januar 2016

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg: Raumnutzungskonzept zur nachhaltigen Entwicklung der westmecklenburgischen Ostseeküste - Teil Tourismus, Schwerin, Januar 2002.

Regionalvereinigung Segeln Wismarbucht e.V.: 6. Bericht der Regionalvereinigung Segeln Wismarbucht e.V. über das Jahr 2014 zum Vertrag „Sensibilisierungsmaßnahmen im FFH-Gebiet DE 1934-302-Wismarbucht“ mit dem StALU WM vom 30.01.20012, Wismar, 15.11.2013.

Reinhardt, U.: Freizeit-Monitor 2016, Stiftung für Zukunftsfragen, Hamburg, 2016.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg: Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ – Grundlagenteil (Entwurf), Teterow/Schwerin, 13. April 2015.

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, Referat Landschaftsplanung, Management der Natura2000-Gebiete: Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ (gleichzeitig teilweise Vogelschutzgebiet DE 1934-401 gemäß Vogelschutz-Richtlinie), Schwerin, Februar 2006.

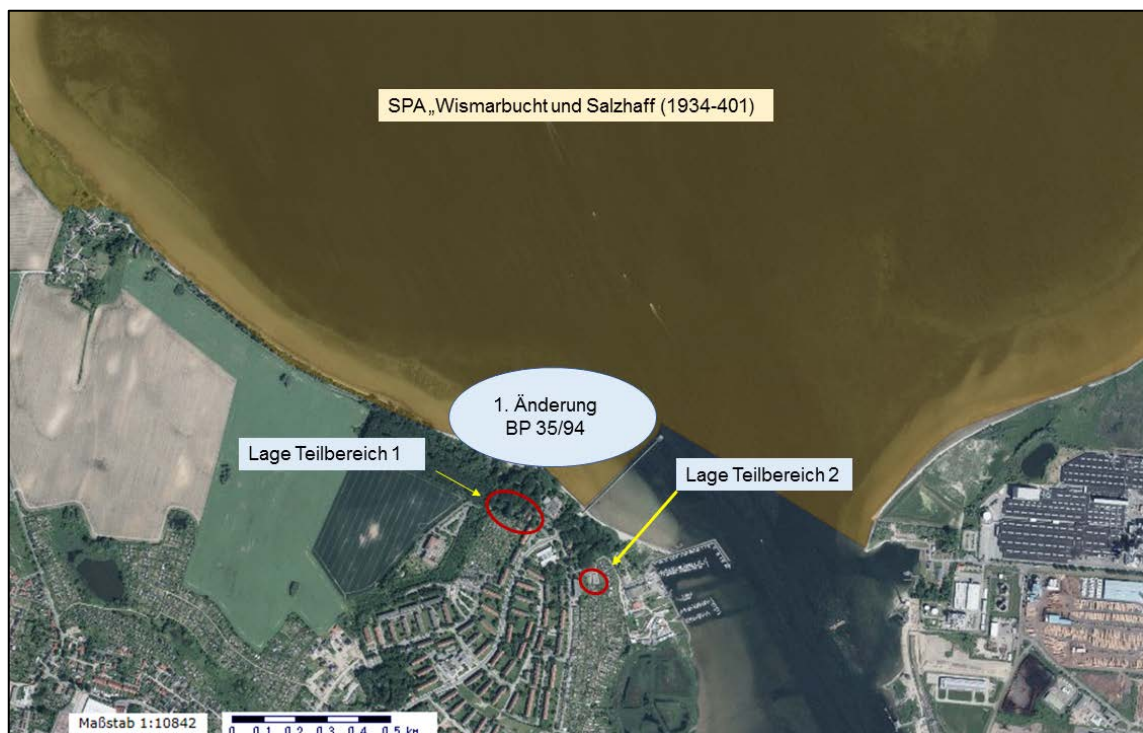
Aufgestellt:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Natura 2000-Vorprüfung

für das

SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

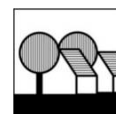
im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 35/94
„Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar



Stand: August 2017

Auftraggeber: **Klewe Junge Projektentwicklungsgesellschaft mbH**
Zum Dock 7
23966 Wismar

Auftragnehmer: Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Anlass, Aufgabenstellung	4
1.1 Aufgabenstellung	4
1.2 Gesetzliche Grundlagen	5
1.3 Daten- und Informationsgrundlagen	6
2. Übersicht über das Schutzgebiet und die für seine Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile	7
2.1 Übersicht über das Schutzgebiet	7
2.2 Arten des Schutzgebietes	8
2.2.1 Überblick über die Zielarten des Schutzgebietes	8
2.3 Überblick über sonstige im Standard-Datenbogen angegebene wichtige Pflanzen- und Tierarten	11
2.4 Schutzzweck/ Erhaltungsziele des Schutzgebietes	11
2.5 Managementpläne/ Pflege- und Entwicklungspläne	11
2.6 Funktionale Beziehungen des SPAs zu anderen Schutzgebietes	12
2.6.1 Beziehungen zu anderen Natura 2000-Gebieten	12
2.6.2 Beziehungen zu anderen Schutzgebieten	14
3. Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen / Wirkfaktoren	14
3.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens	14
3.2 Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren und Wirkprozesse	15
3.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse	15
3.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse	16
3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse	16
4. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben	16
4.1 Baubedingte Auswirkungen	16
4.2 Anlagebedingte Auswirkungen	17
4.3 Betriebsbedingte Auswirkungen	17
5. Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte	22
6. Fazit	22
7. Literaturverzeichnis	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Übersicht über die Lage der Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans 35/94 und des SPA-Gebietes "Wismarbucht und Salzhaff"	4
Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 (dunkles Rot) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 (helles Rot), skizziert	5
Abb. 3: Lage und Ausdehnung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)	7
Abb. 4: ungefähre Lage der Teilbereiche mit der Umgebung vorgelagerter nordwestlich gelegener Küstenschutzwald sowie die sich nördlich befindliche Parkanlage	18
Abb. 5: häufig frequentierte Route im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82/ 13 und der 1. Änderung des BP 35/94	21

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Lebensraumklassen im SPA gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2015); die Werte sind gerundet und kommen daher in der Summe nicht exakt auf 100 %	8
Tab. 2: Erhaltungszustand der Habitate der Brutvogelzielarten nach aktuellem Stand im Standarddatenbogen (aktualisiert 2015) und im Managementplan „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entwurf: April 2015)	9
Tab. 3: Erhaltungszustand der Habitate der Rastvogelzielarten nach aktuellem Stand im Standarddatenbogen (aktualisiert 2015) und im Managementplan „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entwurf: April 2015)	10
Tab. 4: Schutzgebiete in Beziehung zum SPA "Wismarbucht und Salzhaff" gemäß SDB (2015)	14

1. Anlass, Aufgabenstellung

1.1 Aufgabenstellung

Anlass der vorliegenden Natura 2000-Vorprüfung ist die Absicht der Hansestadt Wismar, im Ortsteil Seebad Wendorf, 2 Grundstücke für eine Wohnnutzung anstelle von Garagen vorzubereiten. Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 35/94 ist es beabsichtigt, westlich der Ernst-Scheel-Straße 26 die Bebauung straßenbegleitend durch zwei Stadtvillen mit je 7 Wohneinheiten zu erweitern. Ebenfalls einbezogen wird ein Bestandsgebäude mit einer Bestands-Wohneinheit und weiteren 6 möglichen Wohneinheiten, wie für die geplanten Gebäude.

In einer Entfernung von rund 130 m nördlich des Plangebiets befindet sich das SPA (Special Protected Area) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) (Abb. 1). Nach dem Meldeverfahren der Vorkommen an die EU-Kommission erfolgte die Ausweisung als SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ im April 2008. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum SPA ist für das Planvorhaben im Rahmen einer SPA-Vorprüfung zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen kann.

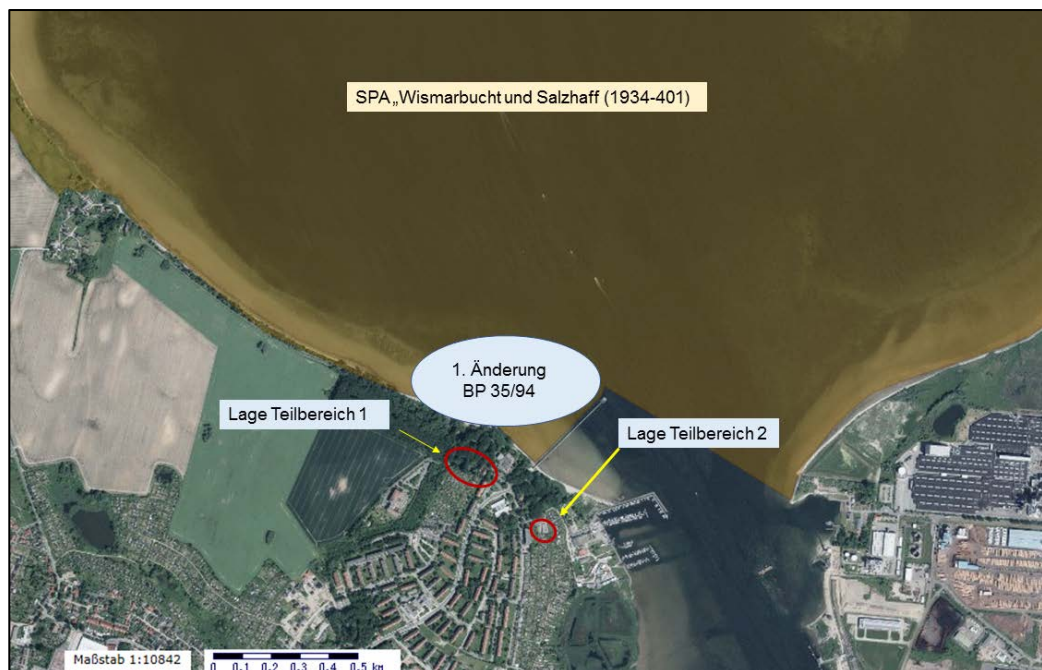


Abb. 1: Übersicht über die Lage der Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans 35/94 und des SPA-Gebietes "Wismarbucht und Salzhaff"

Das Plangebiet befindet sich östlich des seit dem 26.06.2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ (Abb. 2). Für diesen wurden Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ erstellt. Darin wurde von einer Zunahme der Bevölkerung in Seebad Wendorf durch die im Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ festgesetzten Ziele um 450 bis 550 Personen ausgegangen. Die Beurteilung erfolgte anhand von durchschnittlich 500 Personen. Im Ergebnis wurde eingeschätzt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen (Besucherinformationen) keine

erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ bewirkt.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 (dunkles Rot) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 (helles Rot), skizziert

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ werden insgesamt maximal 20 Wohneinheiten in Seebad Wendorf hinzukommen und eine Wohneinheit im Bestandsgebäude bestehen bleiben. Dies entspricht bei durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit maximal etwa 50 zusätzlichen Anwohnern.

Es gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz. Sofern erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind, muss eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zum rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 82/13 sowie der Ergebnisse der durchgeführten Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen, wird eine Verträglichkeitsvorprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ erstellt. Die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen für den Bebauungsplan Nr. 82/13 werden als Grundlage für die SPA-Verträglichkeitsvorprüfung herangezogen.

In der Natura 2000-Vorprüfung ist zu klären, ob von der angestrebten Planänderung anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß Europäischer Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/ 409/ EWG vom 2. April 1979, kodifizierte Fassung Richtlinie 2009/ 147/ EG vom 30. November 2009, bekanntgemacht am 26. Januar 2010) sind für die Vogelarten des Anhang I die zahlen- und flächenmäßig geeignetsten Gebiete zu Schutzgebieten zu erklären, die Special Protection Areas (SPAs) oder im Deutschen auch als Europäische

Vogelschutzgebiete bezeichnet. Schutzzweck dieser sind die Erhaltung der Bestände und Lebensstätten (Habitate) der relevanten Vogelarten, die Wiederherstellung sowie ggf. Neuschaffung von Lebensstätten durch geeignete Maßnahmen. Die Mitgliedsstaaten sind verpflichtet entsprechende Vogelvorkommen der EU-Kommission zu melden, die rechtlichen nationalen Voraussetzungen für die Ausweisung zu schaffen und die Ausweisungen durchzuführen.

Seit Inkrafttreten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/ 43/ EWG) bilden die SPAs mit den Fauna-Flora-Habitat-Gebieten (FFH-Gebieten) das Schutzgebietssystem Natura 2000. Ziele des Schutzgebietssystems Natura 2000 sind die Bewahrung und Wiederherstellung eines "günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse", zu denen auch die Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie zählen. Aufgrund des Schutzstatus sind im Bedarfsfall für Pläne oder Projekte, welche einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen bzw. Projekten Natura 2000-Gebiete beeinträchtigen könnten, Verträglichkeitsprüfungen durchzuführen.

Die Umsetzung des europäischen Rechts in nationales Recht erfolgte mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), und den angepassten Landesgesetzen. Zu Grunde liegen die gültigen Fassungen des BNatSchG vom 29.07.2009 und für Mecklenburg-Vorpommern des Naturschutzausführungsgesetzes M- V (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010.

Eine weitere aktuelle Rechtsgrundlage für Natura2000-Prüfungen ist die Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in M-V (VSGLVO M-V vom 12.07.2011). Diese dient zur genauen Definition der Schutzzwecke, Lage, Abgrenzung und der artenspezifischen Erhaltungsziele der in M-V vorhandenen EU-Vogelschutzgebiete.

Nach dem Meldeverfahren der Vorkommen an die EU-Kommission erfolgte die Ausweisung als SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) im April 2008.

1.3 Daten- und Informationsgrundlagen

Grundlage für die vorliegende Natura 2000-Vorprüfung bilden:

- Standarddatenbogen (Oktober 2007, aktualisiert im Juli 2015),
- Die Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Juli 2011 (VSGLVO M-V) sowie
- Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.mv-regierung.de,
- Grundlagenteil des Managementplans für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Stand: Entwurf 04.2015)
- Natura-2000 Verträglichkeitsprüfung für das SPA - „Wismarbucht und Salzhaff“ im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, (Januar 2016)

2. Übersicht über das Schutzgebiet und die für seine Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile

2.1 Übersicht über das Schutzgebiet

Die nachfolgenden allgemeinen Informationen zum SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (1934-401) sind dem Standarddatenbogen (Oktober 2007, aktualisiert im Juli 2015) und dem Grundlagenteil des Managementplans (Entwurf, 13. April 2015) entnommen.

Lage und Größe

Das Gebiet erstreckt sich gemäß Managementplan über eine Fläche von 42.472 ha und umfasst die Wismarbucht, das Salzhaff und im Osten angrenzende Landflächen. Etwa zwei Drittel der Fläche werden von Küstengewässern und ca. ein Drittel von Landflächen eingenommen.

Die Lage und Ausdehnung des SPA ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

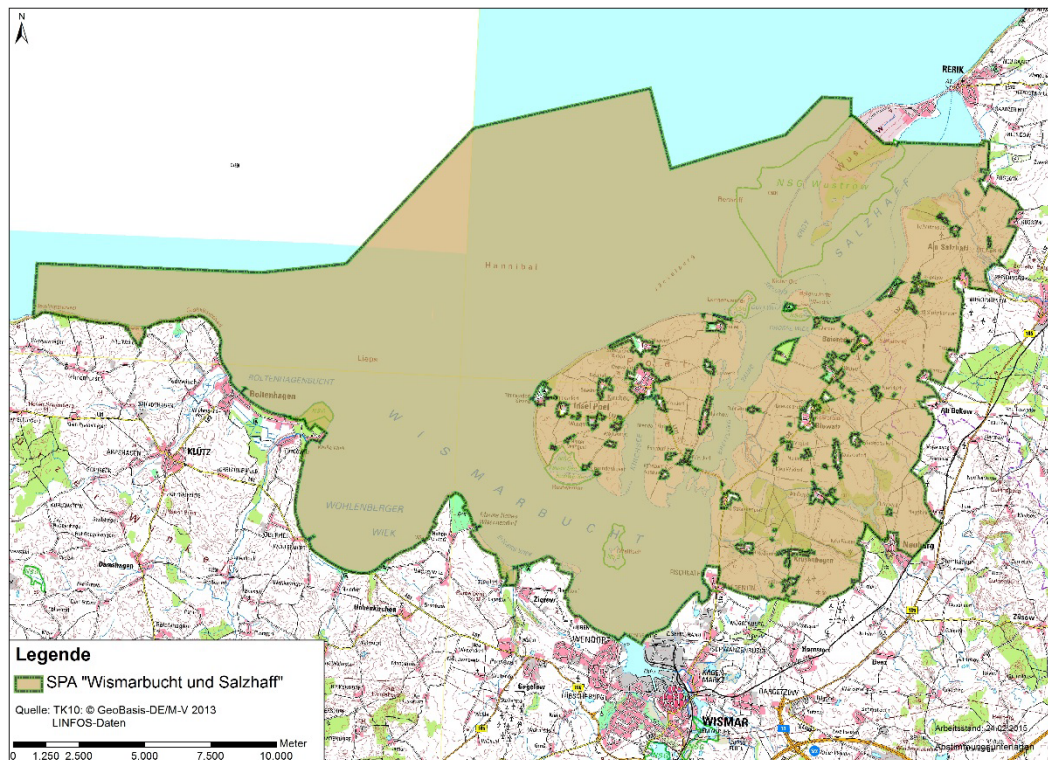


Abb. 3: Lage und Ausdehnung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

Allgemeine Gebietsmerkmale

Bei dem Schutzgebiet handelt es sich um eine stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland.

In der nachfolgenden Tabelle werden die sich im Gebiet befindlichen Lebensraumklassen und deren Anteil dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anteile der einzelnen Lebensraumklassen gerundet wurden.

Tab. 1: Lebensraumklassen im SPA gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2015); die Werte sind gerundet und kommen daher in der Summe nicht exakt auf 100 %

Lebensraumklassen	Anteil [%]
Meeresgebiete und -arme	71
Anderes Ackerland	21
Feuchtes und mesophiles Grünland	3
Salzsümpfe, -wiesen und -steppen	1
Laubwald	1
Nadelwald	1
Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana	1
Küstendünen, Sandstrände, Machair	0
Strandgestein, Felsküsten, Inselchen	0
Binnengewässer (stehend und fließend)	0
Binnenlandfelsen, Geröll- und Schutthalden, Sandflächen, permanent mit Schnee	0
Trockenrasen, Steppen	0
Moore, Sümpfe, Uferbewuchs	0
Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete)	0
Insgesamt	100

Güte und Bedeutung

Die Güte und Bedeutung des Gebietes ergibt sich gemäß Standarddatenbogen aufgrund des Vorkommensschwerpunktes für Anhang I-Brutvogelarten der Küstenlebensräume (Möwen, Seeschwalben, Limikolen, Entenartige, Kleinvögel) sowie nordischer Rastvögel der Feuchtgebiete (Enten, Gänse, Schwäne, Limikolen).

Bei dem Schutzgebiet handelt es sich um eine Jungmoränen-Boddenlandschaft an der südwestlichen Ostseeküste mit vielfältigen geomorphologischen Bildungen und einer flachwelligen Grundmoräne im Küstenhinterland.

Innerhalb des SPA befinden sich beweidete Salzgraslandflächen mit Prielsystem und es wird traditionelle Küstenfischerei betrieben.

2.2 Arten des Schutzgebietes

2.2.1 Überblick über die Zielarten des Schutzgebietes

Nach der VSGLVO M-V sind für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ insgesamt 33 Brutvogelarten und 14 Rastvogelarten als Zielarten des Schutzgebietes ausgewiesen worden.

Die folgende Tabelle 2 gibt eine Übersicht zu den Brutvogel- und die Tabelle 3 zu den Rastvogelzielarten des Schutzgebietes. In den Tabellen werden auch die im aktualisierten Standarddatenbogen (SDB, 2015) und die im Rahmen des Managementplans aktuell (Stand: April 2015) ermittelten Erhaltungszustände aufgeführt. Die Einteilung der Erhaltungszustände erfolgt anhand der Bewertung

der Habitatqualität und der Beeinträchtigungen für jede Art über verschiedene, für die Art maßgebliche Faktoren, die in der Anlage 13 des Fachleitfadens „Managementplanung in Natura 2000 Gebieten“ aufgelistet sind.

Tab. 2: Erhaltungszustand der Habitate der Brutvogelzielarten nach aktuellem Stand im Standarddatenbogen (aktualisiert 2015) und im Managementplan „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entwurf: April 2015)

EU-Code	Art	EHZ* lt. SDB (2015)	EHZ* lt. MP (2015)
A130	Austernfischer (<i>Haematopus ostralegus</i>)	C	C
A048	Brandgans (<i>Tadorna tadorna</i>)	B	C
A191	Brandseeschwalbe (<i>Sterna sandvicensis</i>)	C	B
A229	Eisvogel (<i>Alcedo atthis</i>)	B	B
A094	Fischadler (<i>Pandion haliaetus</i>)	B	C
A193	Flussseeschwalbe (<i>Sterna hirundo</i>)	C	A
A070	Gänsesäger (<i>Mergus merganser</i>)	B	C
A246	Heidelerche (<i>Lullula arborea</i>)	B	C
A127	Kranich (<i>Grus grus</i>)	B	C
A194	Küstenseeschwalbe (<i>Sterna paradisaea</i>)	C	B
A069	Mittelsäger (<i>Mergus serrator</i>)	C	C
A238	Mittelspecht (<i>Dendrocopos medius</i>)	B	C
A338	Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	B	C
A061	Reiherente (<i>Aythya fuligula</i>)	B	B
A021	Rohrdommel (<i>Botaurus stellaris</i>)	B	B
A081	Rohrweihe (<i>Circus aeruginosus</i>)	B	C
A074	Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)	B	C
A162	Rotschenkel (<i>Tringa totanus</i>)	C	C
A132	Säbelschnäbler (<i>Recurvirostra avosetta</i>)	C	C
A137	Sandregenpfeifer (<i>Charadrius hiaticula</i>)	C	C
A051	Schnatterente (<i>Anas strepera</i>)	C	A
A176	Schwarzkopfmöwe (<i>Larus melanocephalus</i>)	B	A
A236	Schwarzspecht (<i>Dryocopus martius</i>)	B	C
A075	Seeadler (<i>Haliaeetus albicilla</i>)	B	C
A307	Sperbergrasmücke (<i>Sylvia nisoria</i>)	B	C
A182	Sturmmöwe (<i>Larus canus</i>)	B	B[C]
A119	Tüpfelsumpfhuhn (<i>Porzana porzana</i>)	B	C
A249	Uferschwalbe (<i>Riparia riparia</i>)	B	C

EU-Code	Art	EHZ* lt. SDB (2015)	EHZ* lt. MP (2015)
A122	Wachtelkönig (<i>Crex crex</i>)	B	C
A031	Weißstorch (<i>Ciconia ciconia</i>)	B	C
A072	Wespenbussard (<i>Pernis apivorus</i>)	B	C
A320	Zwergschnäpper (<i>Ficedula parva</i>)	B	C
A195	Zwergseeschwalbe (<i>Sterna albifrons</i>)	C	C

* Erhaltungszustand: A (hervorragend), B (gut), C (durchschnittlich bzw. teilweise beeinträchtigt)

Tab. 3: Erhaltungszustand der Habitate der Rastvogelzielarten nach aktuellem Stand im Standarddatenbogen (aktualisiert 2015) und im Managementplan „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entwurf: April 2015)

EU-Code	Art	EHZ* lt. SDB (2015)	EHZ* lt. MP (2015)
A062	Bergente (<i>Aythya marila</i>)	B	B[C]
A041	Blässgans (<i>Anser albifrons</i>)	B	C
A125	Blässhuhn (<i>Fulica atra</i>)	B	C
A063	Eiderente (<i>Somateria mollissima</i>)	B	B
A043	Gaugans (<i>Anser anser</i>)	B	C
A036	Höckerschwan (<i>Cygnus olor</i>)	B	C
A170	Odinshühnchen (<i>Phalaropus lobatus</i>)	B	B
A007	Ohrentaucher (<i>Podiceps auritus</i>)	B	A
A157	Pfuhlschnepfe (<i>Limosa lapponica</i>)	B	C
A061	Reiherente (<i>Aythya fuligula</i>)	B	B[C]
A132	Säbelschnäbler (<i>Recurvirostra avosetta</i>)	C	C
A067	Schellente (<i>Bucephala clangula</i>)	B	B[C]
A038	Singschwan (<i>Cygnus cygnus</i>)	B	C
A037	Zwergschwan (<i>Cygnus columbianus bewickii</i>)	B	C

* Erhaltungszustand: A (hervorragend), B (gut), C (durchschnittlich bzw. teilweise beeinträchtigt)

Die zum Teil unterschiedlichen Erhaltungszustände zwischen dem Standarddatenbogen und dem Managementplan wurden im Managementplan anhand einer Plausibilitätsprüfung untersucht. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass diese Unterschiede durch verschiedene Bewertungsmethoden entstanden sind und demnach der Erhaltungszustand im Standarddatenbogen demjenigen im Managementplan entsprechen würde, wenn dieselben Methoden angewandt worden wären. Es gilt daher für die nachfolgende Betrachtung in dieser SPA-Verträglichkeitsprüfung der Erhaltungszustand wie er im Zuge der Erstellung des Managementplans ermittelt wurde.

Plausibilitätsprüfung

Seit der Veröffentlichung des Entwurfs des Grundlagenteils des Managementplanes im April 2015 haben sich für manche Arten nachträgliche Änderungen der Erhaltungszustände ergeben.

- Für die Brutvogelart Sturmmöwe wurde die Verfügbarkeit des Sommergetreides als Nahrungsquelle neu bewertet und der Gesamterhaltungszustand in „B“ hochgestuft.
- Die Rastvogelarten Bergente, Reiherente und Schellente wurden in Bezug auf die Bejagung gemäß Jagdzeit-Verordnung M-V neu bewertet und der Erhaltungszustand in „B“ hochgestuft.

Diese Änderungen werden nachfolgend in dieser Verträglichkeitsvorprüfung berücksichtigt.

2.3 Überblick über sonstige im Standard-Datenbogen angegebene wichtige Pflanzen- und Tierarten

Im Standarddatenbogen für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) sind keine anderen wichtigen Pflanzen- und Tierarten angegeben.

2.4 Schutzzweck/ Erhaltungsziele des Schutzgebietes

Der Schutzzweck für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" ergibt sich aus der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011. Der Schutzzweck entspricht den jeweiligen Erhaltungszielen des Schutzgebietes (§ 32 Abs. 3 BNatSchG). Nach § 1 Abs. 2 VSGLVO M-V besteht der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete im Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume gemäß Anlage 1.

Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist gemäß § 4 VSGLVO M-V die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage 1 der VSGLVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

2.5 Managementpläne/ Pflege- und Entwicklungspläne

Durch geeignete Erhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen, dass den Anforderungen des Artikels 6 der Richtlinie 92/43/EWG entsprochen wird. Dazu werden u.a. sogenannte Managementpläne sowie Pflege- und Entwicklungspläne erstellt.

Durch diese Maßnahmen soll eine Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten sowie Störungen von Arten, für die die Gebiete ausgewiesen worden sind, vermieden werden, sofern solche Störungen sich im Hinblick auf die Ziele der Richtlinie 92/43/EWG erheblich auswirken könnten.

Für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ wird derzeit ein Managementplan erarbeitet.

Über die generellen Ziele und die Vorgehensweise wurde bereits bei der Auftaktveranstaltung zum Managementplan am 20.02.2013 informiert.

Im Rahmen des Managementplans wurden die maßgeblichen Lebensräume (Habitate) der Zielarten des SPA ermittelt, der Erhaltungszustand jeder Zielart bewertet und die Erhaltungsziele der zu schützenden Zielarten gemäß Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V präzisiert. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden am 09.10.2014 im Rahmen der Vorstellung des Grundlagenteils des Managementplans präsentiert. Der Grundlagenteil wurde anschließend nochmals überarbeitet und liegt mit Stand vom 13. April 2015 als Entwurf vor.

Seit Juli 2015 liegen die Maßnahmenvorschläge zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des guten Erhaltungszustandes der Zielarten des SPA vor.

Die Aussagen/ Ergebnisse des Grundlagenteils des Managementplanes stellen den aktuellen Kenntnisstand für die Zielarten des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ dar und werden für die hier vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung als Grundlage verwendet. Prinzipiell wird die hier betrachtete Planung jedoch unabhängig von der Erstellung des Managementplanes angesehen.

2.6 Funktionale Beziehungen des SPAs zu anderen Schutzgebietes

Vogelarten besitzen insbesondere auch außerhalb der Brutzeit große Aktionsradien, die mehrere Schutzgebiete einschließen können.

2.6.1 Beziehungen zu anderen Natura 2000-Gebieten

Das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ überschneidet sich zu einem großen Teil mit dem FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302).

Für das FFH-Gebiet wurde ein Managementplan aufgestellt, in dem die Erhaltungsziele und notwendigen Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen sowie die wünschenswerten Entwicklungsmaßnahmen für die Lebensraumtypen und Arten erarbeitet wurden (Umweltministerium M-V, 2006). Mit Schreiben vom 29.03.2006 wurden die im Managementplan dargestellten fachlichen Grundlagen sowie die getroffenen Aussagen zur Umsetzung zum 29.03.2006 zur verbindlichen Handlungsgrundlage durch das Umweltministerium erklärt.

Im FFH-Gebiet wurden 18 Lebensraumtypen gemäß Anhang I und 8 Arten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie bestätigt. Im Überschneidungsbereich zum SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ sind 21 Brutvogelarten gemäß Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie sowie 21 Zugvogelarten gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie planungsrelevant.

„Schutzzweck ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und aufgrund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für die relevanten Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten ist zu erhalten, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt.“

Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiterer Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck.

Das Gebiet hat gleichzeitig bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinen Strand- und naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden.“ (Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 Wismarbucht)

Wesentliches Instrument zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen ist die „Freiwillige Vereinbarung Naturschutz, Wassersport und Angeln“ in der Wismarbucht zum Schutz der Vogelarten und sonstigen Tierarten, daneben werden administrative Regelungen mit Gemeinden getroffen und die Notwendigkeit der weiteren intensiven Betreuung der vorhandenen Naturschutzgebiete hervorgehoben.

Am 10. April 2007, mit dem Kabinettsbeschluss der Landesregierung von Mecklenburg-Vorpommern, wurde das Gebiet „Erweiterung Wismarbucht“ (1934-303) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung im Küstenmeer von Mecklenburg-Vorpommern vorgeschlagen. Die Abgrenzung erfolgte auf Grundlage eines separaten Fachgutachtens. Dieses bezog sich ausschließlich auf die äußeren Küstengewässer. Dieser Gebietsvorschlag wurde veröffentlicht und im Zuge einer Öffentlichkeitsbeteiligung erörtert. Am 25.9.2007 erfolgte der abschließende Kabinettsbeschluss und im Jahre 2008 die Meldung an die EU-Kommission. Am 22. Dezember 2009 erfolgte mit Beschluss der Kommission gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates eine Aufnahme des Gebietes „Erweiterung Wismarbucht“ in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Für das Gebiet wird gemäß § 9 der Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern im Auftrag des StALU Westmecklenburg ein Managementplan aufgestellt. Der Managementplan besteht aus einem fachlichen Grundlagenteil, in dem die maßgeblichen Schutzobjekte (Lebensraumtypen und Arten) beschrieben und die gebietsspezifischen Erhaltungsziele konkretisiert werden sowie aus einem konsensorientierten Maßnahmen- und Umsetzungsteil, in dem die Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen festgelegt werden, mit denen die Erhaltungsziele erreicht werden sollen. Der Planentwurf liegt mit Stand vom Mai 2017 vor.

2.6.2 Beziehungen zu anderen Schutzgebieten

Folgende Tabelle zeigt die Beziehung des Vogelschutzgebiets zu anderen Schutzgebieten gemäß SDB:

Tab. 4: Schutzgebiete in Beziehung zum SPA "Wismarbucht und Salzhaff" gemäß SDB (2015)

Typ	Name	Art	Anteil [%]
LSG	Salzhaff	*	9
LSG	Hellbachtal	*	1
LSG	Küstenlandschaft Wismar-West (Hansestadt Wismar)	*	1
LSG	Boiensdorfer Werder	*	1
NSG	Wustrow	*	5
NSG	Tarnewitzer Huk	*	1
NSG	Rustwerder	+	1
NSG	Insel Walfisch	+	1
NSG	Insel Langenwerder	+	1
NSG	Fauler See-Rustwerder/ Poel	+	1

* teilweise Überschneidung

+ eingeschlossen (das gemeldete NATURA 2000-Gebiet umschließt das Schutzgebiet)

3. Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen / Wirkfaktoren

3.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34/95 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, 2 Grundstücke für eine Wohnnutzung anstelle von Garagen vorzubereiten.

Die Projektentwicklungsgesellschaft Klewe/Junge mbH plant, auf der Fläche zwei Stadtvillen zu errichten. Darüber hinaus sollen vier Stellplätze vor der östlichen Stadtvilla, angrenzend an die Ernst-Scheel-Straße, sowie eine Tiefgarage mit 17 Stellplätzen geschaffen werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt aus Richtung Westen. Die für die Tiefgaragenzufahrt entfallenden drei Stellplätze außerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich des Parkplatzes (Wendekreis) sollen außerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich des Wendekreises (Außenkreis) ersetzt werden. Von der Tiefgaragenzufahrt erfolgt eine Gehwegeanbindung über das private Grundstück an die Hauseingänge und die vier Stellplätze.

Die städtebauliche Umgebung soll, auch im Hinblick auf den rechtskräftigen und zeitnah zu realisierenden Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, welcher im Westen an den Geltungsbereich

angrenzt, aufgewertet werden und die Wohnqualität der näheren Umgebung verbessert werden.

Im Teilbereich 1 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche festgesetzt. Diese wurde nicht realisiert, sollte jedoch als Reservestandort für den ruhenden Verkehr mit 40 Parkplätzen vorbehalten werden. Aus diesem Grund wird der Standort verlegt, um so die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung auf der Fläche zu schaffen. Der Reservestandort für den ruhenden Verkehr wird in den Teilbereich 2 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ verlegt. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Hansestadt Wismar. Gemäß der „Konzeption der Garagenkomplexe in der Hansestadt Wismar“ vom 29.08.2002 ist der vorhandene Garagenkomplex nicht als Dauerstandort vorgesehen. Auf der Fläche ist die Errichtung von bis zu 65 Parkplätzen möglich. Die Umsetzung der Zielstellungen des Reservestandortes gemäß des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ ist vollständig möglich. Ein Teil der Straßenverkehrsfläche der Straße Zum Yachthafen wird in den Geltungsbereich einbezogen und im Bedarfsfall, bei Realisierung der Parkplatzfläche, ausgebaut.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ den Ausbau der Ernst-Scheel-Straße. Dies erfolgt als Vorbereitung auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen.

3.2 Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens werden unterschieden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen.

3.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Als baubedingte Wirkungen werden alle im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bautätigkeit für das Vorhaben stehenden Beeinträchtigungen bezeichnet.

In der Bauphase sind durch den Baubetrieb Lärm-, Licht- und Staubimmissionen sowie optische Störungen durch Baufahrzeuge und Baumaschinen zu erwarten.

Baubedingten Beeinträchtigungen entstehen potentiell durch:

- Baustelleneinrichtung (Materiallagerplätze, Baustofflagerung, Bodenkippen, Versorgungsanlagen in der Bauphase, Aufstellen von Großmaschinen, Aufstellen von Sanitäreinrichtungen),
- Anlage temporärer Bodenkippen, Erschließungsarbeiten (Erdarbeiten, Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Anlieferungen von Böden bzw. Schütt- und Leitungsmaterialien),
- Hochbau (Bodenumsetzungen, Einsatz von Baustellentechnik, Fahrzeuge und Großmaschinen, Anlieferverkehr der Materialtransporte).

Weiterhin möglich sind:

- Beeinträchtigung benachbarter, nicht unmittelbar betroffener Biotope als Nahrungsraum und zur Jungenaufzucht insbesondere durch die zusätzliche Lärmentwicklung und Bewegungs- /Bauabläufe,
- Vertreibung nicht standortgebundener Tierarten aus dem unmittelbaren Baustellenbereich während der Bauzeit,
- Beeinträchtigungen durch zusätzliche Emissionen (Abgase, Stäube, Verlärmung,) und Lichtreize,
- erhöhte Kollisionsgefahr zwischen Baufahrzeugen und Tieren.

3.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Diese Wirkungen können sich potenziell aus den baulichen und sonstigen Anlagen selbst z.B. durch Flächenversiegelung (Flächenverlust von Habitaten), Funktionsverlust von Habitaten und Wirkungen auf funktionale Beziehungen zu anderen Schutzgebieten ergeben.

3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Auswirkungen dieser Art resultieren aus der Nutzung der Baugebiete im Plangebiet nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich dabei sind Habitatveränderungen durch Emissionen (Lärm, Licht; Schadstoffe) und Nutzungen der näheren Umgebung.

Als betriebsbedingte Wirkungen sind Störungen durch visuelle und akustische Reize durch eine Zunahme der Besucher bzw. Bewohner in den Vorhabenbereichen, die einen Einfluss auf die Vogellebensräume haben könnten, zu nennen. Betriebsbedingte Störungen wirken sich bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer als baubedingte Störungen aus.

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten.

4. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch das Vorhaben

4.1 Baubedingte Auswirkungen

Maßgeblich sind Lärm-, Licht- und Staubemissionen, die durch die Bautätigkeiten entstehen. Das Plangebiet ist ca. 130 m von dem SPA entfernt. Gemäß den (unveröffentlichten) Ergänzungen zu den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V wirken diese Emissionen in der Wirkzone 1 ca. 50 m weit mit einer Intensität von 0,6 und in der Wirkzone 2 ca. 200 m weit mit einer Intensität von 0,2.

Aufgrund der geringen Intensität der Emissionen in der Wirkzone II sowie der Tatsache, dass diese durch die nördliche vorgelagerte Parkanlage und dem Hotel Seeblick zusätzlich gemindert werden, können auch bei länger andauernden Bautätigkeiten erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Baubedingte Wirkungen auf die maßgeblichen Gebietsbestandteile des Europäischen Vogelschutzgebietes SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ können somit ausgeschlossen werden.

4.2 Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes zu dem SPA ist ein direkter Flächenverlust bzw. ein anlagenbedingter Funktionsverlust von Habitaten der Zielarten des SPA innerhalb des Schutzgebietes auszuschließen.

Die geplante Bebauung erhebt sich nicht über umliegende Gebäude- und Gehölzstrukturen und stellt somit keine Störung für überfliegende Rastvogelbestände dar. Die Gebäude wurden weitestgehend harmonisch in das Gelände integriert. Somit werden Flugbewegungen zwischen dem hier betrachteten SPA und anderen mit diesem in Beziehung stehenden Natura 2000-Gebieten bei Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Zug- und Rastvögel halten einen Abstand von ca. 300 m zu Störquellen, wie Bebauung, Straßen oder Gehölzstrukturen, ein (Störzone). Aufgrund der Nähe zu vorhandenen Störquellen (Bebauung, Straßen/ Wege, Gehölzstrukturen) wird eingeschätzt, dass die hier betroffenen Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung als Rastgebiet einnehmen. Weiterhin ist das Gebiet durch die Störquellen vom SPA-Gebiet abgeschirmt. Der geringfügige Flächenverlust wird daher als unerheblich eingeschätzt.

Aufgrund der Lage zwischen zwei bereits bebauten Flächen wird keine Vergrößerung der Störzonen erwartet.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

4.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

Als mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind Störungen durch visuelle und akustische Reize durch eine Zunahme der Besucher bzw. Bewohner in den Vorhabenbereichen, die einen Einfluss auf die Vogellebensräume haben könnten, zu nennen. Betriebsbedingte Störungen wirken sich bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer als baubedingte Störungen aus, da sich die Bewohner und Besucher in der Regel auf vorhandenen Wegen bewegen. Hinzu kommt, dass sich Vögel an Störungen in einem gewissen Maße gewöhnen können.

Die betroffenen Flächen sind durch den Ortsteil Wendorf und das neue Wohngebiet „Seebad Wendorf“ bereits vorbelastet. Störungen durch visuelle und akustische Reize sind bereits vorhanden.

Mit Umsetzung des Vorhabens kann es zu einer geringen Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner kommen. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Für die fertiggestellte Wohnbebauung werden die Wirkintensitäten als geringer angenommen als während der Bauphase. Die Wirkintensitäten betragen in der Wirkzone I 0,5 und in der Wirkzone II 0,1.

In Zukunft ist von einer Reduzierung der Schadstoffemission auszugehen, da mit einer Fortschreitung der Elektromobilität zu rechnen ist.

Optische Reize durch Licht, Bewegungen und die Gebäude an sich können durch die umgebenden Gehölzstrukturen der vorgelagerten Parkanlage und dem nordwestlich befindlichen Küstenschutzwald ausgeschlossen werden (Abb. 4).

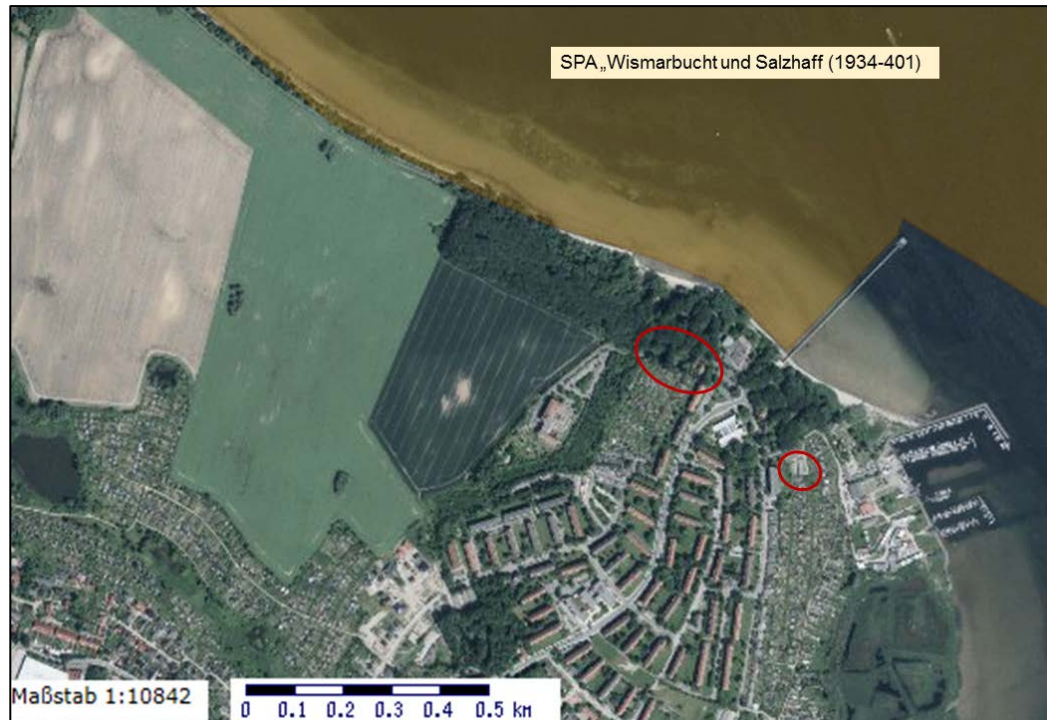


Abb. 4: ungefähre Lage der Teilbereiche mit der Umgebung vorgelagerter nordwestlich gelegener Küstenschutzwald sowie die sich nördlich befindliche Parkanlage

Auch Lärmstörungen werden durch die Gehölze gemindert. Es wurde für den Planbereich ein Schallgutachten zur Überprüfung der Auswirkungen des fließenden Verkehrs vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler mit Datum vom 28.04.2017 durchgeführt. In dem Gutachten wurde für den Tag ein Wert von rund 55 dB(A) bis 59 dB(A) und für die Nacht von etwa 50 dB(A) ermittelt. Dieser ist innerhalb der Wirkzone II durch die geringe Wirkintensität von 0,1 gemindert und wird zusätzlich durch die etwa 100 m breite Parkanlage und dem nordwestlich gelegenen Küstenschutzwald um etwa 10 dB(A) reduziert (GARNIEL ET AL., 2007, nach www.staedtebauliche-laermfibel.de). Dadurch ergeben sich Lärmbelastungen küstennah hinter der Parkanlage und dem Küstenschutzwald von etwa 47 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. Diese Werte liegen deutlich unterhalb des kritischen Schwellenwerts (etwa 52 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts) für lärmempfindliche Vogelarten (Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr, 2010).

Der öffentliche Parkplatz (Teilbereich 2) weist gemäß Gutachten mit Teil-Beurteilungspegeln von maximal 47 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht deutlich geringere Werte auf. Demzufolge werden auch für den Parkplatz die kritischen Schwellenwerte für lärmempfindliche Vogelarten aufgrund der Entfernung des Teilbereichs 2 und der vorgelagerten Parkanlage nicht erreicht.

Die zu Grunde gelegten Eingangsdaten für die schalltechnische Untersuchung wurden bereits für die Untersuchung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 82/13 angesetzt. Aufgrund der hohen Ergebnisse wurden die Eingangsdaten überprüft und es wurden Abstimmungen zwischen der unteren Immissionsschutzbehörde und dem Gutachterbüro geführt. Der Verkehrsplanung liegen im Rahmen des „Verkehrskonzeptes für den maritimen Wirtschaftsstandort Wismar“ aktuelle Daten vor. Es zeigt sich, dass ein überhöhtes Szenario angenommen wurde, wodurch die Berechnungsergebnisse zu hoch erscheinen. Darüber hinaus enthält das Berechnungsmodell einen Ungenauigkeitsfaktor von +/- dB(A). Dieser wurde durch eine messtechnische Überprüfung des Gutachterbüros bestätigt. Die Messungen ergaben durchschnittlich um 3 dB(A) geringere Werte als durch das Berechnungsmodell ausgewiesen. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass der im Nachtzeitraum lärmbestimmende Schwerlastverkehr, welcher ausschließlich als Sattelaufleger LKW in die Berechnungen eingegeben werden kann, zu hoch ausgewiesen wurde, da dieser zu 90% durch den ÖPNV (Stadtlinienbusse) erzeugt wird. Diese Fahrzeuge sind in der Realität um ein vielfaches geräuschärmer als Sattelaufleger LKW, zumal die Stadtbusse oft gasbetriebene Motoren besitzen. Die untere Immissionsschutzbehörde geht nach den vorliegenden Erkenntnissen davon aus, dass die Berechnungsergebnisse um mind. 2,0 dB(A), in Hinblick auf die zu erwartende Situation, zu hoch ausgewiesen sind.

Demzufolge minimieren sich nochmals die ermittelten Lärmpegel und gleichzeitig die Auswirkungen durch Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner auf das SPA-Gebiet. Es ergibt sich demnach ein vergleichbares Verkehrsaufkommen im Vergleich zur Bestandssituation.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem SPA und der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Parkanlage und dem sich nordwestlich befindlichen Küstenwald, können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen nahezu ausgeschlossen werden.

Für seit dem 26.06.2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ erstellt. Darin wurde von einer Zunahme der Bevölkerung in Seebad Wendorf durch die im Bebauungsplan Nr. 82/13 festgesetzten Ziele um 450 bis 550 Personen ausgegangen. Die Beurteilung erfolgte anhand von durchschnittlich 500 Personen.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ werden insgesamt maximal 20 Wohneinheiten in Seebad Wendorf hinzukommen und eine Wohneinheit im Bestandsgebäude bestehen bleiben. Dies entspricht bei durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit etwa 50 zusätzlichen Anwohnern.

Aufgrund der direkten Anbindung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82/13 (siehe Abb. 2), werden die Ergebnisse der für den BP Nr. 82/13 durchgeführten SPA-Verträglichkeitsprüfung bezüglich der Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen, für die

vorliegende SPA-Vorprüfung der 1. Änderung des BP 35/94 ebenfalls angenommen.

Es handelt sich bei der Umsetzung der 1. Änderung des BP 35/94 um 2 zusätzliche Wohngrundstücke, die im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet andere Beeinträchtigungen verursachen. Die Bewohner eines Wohngebietes haben auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit), die die Freizeit der Bewohner begrenzen.

Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit-Monitors 2016 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Im Freizeit-Monitor 2016 der Stiftung für Zukunftsfragen wurde das Freizeitverhalten der Deutschen näher untersucht. 97 % der Deutschen schalteten wenigstens einmal pro Woche in die Programme der öffentlich-rechtlichen und privaten Sendeanstalten. Außerhäusliche Beschäftigungen wie Spazierengehen, Fahrradfahren, Jogging/ Nordic Walking werden dagegen weitaus weniger verfolgt. Nur 39 % der Deutschen gehen mindestens einmal pro Woche spazieren, 30 % fahren mindestens einmal pro Woche Fahrrad und lediglich 10 % gehen wenigstens einmal pro Monat joggen/ zum Nordic Walking.

Im Freizeit-Monitor 2016 werden an Werktagen durchschnittlich 4 Stunden Freizeit angegeben. Familien haben dabei mit knapp 3 Stunden die wenigste Freizeit, Ruheständler mit knapp 5 Stunden die meiste. Werktags ist daher davon auszugehen, dass der größte Anteil der vorhandenen Bewohner keine Spaziergänge unternimmt oder dies nur in Ausnahmefällen. Ruheständler werden hingegen häufiger Zeit für Spaziergänge aufbringen können.

Der Küstenabschnitt zwischen Küstenschutzwald (nordwestlich des Vorhabens) und Hoben wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufig frequentiert (Abb. 5). Der Weg vom Vorhabengebiet nach Hoben ist zudem überwiegend sichtverschattet, so dass Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch die Nutzung des Weges ausgeschlossen werden können.

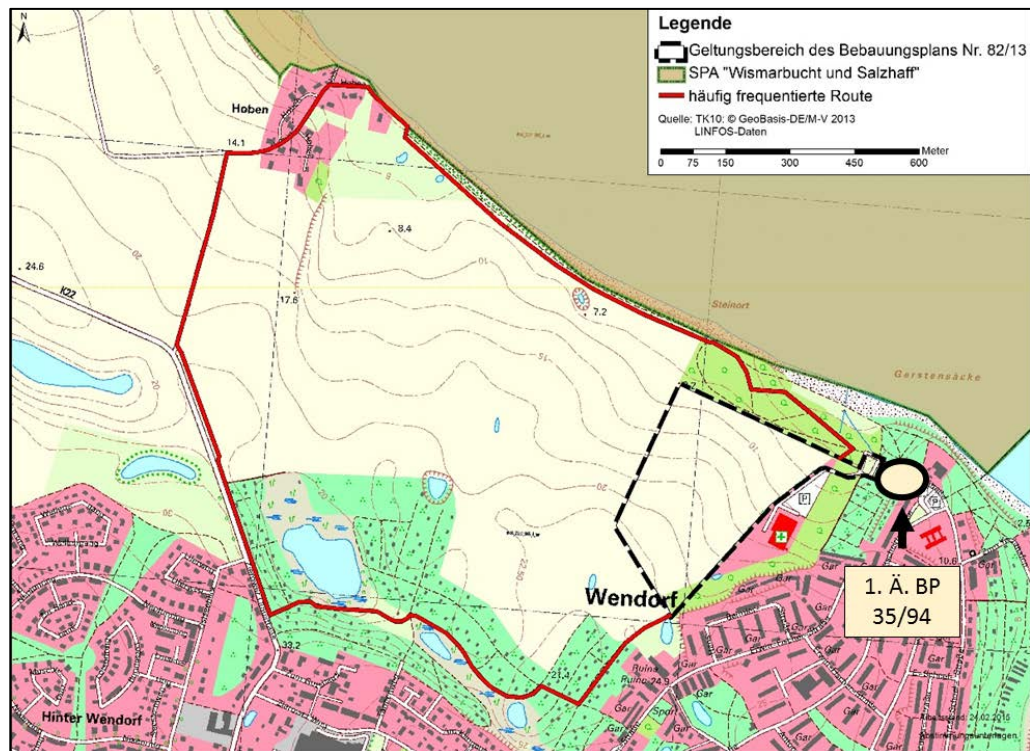


Abb. 5: häufig frequentierte Route im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82/ 13 und der 1. Änderung des BP 35/94

In dem Küstenabschnitt nordwestlich von Hoben in Richtung Fließstorf führt ein schmaler Pfad an der Küste entlang. Bei diesem Pfad handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Aufgrund der Entfernung des Weges vom Vorhabengebiet, dem voraussichtlichen Freizeitverhalten der Bewohner und der Beschaffenheit des Weges, wird eine Nutzung des Weges als Ausnahme angesehen und Auswirkungen daher als vernachlässigbar eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch das Vorhaben werden daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Zum Fahrradfahren im oder angrenzend an das SPA kann vom geplanten Wohngebiet nur der asphaltierte, küstenparallele Weg nach Hoben genutzt werden. Ab Hoben führen alle für Fahrräder geeigneten Wege ins Landesinnere, also entfernen sich von dem Vogelschutzgebiet.

Durch eine gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Zielarten des SPA minimiert werden. Mit Hilfe von Hinweisschildern und Informationstafeln können Besucher hinsichtlich der Bedeutung des Vogelschutzgebietes und der darin lebenden Zielarten sensibilisiert und die Scheuchwirkung somit verringert werden.

5. Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte

Wie in den vorhergehenden Kapiteln dargestellt, werden keine erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf Habitate der Vogelarten des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ bei der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35/94 erwartet. Um auszuschließen, dass auch in Kumulation mit anderen Plänen und Projekten keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, werden diese nachfolgend betrachtet.

In die Kumulation einzubeziehen sind dabei die Pläne und Projekte, die in einem räumlichen Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35/94 stehen und noch nicht rechtskräftig sind. Es liegen keine Kenntnisse zu geplanten in Aufstellung befindlichen Planungen oder von Projekten vor.

Zusammenfassend wird daher eingeschätzt, dass die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 auch in Kumulation mit anderen Plänen und Projekten keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile hat.

Sollten neue Erkenntnisse entstehen, sind diese im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

6. Fazit

Auf Grundlage der Vorprüfung kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und deren Schutzzwecke und Erhaltungszielen ergeben wird.

Es wird daher eine vertiefende SPA-Verträglichkeitsprüfung für nicht erforderlich gehalten.

7. Literaturverzeichnis

Georgii; B. (2001): Auswirkungen von Freizeitaktivitäten und Jagd auf Wildtiere, Laufener Seminarbeiträge 1/01, S. 37 – 47, Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege, Laufen/ Salzach.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010.

Lambrecht; H. & Trautner; J.: (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP - Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007 - FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz – FZK 804 82 004 (unter Mitarb. von K. Kockelke, R. Steiner, R. Brinkmann, D. Bernotat, E. Gassner & G. Kaule). - Hannover, Filderstadt.

Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011.

LUNG: Standarddatenbogen des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Oktober 2007, Juli 2015 aktualisiert.

Planungsbüro Froelich und Sporbeck: Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen in Mecklenburg-Vorpommern, Bearbeitungsstand Januar 2006.

Planungsbüro Mahnel: FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar und der damit zusammenhängenden 56. Änderung des Flächennutzungsplans „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, Stand Januar 2016

Reinhardt, U.: Freizeit-Monitor 2016, Stiftung für Zukunftsfragen, Hamburg, 2016.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg: Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ – Grundlagenteil (Entwurf), Teterow/Schwerin, 13. April 2015.

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, Referat Landschaftsplanung,
Management der Natura2000-Gebiete: Managementplan für das FFH-Gebiet DE
1934-302 „Wismarbucht“ (gleichzeitig teilweise Vogelschutzgebiet DE 1934-401
gemäß Vogelschutz-Richtlinie), Schwerin, Februar 2006.

Aufgestellt:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

GUTACHTEN

Nr. 17-04-3

Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungs- planes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

Auftraggeber: Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen

Bearbeitung ibs: Dipl.-Ing. Volker Ziegler

Erstellt am: 28.04.2017

Messstelle § 26 BImSchG
Von der IHK zu Lübeck
ö.b.u.v. Sachverständiger
für Schallschutz
Grambeker Weg 146
23879 Mölln
Telefon 0 45 42 / 83 62 47
Telefax 0 45 42 / 83 62 48

Kreissparkasse
Herzogtum Lauenburg
BLZ 230 527 50
Kto. 100 430 8502

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsvorhaben und Aufgabenstellung	3
2	Allgemeine Beurteilungsgrundlagen	4
3	Teilbereich 1: Verkehrslärmimmissionen	5
3.1	Spezifische Beurteilungsgrundlagen	5
3.1.1	<i>Höhe der Verkehrslärmimmissionen</i>	5
3.1.2	<i>Passiver Schallschutz</i>	7
3.2	Berechnungsverfahren	10
3.3	Verkehrsaufkommen und Schallemissionen	11
3.4	Berechnungsergebnisse und Bewertung	12
3.5	Festsetzungsvorschlag.....	13
4	Teilbereich 1: Stellplatzlärmimmissionen	14
4.1	Spezifische Beurteilungs- und Berechnungsgrundlagen	14
4.2	Beurteilungsszenario, Frequentierungen und Schallemissionen	16
4.3	Berechnungsergebnisse und Bewertung	17
5	Teilbereich 2: Auswirkungen des öffentlichen Parkplatzes	18
5.1	Spezifische Beurteilungs- und Berechnungsgrundlagen	18
5.2	Verkehrsaufkommen und Schallemissionen	19
5.3	Berechnungsergebnisse und Bewertung	20
6	Zusammenfassung	21
	Literaturverzeichnis und verwendete Unterlagen	23
	Anlagenverzeichnis	25

1 Planungsvorhaben und Aufgabenstellung

Die Hansestadt Wismar hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 für zwei Teilbereiche beschlossen mit folgenden Zielen:

Teilbereich 1

Überplanung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bereich des Wohnhauses Ernst-Scheel-Straße 26 mit Festsetzung eines größeren Baufensters sowie Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes nach Westen mit Festsetzung von zwei weiteren Baufenstern anstelle der bisherigen Ausweisung einer öffentlichen Parkfläche.

Teilbereich 2

Festsetzung einer öffentlichen Parkfläche südlich des Weges Zum Yachthafen für den Bedarf des Seebades Wentorf als Ersatz für die im Teilbereich 1 entfallende Parkfläche.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 mit Stand vom März 2017 ist als Anlage 1, ein Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35/94 als Anlage 2 sowie ein Ausschnitt aus dem sich im Westen anschließenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82/13¹⁾ als Anlage 3 beigelegt. Der Entwurf der Bebauung der beiden zusätzlichen Baufenster im WA mit zwei Mehrfamilienhäusern à 7 Wohnungen, 6 oberirdischen Stellplätzen sowie einer Tiefgarage mit Zufahrt von Westen über die öffentliche Parkfläche im Geltungsbereich des sich anschließenden Bebauungsplanes Nr. 82/13 kann der Anlage 4 entnommen werden. Die Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 für das mit einer Villa bebaute Grundstück Nr. 26 lässt eine analoge Neubebauung zu.

Unser Büro wurde mit der Untersuchung folgender lärmrelevanter Belange beauftragt:

Teilbereich 1

- Verkehrslärmimmissionen und Schutzmaßnahmen innerhalb des WA
- Auswirkungen der Stellplätze und der Tiefgarage auf die Nachbarschaft

Teilbereich 2

- Auswirkungen der öffentlichen Parkfläche auf die Nachbarschaft.

1) Dieser Ausschnitt stellt die geplante verkehrliche Situation am westlichen Ende der Ernst-Scheel-Straße dar. Die jetzige Buswendeanlage mit Umfahrung der öffentlichen Parkfläche an der Zuwegung zur Median-Klinik wird nach Westen an den Rand des geplanten Wohngebietes verlegt. Zwischen der von der Zuwegung zum geplanten Wohngebiet abzweigenden Anbindung der Median-Klinik und dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 verbleibt die öffentliche Parkfläche.

2 Allgemeine Beurteilungsgrundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind Lärmimmissionen in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen, sofern sie nicht unerheblich und damit zu vernachlässigen sind.

Gesetzliche Grundlagen für die Belange des Schallschutzes in der Bauleitplanung ergeben sich aus dem *Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)* [1] und dem *Baugesetzbuch (BauGB)* [2]. Neben dem Trennungsgebot nach § 50 *BImSchG*¹⁾ beurteilt sich die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung primär nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7 *BauGB* (Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, umweltbezogene Auswirkungen).

Die *DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" vom Juli 2002* [4] gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Die Vorgängernorm wurde einschließlich des heute noch geltenden *Beiblattes 1* [5] vom Mai 1987 durch Erlass als Instrumentarium für die Bauleitplanung eingeführt. Das *Beiblatt 1 zu DIN 18005-1* enthält Orientierungswerte für Lärmeinwirkungen (differenziert nach verschiedenen Lärmquellenarten), um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Die *DIN 18005-1* verweist darüber hinaus auf Berechnungsvorschriften sowie Verordnungen, Vorschriften und Richtlinien, die in bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungs- und Überwachungsverfahren auf der verwaltungsrechtlichen Vollzugsebene mit eigenen Immissionsanforderungen angewendet werden.

In den Kapiteln 3.1, 4.1 und 5.1 wird auf die für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 maßgebenden lärmartenspezifischen Beurteilungskriterien eingegangen.

Für die Lärmberechnungen kommt das Programm LIMA, Version 11.1, zum Einsatz.

1) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

3 Teilbereich 1: Verkehrslärmimmissionen

3.1 Spezifische Beurteilungsgrundlagen

3.1.1 Höhe der Verkehrslärmimmissionen

Zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen sind in der städtebaulichen Planung folgende schalltechnische Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* heranzuziehen:

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1

	Tag 06:00 – 22:00 Uhr dB(A)	Nacht 22:00 – 06:00 Uhr dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	65	55
Dorf-, Mischgebiete (MD, MI)	60	50
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45
Reine Wohngebiete (WR)	50	40

Nach den Ausführungen des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* sind die schalltechnischen Orientierungswerte eine sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, sie sind keine Grenzwerte. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Sofern sich die Orientierungswerte nicht bzw. nicht mit vertretbaren Mitteln sicherstellen lassen, können im Rahmen des Abwägungsprozesses auch Immissionswerte oberhalb der Orientierungswerte als Zielwerte für die städtebauliche Planung angenommen werden. Bei der Frage, welche Beurteilungsmaßstäbe bei der Bewertung von Verkehrslärm zur Konkretisierung des Abwägungsspielraumes geeignet und fachlich gerechtfertigt sind, ist die *Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)* [3] zu nennen. Die *16. BImSchV* gilt für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. Sie kann aus fachlicher Sicht auch teilweise zur Beurteilung von städtebaulichen Planungssituationen an bestehenden Verkehrswegen herangezogen werden. Die in der Tabelle auf der folgenden Seite zusammengefassten Immissionsgrenzwerte der *16. BImSchV* liegen um ≥ 4 dB(A) über den Orientierungswerten des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1*.

Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

	Tag 06:00 - 22:00 Uhr dB(A)	Nacht 22:00 - 06:00 Uhr dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	69	59
Misch- und Dorfgebiete (MI, MD)	64	54
Reine und Allgemeine Wohngebiete (WR, WA)	59	49

In Wohngebieten können darüber hinaus nach der Rechtsprechung die um 5 dB(A) angehobenen Orientierungswerte (die den städtebaulichen Zielwerten für – auch dem Wohnen dienende – Mischgebiete entsprechen und somit ebenfalls noch gesundes Wohnen sicherstellen) als Abwägungsschwellen herangezogen werden.

Die Durchsetzung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG stößt häufig auf Grenzen, so dass es nicht möglich ist, allein durch Wahrung von Abständen zu vorhandenen Verkehrswegen schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Gründe hierfür können der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB, städtebauliche Gründe und legitime Interessen einer Gemeinde zur Verwertung von Grundstücken sein.

Wenn in derartigen Fällen das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen im Sinne von § 9 (1) Nr. 24 BauGB dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen.

An erster Stelle von möglichen Maßnahmen steht der aktive Schallschutz durch Errichtung von abschirmenden Lärmschutzwänden oder -wällen. Nur hinreichend gewichtige städtebauliche Belange oder ein Missverhältnis zwischen den Kosten für Schutzmaßnahmen und der mit ihnen zu erreichenden Abschirmungswirkung können es rechtfertigen, von Vorkehrungen des aktiven Schallschutzes abzusehen.

Sofern aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht oder nur eingeschränkt möglich sind und im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren von den Orientierungswerten abgewichen wird, weil andere Belange überwiegen, ist ein Ausgleich durch schalltechnisch günstige Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltungen sowie schalldämmende Maßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Kapitel 3.1.2 enthält hierzu nähere Ausführungen.

3.1.2 Passiver Schallschutz

Die bauaufsichtlich eingeführte *DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“* (Ausgabe November 1989) [6, 7] enthält die baurechtlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

Die Ausgabe dieser Norm wurde im Juli 2016 zurückgezogen und durch die neue *DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“* [8] in Verbindung mit *DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“* [9] ersetzt. Im bauaufsichtlichen Regelungsrahmen ist die alte *DIN 4109* zunächst weiterhin als Technische Baubestimmung gültig. Es ist aber damit zu rechnen, dass die neue *DIN 4109* diese ersetzen wird. Nach aktuell vorliegenden Informationen werden derzeit jedoch noch Berichtigungen insbesondere hinsichtlich des Schutzes gegenüber Außenlärm erarbeitet, die dann die neue *DIN 4109* ergänzen werden.

Im Hinblick auf die Anforderungen an den Schallschutz gegenüber Außenlärm besteht der wesentliche Unterschied zwischen den beiden Fassungen darin, dass die „alte“ *DIN 4109* die Lärmpegelbereiche als Bemessungsgrundlage für die Schalldämmungen der Außenbauteile ausschließlich auf den Tagzeitraum abstellt (was insbesondere in Fällen, in denen die nächtlichen Lärmimmissionen um deutlich weniger als 10 dB(A) unter den Tagwerten liegen, in Fachkreisen auch bisher schon für fragwürdig und nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entsprechend angesehen wurde), während die „neue“ *DIN 4109* diesbezüglich zwischen Tag und Nacht differenziert.

Da die neue *DIN 4109* noch nicht bauaufsichtlich eingeführt ist und außerdem noch Änderungen zu erwarten sind, wird im vorliegenden Fall auf die bauaufsichtlich noch geltende alte Fassung der *DIN 4109* aus dem Jahr 1989 Bezug genommen. Im Vorgriff auf die zu erwartenden Änderungen werden bei der Bemessung des passiven Schallschutzes aber auch die nächtlichen Verkehrslärmimmissionen berücksichtigt.

In Tabelle 8 der *DIN 4109* (Ausgabe 1989) werden unabhängig von der Festsetzung der Gebietsart Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ und der damit verknüpften Lärmpegelbereiche definiert.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (06:00 - 22:00 Uhr) sowie nach neuer *DIN 4109* für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22:00 - 06:00 Uhr) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht). Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Beurteilungszeit, die die höhere Anforderung ergibt.

Bei Straßenverkehrslärmimmissionen sind die Beurteilungspegel im Regelfall rechnerisch zu bestimmen, wobei zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels 3 dB(A) zu addieren sind (zum Ausgleich für die – gegenüber den für diffusen Schalleinfall geltenden Typisierungen von Bauteilen – geringere Schalldämmung bei einwirkenden Linienschallquellen). Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich nach neuer *DIN 4109* der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) zum Ausgleich des in der Nacht gegenüber dem Tag erhöhten Schutzbedürfnisses.

Die *DIN 4109* (Ausgabe 1989) verknüpft die maßgeblichen Außenlärmpegel mit folgenden Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile.

Tabelle 3: Anforderungen an den Schallschutz gegenüber Außenlärm gemäß DIN 4109

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Ähnliches	Büroräume ^{a)} und Ähnliches
dB(A)		erf. R'_{wres} der Außenbauteile in dB		
bis 55	I	35	30	-
56 - 60	II	35	30	30
61 - 65	III	40	35	30
66 - 70	IV	45	40	35
71 - 75	V	50	45	40
76 - 80	VI	b)	50	45
> 80	VII	b)	b)	50

a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

b) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R'_{wres} gilt für die komplette Fassade eines Raumes, die die Gesamtheit aller Außenbauteile bezeichnet. Eine Fassade kann aus verschiedenen Bauteilen (Wand, Dach, Fenster, Türen) und Elementen (Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen) bestehen.

Der Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes erf. $R'_{w,res}$ ist im Rahmen der Objektplanung in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen.

Das resultierende Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 30$ dB wird standardmäßig bereits aus Wärmeschutzgründen eingehalten. Auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II kann daher in Bebauungsplänen verzichtet werden. Die Schalldämmung von $R'_{w,res} = 35$ dB des Lärmpegelbereichs III wird heutzutage im Regelfall ebenfalls schon durch übliche Bauweisen eingehalten. Allenfalls bei großflächigen Verglasungen können sich gegenüber Standardausführungen erhöhte Anforderungen ergeben. Bei Schalldämmungen von $R'_{w,res} > 35$ dB ist grundsätzlich von erhöhten Anforderungen auszugehen.

Nach *Beiblatt 1 zu DIN 18005-1* ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) ungestörter Schlaf auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich. In der *VDI 2719 [10]* ist diese Schwelle bei 50 dB(A) angesiedelt. Zur Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels können bei Nachtpegeln zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) bzw. sollten über 50 dB(A) Schlafräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

3.2 Berechnungsverfahren

Die Straßenverkehrslärmimmissionen werden durch Schallausbreitungsberechnungen nach *RLS-90* [11] in Abhängigkeit von folgenden Ausgangswerten ermittelt:

Tabelle 4: Berechnungsparameter Straßenverkehrslärm nach RLS-90

DTV	Durchschnittliches Tägliches Verkehrsaufkommen (Mittelwert über alle Tage eines Jahres)
M	Maßgebende stündliche Verkehrsstärken
p	Anteil Lkw $\geq 2,8$ t
V_{zul}	Zulässige Höchstgeschwindigkeit
D_{Stro}	Korrekturwert für Art der Fahrbahnoberfläche nach Tabelle 4 der <i>RLS-90</i>
D_{Stg}	Korrekturwert für Steigungen und Gefälle > 5 %

Mit diesen Parametern werden zunächst die Emissionspegel $L_{m,E}$ berechnet, die für einen Abstand von 25 m zur Straßenmitte definiert sind und als Basis für die Schallausbreitungsberechnungen dienen. Diese beinhalten die abstandsbedingten Pegelabnahmen, die Luftabsorption, die Boden- und Meteorologiedämpfung sowie Abschirmungen und Reflexionen.

Die von öffentlichen Parkflächen ausgehenden Lärmimmissionen sind nach Kapitel 4.5 der *RLS-90* in Abhängigkeit der Frequentierungen zu berechnen. Auch hier werden zunächst Emissionspegel $L_{m,E}^*$ zur Eingabe in das Berechnungsprogramm gebildet.

3.3 Verkehrsaufkommen und Schallemissionen

Nach dem im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 erstellten Verkehrs- und Schallgutachten [16] ist im Prognose-Planfall 2030 incl. Mehrverkehr durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 mit einem Verkehrsaufkommen auf der Ernst-Scheel-Straße zwischen der Zufahrt zur Median-Klinik und der Rudolf-Breitscheid-Straße von $DTV = 2.463$ Kfz/24h zu rechnen. Es ergeben sich gemäß damaliger Verkehrsuntersuchung maßgebende stündliche Verkehrsstärken von $M_{Tag} = 145,9$ Kfz/h und $M_{Nacht} = 16,1$ Kfz/h sowie (im Wesentlichen durch den Busverkehr bestimmte) Lkw-Anteile von $p_{Tag} = 12,5$ % und $p_{Nacht} = 17,1$ %. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist durch Ausschilderungen auf $v_{zul} = 30$ km/h begrenzt. Mit $D_{StrO} = 0$ dB(A) und $D_{Stg} = 0$ dB(A)¹⁾ kommt man auf Emissionspegel von $L_{m,E,Tag} = 55,5$ dB(A) und $L_{m,E,Nacht} = 46,9$ dB(A). Die Zufahrt zur Median-Klinik wird überschlägig mit 50 % dieser Emissionswerte angesetzt.

Die öffentlichen Parkflächen westlich des WA im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 mit ca. 20 Stellplätzen sowie östlich des WA im Geltungsbereich des nicht von der 1. Änderung erfassten Bebauungsplanes Nr. 35/94 mit ca. 80 Stellplätzen (incl. einer aktuell geplanten Erweiterung) werden auf der sicheren Seite liegend mit Frequentierungen von 0,5 Parkbewegungen pro Stellplatz und Stunde am Tag und 0,1 Parkbewegungen pro Stellplatz und Stunde in der Nacht berücksichtigt.²⁾ Die Emissionspegel betragen $L_{m,E,Tag}^* = 47$ dB(A) und $L_{m,E,Nacht}^* = 40$ dB(A) für den westlichen bzw. $L_{m,E,Tag}^* = 53$ dB(A) und $L_{m,E,Nacht}^* = 46$ dB(A) für den östlichen Parkplatz, die zuzüglich des Korrektursummanden von 17 dB(A) gemäß Gleichung 30 der RLS-90 in das Berechnungsmodell eingegeben werden.

In den Anlagen 5 - 7 sind die Fahrspur-Emissionsachsen der Straßen durch rote Linien sowie die öffentlichen Parkflächen durch rote Schraffuren dargestellt.

1) Im Bereich des WA steigt die Ernst-Scheel-Straße von 6 m üNN im Westen auf einer Länge von ca. 90 m in Richtung Osten auf ca. 10 m üNN an. Dies entspricht einer Steigung von ca. 4 %, für die kein lärm erhöhender Zuschlag hinzuzurechnen ist.

2) An- und Abfahrt zählen jeweils als eine Parkbewegung.

3.4 Berechnungsergebnisse und Bewertung

Die Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen sind als Anlagen 5 - 7 für die Immissionshöhen 2,0 m (ebenerdige Außenwohnbereiche) und 5,6 m (1. Obergeschoss) beigefügt. In den Lärmkarten sind die Beurteilungspegel farbig in Abstufungen von 5 dB(A) sowie durch graue Isophonenlinien in Abstufungen von 1 dB(A) dargestellt. Die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswert - Isophone von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sind durch weiße Linien hervorgehoben.

Am Tag liegen die Beurteilungspegel an den der Ernst-Scheel-Straße zugewandten WA - Baugrenzen mit maximal 59 dB(A) am Tag über dem Orientierungswert des *Beiblatt 1 zu DIN 18005-1* von 55 dB(A), aber nicht über dem als Abwägungshilfe heranziehbaren Immissionsgrenzwert der *16. BImSchV* von 59 dB(A). Im Bereich der rückwärtigen Balkone und Terrassen wird der Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten.

In der Nacht weisen die Berechnungen Beurteilungspegel bis 50 dB(A) nach, die über dem Orientierungswert von 45 dB(A) und auch über dem Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) liegen. Zumindest aber von der Einhaltung des um 5 dB(A) angehobenen Orientierungswertes (der dem städtebaulichen Zielwert für – auch dem Wohnen dienende – Mischgebiete entspricht und somit ebenfalls noch gesundes Wohnen sicherstellt) kann ausgegangen werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen an der Ernst-Scheel-Straße) sind mit Berücksichtigung der erforderlichen Lücken im Bereich der Zufahrten und der damit verbundenen Schwächung der Schallschutzwirkung nicht geeignet, im Verhältnis zum Aufwand stehende Verbesserungen herbeizuführen (und würden sich darüber hinaus nachteilig auf die städtebauliche Situation und Gestaltung auswirken). Diesbezügliche Berechnungen werden daher nicht vorgenommen.

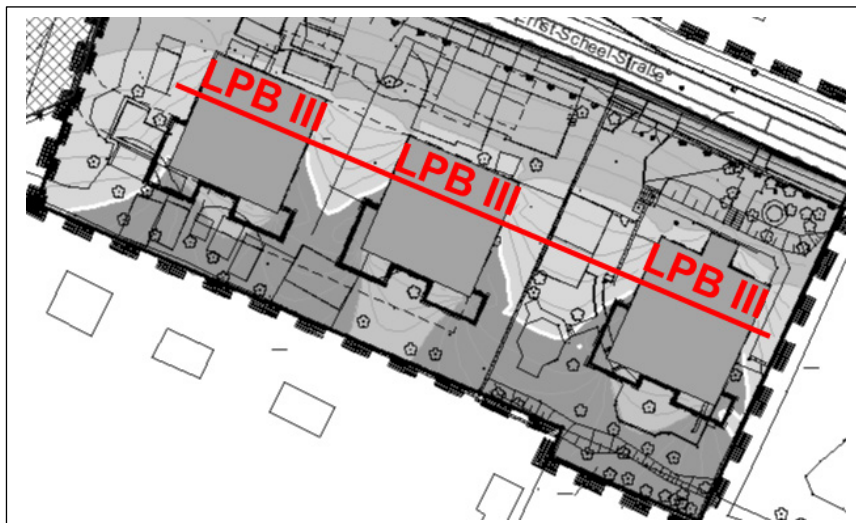
Zum Ausgleich der Orientierungswertüberschreitungen an den am höchsten belasteten nördlichen Gebäudeseiten wird die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Nach *DIN 4109* [6 - 9] ergibt sich eine Einstufung in den Lärmpegelbereich III mit einer erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB. Diese Anforderung sollte mit Berücksichtigung der nächtlichen Lärmimmissionen im Sinne von [7, 8] außerdem für 5 m - Abschnitte der westlichen und östlichen Gebäudeseiten festgesetzt werden. In der Abbildung auf der folgenden Seite ist die Abgrenzungslinie des Lärmpegelbereichs III dargestellt.

Im Lärmpegelbereich III sollte außerdem festgesetzt werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten sind.

3.5 Festsetzungsvorschlag

Im Hinblick auf die im Kapitel 3.4 beschriebenen Verkehrslärmbelastungen werden folgende Festsetzungen zum passiven Schallschutz vorgeschlagen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

1. *In den im Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Lärmpegelbereich III gilt die Anforderung an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB.*
2. *Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.*
3. *Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist im festgesetzten Lärmpegelbereich III durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den außerhalb des Lärmpegelbereichs III liegenden Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf den festgesetzten Lärmpegelbereich abzustellen. Beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung sind sie zu berücksichtigen.*



4 Teilbereich 1: Stellplatzlärmmissionen

4.1 Spezifische Beurteilungs- und Berechnungsgrundlagen

In § 12 Abs. 1 und 2 *Baunutzungsverordnung (BauNVO)* [12] ist geregelt, dass in allen Baugebieten grundsätzlich Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Allerdings sind nach § 15 Abs. 1 *BauNVO* die in §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Nach einem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg aus dem Jahr 1995 (Az. 3 S 3538/94) rufen Stellplätze, deren Zahl dem durch die baurechtlich zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen bzw. unzumutbaren Störungen hervor und sind somit hinzunehmen. Dies gilt nach dem Beschluss insbesondere für die Maximalpegel (Türenschrägen, Motorstart).

Grundsätzlich ist somit davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören. Ansonsten würde man in Wohngebieten mit zwangsläufigem Nebeneinander von Wohngebäuden und Pkw-Stellplätzen häufig Immissionskonflikte antreffen bzw. müssten Stellplätze im Hinblick auf die Spitzenpegel in Allgemeinen Wohngebieten einen Abstand von mindestens 28 m zu fremden Wohnhäusern aufweisen. Faktisch wären dann in Wohngebieten Stellplätze kaum mehr zulässig.

Allerdings kann eine Beurteilung von Stellplätzen an Wohnanlagen einschließlich der Zu- und Abfahrten im Sinne der Regelungen im § 22 des *BImSchG* für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen vorgenommen werden, um Auswirkungen einer Planung auf die Nachbarschaft auszuloten und diese schallschutztechnisch zu optimieren. Danach sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zur konkreten Lärmbeurteilung lässt sich dann die *TA Lärm* [13] heranziehen.

Nach dieser Verwaltungsvorschrift werden Beurteilungspegel bestimmt als Mittelwert für die Summe der in den Beurteilungszeiten einwirkenden Geräusche, die von dem Anlagengelände ausgehen. In die Berechnung der Beurteilungspegel fließen die Höhe der Lärmmissionen, die Einwirkzeit und -dauer, die Impulshaltigkeit und die Ton-/Informationshaltigkeit ein.

Der Tag-Beurteilungspegel bezieht sich auf den 16-stündigen Bezugszeitraum von 06:00 - 22:00 Uhr. Für die Betriebsaktivitäten in den Ruhezeiten werktags 06:00 - 07:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr bzw. an Sonn- und Feiertagen 06:00 - 09:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr wird in Wohngebieten ein Ruhezeitenzuschlag von 6 dB(A) erhoben. In der Bezugszeit nachts (22:00 - 06:00 Uhr) ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend.

Nach *TA Lärm* ist zur Bestimmung des Zuschlages für die Impulshaltigkeit der zu beurteilenden Geräusche das Taktmaximalpegelverfahren anzuwenden bzw. können bei Prognosen pauschale Impulszuschläge von $K_I = 3$ dB oder $K_I = 6$ dB je nach Auffälligkeit bei der Bildung der Beurteilungspegel berücksichtigt werden, sofern keine näheren Informationen über die Impulshaltigkeit vorliegen. Treten in einem Geräusch am Immissionsort ein oder mehrere Einzeltöne deutlich hörbar hervor oder ist das Geräusch informationshaltig, so ist je nach Auffälligkeit ein Zuschlag von $K_T = 3$ dB oder $K_T = 6$ dB bei der Bildung des Beurteilungspegels hinzuzurechnen.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des *BImSchG* ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung durch die nach *TA Lärm* zu beurteilenden Anlagen die in der folgenden Tabelle angegebenen Immissionsrichtwerte nicht überschreitet.

Tabelle 5: Immissionsrichtwerte TA Lärm

	Tag 06:00 - 22:00 Uhr dB(A)	Nacht 22:00 - 06:00 Uhr dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	65	50
Misch-/Kern-/Dorfgebiete (MI, MK, MD)	60	45
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40
Reine Wohngebiete (WR)	50	35

Einzelne Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Bei der Ermittlung von nach *TA Lärm* zu beurteilenden Lärmimmissionen durch Schallausbreitungsberechnungen ist die *DIN ISO 9613-1* [14] anzuwenden.

4.2 Beurteilungsszenario, Frequentierungen und Schallemissionen

Die geplanten Mehrfamilienhäuser im WA des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 werden nach Anlage 4 mit 6 oberirdischen Stellplätzen und einer Tiefgarage ausgestattet. Eine gegenseitige Schutzbedürftigkeit zwischen den beiden Gebäuden wird aus fachlicher Sicht nicht gesehen¹⁾, wohl aber eine Schutzbedürftigkeit gegenüber der vorhandenen Villa auf dem Grundstück Ernst-Scheel-Straße 26.

Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich an der Westseite von Haus B mit Anbindung an den dort gelegenen öffentlichen Parkplatz. Abstands- und abschirmungsbedingt sind die davon ausgehenden Lärmimmissionen an der Villa Ernst-Scheel-Straße 26 nicht relevant und können bei den Berechnungen vernachlässigt werden.

Die insgesamt sechs Stellplätze zwischen den Häusern A bzw. B und der Ernst-Scheel-Straße werden in Anlehnung an die *Parkplatzlärmstudie* [15] auf der sicheren liegend mit Frequentierungen von 0,5 Parkbewegungen pro Stellplatz und Stunde innerhalb der Beurteilungszeit tags zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr sowie mit 1 Parkbewegung pro Stellplatz in der ungünstigsten Nachtstunde angesetzt. Die Schallleistung für Ein-/Ausparken, Motorstart und Türenschlagen beträgt gemäß [15] $L_{W0,1h} = 63 \text{ dB(A)}$ zuzüglich des Impulzzuschlages von $K_I = 4 \text{ dB(A)}$ sowie eines Zuschlages für die An-/Abfahrten auf dem Grundstück von $K_D = 3 \text{ dB(A)}$ ²⁾ bzw. $L_{W,1h} = 70 \text{ dB(A)}$ pro Parkbewegung. An- und Abfahrt zählen jeweils als eine Parkbewegung. Geräuschspitzen beim Türenschlagen schlagen mit $L_{Wmax} = 98 \text{ dB(A)}$ zu Buche. Die Schallquellenorte sind in der Anlage 8 durch rote Punkte mit den Bezeichnungen SP1 - SP6 gekennzeichnet.

- 1) Nach fachlicher Einschätzung wird davon ausgegangen, dass die von den wenigen oberirdischen Stellplätzen ausgehenden Geräusche im Nachbarschaftsverhältnis zwischen den Neubebauungen nicht als unzumutbar im Sinne der *BauNVO* anzusehen sind. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Errichtung einer Tiefgarage eine Minimierung der Stellplatzgeräusche erreicht wird.
- 2) Damit sind auch beschleunigte Abfahrten abgedeckt, deren Schallleistung nach [15] $L_{Wmax} = 93 \text{ dB(A)}$ bzw. bei einer Einwirkzeit von 5 Sekunden im Sinne des Taktmaximalpegel-Verfahrens der *TA Lärm* $L_{W,1h} = 64 \text{ dB(A)}$ beträgt.

4.3 Berechnungsergebnisse und Bewertung

Die Schallausbreitungsberechnungen und Berechnungen der Beurteilungspegel an dem in der Anlage 8 gekennzeichneten Immissionsort IO 1 (Bestandsvilla Ernst-Scheel-Straße 26) können der Anlage 10 entnommen werden.

Mit Beurteilungspegeln von maximal 37 dB(A) am Tag wird der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert der *TA Lärm* von 55 dB(A) sowie von maximal 38 dB(A) in der Nacht der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) eingehalten.

Aus der Anlage 10 lässt sich ergänzend ein Spitzenpegel beim Türeinschlagen von maximal 61 dB(A) an IO 1 im Bereich des Sollwertes von 60 dB(A) in der Nacht ableiten. Mit Verweis auf die Ausführungen im zweiten Absatz auf Seite 14 wird aus fachlicher Sicht keine Konfliktsituation gesehen.

5 Teilbereich 2: Auswirkungen des öffentlichen Parkplatzes

5.1 Spezifische Beurteilungs- und Berechnungsgrundlagen

Auf die Ausführungen im Kapitel 3.1 wird verwiesen. Eine Beurteilung des geplanten öffentlichen Parkplatzes einschließlich des dann erforderlichen Ausbaus des Weges Zum Yachthafen als Neubau- bzw. wesentliche Änderungsmaßnahmen fällt in den Anwendungsbereich der *Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)*. Das Berechnungsverfahren für Verkehrslärmimmissionen ist im Kapitel 3.2 beschrieben.

5.2 Verkehrsaufkommen und Schallemissionen

Auf der geplanten öffentlichen Parkfläche können nach Auskunft des Planungsbüros Mahnel ca. 65 Stellplätze untergebracht werden. Es werden analog zu Kapitel 3.3 auf der sicheren Seite liegende Frequentierungen von 0,5 Parkbewegungen pro Stellplatz und Stunde am Tag und 0,1 Parkbewegungen pro Stellplatz und Stunde in der Nacht berücksichtigt. Die Emissionspegel betragen $L_{m,E,Tag}^* = 52$ dB(A) und $L_{m,E,Nacht}^* = 45$ dB(A), die zuzüglich des Korrektursummanden von 17 dB(A) gemäß Gleichung 30 der RLS-90 in das Berechnungsmodell eingegeben werden.

Für den Weg Zum Yachthafen kommt man damit auf 33 Pkw/h am Tag und 7 Pkw/h in der Nacht. Für sonstigen – im Zusammenhang mit den sich im Osten an den Parkplatz anschließenden Kleingärten sowie mit dem Yachthafen stehenden – Verkehr wird überschlägig ein Zuschlag von 100 % angenommen, sodass man auf $M_{Tag} = 66$ Kfz/h und $M_{Nacht} = 14$ Kfz/h mit $p = 0$ % kommt. Die Emissionspegel betragen $L_{m,E,Tag} = 48,9$ dB(A) und $L_{m,E,Nacht} = 42,2$ dB(A) bei $v_{zul} = 50$ km/h bzw. $L_{m,E,Tag} = 46,7$ dB(A) und $L_{m,E,Nacht} = 40,2$ dB(A) bei $v_{zul} = 30$ km/h.

Nach dem im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 erstellten Verkehrs- und Schallgutachten [16] ist im Prognose-Planfall 2030 incl. Mehrverkehr durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 mit einem Verkehrsaufkommen auf der Ernst-Scheel-Straße südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße von $DTV = 904$ Kfz/24h zu rechnen. Es ergeben sich gemäß damaliger Verkehrsuntersuchung maßgebende stündliche Verkehrsstärken von $M_{Tag} = 54,2$ Kfz/h und $M_{Nacht} = 9,9$ Kfz/h sowie Lkw-Anteile von $p_{Tag} = 1$ % und $p_{Nacht} = 1$ %. Mit $D_{StrO} = 0$ dB(A) und $D_{Stg} = 0$ dB(A) kommt man auf Emissionspegel von $L_{m,E,Tag} = 48,9$ dB(A) und $L_{m,E,Nacht} = 41,5$ dB(A) bei $v_{zul} = 50$ km/h bzw. $L_{m,E,Tag} = 46,6$ dB(A) und $L_{m,E,Nacht} = 39,3$ dB(A) bei $v_{zul} = 30$ km/h. Im Zusammenhang mit den Planungen für den öffentlichen Parkplatz und dem damit verbundenen zusätzlichen Verkehr wird auf der sicheren Seite liegend ein Zuschlag von 3 dB(A) hinzugerechnet.

In der Anlage 11 sind die Fahrspur-Emissionsachsen der Straßen durch rote Linien sowie die öffentliche Parkfläche durch eine rote Schraffur dargestellt.

5.3 Berechnungsergebnisse und Bewertung

Die Schallausbreitungsberechnungen und Berechnungen der Beurteilungspegel an den in der Anlage 11 gekennzeichneten Immissionsorten IO 1 - IO 4 (an denen nach fachlicher Einschätzung von den für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionszielwerten auszugehen ist) können den Anlage 13 - 16 ($v_{zul} = 50$ km/h auf Ernst-Scheel-Straße und Zum Yachthafen) bzw. den Anlagen 17 - 20 ($v_{zul} = 30$ km/h auf Ernst-Scheel-Straße und Zum Yachthafen) entnommen werden.

Mit Beurteilungspegeln des Gesamt-Verkehrslärms (öffentlicher Parkplatz + Zum Yachthafen + Ernst-Scheel-Straße) von maximal 56 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht bei $v_{zul} = 50$ km/h bzw. von maximal 54 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht bei $v_{zul} = 30$ km/h werden die für die Beurteilung nach *DIN 18001-2* in der Bauleitplanung als Abwägungshilfen heranziehbaren bzw. für Neubau- und wesentliche Änderungsmaßnahmen geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. *BImSchV* von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht eingehalten.¹⁾ Der öffentliche Parkplatz hat daran mit Teil-Beurteilungspegeln von maximal 47 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht nur einen geringen Anteil.²⁾ Zur Minimierung der Lärmimmissionen wird empfohlen, die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf der Ernst-Scheel-Straße und auf dem Weg Zum Yachthafen auf 30 km/h zu begrenzen.

- 1) Davon kann nach ergänzenden Berechnungen auch für die der Ernst-Scheel-Straße zugewandten Gebäude-seiten im Prognose-Planfall 2030 mit Berücksichtigung des durch den öffentlichen Parkplatz im Teilbereich 2 generierten zusätzlichen Verkehrs ausgegangen werden.
- 2) Eine ergänzende Berechnung für den Rand der sich im Osten an den Parkplatz anschließenden Kleingarten-anlage kommt im Abstand von ca. 3 m zu dessen westlicher Grenze auf einen keine Konflikte auslösenden Beurteilungspegel am Tag von maximal 53 dB(A).

6 Zusammenfassung

Teilbereich 1: Verkehrslärmimmissionen

Am Tag liegen die Beurteilungspegel an den der Ernst-Scheel-Straße zugewandten Baugrenzen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit maximal 59 dB(A) über dem Orientierungswert des *Beiblatt 1 zu DIN 18005-1* von 55 dB(A), aber nicht über dem als Abwägungshilfe heranziehbaren Immissionsgrenzwert der *16. BImSchV* von 59 dB(A). Im Bereich der rückwärtigen Balkone und Terrassen wird der Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten.

In der Nacht weisen die Berechnungen Beurteilungspegel bis 50 dB(A) nach, die über dem Orientierungswert von 45 dB(A) und auch über dem Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) liegen. Zumindest aber von der Einhaltung des um 5 dB(A) angehobenen Orientierungswertes (der dem städtebaulichen Zielwert für – auch dem Wohnen dienende – Mischgebiete entspricht und somit ebenfalls noch gesundes Wohnen sicherstellt) kann ausgegangen werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen an der Ernst-Scheel-Straße) sind mit Berücksichtigung der erforderlichen Lücken im Bereich der Zufahrten und der damit verbundenen Schwächung der Schallschutzwirkung nicht geeignet, im Verhältnis zum Aufwand stehende Verbesserungen herbeizuführen (und würden sich darüber hinaus nachteilig auf die städtebauliche Situation und Gestaltung auswirken). Diesbezügliche Berechnungen werden daher nicht vorgenommen.

Zum Ausgleich der Orientierungswertüberschreitungen an den am höchsten belasteten nördlichen Gebäudeseiten wird die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Nach *DIN 4109* ergibt sich eine Einstufung in den Lärmpegelbereich III mit einer erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von erf. $R'_{w, res} = 35$ dB. Diese Anforderung sollte mit Berücksichtigung der nächtlichen Lärmimmissionen außerdem für 5 m - Abschnitte der westlichen und östlichen Gebäudeseiten festgesetzt werden. Im Lärmpegelbereich III sollte außerdem festgesetzt werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten sind. Kapitel 3.5 enthält einen Festsetzungsvorschlag.

Teilbereich 1: Stellplatzlärmimmissionen

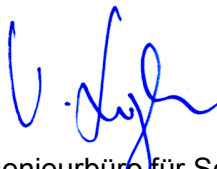
Die geplanten Mehrfamilienhäuser im WA des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 werden nach Anlage 4 mit 6 oberirdischen Stellplätzen und einer Tiefgarage ausgestattet. Eine gegenseitige Schutzbedürftigkeit zwischen den beiden Gebäuden wird aus fachlicher Sicht nicht gesehen, wohl aber eine Schutzbedürftigkeit gegenüber der vorhandenen Villa auf dem Grundstück Ernst-Scheel-Straße 26.

Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich an der Westseite von Haus B mit Anbindung an den dort gelegenen öffentlichen Parkplatz. Abstands- und abschirmungsbedingt sind die davon ausgehenden Lärmimmissionen an der Villa Ernst-Scheel-Straße 26 nicht relevant und können bei den Berechnungen vernachlässigt werden.

Mit Beurteilungspegeln von maximal 37 dB(A) am Tag wird der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert der *TA Lärm* von 55 dB(A) sowie von maximal 38 dB(A) in der Nacht der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) an der Bestandsvilla eingehalten. Die Immissions-Spitzenpegel beim Türeinschlagen betragen maximal 61 dB(A) im Bereich des Sollwertes von 60 dB(A) in der Nacht. Mit Verweis auf die Ausführungen im zweiten Absatz auf Seite 14 wird aus fachlicher Sicht keine Konfliktsituation gesehen.

Teilbereich 2: Auswirkungen des öffentlichen Parkplatzes

Mit Beurteilungspegeln des Gesamt-Verkehrslärms (öffentlicher Parkplatz + Zum Yachthafen + Ernst-Scheel-Straße) an den benachbarten Wohnhäusern von maximal 56 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht bei $v_{zul} = 50$ km/h bzw. von maximal 54 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht bei $v_{zul} = 30$ km/h werden die für die Beurteilung nach *DIN 18001-2* in der Bauleitplanung als Abwägungshilfen heranziehbaren bzw. für Neubau- und wesentliche Änderungsmaßnahmen geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. *BImSchV* von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht eingehalten. Der öffentliche Parkplatz hat daran mit Teil-Beurteilungspegeln von maximal 47 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht nur einen geringen Anteil. Zur Minimierung der Lärmimmissionen wird empfohlen, die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf der Ernst-Scheel-Straße und auf dem Weg Zum Yachthafen auf 30 km/h zu begrenzen.



Ingenieurbüro für Schallschutz
Dipl.-Ing. Volker Ziegler

Mölln, 28.04.2017

Dieses Gutachten enthält 25 Textseiten und 20 Blatt Anlagen.

Literaturverzeichnis und verwendete Unterlagen

- [1] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
- [2] Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- [3] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
- [4] DIN 18005-1 vom Juli 2002
Schallschutz im Städtebau
- [5] Beiblatt 1 zu DIN 18005 vom Mai 1987
Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- [6] DIN 4109 vom November 1989
Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise
- [7] Beiblatt 1 zu DIN 4109 vom November 1989
Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren
- [8] DIN 4109-1 vom Juli 2016
Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen
- [9] DIN 4109-2 vom Juli 2016
Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen
- [10] VDI 2719 vom August 1987
Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen
- [11] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr, Ausgabe 1990

- [12] 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- [13] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998, rechtskräftig ab 01.11.1998, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.08.1998
- [14] DIN ISO 9613-2 vom Oktober 1999
Akustik - Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien
Teil 2: Allgemeine Berechnungsverfahren
- [15] Parkplatzlärmstudie - Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 6. überarbeitete Auflage, Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, August 2007
- [16] Schalltechnisches Gutachten Nr. 15-08-1 vom 07.08.2015 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, Ing.-Büro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, 23879 Mölln

Anlagenverzeichnis

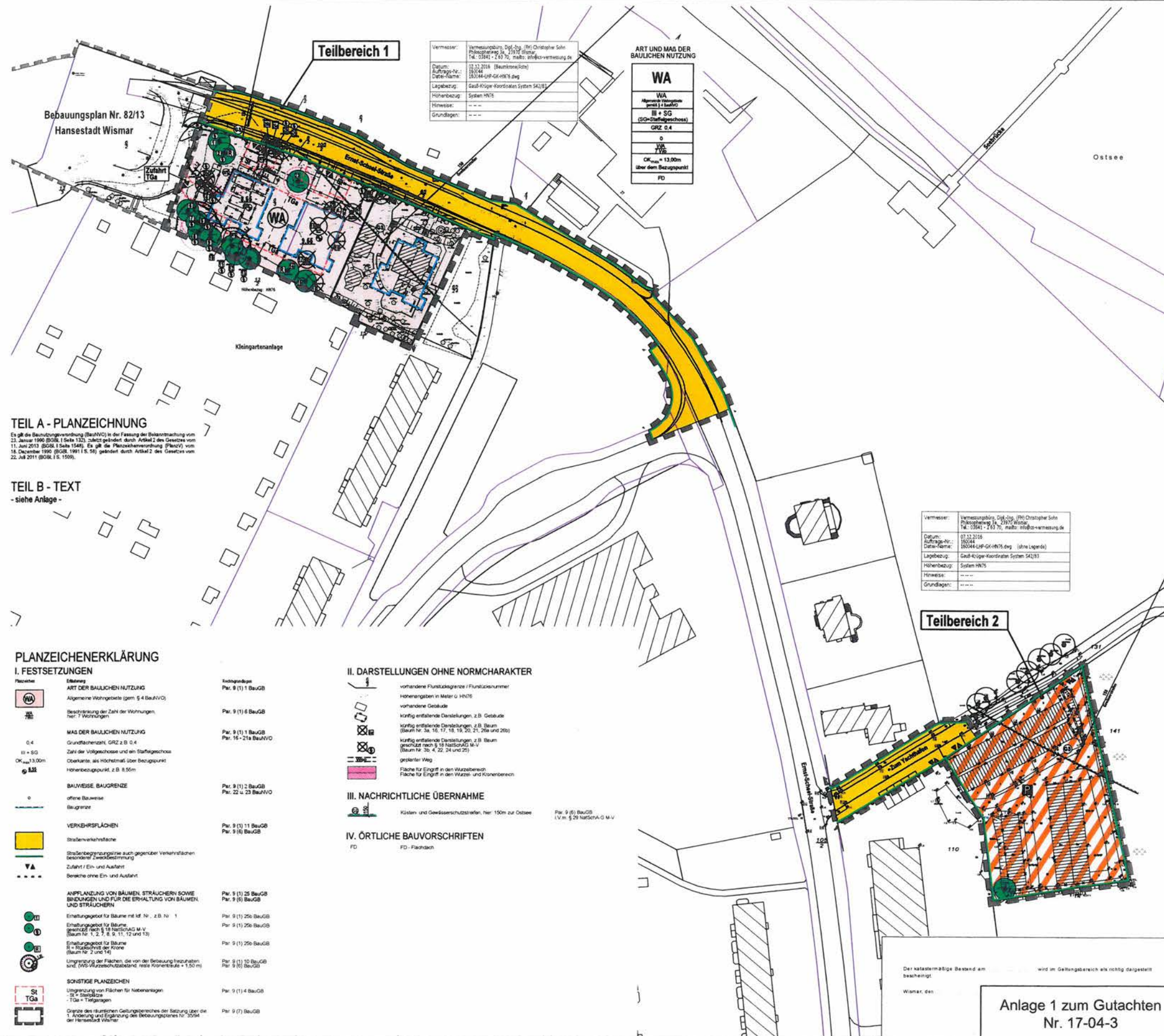
- Anlage 1: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94,
Stand 13.03.2017
- Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35/94
- Anlage 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82/13
- Anlage 4: Lageplan des Bauvorhabens mit Mehrfamilienhäusern im westlichen
Erweiterungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes im Teilgebiet 1
der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94
- Anlagen 5 - 7: Verkehrslärmkarten für den Teilbereich 1 der 1. Änderung des Bebau-
ungsplanes Nr. 35/94
- Anlage 8: Lageplan der Stellplatzlärmberechnungen im Teilbereich 1 der 1. Ände-
rung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 mit Schallquellen und Immissions-
ort
- Anlagen 9, 10: Ergebnisse der Stellplatzlärmberechnungen für den Teilbereich 1 mit
vorangestellten Erläuterungen
- Anlage 11: Lageplan mit Verkehrslärmquellen im Teilbereich 2 der 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 35/94 und Immissionsorten
- Anlagen 12 - 20: Ergebnisse der Verkehrslärmberechnungen für den Teilbereich 2 mit
vorangestellten Erläuterungen

HANSESTADT WISMAR

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35/94

"SEEBAD WENDORF"

IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB



VERFAHRENSVERMERKE

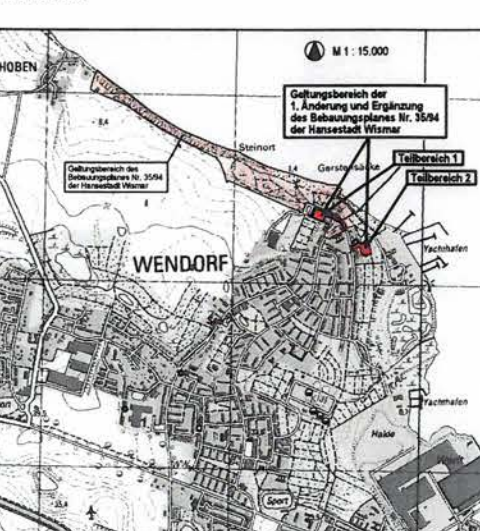
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Stadtanzeiger am ... gemacht. Das die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, ist in der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 während der Dienststunden Montag, Dienstag, Mittwoch von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr vom ... bis zum ... unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am ... den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die zugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 während der Dienststunden Montag, Dienstag, Mittwoch von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Hansestadt Wismar deren Inhalt nicht kennt und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgesetzordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können sowie das von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird, durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger am ... ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefodert worden.
Wismar, den ... (Siegel) ... Der Bürgermeister
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Bürgerschaft hat die 1. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, am ... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ... gebilligt.
Wismar, den ... (Siegel) ... Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit ausgefertigt.
Wismar, den ... (Siegel) ... Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar und über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Spruchzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger am ... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abfertigung sowie die Rechtsmittel (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Entschieden von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (Kf. M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit/in am ... in Kraft getreten.
Wismar, den ... (Siegel) ... Bürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35/94

OEMAS § 10 BauGB UND § 65 BauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach der Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 550) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am ... folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen:

Übersicht

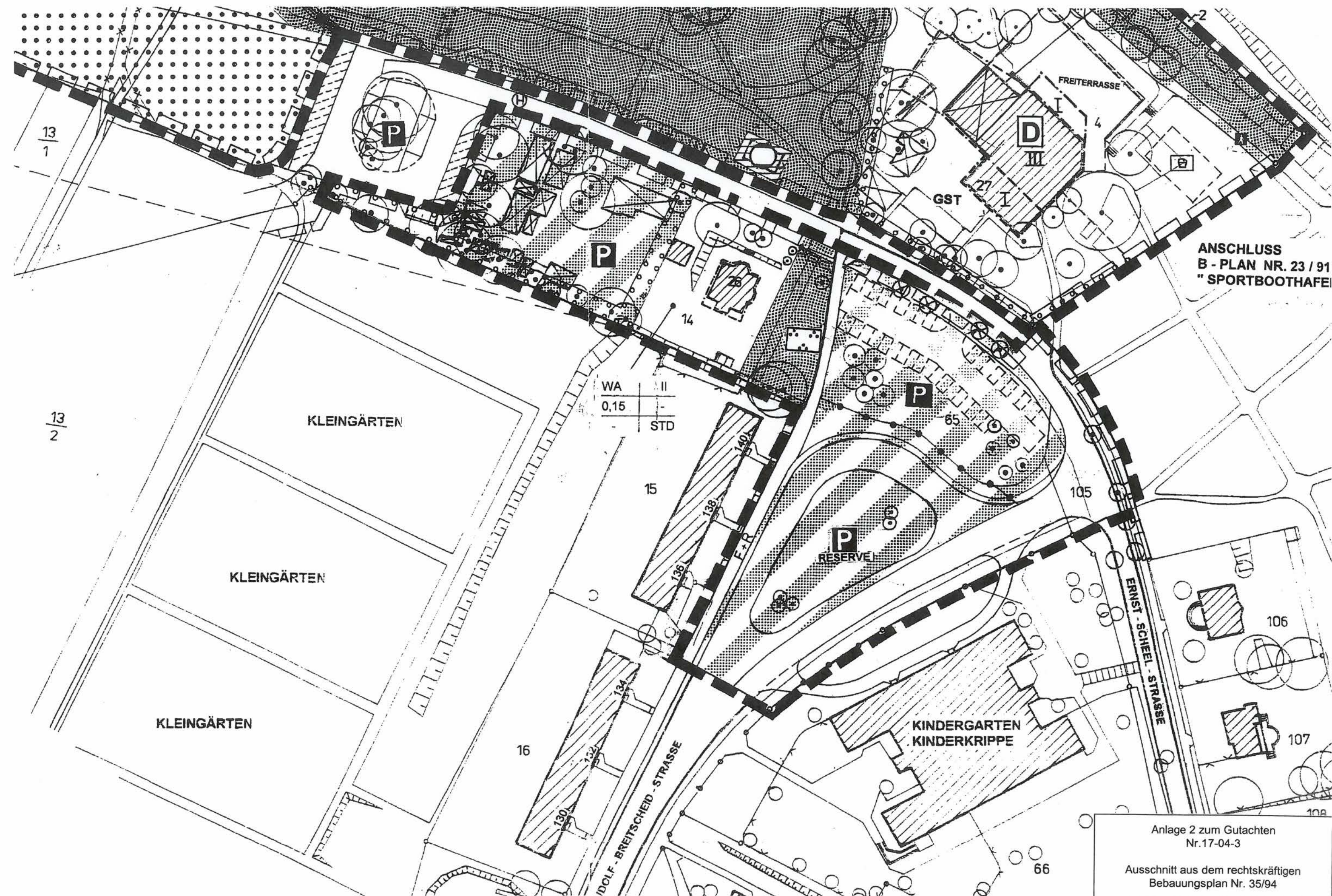


HANSESTADT WISMAR

STAND: Bearbeitungsstand 2017-03-13

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35/94 "SEEBAD WENDORF" IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

Anlage 1 zum Gutachten Nr. 17-04-3



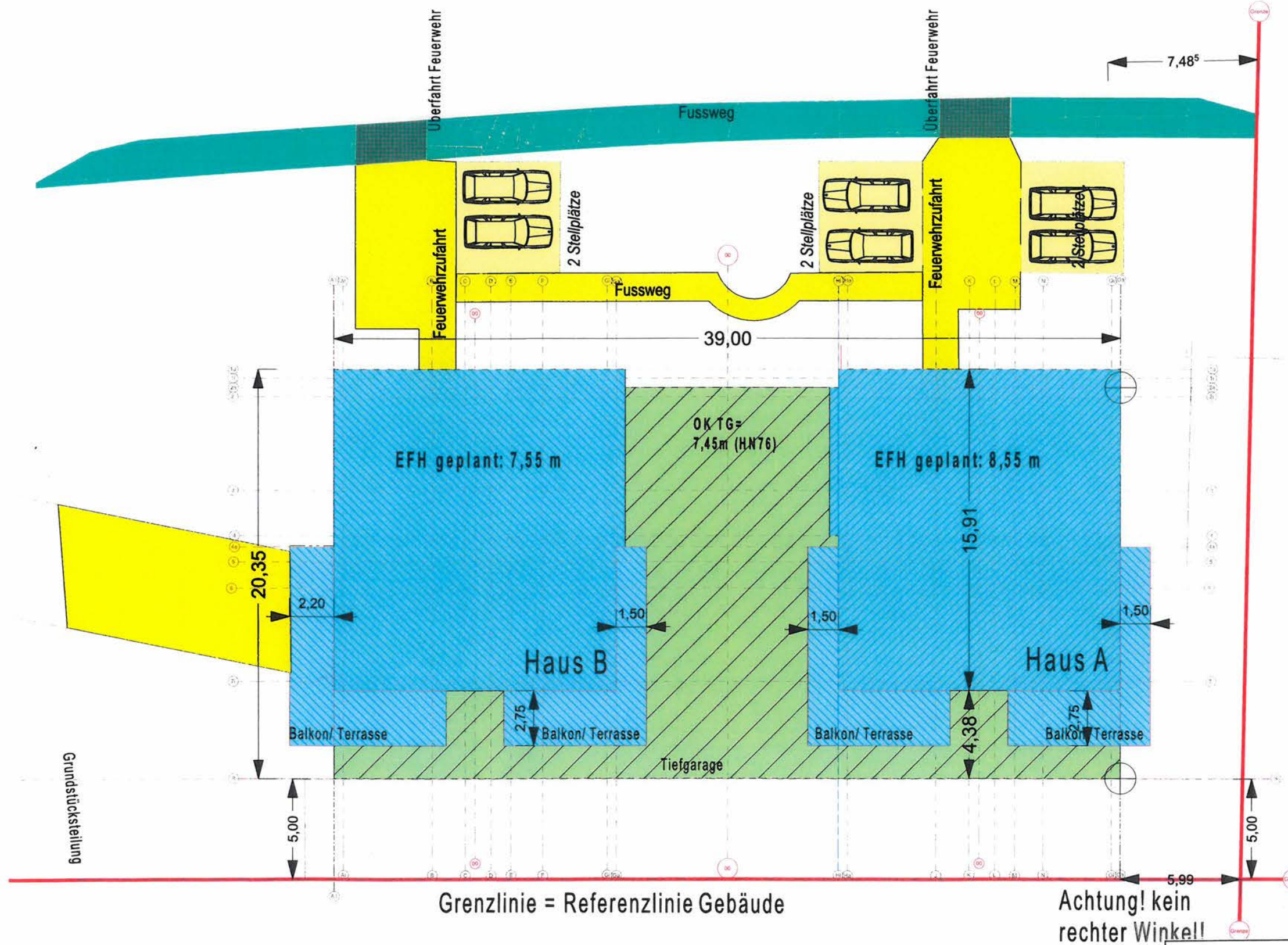
Anlage 2 zum Gutachten
Nr.17-04-3

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen
Bebauungsplan Nr. 35/94



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete	WR1 WA2	WR3 WA3	W W
Zahl der Vollgeschosse	I	II	-
GRZ-Grundflächenzahl	0,3	0,3	C
Bauweise	E ⁰	E ⁰	L



Abkürzungen			
SR	Schmutzwasserrohr	FBH	Fußbodenheizung
LÜ	Lüftungrohr	RR	Regenrohr
WD	Wanddurchbruch		
DD	Deckendurchbruch		
FD	Fußbodendurchbruch		
BRH	Brüstung ab OK Fertigfußboden		
RH	Raumhöhe		
REV	Revisionschacht		
HK	Heizkörper		
T 60	Feuerbeständige Tür		
T 30	Feuerhemmende Tür		
OKRF	Oberkante Rohfußboden		
OKFF	Oberkante Fertigfußboden		

Brandschutz	Schraffuren
	Mauerwerk (KS)
	Mauerwerk (PB)
	Stahlbeton
	Isolierung, hart
	Isolierung, weich
	Estrich
	Holz
	Planung
	Abbruch
	Bestand

Das Urheberrecht dieser Planung gehört dem Architekturbüro Klaus Heselhaus. Änderungen, Kopien und sonstige Vervielfältigungen dieses Planes sind nur nach ausdrücklicher Zustimmung möglich. Diese Pläne gelten nur zusammen mit den Plänen der Fachplaner (siehe unsere Liste). Sollten sich Widersprüche oder Unklarheiten heraus ergeben, so sind diese sofort schriftlich mitzuteilen. Alle Maße sind örtlich zu prüfen und ggf. mit der Bauleitung abzustimmen.

Index/ Änderungen	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

M 1:50 1 3m
M 1:100 1 6m

Entwurf April 2017 V9	
Datum: 16.04.2017	Planstand: WP_01
Übergröße: A1 800 x 1100	Bearbeiter: Dipl.-Ing. Michael Kriest
Freigegeben: Klaus Heselhaus	Massestab: siehe Planunterschrift
Sicherheitsbeauftragter: Klaus Heselhaus	Freigegeben: Klaus Heselhaus
Spätk: Klaus Heselhaus	Genehmigungsbehörde:
	Genehmigung:

Projekt MFH Seebrücke	
Lageplan	
Bauherr (in): Klaus Junge Projektentwicklungsgesellschaft mbH Zum Dock 23946 Wismar	Vorhaben: #Projektbeschreibung Klaus & Junge Projektentwicklungsgesellschaft mbH #Grundstück PLZ #Grundstück Ort
Gemarkung: #Gemarkung	Blatt-Nr.: A-1.1
Flurstück: #Flurstück	

Dipl.-Ing. Architekt Klaus Heselhaus

WISMARSCHER STR. 34 23948 KLÜTZ T 038825 24127 F 038825 24128

M.-LUTHER-STR. 3A 20459 HAMBURG info@heselhaus-architekten.de AK HAMBURG # 6469

Heselhaus Architekt

Anlage 4 zum Gutachten
Nr. 17-04-3



Beurteilungspegel

	<= 35	dB(A)
	> 35 - 40	dB(A)
	> 40 - 45	dB(A)
	> 45 - 50	dB(A)
	> 50 - 55	dB(A)
	> 55 - 60	dB(A)
	> 60 - 65	dB(A)
	> 65 - 70	dB(A)
	> 70 - 75	dB(A)
	> 75	dB(A)
	Isolinien 1 dB	



Lärmkarte Straßenverkehr TB 1
Berechnung nach RLS-90
in 2,0 m Höhe (AWB)
Tag 06:00 - 22:00 Uhr



ANLAGE 5
Gutachten 17-04-3
Plotdatei: r1-awb-t
M 1: 500

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar

Berechnung für Prognose-Planfall 2030 incl. Mehrverkehr durch B-Plan Nr. 82/13
Weiße Linie: ORW 55 dB(A)
für Allgemeine Wohngebiete

Auftraggeber:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen

Ing.-Büro für Schallschutz
Grambeker Weg 146
23879 Mölln
Tel.: 0 45 42 / 83 62 47



Beurteilungspegel

	≤ 35	dB(A)
	> 35 - 40	dB(A)
	> 40 - 45	dB(A)
	> 45 - 50	dB(A)
	> 50 - 55	dB(A)
	> 55 - 60	dB(A)
	> 60 - 65	dB(A)
	> 65 - 70	dB(A)
	> 70 - 75	dB(A)
	Isolinien 1 dB	



Lärmkarte Straßenverkehr TB 1
Berechnung nach RLS-90
in 5,6 m Höhe (1. OG)
Tag 06:00 - 22:00 Uhr



ANLAGE 6
Gutachten 17-04-3
Plotdatei: r1-og-t
M 1: 500

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar

Berechnung für Prognose-Planfall 2030 incl. Mehrverkehr durch B-Plan Nr. 82/13
Weiße Linie: ORW 55 dB(A)
für Allgemeine Wohngebiete

Auftraggeber:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen

Ing.-Büro für Schallschutz
Grambeker Weg 146
23879 Mölln
Tel.: 0 45 42 / 83 62 47



Beurteilungspegel

	≤ 35	dB(A)
	> 35 - 40	dB(A)
	> 40 - 45	dB(A)
	> 45 - 50	dB(A)
	> 50 - 55	dB(A)
	> 55 - 60	dB(A)
	> 60 - 65	dB(A)
	> 65 - 70	dB(A)
	> 70 - 75	dB(A)
	> 75	dB(A)
	Isolinien 1 dB	



Lärmkarte Straßenverkehr TB 1
Berechnung nach RLS-90
in 5,6 m Höhe (1. OG)
Nacht 22:00 - 06:00 Uhr



ANLAGE 7
Gutachten 17-04-3
Plotdatei: r1-og-n
M 1: 500

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar

Berechnung für Prognose-Planfall 2030 incl. Mehrverkehr durch B-Plan Nr. 82/13
Weiße Linie: ORW 45 dB(A)
für Allgemeine Wohngebiete

Auftraggeber:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen

Ing.-Büro für Schallschutz
Grambeker Weg 146
23879 Mölln
Tel.: 0 45 42 / 83 62 47



Lageplan der Stellplatzlärmbe-
rechnungen im TB 1 mit Schall-
quellen und Immissionsort



ANLAGE 8
Gutachten 17-04-3
Plotdatei: plan-tb1
M 1: 300

1. Änderung des Bebau-
ungsplanes Nr. 35/94 der
Hansestadt Wismar

Auftraggeber:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen

Ing.-Büro für Schallschutz
Grambeker Weg 146
23879 Mölln
Tel.: 0 45 42 / 83 62 47



**Schallausbreitungsberechnungen nach DIN ISO 9613-2
und Berechnungen der Beurteilungspegel nach TA Lärm**

Erläuterungen der Spaltenüberschriften in den Berechnungsblättern

Spaltenüberschrift	Bedeutung
Emission, RQ	RQ = 0: Schallleistungspegel L_W für Punktschallquellen RQ = 1: Schallleistungspegel L_W' für Linienschallquellen RQ = 2: Schallleistungspegel L_W'' für horizontale Flächenschallquellen RQ = 3: Schallleistungspegel L_W''' für vertikale Flächenschallquellen
Anz/L/FI	Anzahl der Punktschallquellen, Länge der Linienschallquellen, Fläche der Flächenschallquellen
$L_{W,ges}$	Gesamtschallleistung
min. ds	Minimaler Abstand zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort
D_c	Richtwirkungskorrektur
D_l	Richtwirkungsmaß
C_{met}	Meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2
D_{refl}	Pegelerhöhungen durch Reflexionen
A_{div}	Geometrische Ausbreitungsdämpfung
A_{gr}	Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes (hier nach DIN ISO 9613-2 Abschnitt 7.3.2)
A_{atm}	Dämpfung aufgrund der Luftabsorption
A_{bar}	Dämpfung aufgrund von Abschirmung
L_{AT}	Mittelungspegel der Schallquelle am Immissionsort
K_{EZ}	Einwirkzeitkorrektur = $10 \times \lg(\text{Einwirkzeit bzw. Anzahl} / 16 \text{ Std. tags})$ bzw. $10 \times \lg(\text{Einwirkzeit bzw. Anzahl in der lautesten Stunde nachts})$
K_R	Ruhezeitzuschlag, bezogen auf gesamte Einwirkzeit
L_m	Mittelungspegel der Schallquelle mit Einwirkzeitkorrekturen und Ruhezeitzuschlägen = Teil-Beurteilungspegel
L_r	Gesamt - Beurteilungspegel

Auftrag
ep2

Datum
25/04/2017

Projekt:
Parkplatzlärmberechnung TB 1

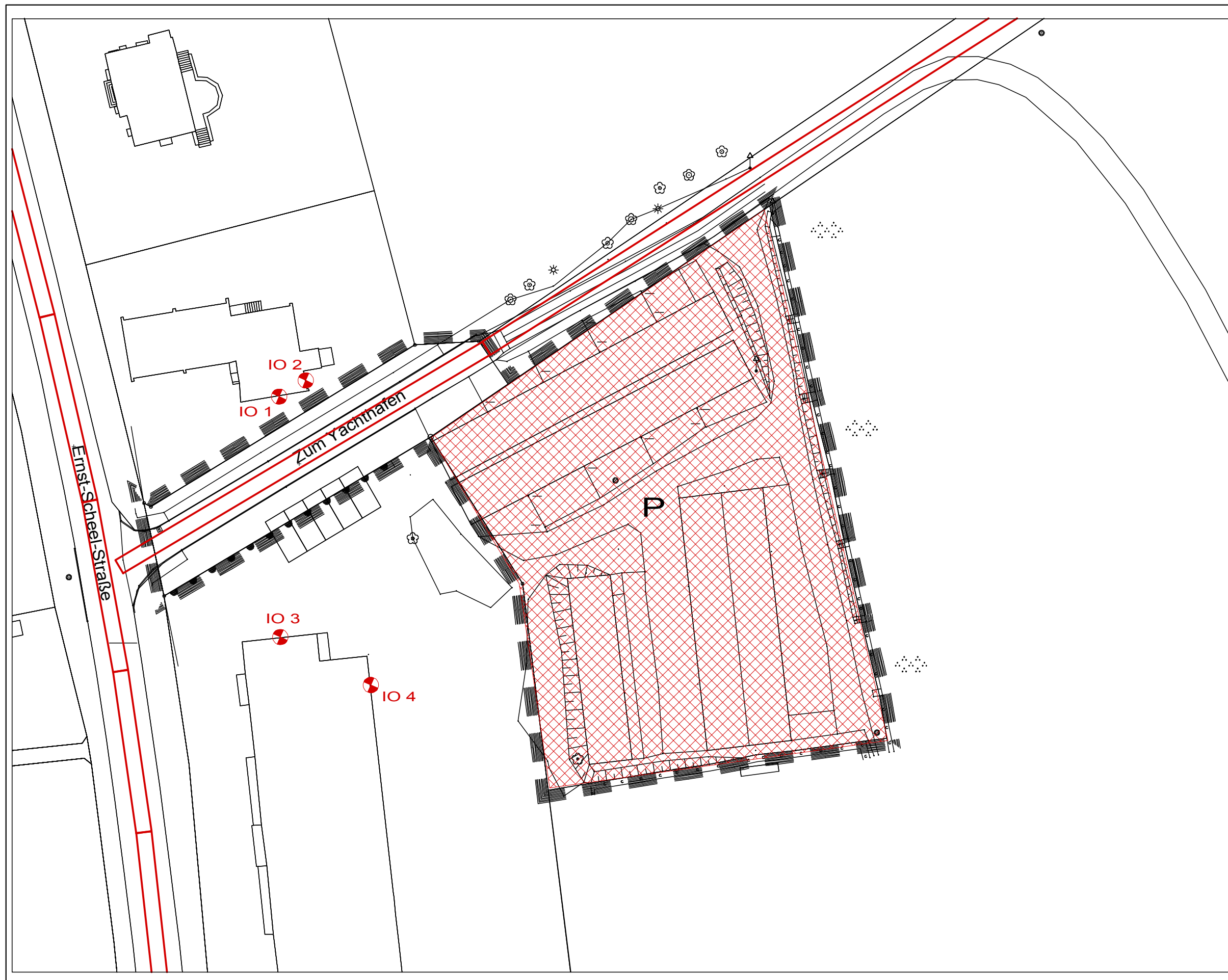
Berechnung nach ISO 9613-2 mit A-bewerteten Summenpegeln, Agr nach Nr. 7.3.2

Aufpunktbezeichnung : I01 EG WWA-FAS. - GEB.: HAUS NR. 26 <ID>-
Lage des Aufpunktes : X1= 3266.7188 km Y1= 5979.8470 km Zi= 2.80 m
Tag Nacht
Immission : 36.0 dB(A) 37.1 dB(A)

Brüttlent Name	Ident	Emission		RQ	Anz./L/FI	Lw, ges		Korr.	min.	Ds	DI	Onet		Drefl		Agr	Aatm	Abar	L AT		Zeitzuschläge		Im	
		Tag	Nacht			Tag	Nacht	Formel				Tag	Nacht	Tag	Nacht				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
		dB(A)	dB(A)		/ m / qm	dB(A)	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
SP1	-	70.0	70.0	Lw	0.0	1.0	70.0	0.0	26.3	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-39.4	-1.2	-0.1	0.0	32.3	32.3	-3.0	0.0	1.9	31.2
SP2	-	70.0	70.0	Lw	0.0	1.0	70.0	0.0	27.4	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-39.7	-1.4	-0.1	0.0	31.8	31.8	-3.0	0.0	1.9	30.7
SP3	-	70.0	70.0	Lw	0.0	1.0	70.0	0.0	36.1	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-42.1	-2.5	-0.1	0.0	28.3	28.3	-3.0	0.0	1.9	27.2
SP4	-	70.0	70.0	Lw	0.0	1.0	70.0	0.0	36.3	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-42.2	-2.5	-0.1	0.0	28.2	28.2	-3.0	0.0	1.9	27.1
SP5	-	70.0	70.0	Lw	0.0	1.0	70.0	0.0	50.5	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-45.1	-3.3	-0.1	0.0	24.5	24.5	-3.0	0.0	1.9	23.4
SP6	-	70.0	70.0	Lw	0.0	1.0	70.0	0.0	51.0	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-45.1	-3.3	-0.2	0.0	24.4	24.4	-3.0	0.0	1.9	23.3

Aufpunktbezeichnung : I01 1.OG WWA-FAS. - GEB.: HAUS NR. 26 <ID>-
Lage des Aufpunktes : X1= 3266.7188 km Y1= 5979.8470 km Zi= 5.60 m
Tag Nacht
Immission : 37.3 dB(A) 38.4 dB(A)

Brüttlent Name	Ident	Emission		RQ	Anz./L/FI	Lw, ges		Korr.	min.	Ds	DI	Onet		Drefl		Agr	Aatm	Abar	L AT		Zeitzuschläge		Im	
		Tag	Nacht			Tag	Nacht	Formel				Tag	Nacht	Tag	Nacht				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
		dB(A)	dB(A)		/ m / qm	dB(A)	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
SP1	-	70.0	70.0	Lw	0.0	1.0	70.0	0.0	26.7	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-39.5	0.0	-0.1	0.0	33.4	33.4	-3.0	0.0	1.9	32.3
SP2	-	70.0	70.0	Lw	0.0	1.0	70.0	0.0	27.7	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-39.9	0.0	0.0	0.0	33.1	33.1	-3.0	0.0	1.9	32.0
SP3	-	70.0	70.0	Lw	0.0	1.0	70.0	0.0	36.3	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-42.2	-0.6	0.0	0.0	30.2	30.2	-3.0	0.0	1.9	29.1
SP4	-	70.0	70.0	Lw	0.0	1.0	70.0	0.0	36.6	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-42.3	-0.6	0.0	0.0	30.1	30.1	-3.0	0.0	1.9	29.0
SP5	-	70.0	70.0	Lw	0.0	1.0	70.0	0.0	50.7	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-45.1	-2.0	-0.1	0.0	25.8	25.8	-3.0	0.0	1.9	24.7
SP6	-	70.0	70.0	Lw	0.0	1.0	70.0	0.0	51.2	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-45.2	-2.1	-0.1	0.0	25.6	25.6	-3.0	0.0	1.9	24.5



0 2,5 5 10 20 30

Lageplan mit Verkehrslärm-
quellen des TB 2 und
Immissionsorten



ANLAGE 11
Gutachten 17-04-3
Plotdatei: plan-tb2
M 1: 500

1. Änderung des Bebau-
ungsplanes Nr. 35/94 der
Hansestadt Wismar

Auftraggeber:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen

Ing.-Büro für Schallschutz
Grambeker Weg 146
23879 Mölln
Tel.: 0 45 42 / 83 62 47

Erläuterungen der Spaltenüberschriften der Straßenverkehrslärberechnungen nach RLS-90

Spaltenüberschrift	Bedeutung
Emission	Emissionspegel $L_{m,E}$ nach RLS 90 Bei $RQ > 2$ mit hälftiger Aufteilung der Straßenemissionspegel auf die beiden Fahrspuren, Gesamtemission: angegebene Werte + 3 dB(A)
RQ	Regelquerschnitt der Straße (RQ = 1: 1 Emittentenachse, RQ = 2: Parkplatz, RQ > 2: 2 Emittentenachsen)
Anz/L/FI	Länge der berücksichtigten Straßenabschnitte
$L_{W,ges}$	Gesamtschallleistung
min. S_m	Minimaler Abstand zwischen der Straße und dem Immissionsort
K_0	Entfernungsabhängiger Ampelzuschlag
D_{refl}	Pegelerhöhungen durch Reflexionen
D_s	Geometrische Ausbreitungsdämpfung
D_{BM}	Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes
D_L	Dämpfung aufgrund der Luftabsorption
D_e	Dämpfung aufgrund von Abschirmung
L_m	Teil-Beurteilungspegel der Emittenten
Immission	Gesamt - Beurteilungspegel

Auftrag
ep3

Datum
25/04/2017

Projekt:
Verkehrslärberechnungen TB 2

Berechnung nach FLS 90, am Yachthafen und Erbst-Scheel-Straße mit 50 km/h

Aufpunktbezeichnung : IO1 EG S -FAS. - GEB.: IO 1
Lage des Aufpunktes : Xi= 3266.8742 km Yi= 5979.6868 km Zi= 2.80 m
Immission : 55.6 dB(A) 48.8 dB(A)

Bruttent Name	Ident	Emission		RQ	Anz./L/F1	Lw, ges		Korr. Formel	min. Sm	K0	D1	Onet		Dref1		DSM	DL	De	Le		Zeitrauschläge		Lm (Le+KZZ+KR)	
		Tag	Nacht			Tag	Nacht					Tag	Nacht	Tag	Nacht				Tag	Nacht	Tag	Nacht		Tag
1/ Parkplatz	-	69.0	62.0	Im25	2.0	1.0	88.2	81.2	-19.2	23.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-23.2	-3.0	-0.2	42.7	35.7	0.0	0.0	42.7	35.7
2/ am Yachthafen	-	48.9	42.2	Im, E	1.0	136.8	89.5	82.8	-19.2	8.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	-15.4	-0.1	-0.3	54.6	47.9	0.0	0.0	54.6	47.9
3/ Ernst-Scheel-Str.	-	51.9	44.5	Im, E	1.0	212.0	94.4	87.0	-19.2	27.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-22.3	-2.4	-0.2	47.5	40.1	0.0	0.0	47.5	40.1

Aufpunktbezeichnung : IO1 1.OG S -FAS. - GEB.: IO 1
Lage des Aufpunktes : Xi= 3266.8742 km Yi= 5979.6868 km Zi= 5.60 m
Immission : 55.6 dB(A) 48.7 dB(A)

Bruttent Name	Ident	Emission		RQ	Anz./L/F1	Lw, ges	Korr.		min.	K0	DI	Onet		mittlere Werte für				Le				Zeitrauschläge				Lm																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
		Tag	Nacht				Tag	Nacht				Drefl	Ds	DBM	DL	De	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
																											Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
		dB(A)	dB(A)		/ m / qm	dB(A)	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB

Projekt:

Verkehrslärberechnungen TB 2

Berechnung nach RLS 90, zum Yachthafen und Erbst-Schoel-Straße mit 50 km/h

Auftrag
ep3

Datum
25/04/2017

Aufpunktbezeichnung	: I02	EG	O	-FWS.	- GEB.: IO 2
Lage des Aufpunktes	: X1=	3266.8777	km	Y1=	5979.6989 km Z1=
				Tag	Nacht
Immission	: 54.6	dB(A)		47.8	dB(A)

[illegible]

Aufpunktbezeichnung	: I02	1. OG	0	-FAS.	- GEB.: IO 2
Lage des Aufpunktes	: X1=	3266,8777	km	Y1=	5979,6889 km Zi=
	Tag		Nacht		
Immission	: 54,4	dB(A)	47,7	dB(A)	5,60 m

Existenz Name	Emission		RQ	Anz./L/F1	Lw/ges	Korr. Formel	min. Sm	mittlere Werte für								Le				Zeitrauschläge				Im (Le+KZ+KR)								
	Tag	Nacht						KO	DI	Qnet	Drefl.	Ds	DBM	DL	De	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht									
	dB(A)	dB(A)		/ m / gm	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
1/ Parkplatz	-	59.0	62.0	ln25	2.0	1.0	88.2	81.2	-19.2	21.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5	-22.6	-1.3	-0.2	0.0	46.6	39.6	0.0	0.0	0.0	46.6	39.6	0.0	0.0	46.6	39.6	
2/ Zum Yachthafen	-	48.9	44.2	ln.E 1.0	1.0	136.8	89.5	82.8	-19.2	9.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.4	-15.7	-0.1	-2.2	53.6	46.9	0.0	0.0	0.0	0.0	53.6	46.9	0.0	0.0	53.6	46.9	
3/ Ernst-Schweel-Str.	-	51.9	42.5	ln.E 1.0	1.0	212.0	94.4	87.0	-19.2	31.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	-23.1	-1.6	-0.2	14.7	36.5	29.1	0.0	0.0	0.0	36.5	29.1	0.0	0.0	36.5	29.1	

Auftrag
ep3

Datum
25/04/2017

Projekt:
Verkehrslärberechnung TB 2

Berechnung nach RLS 90, 2.00 km Yachthafen und Eibet-Scheel-Straße mit 50 km/h

Aufpunktbezeichnung : IO3 2.00 N -FAS. - GEB.: IO 3 <ID>-

Lage des Aufpunktes : X1= 3266.8743 km Y1= 5979.6556 km Zi= 2.80 m

Inmission : 52.8 dB(A) 45.8 dB(A)

Eutritent Name	Ident		Emission		RQ	Anz./L/F1	Lw,ges	Korr. Formel	min.	mittlere Werte für								Le				Zeitrauschläge				Ln																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
	Tag		Nacht							K0	DI	Onet	Dref1		Ds	DBM	DL	De	Tag		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag		Nacht																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
	cB(A)	cB(A)	cB(A)	cB(A)									cB	cB					cB	cB								cB(A)	cB(A)	cB(A)	cB(A)	cB(A)	cB(A)	cB(A)	cB(A)	cB(A)	cB(A)	cB(A)	cB(A)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
-									m																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					

Auftrag
ep3b

Datum
25/04/2017

Projekt:
Verkehrslärberechnung TB 2

Berechnung nach RLS 90, Zsm Yachthafen und Ernst-Scheel-Straße mit 30 km/h

Aufpunktbezeichnung : IO1 BG S -FAS, - GEB.: IO 1
Lage des Aufpunktes : Xi= 3266.8742 km Yi= 5979.6868 km Zi= 2.80 m
Tag Nacht
Immission : 53.5 dB(A) 46.9 dB(A)

Rezeptionsort	Ident	Emission		RQ	Anz./L/F1	Lw, ges	Korr.		min.	Sn	K0	DI	Qnet		mittlere Werte für		DE	L6		Zeitzuschläge		Im	
		Tag	Nacht			Tag	Nacht	Pomel					Tag	Nacht	Drefl	De		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
		dB(A)	dB(A)		/ m / qm	dB(A)	dB(A)	dB	m		dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
1/ Parkplatz	-	69.0	62.0	Im25	2.0	88.2	81.2	-19.2	23.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-23.2	-3.0	42.7	35.7	0.0	0.0	42.7	35.7
2/ Zsm Yachthafen	-	46.7	40.2	Im, E	1.0	136.8	87.3	-19.2	8.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	-15.4	-0.1	52.4	45.9	0.0	0.0	52.4	45.9
3/ Ernst-Scheel-Str.	-	49.6	42.3	Im, E	1.0	212.0	92.1	-19.2	27.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-22.3	-2.4	45.2	37.9	0.0	0.0	45.2	37.9

Aufpunktbezeichnung : IO1 1.OG S -FAS, - GEB.: IO 1
Lage des Aufpunktes : Xi= 3266.8742 km Yi= 5979.6868 km Zi= 5.60 m
Tag Nacht
Immission : 53.5 dB(A) 46.8 dB(A)

Rezeptionsort	Ident	Emission		RQ	Anz./L/F1	Lw, ges	Korr.		min.	Sn	K0	DI	Qnet		mittlere Werte für		DE	L6		Zeitzuschläge		Im	
		Tag	Nacht			Tag	Nacht	Pomel					Tag	Nacht	Drefl	De		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
		dB(A)	dB(A)		/ m / qm	dB(A)	dB(A)	dB	m		dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)
1/ Parkplatz	-	69.0	62.0	Im25	2.0	88.2	81.2	-19.2	23.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-23.1	-1.5	44.2	37.2	0.0	0.0	44.2	37.2
2/ Zsm Yachthafen	-	46.7	40.2	Im, E	1.0	136.8	87.3	-19.2	9.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	-16.0	0.0	51.8	45.3	0.0	0.0	51.8	45.3
3/ Ernst-Scheel-Str.	-	49.6	42.3	Im, E	1.0	212.0	92.1	-19.2	27.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-22.4	-0.8	46.8	39.5	0.0	0.0	46.8	39.5

Auftrag
ep3b

Datum
25/04/2017

Projekt:
Verkehrslärberechnung TB 2

Berechnung nach RLS 90, 2.00m Yachtthafen und Ernst-Scheel-Straße mit 30 km/h

Aufpunktbezeichnung : I02 B3 0 -FAS. - GEB.: IO 2
Lage des Aufpunktes : X1= 3266.8777 km Y1= 5979.6889 km Z1= 2.80 m
Immission : 52.7 dB(A) 46.1 dB(A)

Name	Ident	Emission	RQ	Anz./L/F	Lw,ges	Korr.	min.	Sn	K0	DI	Onet	Drefl	Ds	DfM	DL	De	Ls		Zeitzuschläge		Lm	
																	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1/ Parkplatz	-	69.0	62.0	Im25	2.0	1.0	88.2	81.2	-19.2	21.3	0.0	0.0	0.0	-2.7	-0.2	0.0	45.3	38.3	0.0	0.0	45.3	38.3
2/ Zum Yachtthafen	-	46.7	40.2	Im, E	1.0	136.8	87.3	80.8	-19.2	8.8	0.0	0.0	0.0	-0.4	-0.1	-2.4	51.8	45.3	0.0	0.0	51.8	45.3
3/ Ernst-Scheel-Str.	-	49.6	42.3	Im, E	1.0	212.0	92.1	84.8	-19.2	31.0	0.0	0.0	0.0	-2.9	-0.2	-21.8	26.0	18.7	0.0	0.0	26.0	18.7

Aufpunktbezeichnung : I02 1.03 0 -FAS. - GEB.: IO 2
Lage des Aufpunktes : X1= 3266.8777 km Y1= 5979.6889 km Z1= 5.60 m
Immission : 52.7 dB(A) 46.0 dB(A)

Name	Ident	Emission	RQ	Anz./L/F	Lw,ges	Korr.	min.	Sn	K0	DI	Onet	Drefl	Ds	DfM	DL	De	Ls		Zeitzuschläge		Lm	
																	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1/ Parkplatz	-	69.0	62.0	Im25	2.0	1.0	88.2	81.2	-19.2	21.7	0.0	0.0	0.0	-1.3	-0.2	0.0	46.6	39.6	0.0	0.0	46.6	39.6
2/ Zum Yachtthafen	-	46.7	40.2	Im, E	1.0	136.8	87.3	80.8	-19.2	9.9	0.0	0.0	0.0	-0.2	-0.1	-2.2	51.4	44.9	0.0	0.0	51.4	44.9
3/ Ernst-Scheel-Str.	-	49.6	42.3	Im, E	1.0	212.0	92.1	84.8	-19.2	31.3	0.0	0.0	0.0	-1.6	-0.2	-14.7	34.2	26.9	0.0	0.0	34.2	26.9

Verkehrslärberechnungen TB 2

Aufpunktbezeichnung	: I03	EG	N	-FAS.	- GEB. : IO 3
Lage des Aufpunktes	: X1=	3266,8743	km	Y1=	5979,6556 km Z1=
				Tag	Nacht
Immission	: 50,8	dB(A)		43,9	dB(A)

Bauteil Name	Einbauein		RQ	Anz./L/F1	Lw. ges		Korr. Formel	min. Sm	K0	D1	mittlere Werte für		DBM	DL	De	Le		Zeitausschlüsse		Ln (Le+KZ+KR) Tag Nacht				
	Tag	Nacht			Tag	Nacht					Dref1	Ds				Tag	Nacht	Tag	Nacht		Tag	Nacht	KZ	KR
	dB(A)	dB(A)		/ m / qm	dB(A)	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)			
- 1/ Parkplatz	69.0	62.0	Ln25	2.0	1.0	88.2	81.2	-19.2	0.0	0.0	0.0	0.0	-23.2	-3.1	-0.2	-1.9	40.8	33.8	0.0	0.0	0.0	40.8		
- 2/ am Vachthafen	46.7	40.2	Ln E	1.0	136.8	87.3	80.8	-19.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	-19.8	-0.9	-0.1	47.6	41.1	0.0	0.0	0.0	47.6		
- 3/ Ernst-Scheel-Str.	49.6	42.3	Ln E	1.0	212.0	92.1	84.8	-19.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-21.0	-1.6	-0.2	47.0	39.7	0.0	0.0	0.0	47.0		
Projekt: Einzelpunkte TB 2																			Datum 25/04/2017		Auftrag ep3BES7		Seite 7	

Aufpunktbezeichnung : IO3 2. OG N - FAS. - GEB.: IO 3
Lage des Aufpunktes : X1= 3266,8743 km Y1= 5979,6556 km Z1= 8,40 m
Tag Nacht
Immission : 51,6 dB(A) 44,7 dB(A)

Beitragter Name	Emission		RQ	Anz. /L/F1	Lw ges		Korr. Formel	min. Sm	K0	Df	mittlere Werte für				Le		Zeitausschläge		Im (Le+K0+KR) Tag Nacht				
	Tag	Nacht			Tag	Nacht					Dref1	Ds	DBM	DL	De	Tag	Nacht	KR					
	dB(A)	dB(A)		/ m / qm	dB(A)	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)			
- 1/ Parkplatz	69,0	62,0	ln25	2,0	1,0	88,2	81,2	-19,2	31,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-23,4	-0,7	-0,2	-1,9	43,0	36,0	0,0	0,0	43,0	36,0
- 2/ am Yachthafen	46,7	40,2	ln, E	1,0	136,8	87,3	80,8	-19,2	20,2	0,0	0,0	0,0	0,0	-20,4	-0,2	-0,2	-0,2	47,9	41,4	0,0	0,0	47,9	41,4
3/ Ernst-Scheel-Str.	49,6	42,3	ln, E	1,0	212,0	92,1	84,8	-19,2	22,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-21,5	-0,3	-0,2	-3,3	48,1	40,8	0,0	0,0	48,1	40,8

Aufpunktbezeichnung : IO3 4. OG N -FAS. - GEB. : IO 3
Lage des Aufpunktes : X1= 3266,8743 km Y1= 5979,6556 km Z1= 14,00 m

[illegible]

Auftrag
ep3bVerkehrslärberechnungen TB 2

Berechnung nach RLS 90, Zum Yachthafen und Erbst-Scheel-Straße mit 30 km/h

Aufpunktbezeichnung	: IO4	EG	O	- FPG.	- GEB. : IO 4	
Lage des Aufpunktes	: X1=	3266,8861	km	Y1=	5979,6494	km Z1=
						2,80 m
Immission	:	46,2	dB(A)	39,3	dB(A)	
		Tag		Nacht		

Emission		Korr.										mittlere Werte für										Zeitschläge			
Ident		RQ	Anz./L/Fr	Lw ges		Formel	Sn	min.	KO	DI	Drefl		Ds	DEM	DL	De	Le	Im							
				Tag	Nacht						Tag	Nacht						Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht		
		dB(A)	dB(A)	/ m / qm	dB(A)	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB(A)						
-	1/ Parkplatz	69.0	62.0	Lm25	2.0	1.0	88.2	81.2	-19.2	21.8	0.0	0.0	-21.4	-2.4	-0.2	0.0	45.2	0.0	45.2						
-	2/ Zum Yachthafen	46.7	40.2	Lm,E	1.0	136.8	87.3	80.8	-19.2	30.3	0.0	0.0	-22.2	-2.9	-3.7	39.3	32.8	0.0	39.3						
-	3/ Ernst-Schoel-Str.	49.6	42.3	Lm,E	1.0	212.0	87.1	84.8	-19.2	32.0	0.0	0.0	-23.6	-3.0	-0.2	-27.9	18.4	0.0	18.4						

Aufpunktbezeichnung : IO4 2. OG O - FAS. - GEB.: IO 4
 Lage des Aufpunktes : Xi= 3266,8861 km Yi= 5979,6494 km Zi= 8,40 m
 Tag Nacht
 Immision : 48,1 dB(A) 41,2 dB(A)

Bauteil		Ident		Emission		mittlere Werte für										Le				Zeitzuschläge				Im				
Name		RQ	Ant./L/F1	Lw,ges	Korr. Formel	min. Sn	K0	DI	Qnet	Dref1	Ds	DBM	DL	De	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
						m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
1/ Parkplatz	-	69.0	62.0	Im25	2.0	1.0	88.2	81.2	-19.2	23.0	0.0	0.0	0.0	-21.7	-0.3	-0.2	0.0	47.0	40.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	47.0	40.0	0.0	0.0
2/ am Yachthafen	-	46.7	40.2	Im,E	1.0	136.8	87.3	80.8	-19.2	31.2	0.0	0.0	-22.3	-0.8	-0.2	-3.5	41.5	35.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	41.5	35.0	0.0	0.0
/ Ernst-Scheel-Str.	-	49.6	42.3	Im,E	1.0	212.0	92.1	84.8	-19.2	32.9	0.0	0.0	-23.8	-0.9	-0.3	-27.8	20.4	13.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	20.4	13.0	0.0	0.0

aufpunktbezeichnung : IO4 4.03 O - FMS. - GEB.: IO 4
 Lage des Aufpunktes : X1= 3266.8861 km Y1= 5979.6494 km Zi= 14.00 m
 Tag Nacht
 Emission : 48.2 dB(A) 41.3 dB(A)

Beobachter Name	Ident		Emission		RQ		Anz. / I. / F1		Lw.ges		Korr. Formel		min.		K0		DI		Qnet		Drefl		Ds		IDM		DL		De		Le		Zeitrauschläge				Im (Le+KZZ+KR)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													

-		dB(A)	dB(A)					/ m / qm	dB(A)	dB(A)	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	

Städtebaulicher Vertrag
zur 1. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“
bezüglich
der Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen

Zwischen der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und der Projektentwicklungsgesellschaft Klewe/Junge mbH
Zum Dock 7
23966 Wismar

vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer
Herrn Rolf Klewe

– Vorhabenträger –

wird auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 (5) BauGB zur Durchsetzung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ folgender städtebauliche Vertrag geschlossen:

§ 1

Vorbemerkung

(1) Die Hansestadt Wismar stellt zur Zeit die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ auf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern im Teilbereich 1: 6/2, 6/3, 14, 65/2 und 105/2 und im Teilbereich 2: 141 anteilig und 131 anteilig jeweils der Flur 12 der Gemarkung Wismar mit einer Gesamtgröße von ca. 0,9 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 den Grundstücken im Teilbereich 1 die Errichtung von 2 weiteren Stadtvillen und im Teilbereich 2 die Errichtung einer Stellplatzanlage.

(3) Die geplanten Baumaßnahmen sind gemäß Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die nach § 15 Abs. 1-4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V und Baumschutzkompensationserlasses M-V 2007 auszugleichen sind.

(4) Gemäß Bebauungsplanentwurf Teilbereich 1 handelt es sich hierbei um Eingriffe in den Wurzelbereich bei 5 Bäumen und um die Rodung von 19 Bäumen davon 11 Bäumen, die gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzelbäume darstellen.

Dem Antrag auf Rodung der 11 geschützten Bäume wurde mit Bescheid vom 31.05.2017 seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zugestimmt. (Bescheid siehe Anlage 2)

(5) Da ein Ausgleich im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 nicht vollständig möglich ist, sind gemäß § 15 Abs. 1-4 NatSchAG M-V Ersatzmaßnahmen durch Pflanzung von 33 Bäumen im Stadtgebiet der Hansestadt Wismar durchzuführen.

(6) Um die Realisierung dieser Ersatzmaßnahmen öffentlich-rechtlich sicherzustellen, schließen die Vertragsparteien diesen städtebaulichen Vertrag.

§ 2

Vertragsgegenstand

(1) Zum Ausgleich der im Rahmen der Realisierung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ erforderlichen Eingriff in den Baumbestand Seebad Wendorf sind folgende Ausgleichspflanzungen vorzunehmen:

1. Im Bereich des Spielplatzes der Erwin-Fischer-Straße / Stadtteil Wendorf sind 3 Laubbäume der Qualität StU 16-18, 3x verpflanzt mit Ballen neu zu pflanzen. Die konkreten Pflanzstandorte werden in Abstimmung mit dem Bauamt, Abt. Planung der HWI vor Ort festgelegt und ausgepflockt.
2. Im Bereich der Baumallee Rostocker Straße/Am Weißen Stein / Stadtteil Dargetzow sind als Lückenpflanzung 18 *Tilia cordata* (Winterlinde) der Qualität StU 16-18, als Alleebaum mit extra hohem Kronenansatz (H=2,40 m), 3x verpflanzt mit Ballen neu zu pflanzen. Die konkreten Pflanzstandorte werden in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der HWI vor Ort festgelegt und ausgepflockt.
3. Auf dem Gelände des Ostfriedhofes / Stadtteil Wismar/Süd sind 12 *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) der Qualität StU 16-18, 3x verpflanzt mit Ballen neu zu pflanzen. Die konkreten Pflanzstandorte werden in Abstimmung mit der Friedhofverwaltung der HWI vor Ort festgelegt und ausgepflockt.

Die allgemeine Lage der Baumpflanzungen ergibt sich aus den in den Anlagen 3a-c dieses Vertrages beigefügten Lagepläne.

(2) Die Pflanzlöcher sind mit bodenverbessernden Maßnahmen vorzubereiten. Die gepflanzten Bäume sind mittels Dreibock zu sichern.

(3) Im Rahmen der 3-jährigen Entwicklungspflege sind etwaige Pflanzausfälle in gleicher Art, Qualität und Anzahl zu ersetzen und je nach Witterungsverlauf 4-6 Gießgänge pro Jahr mit 50 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 4 - Kostenschätzung)

§ 4

Fristen

Die im § 2 Abs. 1 und 2 aufgeführten Maßnahmen sind spätestens zum Zeitpunkt der Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Hansestadt Wismar fertigzustellen und durch die Hansestadt Wismar abzunehmen.

§ 5

Haftung

(1) Für die planerisch und technische Abwicklung bei der Erfüllung der in § 2 dieses Vertrages genannten Maßnahmen haftet der Vorhabenträger nach den gesetzlichen Bestimmungen.

(2) Klargestellt wird, dass die Hansestadt Wismar aufgrund dieser Vereinbarung nicht zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ (Anlage 1) verpflichtet ist. Sie kann dieses Aufstellungsverfahren jederzeit abbrechen oder mit anderen als den im derzeitigen Entwurf vorliegenden Festsetzungen zu Ende bringen, ohne dass dies zu Ersatzansprüchen gegen die Hansestadt Wismar führt.

§ 6

Rechtsnachfolge

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

§ 7 Bestandteile des Vertrages

Diesem Vertrag liegen folgende Anlagen bei:

- Anlage 1 - Lageplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35/94,
1. Änderung und Ergänzung
- Anlage 2 - Bescheid des LK NWM vom 31.05.2017 (Rodungsgenehmigung)
- Anlage 3a- Lageplan Ersatzpflanzung Erwin-Fischer-Straße
- Anlage 3b- Lageplan Ersatzpflanzung Rostocker Straße/Am Weißen Stein
- Anlage 3c- Lageplan Ersatzpflanzung Ostfriedhof
- Anlage 4 - Kostenschätzung

Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen.

§ 8 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.

§ 9 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Stadt erhält drei und der Vorhabenträger 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.

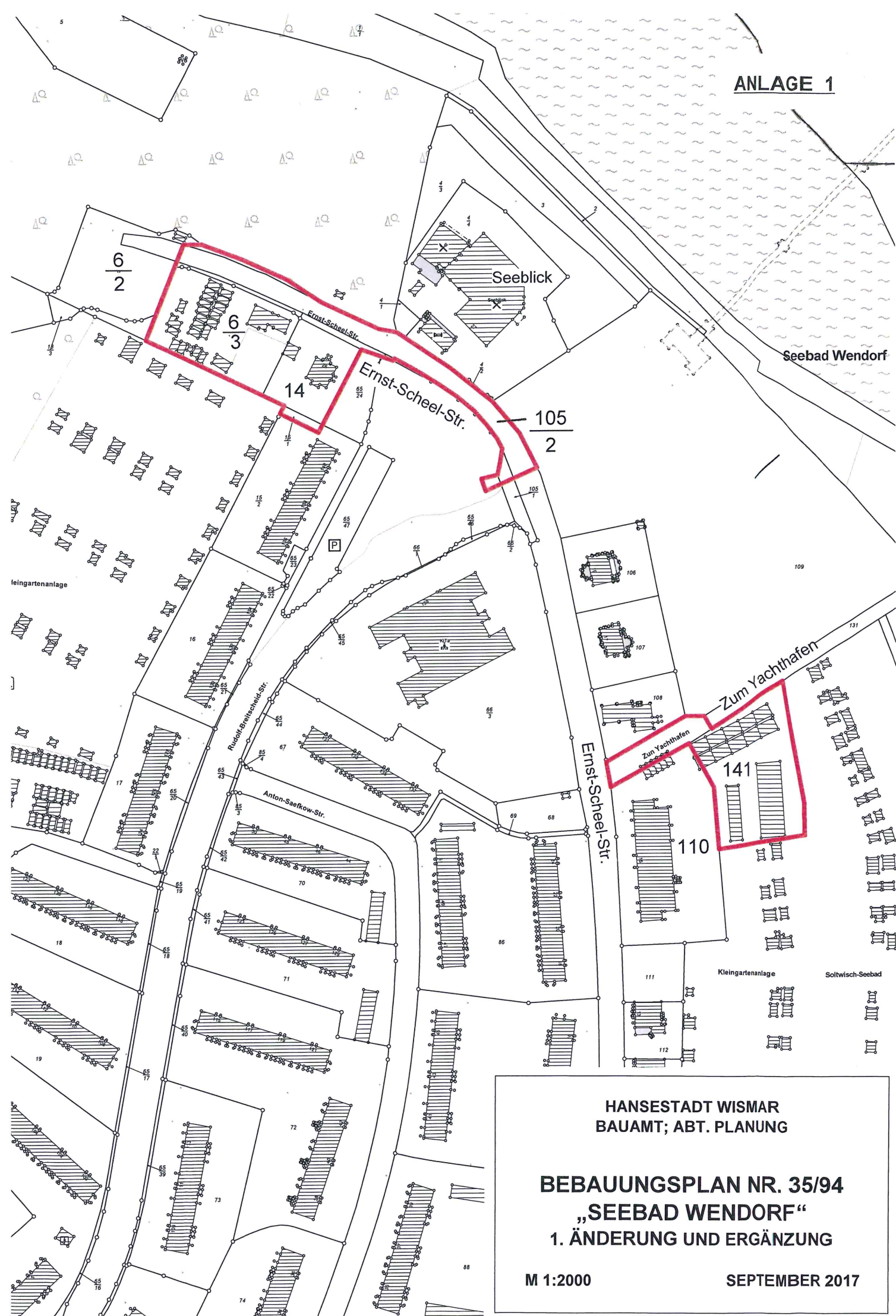
Wismar, den

Wismar, den 18.09.2017

Thomas Beyer


Rolf Klewe

ANLAGE 1



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT; ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 35/94 „SEEBAD WENDORF“ 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

M 1:2000

SEPTEMBER 2017

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Untere Naturschutzbehörde



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Planungsbüro Mahnel
Frau Förster
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen:

Herr Dr. Podelleck

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.209	03841 30406635	304086635

E-Mail:

R.Podelleck@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:

6630.315

Ort, Datum:

Grevesmühlen, den 31.05.2017

Fällen von Bäumen im Bereich des Bebauungsplans 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Frau Förster,

zu Ihrem im Auftrag der Hansestadt Wismar/ Klewe Junge Projektentwicklungsgesellschaft mbH gestellten Antrag zur Rodung von 11 Bäumen in Wismar, Wendorf ergeht folgender

Bescheid:

Dem Antrag wird zugestimmt.

Nebenbestimmungen:

Für die zu fällenden Bäume sind als Ersatz 21 hochstämmige Laubbäume, 3 x v, STU 16 – 18 cm, einheimischer standortgerechter Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (vgl. S. 12, Tab. 2 des Anhangs z. Antrag v. 02.05.2017).

Die Ersatzpflanzungen sind bis einschließlich zur ersten Herbstpflanzperiode nach der Fällung der beantragten Bäume vorzunehmen, spätestens jedoch bis zum 29.11.2019.

Die Ersatzpflanzungen werden gemäß Anhang z. Antrag, S. 13 + E-Mail-Mitteilung vom 18.05.2017 auf geeigneten Standorten der Hansestadt Wismar im weiteren Umgebungsbereich des Eingriffsortes vorgenommen. - Die konkreten Standorte und Baumarten sind der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Ersatzpflanzungen unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

Die Gehölzfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September vorzunehmen. Soll davon abgewichen werden, so ist gegenüber der unteren Naturschutzbehörde gutachtlich darzulegen, dass die zu fällenden Bäume keine Tiere besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungsstätten beherbergen.

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

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



Bankverbindung:

Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest

BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549

IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS

Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Begründung:

Die zur Fällung beantragten Bäume haben Stammumfänge von mehr als 100 cm in 1,30 m Höhe und fallen damit unter die Schutzbestimmungen des § 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V. – Ihre Fällung bedarf einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Eine Ausnahmegenehmigung ist gemäß § 18 Abs. 3 zu erteilen, wenn ein nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Kompensationserfordernisse nach § 15 Abs. 2 u. 6 Bundesnaturschutzgesetz bleiben davon unberührt.

Der Erhalt der zur Fällung beantragten Bäume ist mit der Umsetzung des B-Plans 35/94 „Seebad Wendorf“ und den damit verbundenen Erschließungsvorhaben nicht sinnvoll vereinbar. Deshalb wurde der Fällung hier antragsgemäß zugestimmt.

Entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass M-V (Amtsblatt M-V Nr. 4, 2007) und der Antragsdarstellung wurde in Abhängigkeit vom tatsächlichen Stammumfang der zu fällenden Bäume eine Ersatzpflanzung von 21 Bäumen festgesetzt.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. In Gehölzbewuchs befinden sich zuweilen Niststätten brütender Vögel. Auch Fledermausquartiere und besonders geschützte Insektenarten können dort vorkommen. Durch die beauftragten Fällzeiteinschränkungen soll ausgeschlossen werden, dass diese Artengruppen in Zusammenhang mit den beabsichtigten Arbeiten beeinträchtigt oder vernichtet werden.

Die übrigen Nebenbestimmungen dienen der Gestaltung des Verfahrens.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch einlegen bei der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, Rostocker Str. 76, 23970 Wismar oder Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Dr. Podelleck





NEUPFLANZUNG VON 3 LAUBBÄUMEN

SEPTEMBER 2017



DARGETZOW

DARGETZOW

AM WEISSEN STEIN

NEUPFLANZUNG VON 18 ALLEEBÄUMEN

Bebberwiese

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG
ÜBERSICHTSPLAN
ROSTOCKER STR. / AM WEISSEN STEIN
ERSATZPFLANZUNG

M 1:3000

SEPTEMBER 2017

ANLAGE 3c



NEUPFLANZUNG VON 12 BÄUMEN

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

ÜBERSICHTSPLAN / OSTFRIEDHOF
ERSATZPFLANZUNG

SEPTEMBER 2017

Stadt Wismar, B- Plan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“

1. Änderung und Ergänzung

Kostenschätzung für Ausgleichspflanzungen

1. Baumpflanzungen Erwin-Fischer-Straße (Stadtteil Wendorf)

1.1 Laubbäume, StU 16-18, 3xv mit Ballen liefern und pflanzen	3 Stück	307 €/St	921 €
1.2 Entwicklungspflege + Wässern (3 Jahre)	3 Stück	66 €/St	<u>198 €</u>
	Summe 1		1.119 €

2. Bereich Baumallee Rostocker Straße/Am Weißen Stein (Stadtteil Dargetzow)

2.1 Tilia cordata (Winter-Linde) StU 16-18, 3xv mit Ballen, mit extra hohem Kronansatz (H=2,40m) liefern und pflanzen	18 Stück	335 €/St	6.030 €
2.2 Entwicklungspflege + Wässern (3 Jahre)	18 Stück	66 €/St	<u>1.188 €</u>
	Summe 2		7.218 €

3. Baumpflanzungen auf dem Gelände Ostfriedhof (Stadtteil Wismar Süd)

3.1 Tilia platyphyllos (Sommerlinde) StU 16-18, 3xv mit Ballen, liefern und pflanzen	12 Stück	307 €/St	3.684 €
3.2 Entwicklungspflege + Wässern (3 Jahre)	12 Stück	66 €/St	<u>792 €</u>
	Summe 3		4.476 €

Summe 1-3 Netto 12.813,00 €

19 % Mwst. 2.434,47 €

Summe 1-3 Brutto 15.247,47 €

Hinweis: Die Position „Liefern und Pflanzen“ beinhaltet alle Nebenarbeiten, wie Pflanzgrube, Baumverankerung, Bodenverbesserung, Fertigstellungspflege und Wässern in der Fertigstellungspflege. Bei der Position „Entwicklungspflege + Wässern“ wird eine 3-jährige Entwicklungspflege gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes angesetzt.

Stand 2017-09-12

zum Neubau von zwei Stadtvillen im Rahmen des
Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar

M 1 : 250



F HINWEIS:
Die Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen
bedürfen noch einer Abstimmung mit der
Feuerwehr. Änderungen sind möglich.

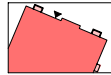


LEGENDE

Arbeitsstand: 21. September 2017



vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



geplantes Gebäude mit Bezeichnung z.B. Haus A
Eingang



Gründach Tiefgarage



Allgemeine Grünfläche



Schotterrasen



Private Grünfläche (dem Erdgeschoss zugeordnet/
Änderungen vorbehalten)



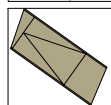
Feuerwehruzufahrt **F** mit Hauszugang
(Betonsteinpflaster)
Die Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen bedürfen
noch einer Abstimmung mit der Feuerwehr.
Änderungen sind möglich.



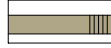
Ein- und Ausfahrt



Stellplätze (Betonsteinpflaster)



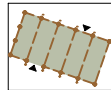
Rampe zur Tiefgarage
(Beton oder Betonsteinpflaster)



Gehweg / Treppe (Betonsteinpflaster)



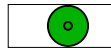
einzelne Trittsteine (Betonsteinplatten)



Abfallbehälterstellplatz
ca. 4,50m x 8,80m Betonsteinpflaster;
Einfriedung oder Verkleidung als lebende Hecke
in Verbindung mit Stabgitterzaun und Holzzaun
(Ausbildung als Pergola, so dass auch nach obenhin
eine Begrünung möglich ist.)
Stabgitterzaun mit abschließbares Tor



Anpflanzung, einreihige Buchen- oder Ligusterhecke;
Die Buchenhecke als Einfriedung der Grundstücksgrenze
hat im Bereich der Sichtdreiecke eine max. Höhe von 0,70m
nicht zu überschreiten. Die Höhe ist durch regelmäßige
Pflegeschnitte abzusichern.



Neupflanzung, Zierstrauch / Strauchpflanzung



vorhandener Baum - Erhaltung
mit Baumart und Stamm- und Kronendurchmesser
Ein erforderlicher Rückschnitt wird im Rahmen
der ökologischen Baubegleitung ermittelt.



Briefkastenanlage mit Klingel und Briefkasten



Pollerleuchte (4 Stck)



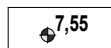
Hangabfangung durch versetzte L-Elemente
oder Pflastersteine mit Bepflanzung
oder durch eine Spundwand



Mauer für Höhengsprung und in Abschluss
Tiefgaragendach



Klinker-Mauer, Höhe 2,00m - höhengestaffelt,
an Geländeverlauf anpassen



geplante Höhen in Meter über HN76



vorhandene Mauer



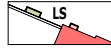
Sichtdreieck (Gehweg beachtet)



Grenzmarkierung für Halt- und Parkverbot



Terrasse



LS = Lichtschacht
Tiefgarage / Wohnhaus



Außengerät - Luftwärmepumpe ca. 1,00m x 0,50m,
Höhe 1,50m

Vorlage

Nr.:

VO/2017/2399

Federführend:
60.3 Sanierung und Denkmalschutz

Status: öffentlich

Datum: 25.09.2017

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
60 BAUAMT
60.1 Abt. Bauordnung
Sonstige – Beratung mit Externen

Verfasser: Feichtinger, Birgit

1. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "Altstadt Wismar" (Teilgebiet I)

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.10.2017	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.10.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 1. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet I) gemäß Anlage 1.
2. Die Abschlussdokumentation gemäß Anlage 2 wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt.

Begründung:

Die Altstadt von Wismar ist 1992 durch Satzung förmlich zum Sanierungsgebiet festgelegt worden. Seit mehr als 25 Jahren wurden und werden im Sanierungsgebiet umfangreiche Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände gemäß § 136 BauGB in Verbindung mit den Sanierungszielen durchgeführt.

Laut § 162 Abs. 1 BauGB ist eine Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist, die Sanierung sich als undurchführbar erweist, die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist. Sind die Aufhebungsvoraussetzungen nur für einen Teil des durch die Sanierungssatzung förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, so ist die Satzung lediglich für diesen Teil aufzuheben.

Die Gemeinde hat den Beschluss, durch welchen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets teilweise aufgehoben wird, als Satzung zu erlassen.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilgebiet I (Anlage 1) sind die für das Gebiet zutreffenden Sanierungsziele im Wesentlichen erreicht, die städtebaulichen Missstände, soweit als Ordnungsmaßnahme durch die Gemeinde zu tätigen, beseitigt. Das für die Teilaufhebung ermittelte Gebiet als auch der Satzungstext für die I. Teilaufhebung liegen als Anlage 1 bei. Die entsprechende Abschlussdokumentation ist als Anlage 2 beigelegt.

Diese Satzung soll zum 01.01.2018 in Kraft treten.

Nach Rechtswirksamkeit der Satzung über die I. Teilaufhebung entfallen für die betroffenen Grundstückseigentümer die sanierungsrechtlichen Beschränkungen der §§ 144 ff BauGB.

Mit dem Abschluss des Sanierungsverfahrens (Stichtag der Rechtskraft der I. Teilaufhebungssatzung mit in Kraft Treten) hat der jeweilige Grundstückseigentümer den sog. Ausgleichsbetrag (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung) gemäß § 154 BauGB zu entrichten, sofern dies nicht bereits im Vorfeld durch freiwillige Ablösevereinbarungen zwischen der Hansestadt Wismar und dem jeweiligen Grundstückseigentümer nach § 154 Abs. 3 BauGB erfolgt ist. Diejenigen, die bisher keine freiwillige Ablösevereinbarung eingegangen sind, werden nach Rechtskraft der Satzung mittels Bescheid zur Zahlung des Ausgleichsbetrages gem. § 154 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Grundlage hierfür sind die vom Gutachterausschuss des Landkreises Nordwestmecklenburg für jedes einzelne Grundstück ermittelten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zum Stichtag 01.01.2018.

Des Weiteren ersucht die Gemeinde nach Rechtskraft der I. Teilaufhebungssatzung gemäß § 162 Abs. 3 BauGB das Grundbuchamt, die im Grundbuch eingetragenen Sanierungsvermerke für die betroffenen Grundstücke zu löschen.

Mit der Zahlung des Ausgleichsbetrages und der Löschung des Sanierungsvermerks sind die Beschränkungen des Besonderen Städtebaurechts gemäß der §§ 136 bis 164b BauGB für die Grundstücke im Teilbereich I nicht mehr anwendbar.

Die Satzung für die I. Teilaufhebung ist nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft im „STADTANZEIGER“ bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

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

x	Die Maßnahme hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den Kernhaushalt der Hansestadt Wismar. Die eingenommen Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB werden als Einnahmen dem Städtebaulichen Sondervermögen zugeführt und für Maßnahmen im verbliebenen Sanierungsgebiet verausgabt.
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
x	Vorgeschrieben durch: § 162 BauGB

Anlage/n:

Anlage 1: Planzeichnung und Satzung der I. Teilaufhebung

Anlage 2: Abschlussdokumentation zur I. Teilaufhebung

Der Bürgermeister

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

Abschlussdokumentation

zur

**Satzung über die teilweise Aufhebung
der Sanierungssatzung „Altstadt“ in Wismar**

für das Teilgebiet I



1. Einführung

Aufgrund der erheblichen städtebaulichen und baulich-funktionalen Missstände in der gesamten Altstadt von Wismar wurde im Jahr 1992 die Altstadt von Wismar als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt (Sanierungssatzung).

Als Zielstellung standen die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes sowie die funktionale Stärkung der historischen Altstadt im Vordergrund.

So bestand für das Sanierungsgebiet mit einer Flächengröße von 76 ha eine hoch komplexe Situation der Gebäude-, Verkehrs-, Nutzungs- und Freiflächenstruktur.

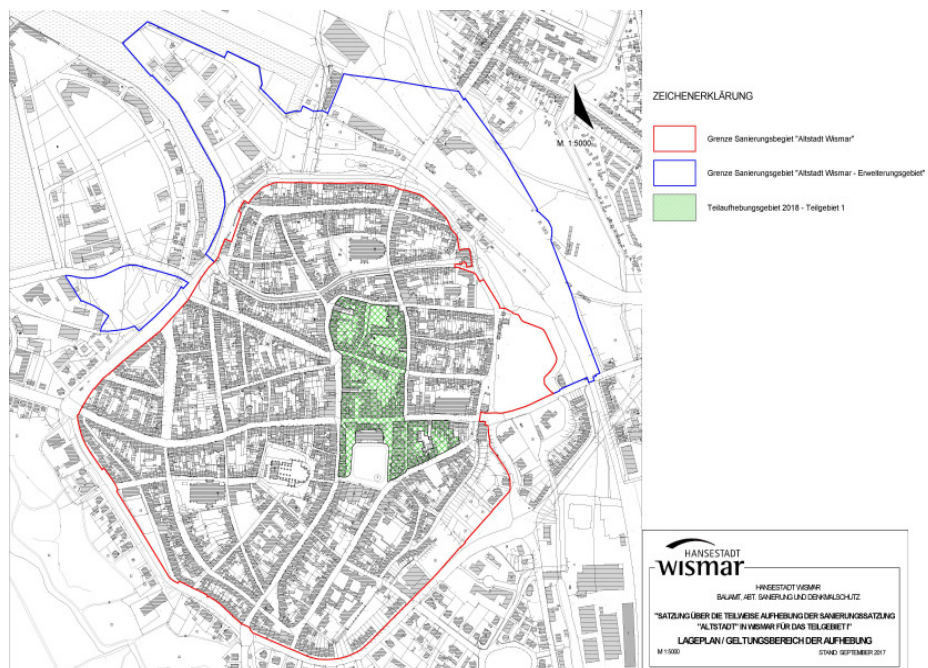
Bis zum Zeitpunkt der Rechtswirkung der Sanierungssatzung war das Gebiet der Altstadt mit einem ersten Rahmenplan (1991), der Erhaltungssatzung Altstadt Wismar (1992) und darüber hinaus mit der Gestaltungssatzung Altstadt Wismar (1992) belegt, deren Regelwerk bzw. Anwendbarkeit allein jedoch nicht ausreichten, die anstehenden Aufgaben zur Beseitigung der vorgefundenen städtebaulichen Missstände zu beseitigen. Zur Erreichung der Sanierungsziele waren angesichts der im Gebiet in hoher Dichte vorliegenden städtebaulichen Missstände durchgreifende und aufeinander abgestimmte Maßnahmen über einen längerfristigen Zeitraum erforderlich. Daher wurde zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme das klassische Verfahren mit besonderem Sanierungsrecht der §§ 152 – 156 a Baugesetzbuch (BauGB) gewählt.

1998 wurde die gesamte historische Altstadt durch Verordnung zum Denkmalbereich erklärt. Aus künstlerischen, wissenschaftlichen, geschichtlichen, volkswirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen besteht an der Erhaltung und Nutzung der Altstadt der Hansestadt Wismar ein öffentliches Interesse.

Seit der Beschlussfassung 1992 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurden über einen Zeitraum von einem Vierteljahrhundert in der Altstadt von Wismar eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen vorbereitet und durchgeführt, die das Gebiet grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben. Insoweit ist zu prüfen, inwieweit eine Teilaufhebung von Bereichen im Gebiet vorgenommen werden kann.

Der § 162 BauGB sieht vor, dass die Sanierungssatzung für das gesamte Sanierungsgebiet oder für Teilgebiete aufzuheben ist, wenn durch die Sanierungsmaßnahmen ein Gebiet wesentlich verbessert wurde. Dabei ist eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten.

In dem nebenstehenden Übersichtsplan ist das Teilgebiet I dargestellt, in dem eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB stattgefunden hat und die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele erreicht wurden, so dass dieses Teilgebiet vorzeitig aus dem Sanierungsgebiet zu entlassen ist.



2. Rechts- und Arbeitsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 23.01.1990, zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“ vom 18.07.1992, rückwirkend veröffentlicht im „Stadtanzeiger“ am 18.12.1999
- Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“, von der Bürgerschaft am 29.08.1991 beschlossen
- Städtebaulicher Rahmenplan von 1991 vom 31.05.1991 .
- Erhaltungssatzung für das Gebiet der Altstadt Wismar vom 30.01.1992, rechtswirksam veröffentlicht im „Stadtanzeiger“ am 08.10.1994.
- Erlass 1/2009 des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V vom 10.03.2009
- Managementplan Altstadt einschließlich 1. Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan vom 19.12.2000
- 1. Fortschreibung Managementplan Welterbe Altstadt Wismar vom 26.09.2013. Fortschreibung ISEK incl. Teilkonzept Altstadt (Städtebaulicher Rahmenplan) vom 26.09.2013
- Leitfaden für die Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen in M-V vom Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus vom 18.07.2016.
- Städtebauförderrichtlinien M-V in der jeweils gültigen Fassung.
- K.H.Mathony: „Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag“, Handbuch für die kommunale Praxis. 2. Auflage, Mai 2014

3. Darstellung der zu Beginn der Sanierung festgestellten Mängel und Missstände im Teilgebiet I

Das zur Teilaufhebung vorgesehene Gebiet liegt im Zentrumsbereich der Altstadt mit einer Flächengröße von ca. 7,0 ha.

Im Gebiet der Teilaufhebung sind folgende Baublöcke gelegen:

- Baublock Nr. 16 (umgrenzt von Bohrstraße, Krönkenhagen, Bademutterstraße und Schulstraße)
- Baublock Nr. 17 (umgrenzt von Schulstraße, Krönkenhagen, ABC-Straße und Bademutterstraße)
- Baublock Nr. 29 (umgrenzt von Krämerstraße, Bademutterstraße, Altböterstraße und Hinter dem Rathaus)
- Baublock Nr. 39 (umgrenzt von Hegede, Hinter dem Rathaus und Am Markt)
- Baublock Nr. 40 (umgrenzt von Am Markt, Hinter dem Rathaus, Diebstraße und Großschmiedestraße) und
- Baublock Nr. 41 (umgrenzt von Diebstraße, Altwismarstraße und Großschmiedestraße) einschließlich der Straßenabschnitte Schulstraße, Bademutterstraße, Hinter dem Rathaus und Diebstraße.

Die Funktion des Gebietes zu Beginn der Sanierung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Traditioneller Standort des Handels und nicht störenden Gewerbes (Markt und Fußgängerzone)
- Standort des Wohnens mit einer relativ geschlossenen vorhandenen Wohnsubstanz

- Standort von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
Am Markt 11 (Stadthaus), Schulstraße 7-11 (Große Stadtschule), Hinter dem Rathaus 8 (Galerie), Bademutterstraße 1-3 (Umweltamt)

3.1 Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Missstände gemäß § 136 BauGB / Ausgangslage zu Beginn der Sanierung

3.1.1 Missstände struktureller und hygienischer Art:

- starke Überbauung, zum Teil mit leerstehenden und verfallenen Nebengebäuden
- ungeordnete Nutzungsstrukturen in den Blockinnenbereichen
- ungeordnete private und gemeinschaftliche Freiflächen im Innenbereich
- Überalterung der Infrastrukturnetze und –anlagen
- hohe Emissionsbelastung durch Heizungsanlagen auf Basis Braunkohle

3.1.2 Missstände stadtgestalterischer Art:

- Störung der historischen Baustruktur durch kriegsbedingte Baulücken (Bademutterstraße, Hinter dem Rathaus, Großschmiedestraße)
- Missstände bezüglich der Gestaltungsqualität der Oberflächen zentraler Straßen (Fußgängerzone)

3.1.3 Missstände funktioneller Art:

- desolater technischer Zustand der öffentlichen Straßen und Wege (Funktionsfähigkeit, Entwässerung, Beleuchtung etc.)

3.1.4 Missstände substanzieller Art:

- Insgesamt sind die baulichen Missstände durch unterlassene Instandsetzung und damit hohen Sanierungsstau gekennzeichnet :
 - Bausubstanz mit konstruktiven Mängeln
 - nicht abgeschlossene Wohnungen
 - unzureichende sanitäre Ausstattung
 - innenliegende Räume (Alkoven)
 - unzureichender Wärme- und Schallschutz
 - verrottete Ver- und Entsorgungsanlagen

3.2 allgemeine Sanierungsziele

Mit der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes 1991 und dem Beschluss der Hansestadt Wismar, die gesamte Altstadt als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen, hat sich die Stadt klar dazu bekannt, die historische Altstadt mit ihrem besonderen Wert als Schwerpunktaufgabe der künftigen Stadterneuerung zu betrachten. Die Anfang der 1990er Jahre vorgefundenen erheblichen städtebaulichen und baulich-funktionalen Missstände in der Altstadt einerseits und der außergewöhnliche architektonische und historische Wert der Altstadt andererseits, stellten und stellen für die Hansestadt Wismar eine immense Herausforderung dar.

Aus den analysierten Missständen wurden Planungsziele abgeleitet, die sich vor allem auf den Erhalt der typischen Baustrukturen, den Rückbau verfallender oder nicht mehr sanierbarer Bausubstanz, die Herstellung privater Freiflächen, die Schaffung zeitgemäßen Wohnraumes und den Erhalt preiswerten Wohnraumes konzentrieren. Nicht störende Gewerbebetriebe sollten erhalten bleiben, die Straßen und Wege (einschl. technischer Infrastruktur) unter dem Gesichtspunkt der altstadttypischen Gestaltung und Materialität sowie einhergehender Verkehrsberuhigung gestaltet werden.

Die übergeordneten Ziele der Stadtsanierung wurden erstmalig 1991 im Städtebaulichen Rahmenplan folgendermaßen formuliert:

- Erhalt und Qualifizierung der Altstadt als Kulturdenkmal (Flächendenkmal)
- Erhalt und Qualifizierung der Wohnfunktion in der Altstadt als traditioneller Standort für das Wohnen
- Erhalt und Ausbau der Altstadt als traditioneller Standort des Handels und nicht störendes Gewerbe sowie zentraler kultureller, sozialer und Verwaltungseinrichtungen
- Pflege und Gestaltung der Vielfalt des öffentlichen und privaten Stadtraumes im Einklang mit dem Stadtbild

Die genannten Sanierungsziele sind auch in den beiden Fortschreibungen des Städtebaulichen Rahmenplanes (1. Fortschreibung 2000, 2. Fortschreibung 2013 als ISEK-Teilkonzept) als auch im Managementplan von 2000 und dessen 1. Fortschreibung 2013 konkretisiert und fortgeschrieben worden.

3.3 Sanierungsziele für das Teilgebiet I

3.3.1 Stadtstruktur/ Stadtgestaltung

Die vorhandene Bebauung in den Hauptachsen Hinter dem Rathaus, Krämerstraße, Bohrstraße und der Ostseite Am Markt besteht überwiegend aus Giebelhäusern, in den übrigen Straßen dominieren traufenständige Vorderhäuser. Auffällig ist in der ansonsten geschlossenen Raumstruktur der Markt als Mittelpunkt der Altstadt und die angrenzende Fußgängerzone. Die Erhaltung und Aufwertung historischer Raumbilder trägt zur Entwicklung klarer Strukturen bei. Städtebauliches Ziel ist daher die vorhandene, aus einer Vielzahl von Einzeldenkmälern bestehende Blockstruktur zu erhalten, zu modernisieren oder instand zu setzen und die darin befindlichen kriegsbedingten Baulücken durch Neubauten wieder zu schließen.

3.3.2 Öffentlicher Raum

Zu Beginn der Sanierung hatte sich die Gliederung der Straßenräume und deren materielles Erscheinungsbild seit der Neupflasterung im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts bis auf wenige Ausnahmen kaum verändert. Dennoch befanden sich die meisten öffentlichen Erschließungsanlagen in einem bautechnischen und gestalterisch mangelhaften Zustand. Die größte Veränderung erfuhr das Zentrum der Altstadt zu Beginn der 70-iger Jahre des 20. Jahrhunderts durch die komplette Umgestaltung mehrerer Straßen in eine asphaltierte Fußgängerzone.

Neben der technischen Erneuerung der Ver- und Entsorgungsmedien galt es nunmehr auch die Straßenraumgliederung mit den altstadttypischen Materialien wiederherzustellen, um neben der zu sichernden Erschließungsfunktion auch die Aufenthalts- und Erlebnisqualität der Straßen, Wege und Plätze im Einklang mit den umgebenden Stadtraum zu befördern und nachhaltig aufzuwerten.

3.3.3 Baustruktur

Anfang der 1990er Jahre waren 80 % der Gebäude in der Altstadt sanierungsbedürftig. Diese Feststellung war auch für das Gebiet der Teilaufhebung zutreffend. Als eines der wesentlichen Sanierungsziele sollte der historische Gebäudebestand erhalten und durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wieder nutzbar bzw. einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden.

Neben der im Zentrum der Altstadt schnell einsetzenden Modernisierung und Instandsetzung galt es auch Gebäude durch ein Sicherungsprogramm zur Bestanderhaltung vor weiteren Verfall zu schützen.

Vorhandene Baulücken sollten durch Neubauten unter Berücksichtigung der Sanierungsziele und der Belange des Denkmalschutzes geschlossen werden.

3.3.4 Verkehr

Die schützenswerte Struktur der Altstadt ist in einer Zeit entstanden, in der es einen massiven Individualverkehr, wie er nach 1989 einsetzte, nicht gab. Zur Wiederherstellung der funktionalen und gestalterischen Qualitäten der Altstadt war somit auch eine Reduzierung der zusätzlichen Belastungen durch den ruhenden Verkehr durch Vorhalten geeigneter, in der Peripherie der Altstadt gelegener Flächen, notwendig. Hierbei ist zwischen den notwendigen Stellplätzen für die Bewohner der Altstadt und benötigten gewerblichen Stellplätzen und Besucherstellplätzen, welche sich zum größten Teil außerhalb der Altstadt befinden, zu unterscheiden. Im Fokus der Belegung standen die Blockinnenbereiche, die wiederum in Konkurrenz zu den als privaten Freiraum bzw. dem Lebens- und Ruhebereich den Anwohnern standen. Ausnahmen für Stellplatzflächen sind nur dort möglich, wo direkte Grundstückszufahrten dies ermöglichen und daneben ausreichende Flächen zur individuellen Freiraumnutzung zur Verfügung bleiben. Darüber hinaus werden Stellplätze für Anwohner im öffentlichen Straßenraum durch weiterführende Regelungen im Rahmen der Parkraumbewirtschaftung vorgehalten.

3.3.5 Nutzungen

Wohnen

Ein grundlegendes Sanierungsziel ist, die Altstadt von Wismar als traditionellen Wohnstandort zu sichern und zu vitalisieren. Hierzu war die Anpassung des Wohnungsbestandes an zeitgemäße Wohnverhältnisse und -bedürfnisse, vordergründig durch Modernisierung und Instandsetzung, erforderlich. Zusätzlich ist durch Neubauten in Baulücken die angestammte Wohnfunktion durch bedarfsgerechte Wohnungen zu ergänzen.

Das Maß der hierzu erforderlichen und wünschenswerten baulichen Veränderungen an Gebäuden und Neubau ist an den Kriterien:

- Erhalt des Charakters der Altstadt
- Tragbarkeit der Kosten für die Bewohner:
Investitionskosten für Eigentümer;
Mieten

zu messen.

Ein mit der Modernisierung und Instandsetzung der Wohnbebauung einhergehender Faktor zur Besicherung der Attraktivität bzw. Dauerhaftigkeit der durchgeführten Maßnahmen ist die Aufwertung des angrenzenden Wohnumfeldes.

Handel, Dienstleistung und Gastronomie

Ziel der Sanierung ist die gewachsene Nutzungsmischung zu erhalten und verträglich weiter zu entwickeln, so dass alle Lebensbereiche: Wohnen, Arbeiten und Freizeit neben Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie stattfinden können. Eine aufeinander abgestimmte ausgewogene Nutzungsmischung trägt wesentlich zum Erhalt der gewachsenen Baustuktur und somit zur Attraktivität der historischen Altstadt allgemein und in der Fußgängerzone

insbesondere bei. Wichtig ist daher, dass in den an der Fußgängerzone gelegenen Baublöcken die traditionelle Wohnfunktion nicht verdrängt, sondern gesichert werden muss.

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Ein weiteres Sanierungsziel ist die Stärkung der Altstadt als Identitätskern und Zentrum der Gesamtstadt mit ihrer Funktion als traditioneller Standort für Bildung, Kultur, Handel, Dienstleistung und Verwaltung.

Die Erhaltung der Schulstandorte trägt zur Attraktivität des Wohnstandortes Altstadt bei. Mit dem innerstädtischen Standort des städtischen Gymnasiums auf der Grundstücksfläche des ehemaligen Franziskanerklosters besteht ein geschichtsträchtiger Hort der Bildung, der durch gestaffelte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in seiner Nutzung wiederherzustellen und in den Lern- und Lehrbedingungen auf ein zeitgemäßes Niveau anzuheben ist.

Im kulturellen Handlungsfeld sollte der Standort der Galerie Hinter dem Rathaus 8 erhalten bleiben, auch hier war akuter Handlungsbedarf in der Substanzerhaltung erforderlich.

Sanierungsbedarf bestand auch bei den Gebäuden der öffentlichen Verwaltung wie dem Gebäude Am Markt 11 (Stadthaus) oder Gerberstraße 1-3 (Umweltamt). Die Modernisierung und Instandsetzung dieser Gebäude stand von Anfang an in Abhängigkeit der Entwicklung der Verwaltungsstruktur und des städtischen Haushaltes. Entscheidungen zum Fortbestand der Nutzung und letztendlich der Gebäudesanierung waren somit einer ständigen Anpassung an bzw. Änderungen in der Verwaltungsstruktur unterzogen.

4. Durchführung der Sanierung / Erfüllung der Sanierungsziele für das Gebiet

Mit der Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ legte die Hansestadt Wismar die Grundlagen für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und die Erneuerung und Aufwertung des Gebietes. Zahlreiche Maßnahmen im Verantwortungs- und Investitionsbereich der Stadt sollten einen bestmöglichen Rahmen mit attraktiven Bedingungen schaffen, um die private Investitionsbereitschaft zu aktivieren. Diese waren und sind insbesondere bei der Erneuerung der Altbausubstanz, der Sanierung der Innenhöfe sowie bei der Gründung von Geschäften, Dienstleistungen und Büros maßgeblich von Bedeutung. Die Aufgabe der Stadterneuerung bestand darin, Modernisierungsinvestitionen zu unterstützen, Eigentümer zu beraten und ein positives Investitionsklima zu fördern.

Partner der Hansestadt Wismar bei der Durchführung der Sanierung ist die DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG), die von der Stadt die Aufgaben eines treuhänderischen Sanierungsträgers gem. §§ 157 ff BauGB übernahm. Die Vorbereitenden Untersuchungen als erforderliche Grundlage wurde durch die BauGrund AG durchgeführt, die städtebauliche Rahmenplanung und konkretisierenden städtebaulichen Planungen und Bebauungspläne wurden von der Hansestadt Wismar erarbeitet.

Verwaltungstechnisch begleitet wurde die Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen vordergründig durch das Bauamt der Hansestadt Wismar. In den regelmäßig stattfindenden Sanierungsrunden stimmten sich die einzelnen Fachämter und –bereiche zu aktuellen Vorhaben hinsichtlich architektonischer, städtebaulicher, denkmalpflegerischer, bau- und sanierungsrechtlicher Belange ab. Private Bauherren und Investoren wurden umfassend und detailliert beraten und über Fördermöglichkeiten und –modalitäten aufgeklärt.

4.1 Realisierte Einzelmaßnahmen

Für die Beseitigung struktureller, funktioneller und gestalterischer Missstände im Teilgebiet I wurde die Realisierung von Maßnahmen mit unterschiedlichen Schwerpunkten erforderlich:

- umfassende Sanierung von Wohn- und Geschäftshäusern
- Revitalisierung hochwertiger Denkmalschutzobjekte
- Stadtreparatur
- Neugestaltung und grundlegende Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen
- Neugestaltung des öffentlichen Raumes.

Nachfolgend genannte Straßen und Gebäude zeigen im Gebiet realisierte Einzelmaßnahmen mit finanzieller Unterstützung durch die Städtebauförderung:

4.1.1 Durchgeführte Erschließungsmaßnahmen

Bademutterstraße
Diebstraße
Hinter dem Rathaus (Fußgängerzone)
Schulstraße

4.1.2 Durchgeführte Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen

ABC-Straße 04
ABC-Straße 18

Altböterstraße 12

Altwismarstraße 14
Altwismarstraße 16

Am Markt 02/ 02 a
Am Markt 03
Am Markt 06
Am Markt 08

Bademutterstraße 04
Bademutterstraße 07
Bademutterstraße 08
Bademutterstraße 12
Bademutterstraße 14
Bademutterstraße 16
Bademutterstraße 18
Bademutterstraße 20a
Bademutterstraße 22
Bademutterstraße 24
Bademutterstraße 27

Bohrstraße 01
Bohrstraße 03
Bohrstraße 09
Bohrstraße 13

Diebstraße 02

Großschmiedestraße 10
Großschmiedestraße 12b
Großschmiedestraße 22
Großschmiedestraße 22a

Hinter dem Rathaus 01
Hinter dem Rathaus 08
Hinter dem Rathaus 18
Hinter dem Rathaus 21
Hinter dem Rathaus 23
Hinter dem Rathaus 25

Krämerstraße 03
Krämerstraße 13
Krämerstraße 19
Krämerstraße 21/23

Krönkenhagen 05
Krönkenhagen 07

Schulstraße 01
Schulstraße 06
Schulstraße 16
Schulstraße 20/ 20a

4.1.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Am Markt 11 (Stadthaus)
Hinter dem Rathaus 03 (Weinberg)
Schulstraße 07, 9-11 (Große Stadtschule)
Schulstraße 14

Für das aufzuhebende Teilgebiet I wurden ca. 25,3 Mio. € Städtebaufördermittel eingesetzt.

5. Zusammenfassung

5.1 Würdigung der erreichten Sanierungsziele in Bezug auf die städtebauliche Gesamtmaßnahme.

Stadtstruktur/ Stadtgestaltung

Die Altstadt konnte als geschlossener Stadtkörper saniert werden. Diese Gestalt ist vielfältig mit Zeugnissen aus älteren Epochen durchsetzt, so dass ein Bild großer historischer Aussagekraft entstanden ist, das es zu bewahren gilt. Unter diesem Gesichtspunkt bildeten die Sanierungsziele zur Stadtgestalt die Basis bei der Vorbereitung und Durchführung der jeweiligen Einzelmaßnahmen im Gebiet. Die Erschließungsanlagen wurden nach Um- und Ausbau in der historisch belegten Straßenraumgliederung und Materialität wiederhergestellt.

Wichtige Blockstrukturen wurden durch zielgerichtete Schließung der Baulücken Hinter dem Rathaus 11 – 15 (Fußgängerzone) und in der Großschmiedestraße 16 und 18 wieder gestärkt.

Öffentlicher Raum

Der Bereich Altstadt wird vom Altstadtring aus erschlossen. Dabei liegt die Verkehrsorientierung auf wenige Sammelstraßen. Mit der Umgestaltung der Straßenräume mit fußgängerfreundlichen, barrierefreien Oberflächen wurden die Bedingungen für den Fußgängerverkehr und die Aufenthaltsqualität erheblich verbessert. Zur weiteren Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raumes wurde die Fußgängerzone in vier Bauabschnitten realisiert. Drei Straßen dieser Fußgängerzone tangieren das Teilgebiet I. Die Straße Hinter dem Rathaus ist direkt im Gebiet gelegen.

Die Altstadt von Wismar wird vorwiegend durch „steinerne“ Straßenbilder dominiert. Mit Ausnahme der Grünbestände im Bereich der Großen Stadtschule in der Schulstraße, waren keine Möglichkeiten zur Einbindung öffentlicher Grünflächen im Teilgebiet I gegeben. Grünpotenzial befindet sich vornehmlich auf privaten Grundstücken in den Innenbereichen der Altstadtblöcke. Mit dem Lindengarten ist für die Bewohner in unmittelbarer Nachbarschaft eine größere öffentliche Grün- und Freiflächen (u. a. mit Kinderspielplatz und Treffpunkt) vorhanden.

Baustruktur

Der überwiegende Teil der Gebäude ist vollständig saniert bzw. modernisiert/ instandgesetzt und entspricht den heutigen Anforderungen an moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dabei erfolgte die Sanierung unter denkmalpflegerischen Erfordernissen. Ungeachtet dessen war es an zwei Standorten erforderlich, vorhandene Vorderhäuser zurückzubauen.

- Die Bebauung des ehemaligen Hotel „Stadt Hamburg“ am Markt wurde bis auf die Fassaden und Kellergewölbe zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt.
- Gleiches gilt für die Bebauung Hotel „Zur Sonne“ an der Fußgängerzone Hinter dem Rathaus mit Ausnahme des denkmalgeschützten „Sonnensaals“. Unter Einbeziehung des „Sonnensaals“ entstand ein Neubau mit einer Nutzung für die innerstädtische Leitbranche Bekleidung/Textilien.

Verkehr

Um die Innenstadt für Anwohner und Besucher attraktiv und lebenswert zu gestalten war es unabdingbar, den Verkehr zu reduzieren und auf das nötige Maß zu beschränken. Die Tempo-30-Zone bildet die Grundlage der flächenhaften Verkehrsberuhigung in der Altstadt. Gleichzeitig wurde mit dem Parkraumkonzept im Jahr 2012 die Grundlage geschaffen, um folgende Ziele umzusetzen:

- Stärkere Öffnung der Altstadt für Kunden und Besucher
- Verbesserung der Angebote für Touristen
- Parken der Bewohner über spezifische Regelungen sichern
- Beschäftigte auf noch akzeptable externen Standorten konzentrieren

Entsprechend der Evaluierung im Jahr 2016 hat sich dieses Konzept bewährt und kommt somit auch den Bewohnern und Beschäftigten im Teilentlassungsgebiet zu Gute.

Nutzung der Gebäude

Mit den Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wurden die Grundlagen für eine nachhaltige Nutzung des Teilgebietes geschaffen und die Vitalität maßgeblich befördert. Der Kernbereich um den Markt und der Fußgängerzone umfasst das eigentliche Hauptge-

schäftszentrum innerhalb der Wismarer Altstadt mit der höchsten Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz. Das Gebiet verfügt heute über eine ausgewogene Mischung von Einzelhandel, Dienstleistung, Beherbergungs- und gastronomischen Einrichtungen, Büros, Arbeitsstätten und Wohnungen. Zudem befinden sich mit dem Stadthaus Am Markt 11 Einrichtungen der Stadtverwaltung im Gebiet. Mit der Sanierung der Großen Stadtschule und des ehemaligen Direktorenhauses in der Schulstraße 7 – 11 konnten die Bedingungen für Schule und Lehre an der Großen Stadtschule im Block 17 nachhaltig verbessert werden. Mit der Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Hinter dem Rathaus 8 wurde für die Gemeinschaft Wismarer Künstler- und Kunstfreunde e. V. Bedingungen geschaffen, um Verkaufsräume für moderne und bildende angewandte Kunst anzubieten einschl. Ausstellungsflächen in den Obergeschossen.

Nach umfangreicher Modernisierung und Instandsetzung des im städtischen Eigentum befindlichen Gebäudeensembles Hinter dem Rathaus 3 (Weinberg) konnte eines der bekanntesten Bauwerke der Altstadt wieder in Nutzung genommen werden.

Sie alle gemeinsam prägen maßgeblich Funktion und Stadterlebnis des Gebietes.

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudesubstanz haben zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung auch als Wohnstandort im Gebiet geführt. Somit konnte ein breites Angebot an unterschiedlichem Wohnraum geschaffen werden. Mit der in diesem Zusammenhang durchgeführten Gestaltung und Aufwertung der Innenhofbereiche konnte die Wohnumfeldqualität beträchtlich erhöht werden.

5.2 Begründung des Erfordernisses der Teilaufhebung für das TG I

Die Sanierungssatzung ist gem. § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

Als Teil des Sanierungsgebietes kommen hier aber nicht einzelne Grundstücke in Frage, sondern es muss sich um eine städtebauliche Gebietseinheit handeln. Die Sanierung ist durchgeführt, wenn die Gemeinde die aus ihrer individuellen Sanierungskonzeption ergebenden Ziele und Zwecke der Sanierung erreicht hat und die städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen behoben worden sind. Die Hansestadt Wismar hat die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nach § 146 BauGB erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen für das Teilgebiet I abgeschlossen.

Mit der Durchführung der Sanierung wurde eine wesentliche Gebietsverbesserung i. S. des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel erreicht. Mit der Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Mängel wurde das Gebiet strukturell, funktionell und gestalterisch aufgewertet. Die Versorgungs-, Dienstleistungs- und Wohnfunktion konnte in dem Gebiet gestärkt werden. Die Erneuerung der Infrastruktur einschl. Neugestaltung der Straßen konnte verwirklicht werden. Insoweit ist eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung für das Teilgebiet I geboten.

6. Steuerungsinstrumente zur Sicherung der erreichten Sanierungsziele nach Teilaufhebung

Nach Rechtskraft der Satzung sind die Rechtsfolgen aus der Teilaufhebung zügig umzusetzen.

Die diesbezüglichen Maßnahmen der Gemeinde umfassen:

- die Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch der im Gebiet der Teilaufhebung gelegenen Grundstücke beim hierfür zuständigen Grundbuchamt gemäß § 162 Abs. 3 BauGB
- Ermittlung des Ausgleichsbetrags gemäß §§ 154 und 155 BauGB für die im Gebiet der Teilaufhebung gelegenen Grundstücke und Einforderung durch Bescheid; hiervon ausgenommen sind die Grundstücke, für die vor der Teilaufhebung eine Ablösevereinbarungen gemäß § 154 Abs. 3 BauGB abgeschlossen wurde oder für die die Sanierung durch die Gemeinde gemäß § 163 BauGB bereits für abgeschlossen erklärt wurde

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung für das Teilgebiet I entfallen die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes zur sanierungsrechtlichen Genehmigung (§§ 144, 145 und 153 BauGB). Folgerichtig können Ablösevereinbarungen gem. § 154 Abs. 3 BauGB nach der Teilaufhebung der Satzung für die im Gebiet gelegenen Grundstücke nicht mehr abgeschlossen werden. Ebenfalls entfällt die Möglichkeiten des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln und die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme erhöhter steuerlicher Abschreibungen (§ 7h EStG), hiervon unberührt ist die steuerliche Begünstigung für Denkmale gem. §§ 7i ff EStG auf Grundlage des § 25 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DschG M-V). Ist eine Vereinbarung nach § 7h EStG vor Aufhebung der Sanierungssatzung abgeschlossen worden, sind alle bescheinigungsfähigen Maßnahmen bis zum Zeitpunkt der Aufhebung der Satzung berücksichtigungsfähig.

Die Sicherung der Sanierungsziele ist nach Aufhebung der Sanierungssatzung im Teilgebiet I durch Bestand bzw. regelmäßige Fortschreibung der bestehenden städtebaulicher Steuerungsinstrumente wie dem ISEK incl. dem städtebaulichen Rahmenplan Altstadt und dem Managementplan Altstadt als übergeordnetes Schutzkonzept für das UNESCO-Welterbe, den bestehenden örtlichen Rechtsverordnungen wie die Erhaltungssatzung, die Gestaltungssatzung, dem Bebauungsplan Nr. 17/91 für den Baublock Nr. 29 gegeben. Ebenfalls sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zum Schutz der Einzeldenkmale sowie für den Denkmalbereich von der Teilaufhebung unberührt und gelten fort.

7. Anlage

- Fotodokumentation vorher / nachher

Sanierungsmaßnahme Wismar Altstadt Teilgebiet I

Vorher-Nachher-Fotodokumentation



Einzelmaßnahmen

ABC-Straße 04



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

ABC-Straße 18



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Altböterstr. 12



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Altwismarstr. 14



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Altwismarstr. 16

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Am Markt 1 (Rathaus)

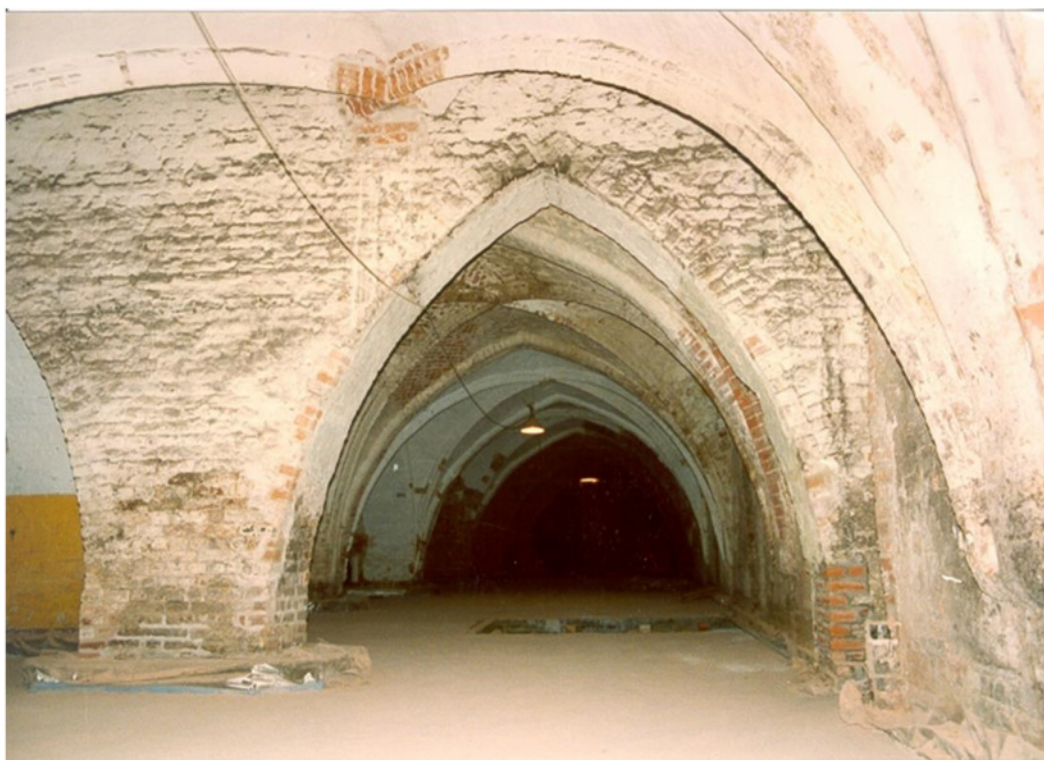


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Am Markt 1 (Rathauskeller)



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Am Markt 2/2a



... vor der Sanierung



...nach der Sanierung

Am Markt 6



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Am Markt 8



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Am Markt 11 (Stadthaus)



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 2

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 7

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 8

... vor der Sanierung



...nach der Sanierung

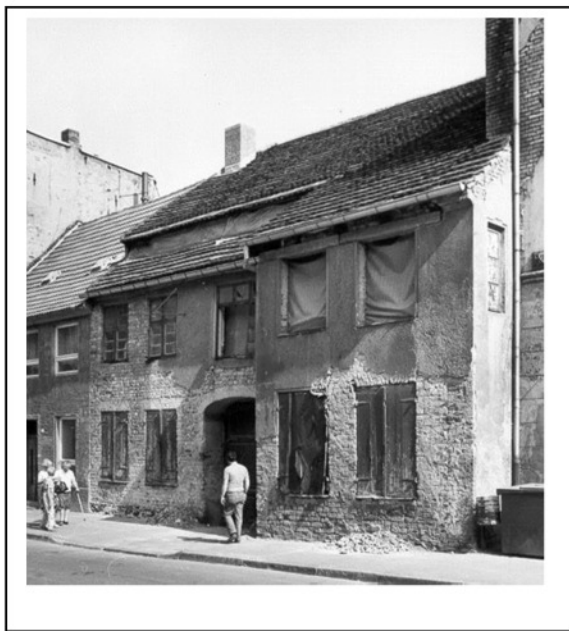
Bademutterstr. 12

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 14



... vor der Sanierung

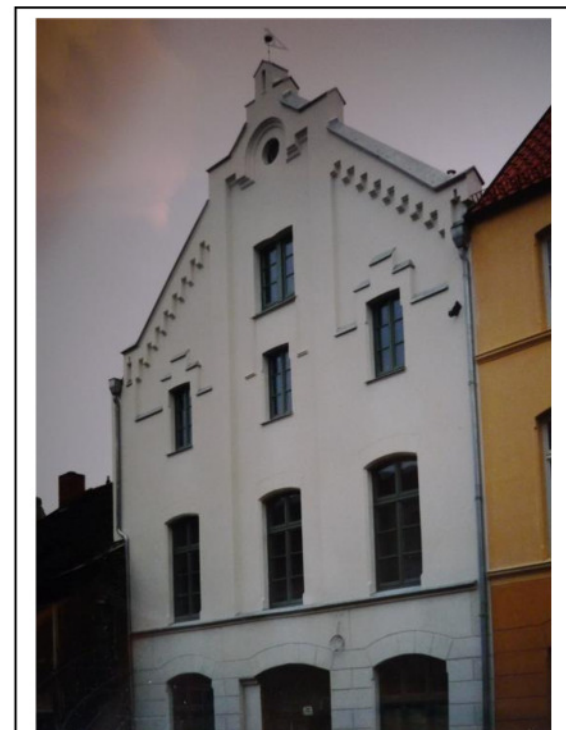


... nach der Sanierung

Bademutterstr. 16



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 18



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 20a



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 22

...vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 24

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bademutterstr. 27

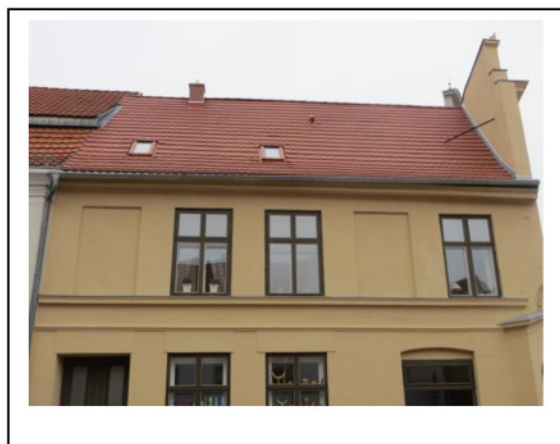
... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Bohrstr. 1

... vor der Sanierung



...nach der Sanierung

Bohrstr. 3

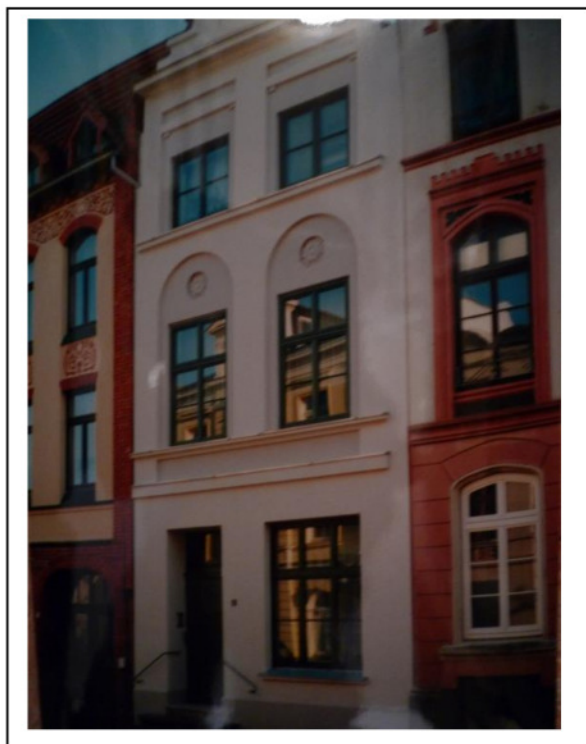
... vor der Sanierung



...nach der Sanierung

Bohrstr. 9

...vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Diebstr. 2

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Großschmiedestr. 10

...vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Großschmiedestr. 12b

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Großschmiedestr. 22a



vor der Sanierung

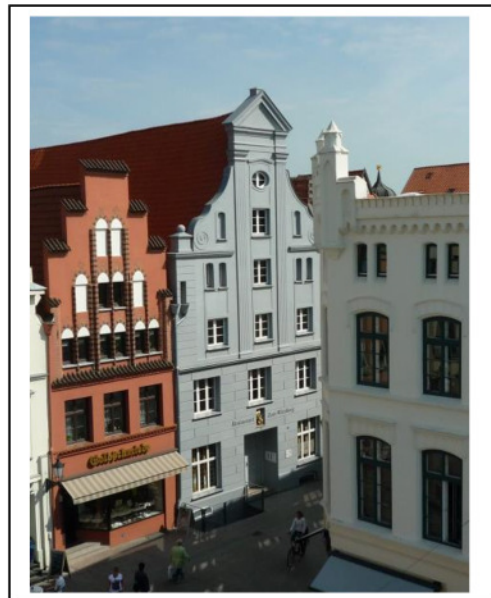


... nach der Sanierung

Hinter dem Rathaus 3



... vor der Sanierung

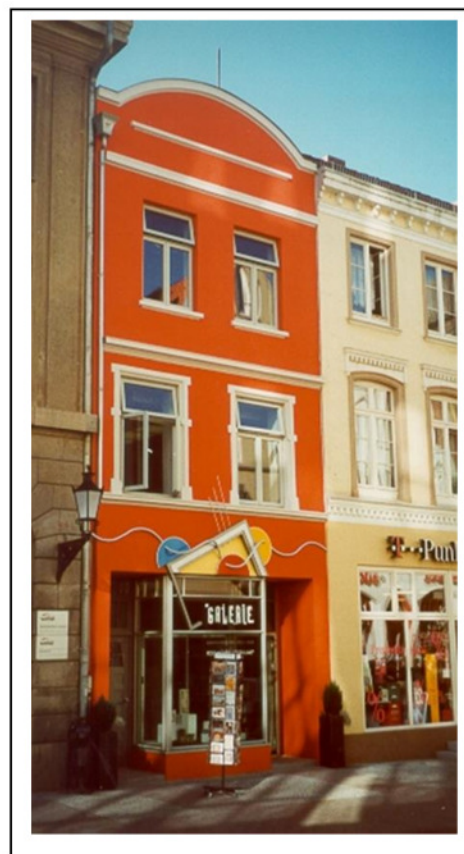


... nach der Sanierung

Hinter dem Rathaus 8

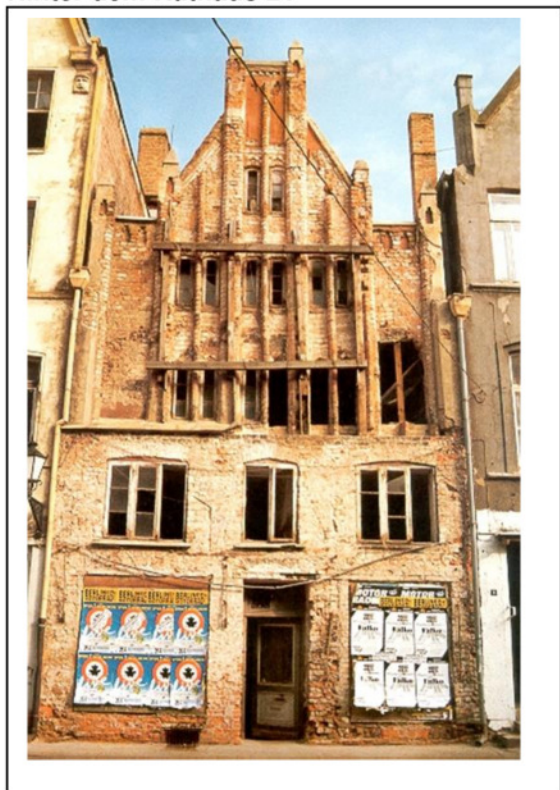


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Hinter dem Rathaus 21



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Hinter dem Rathaus 25



Hofbereich vor der Sanierungsmaßnahme



Hofbereich nach der Sanierungsmaßnahme



Straßenansicht nach der Sanierungsmaßnahme

Hinter dem Rathaus 23



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Krämerstr. 03



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Krämerstr. 13

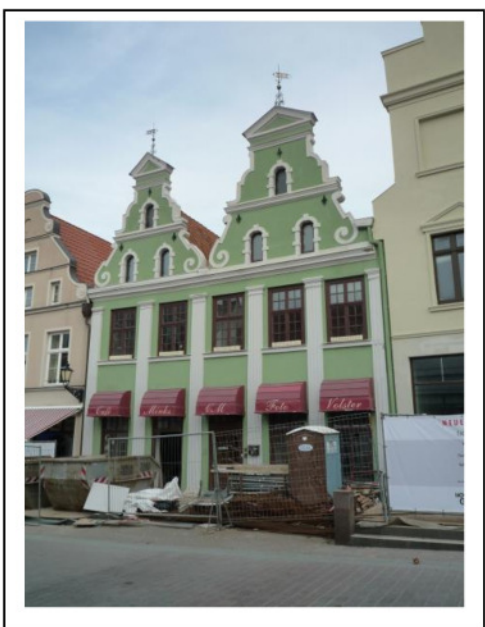


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Krämerstr. 19



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Krämerstr. 21/23



...vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Krönkenhagen 5



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Krönkenhagen 7



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Schulstr. 1



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Schulstr. 6

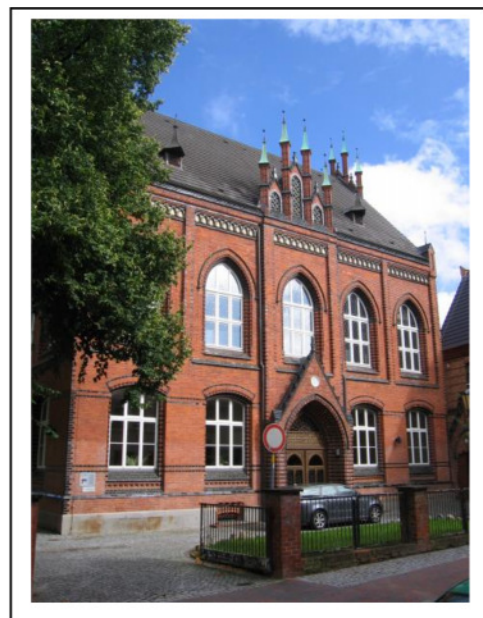
... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Schulstr. 9-11, Große Stadtschule

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Schulstr. 14 (Frauenhaus)



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Schulstr. 16



...vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Schulstr. 20/20a

... vor der Sanierung



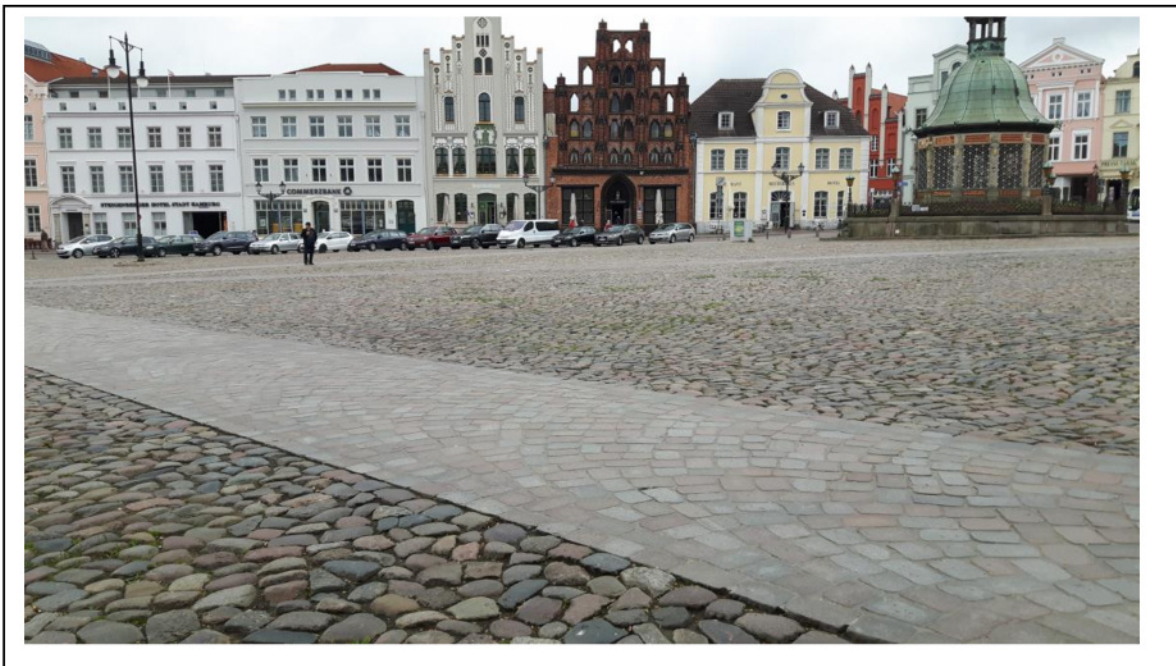
... nach der Sanierung

Erschließungsmaßnahmen

Am Markt/Marktplatz Wegebeziehungen



... vor der Erschließungsmaßnahme



... nach der Erschließungsmaßnahme

Am Markt / Rathausvorplatz



... vor der Erschließungsmaßnahme

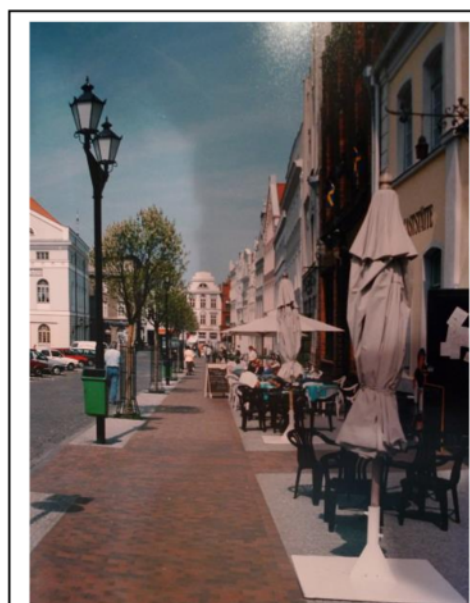


... nach der Erschließungsmaßnahme

Am Markt / Ostseite



... vor der Erschließungsmaßnahme

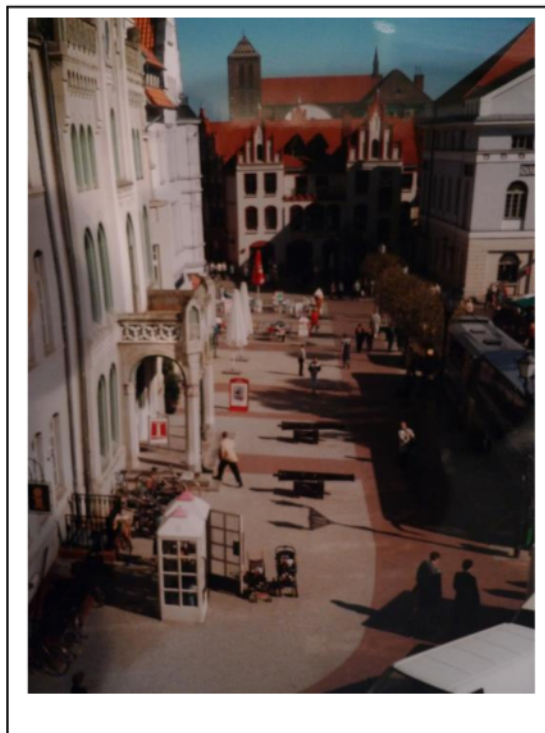


... nach der Erschließungsmaßnahme

Am Markt /Westseite



...vor der Erschließungsmaßnahme



...nach der Erschließungsmaßnahme

Beleuchtung Markt (Kandelaber)



...vor der Erschließungsmaßnahme



...nach der Erschließungsmaßnahme

Bademutterstraße

... vor der Erschließungsmaßnahme



... nach der Erschließungsmaßnahme

Beleuchtung Bademutterstr.

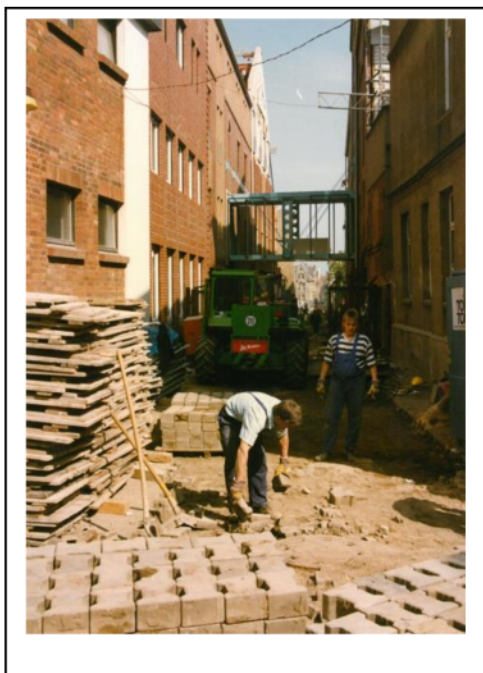


... vor der Erschließungsmaßnahme



... nach der Erschließungsmaßnahme

Diebstraße



während der Erschließungsmaßnahme



... nach der Erschließungsmaßnahme

Hinter dem Rathaus



...vor der Erschließungsmaßnahme



... nach der Erschließungsmaßnahme

Schulstraße

... vor der Erschließungsmaßnahme



... nach der Erschließungsmaßnahme

Vorlage**Nr.:****VO/2017/2404**

Federführend:
60.3 Sanierung und Denkmalschutz

Status: öffentlich

Datum: 25.09.2017

Verfasser: Feichtinger, Birgit

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
20.1 Abt. Kämmerei
60 BAUAMT
60.1 Abt. Bauordnung
Sonstige – Beratung mit Externen

**Beschlussvorlage zur Verlängerung des Durchführungszeitraumes für
Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Altstadt
Wismar"**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.10.2017	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.10.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ über den gesetzlich befristeten Zeitraum gemäß § 235 Abs. 4 BauGB, datiert mit dem 31.12.2021, bis spätestens zum 31.12.2030 zu verlängern.

Begründung:

Am 18. Juli 1992 trat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“ in Kraft. Die vollständige Bekanntmachung erfolgte am 18.12.1999 im Stadtanzeiger rückwirkend zum vorgenannten Datum (Anlage).

Grundlegendes Ziel der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“, die aus förderrechtlichen Gründen mit der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“ in einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zusammengefasst wird, war und ist die Beseitigung der im Gebiet in hoher Dichte vorliegenden städtebaulichen Missstände auf Basis der im Vorfeld durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen. Das Gebiet soll durch zum Teil umfangreiche städtebauliche Ordnungs-, Sanierungs- und Baumaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Zur Erreichung der Sanierungsziele waren und sind bis heute daher eine Vielzahl von Maßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund wird die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt. Hierfür kommen gemäß dem besonderen Sanierungsrecht die §§ 152 bis 156a BauGB zur Anwendung.

Die Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ ist ohne eine Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme beschlossen worden. Das zum Zeitpunkt geltende BauGB als Rechtsgrundlage beinhaltete keine Laufzeitbegrenzung.

Mit der BauGB–Novelle 2007 hat der Gesetzgeber für künftige Sanierungssatzungen eine Befristung auf 15 Jahre gesetzlich vorgegeben. Für alle vor dem 01.01.2007 bekannt gemachten Satzungen, zu denen die beiden Sanierungssatzungen zählen, regelt das Überleitungsrecht im § 235 Absatz 4 BauGB eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2021. Demnach müssten die Sanierungssatzungen bis spätestens zum 31.12.2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgehoben werden. Es sei denn, es wird entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt oder aber eine bestehende Frist verlängert.

Im Zuge der Durchführung der Sanierung konnten die zu Beginn der 1990er Jahre festgestellten städtebaulichen Missstände deutlich reduziert werden. Jedoch bestehen insbesondere im Bereich der Sanierung der vorhandenen Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege, Plätze und Freiflächen) und öffentlicher Grünflächen erhebliche Defizite (Stand der Sanierung der Erschließungsanlagen zum 31.12.2016: ca. 62 %, Quelle: ISEK Monitoring Stadtentwicklung 2016). Im Bereich der Hochbaumaßnahmen wurde der überwiegende Teil der Bebauung in den zurückliegenden Jahren saniert/instandgesetzt (Stand der Sanierung der Hochbausubstanz zum 31.12.2016: 85 % [Neubau, saniert bzw. teilsaniert und instandgesetzt], Quelle: ISEK Monitoring Stadtentwicklung 2016). Bei größeren Einzelvorhaben besteht aber auch hier noch Sanierungsbedarf.

Vorausschauend ist festzustellen, dass wesentliche Sanierungsziele bis Ende 2021 für Teilbereiche im Sanierungsgebiet „Altstadt Wismar“ nicht erreicht bzw. innerhalb dieser Frist abgeschlossen werden können.

Der § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB eröffnet der Gemeinde für den Fall, dass die Sanierung nicht innerhalb der festgelegten Frist durchgeführt werden kann, die Möglichkeit, den Durchführungszeitraum durch einfachen Beschluss der Gemeindevertretung zu verlängern.

Des Weiteren soll mit der Verlängerung des Durchführungszeitraumes auch weiterhin die Möglichkeit genutzt werden, Städtebauförderungsmittel einzuwerben bzw. im Sanierungsgebiet eingenommene Ausgleichsbeträge durch Aufhebungen gemäß § 162 BauGB oder vorzeitige Entlassung einzelner Grundstücke gemäß § 163 BauGB für anstehende Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet einsetzen zu können. Die Aufhebung der Sanierung von Grundstücken ist gängige Praxis und wird auch weiterhin auf Antrag des jeweiligen Grundstückseigentümers geprüft und durchgeführt.

In Teilbereichen, wo durch verschiedene Sanierungsmaßnahmen das Gebiet bereits wesentlich verbessert wurde bzw. die Sanierungsziele erreicht wurden, werden unabhängig der Verlängerung des Durchführungszeitraumes auch Teilaufhebungen gemäß § 162 Abs. 1 BauGB angestrebt. Die Aufhebung von Teilbereichen erfolgt als Satzung gesondert und unabhängig von der nun hier geplanten Verlängerung des Durchführungszeitraumes.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“) bleibt von der Verlängerung unberührt, lediglich der Durchführungszeitraum wird bis zum 31.12.2030 verlängert. Die Beauftragung des Sanierungsträgers bleibt auch weiterhin in der jetzigen Form bestehen und braucht daher nicht verändert zu werden.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		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):

Bezogen auf die Höhe der jährlich zu beantragenden Finanzhilfen aus dem Programmen der Städtebauförderung (Bund-Länder-Finanzhilfen) sind die kommunalen Eigenmittel in den jahresbezogenen Haushaltsplänen zu planen.

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Übersicht der Bekanntmachung der Satzung

Der Bürgermeister

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

SATZUNG

der Hansestadt Wismar

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in ihrer Sitzung am 30. April 1992 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert/umgestaltet werden. Das insgesamt 76 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Altstadt Wismar“.

Das Gebiet grenzt im

Norden/Nord-Osten	an die Wasserstraße, Bahnhofstraße einschließlich Am Lindengarten bis zur Bauhofstraße
Osten/Süd-Osten	an die Bauhofstraße unter Einschluss des Parks Lindengarten bis an die Rostocker Straße, Rostocker Straße ohne Straßenkörper, an die Dr.-Leber-Straße

Süden/Süd-Westen an die Dr.-Leber-Straße, Dahlmannstraße
Westen/Nord-Westen an die Dahlmann-Straße, Ulmenstraße, Am Hafen und umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan Altstadt Wismar im Maßstab 1 : 2000 des Stadtplanungsamtes (SPLA) vom übrigen Stadtgebiet abgegrenzten Fläche.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt.

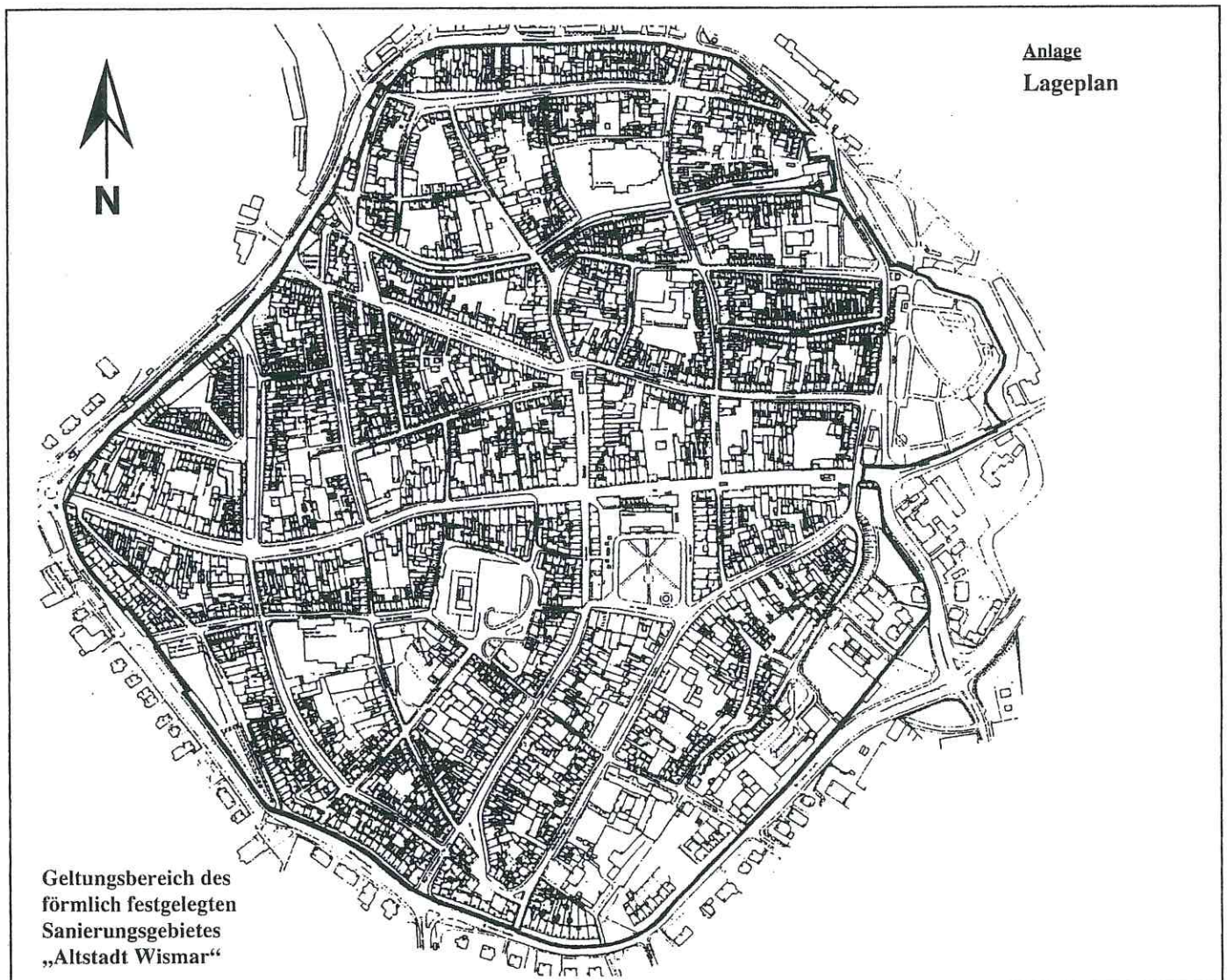
§ 3 Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt rückwirkend zum 18. Juli 1992 in Kraft.
2. Diese Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.06.1992 – AZ II 750 b – genehmigt. Die Sanierungssatzung und die Erteilung der Genehmigung werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.
3. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres – Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren – seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
4. Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wird besonders hingewiesen.

Wismar, den 6. Dezember 1999

Dr. Rosemarie Wilcken
Bürgermeisterin der Hansestadt Wismar

Dienstsiegel



Vorlage**Nr.:****VO/2017/2405**

Federführend:

60.3 Sanierung und Denkmalschutz

Status:

öffentlich

Datum:

25.09.2017

Beteiligt:

I Bürgermeister

II Senator

III Senatorin

20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG

60 BAUAMT

60.1 Abt. Bauordnung

Sonstige – Beratung mit Externen

20.1 Abt. Kämmerei

Verfasser:

Feichtinger, Birgit

**Beschlussvorlage zur Verlängerung des Durchführungszeitraumes für
Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Altstadt
Wismar-Erweiterungsgebiet"**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.10.2017	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.10.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Altstadt Wismar-Erweiterungsgebiet“ über den gesetzlich befristeten Zeitraum gemäß § 235 Abs. 4 BauGB, datiert mit dem 31.12.2021, bis spätestens zum 31.12.2030 zu verlängern.

Begründung:

Am 27.11.2003 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Sanierungssatzung „Altstadt Wismar – Erweiterungsbereich“ beschlossen. Dieses Gebiet grenzt unmittelbar nordwestlich, nördlich und nordöstlich an die Altstadt an. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung im Stadtanzeiger am 20.12.2003 in Kraft getreten (Anlage).

Grundlegendes Ziel der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar – Erweiterungsbereich“, die aus fördertechnischen Gründen in einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme mit der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ zusammengefasst wird, war und ist die Beseitigung der im Gebiet in hoher Dichte vorliegenden städtebaulichen Missstände auf Basis der im Vorfeld durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen. Das Gebiet soll ebenfalls durch zum Teil umfangreiche städtebauliche Ordnungs-, Sanierungs- und Baumaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Zur Erreichung der Sanierungsziele waren und sind bis heute daher durchgreifende Maßnahmen erforderlich. Auch diese Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Hierfür kommen gemäß dem besonderen Sanierungsrecht die §§ 152 bis 156a BauGB zur Anwendung.

Ebenso wie die Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ ist die Sanierungssatzung „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“ ohne eine Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme beschlossen worden, da das zum Zeitpunkt geltende BauGB als Rechtsgrundlage keine Laufzeitbegrenzung beinhaltet.

Mit der BauGB-Novelle 2007 hat der Gesetzgeber für künftige Sanierungssatzungen eine Befristung auf 15 Jahre gesetzlich vorgegeben. Für alle vor dem 01.01.2007 bekannt gemachten Satzungen, zu denen die beiden Sanierungssatzungen zählen, regelt das Überleitungsrecht im § 235 Absatz 4 BauGB eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2021. Demnach müssten die Sanierungssatzungen bis spätestens zum 31.12.2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgehoben werden. Es sei denn, es wird entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt oder aber eine bestehende Frist verlängert.

Im Zuge der Durchführung der Sanierung konnten die zu Beginn der 2000er Jahre festgestellten städtebaulichen Missstände deutlich reduziert werden. Jedoch bestehen insbesondere im Bereich der Sanierung der vorhandenen Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege, Plätze und Freiflächen) und öffentlicher Grünflächen erhebliche Defizite. (Stand der Sanierung der Erschließungsanlagen zum 31.12.2016: ca. 50 %, Quelle: ISEK Monitoring Stadtentwicklung 2016). Im Bereich der Hochbaumaßnahmen wurde ein Teil der Bebauung in den zurückliegenden Jahren saniert (Stand der Sanierung der Hochbausubstanz zum 31.12.2016: ca. 36 %, Quelle: ISEK Monitoring Stadtentwicklung 2016). Insbesondere bei größeren Einzelvorhaben besteht hier aber noch erheblicher Sanierungsbedarf.

Vorausschauend ist festzustellen, dass wesentliche Sanierungsziele bis Ende 2021 für Teilbereiche im Sanierungsgebiet „Altstadt Wismar-Erweiterungsgebiet“ nicht erreicht bzw. innerhalb dieser Frist abgeschlossen werden können.

Der § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB eröffnet der Gemeinde für den Fall, dass die Sanierung nicht innerhalb der festgelegten Frist durchgeführt werden kann, die Möglichkeit, den Durchführungszeitraum durch einfachen Beschluss der Gemeindevertretung zu verlängern.

Des Weiteren soll mit der Verlängerung des Durchführungszeitraumes auch weiterhin die Möglichkeit genutzt werden, Städtebauförderungsmittel einzuwerben bzw. im Sanierungsgebiet eingenommene Ausgleichsbeträge durch Aufhebungen gem. § 162 BauGB oder vorzeitige Entlassung einzelner Grundstücke gemäß § 163 BauGB für anstehende Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet einsetzen zu können. Die Aufhebung der Sanierung von Grundstücken ist gängige Praxis und wird auf Antrag des jeweiligen Grundstückseigentümers geprüft und durchgeführt.

In Teilbereichen, wo durch verschiedene Sanierungsmaßnahmen das Gebiet bereits wesentlich verbessert wurde bzw. die Sanierungsziele erreicht wurden, werden unabhängig der Verlängerung des Durchführungszeitraumes auch Teilaufhebungen gemäß § 162 Abs. 1 BauGB angestrebt. Die Aufhebung von Teilbereichen erfolgt als Satzung gesondert und unabhängig von der nun hier geplanten Verlängerung des Durchführungszeitraumes.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) „Altstadt Wismar-Erweiterungsgebiet“ bleibt von der Verlängerung unberührt, lediglich der Durchführungszeitraum wird bis zum 31.12.2030 verlängert. Die Beauftragung des Sanierungsträgers bleibt auch weiterhin in der jetzigen Form bestehen und braucht daher nicht verändert zu werden.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		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):

Bezogen auf die Höhe der jährlich zu beantragenden Finanzhilfen aus den Programmen der Städtebauförderung (Bund-Länder-Finanzhilfen) sind die kommunalen Eigenmittel in den jahresbezogenen Haushaltsplänen zu planen.

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Übersicht der Bekanntmachung der Satzung

Der Bürgermeister

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

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

**Hier: Bekanntmachung der Satzung
der Hansestadt Wismar über die förmliche
Festlegung des Sanierungsgebietes
„Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“**

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVBl. M-V Nr. 2198 S. 29), zuletzt geändert durch das vierte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung M-V (4. ÄndG KV M-V) vom 9. August 2000 (GVBl. M-V Nr. 14 S. 360) und des § 142 Bau-gesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwältinnen vor den Oberlandesgerichten (OLG-Vertretungsänderungs-gesetz – OLGVertrÄndG) vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) hat die Bür-gerschaft der Hansestadt Wismar in ihrer Sitzung am 27. November 2003 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“

- (1) Im nordwestlich, nördlich und nordöstlich der Altstadt gelegenen Gebiet zwischen Ulmenstraße und Schiffbauerdamm, dem Alten Hafen und den angrenzenden Bahnanlagen bis zur Rostocker Straße liegen städtebau-lische Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungs-maßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 26,9 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förm-lich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Altstadt Wismar – Er-weiterungsgebiet“.
- (2) Das Sanierungsgebiet „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“ umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, die in der Anlage 2 aufgezählt sind und im beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:2000 innerhalb der mit fettgedruckter Linie umgrenzten Flächen liegen. Der Lageplan vom 20. Oktober 2003 ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 1 beige-fügt.

- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusam-menlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder ent-stehen durch Grundstücksteilung neue Flurstücke, sind auf diese inso-weit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

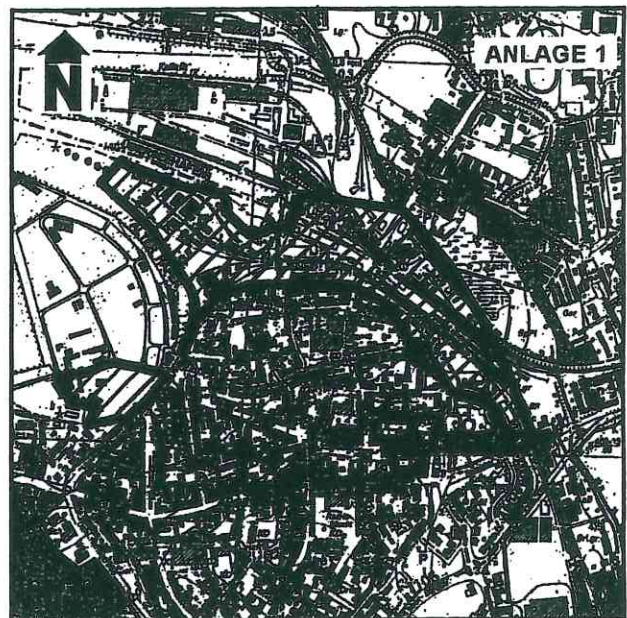
Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

§ 3 In-Kraft-Treten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Wismar, den 9. Dezember 2003

Hansestadt Wismar – Die Bürgermeisterin



1. Die Sanierungssatzung wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.
2. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres – Mängel der Abwägung innerhalb von 7 Jahren – seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Hansestadt Wismar geltend gemacht worden sind, der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
3. Gemäß § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung von Mecklenburg-Vorpommern kann ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung von Mecklenburg-Vorpommern enthalten oder aufgrund derselben erlassen worden sind, nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Hansestadt Wismar geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend von Satz 1 stets geltend gemacht werden.
4. Gemäß § 143 Abs. 1 BauGB wird auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB besonders hingewiesen.
5. Darüber hinaus bedürfen gemäß § 144 Abs. 1 und 2 BauGB nachstehend aufgeführte Vorhaben und Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung der Hansestadt Wismar:
 - a. die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - b. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder

Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- c. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- d. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Bau-maßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht (§ 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- e. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der unter c und d genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt (§ 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- f. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (§ 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- g. die Teilung eines Grundstückes (§ 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
6. Die Abt. Stadtplanung des Bauamtes der Hansestadt Wismar wird das Grundbuchamt gemäß § 143 Abs. 2 BauGB ersuchen, den Sanierungs-vermerk in Abteilung II der Grundbücher der im Sanierungsgebiet ge-legenen Grundstücke einzutragen.
7. Die Sanierungssatzung nebst Lageplan und Flurstücksverzeichnis so-wie alle vorgenannten Paragrafen können ab diesem Tag in der Hansestadt Wismar, Bauamt, Abt. Stadtplanung, Beguinenstraße 4, während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden.

Hansestadt Wismar – Die Bürgermeisterin
– Bauamt – Abt. Stadtplanung –

Vorlage

Nr.:

VO/2017/2321

Federführend:
CDU-Fraktion

Status: öffentlich

Datum: 12.07.2017

Beteiligt:

Verfasser: CDU-Fraktion

Möglichkeiten zur Entlastung des Verkehrs von Wendorf in das Stadtzentrum
--

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	27.07.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt zu prüfen, in wie weit im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrsgutachtens Möglichkeiten zur Entlastung des Verkehrs von Wendorf in das Stadtzentrum gefunden werden können.

Begründung:

Im Ergebnis der Vorstellung der Zwischenergebnisse des Verkehrsgutachtens sind neue Schwerpunkte genannt worden, die in die zukünftige Verkehrs- und Straßenplanung mit einfließen müssen. Nähere Erläuterungen zum Antrag folgen.

Anlage/n:

keine

Siegfried Ballentin
Fraktionsvorsitzender

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