



An die Mitglieder
der Bürgerschaft

20. August 2013

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erlaube mir, Sie zur 47. Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Wahlperiode 2009-2014) am

Donnerstag, dem 29.08.2013, 17:00 Uhr

in den Bürgerschaftssaal im Rathaus, Am Markt 1, 23966 Wismar, einzuladen.

Tagessordnung :

Öffentlicher Teil

- 1 Begrüßung durch den Präsidenten der Bürgerschaft
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Eröffnung / Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 4 Personelle Veränderungen in den Ausschüssen
- 5 Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 27.06.2013
- 6 Mitteilungen des Präsidenten der Bürgerschaft
- 7 Mitteilungen des Bürgermeisters
- 8 Anträge des Bürgermeisters
 - 8.1 Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, **VO/2013/0690**
Bebauungsplan Nr. 45/97 Industriegebiet Haffeld Süd II, 1. Änderung,
Öffentliche Auslegung,
Ziel der Planung: Errichtung eines Methanoltanks auf dem Gelände der Holzwerke Egger GmbH
 - 8.2 Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, **VO/2013/0720**
Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen, 1. Änderung, Teilbereich 3,
Öffentliche Auslegung,
Ziel der Planung: Änderung ausgewählter Festsetzungen im Baufeld SO 5
 - 8.3 Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, **VO/2013/0721**
Bebauungsplan Nr. 26/92 Wohngebiet Zierower Weg, 2. Änderung, Aufstellungsbeschluss

- | | | |
|-----|---|---------------------|
| 8.4 | Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
57. Änderung des Flächennutzungsplanes,
"Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-
Fischer-Straße" | VO/2013/0725 |
| 8.5 | Kreuzungsvereinbarung zwischen der Deutschen Bahn Netz AG
und der Hansestadt Wismar zum Vorhaben "Eisenbahnüberführung
- Kreuzungsmaßnahme Poeler Straße". | VO/2013/0727 |
| 8.6 | Beantragung von Städtebauförderungsmitteln für das Programm
2014
- Gesamtmaßnahme "Altstadt" und
- Gesamtmaßnahme "Ost-Kagenmarkt" | VO/2013/0729 |
| 8.7 | Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinie der Hansestadt Wismar | VO/2013/0737 |
| 8.8 | Annahme von Zuwendungen (Spenden) an die Hansestadt Wismar | VO/2013/0741 |
| 9 | Anträge der Fraktionen und Bürgerschaftsmitglieder | |
| 9.1 | Deckelung Sanierungsaufwand für das Stadthaus
<i>FDP-Fraktion</i> | VO/2013/0747 |
| 9.2 | Genehmigungspflicht bei Verteuerungen von Investitionen,
Sanierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen
<i>FDP-Fraktion</i> | VO/2013/0749 |
| 10 | Anfragen der Fraktionen und Bürgerschaftsmitglieder | |

Nicht öffentlicher Teil

- | | | |
|------|---|---------------------|
| 11 | Anfragen und Anträge | |
| 11.1 | Vergabe von Bauleistungen über 250 T€ - Theater der Hansestadt
Wismar -
ÖA 68/13 Los 20 Sanitär- und Löschtechnik | VO/2013/0724 |
| 11.2 | Konzeption Markthalle
<i>FDP-Fraktion</i> | VO/2013/0748 |
| 11.3 | Anpassung des Pachtvertrages 'Markthalle'
<i>Interfraktionell; SPD-Fraktion, CDU-Fraktion</i> | VO/2013/0746 |

Öffentlicher Teil

- | | | |
|----|--|--|
| 12 | Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse | |
|----|--|--|

Nach § 13 (1) der Geschäftsordnung der Bürgerschaft findet im Falle einer Vertagung die Fortsetzung dieser Sitzung am darauf folgenden Donnerstag um 17.00 Uhr am selben Ort statt.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Gerd Zielenkiewitz
Präsident der Bürgerschaft

Vorlage**Nr.:****VO/2013/0690**Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status:

öffentlich

Datum:

24.04.2013

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
02 Stabsstelle Stadtentwicklung
und Welterbe
10.1 Abt. Liegenschaften
10.5 Abt. Recht und Vergabe
10.6 Abt. Gebäudemanagement
13 Amt für Tourismus, Presse und
Stadtmarketing
20.1 Abt. Kämmerei
30 AMT FÜR
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
32.1 Abt. Verkehr
32.5 Abt. Brandschutz
32.6 Hafen- und Seemannsamt
40 AMT FÜR KULTUR, SCHULE,
JUGEND UND SPORT
60.1 Abt. Bauordnung
60.3 Sanierung und
Denkmalschutz
68 Entsorgungs- und
Verkehrsbetrieb

Verfasser:

Prante, Beate

<p>Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 45/97 Industriegebiet Haffeld Süd II, 1. Änderung, Öffentliche Auslegung, Ziel der Planung: Errichtung eines Methanoltanks auf dem Gelände der Holzwerke Egger GmbH</p>	
---	--

Beratungsfolge:

Status

Datum

Gremium

Zuständigkeit

Öffentlich

Bauausschuss

Öffentlich

Bürgerschaft der Hansestadt
Wismar**Beschlussvorschlag:**

Die Bürgerschaft beschließt:

die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 45/97 „Industriegebiet Haffeld Süd II“, 1. Änderung in der vorliegenden Form (siehe Anlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats

Begründung:

Die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes erfolgte auf Grundlage des von der Bürgerschaft am 29.04.2010 gefassten Beschlusses (Beschluss-Nr. 0165-11/10) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45/97, 1. Änderung.

Abstimmungen zum Planentwurf mit für das Planvorhaben relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind bereits erfolgt. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt, der Umweltbericht liegt vor.

Der Planentwurf bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B ist nun mit der Begründung einschließlich dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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 HaushaltsjahrErgebnishaushalt

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 laufende Haushaltsjahr (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:	

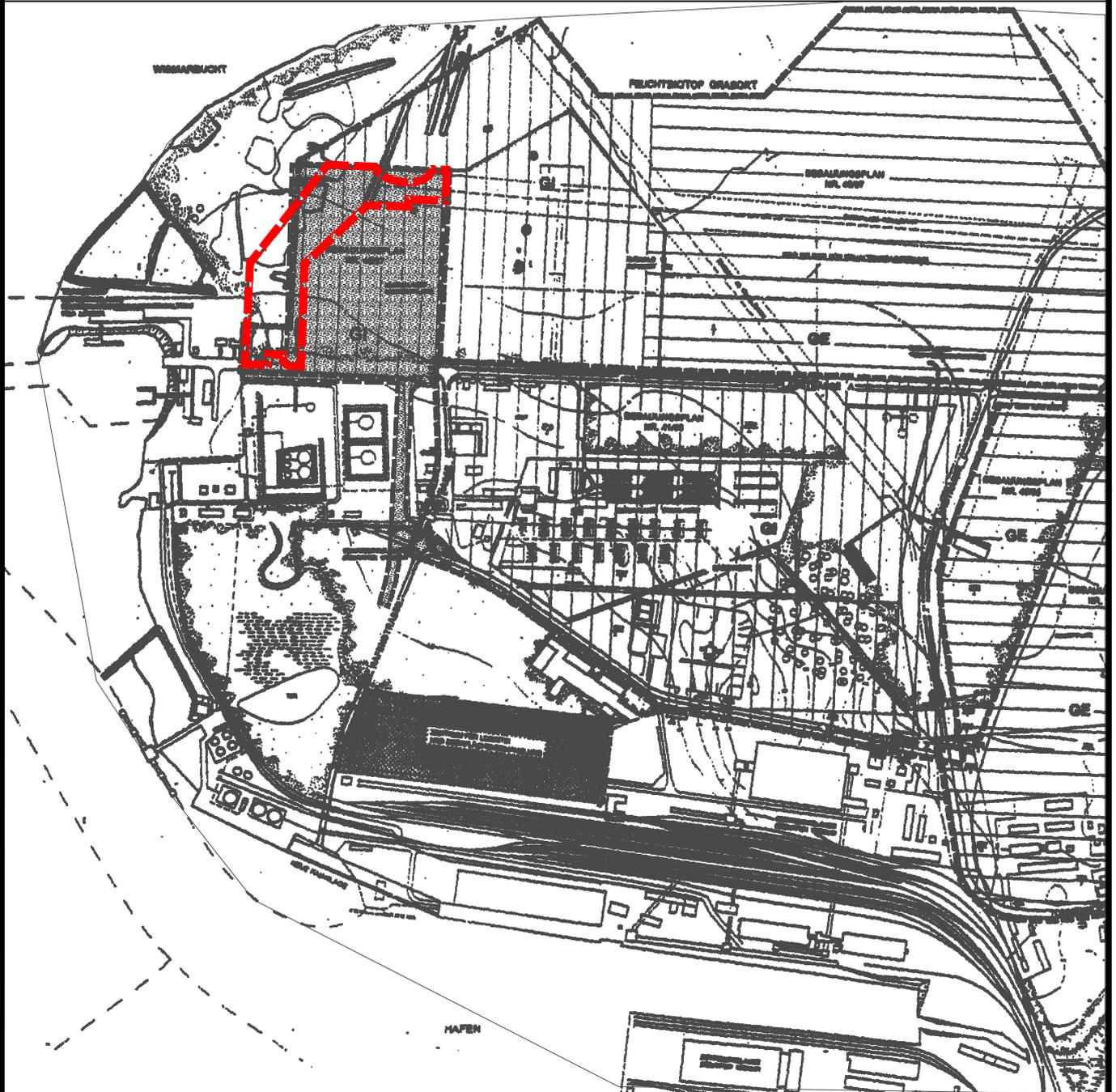
Anlage/n:

Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung Teil A, Text Teil B), Entwurfsbegründung einschl. Umweltbericht

Der Bürgermeister

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

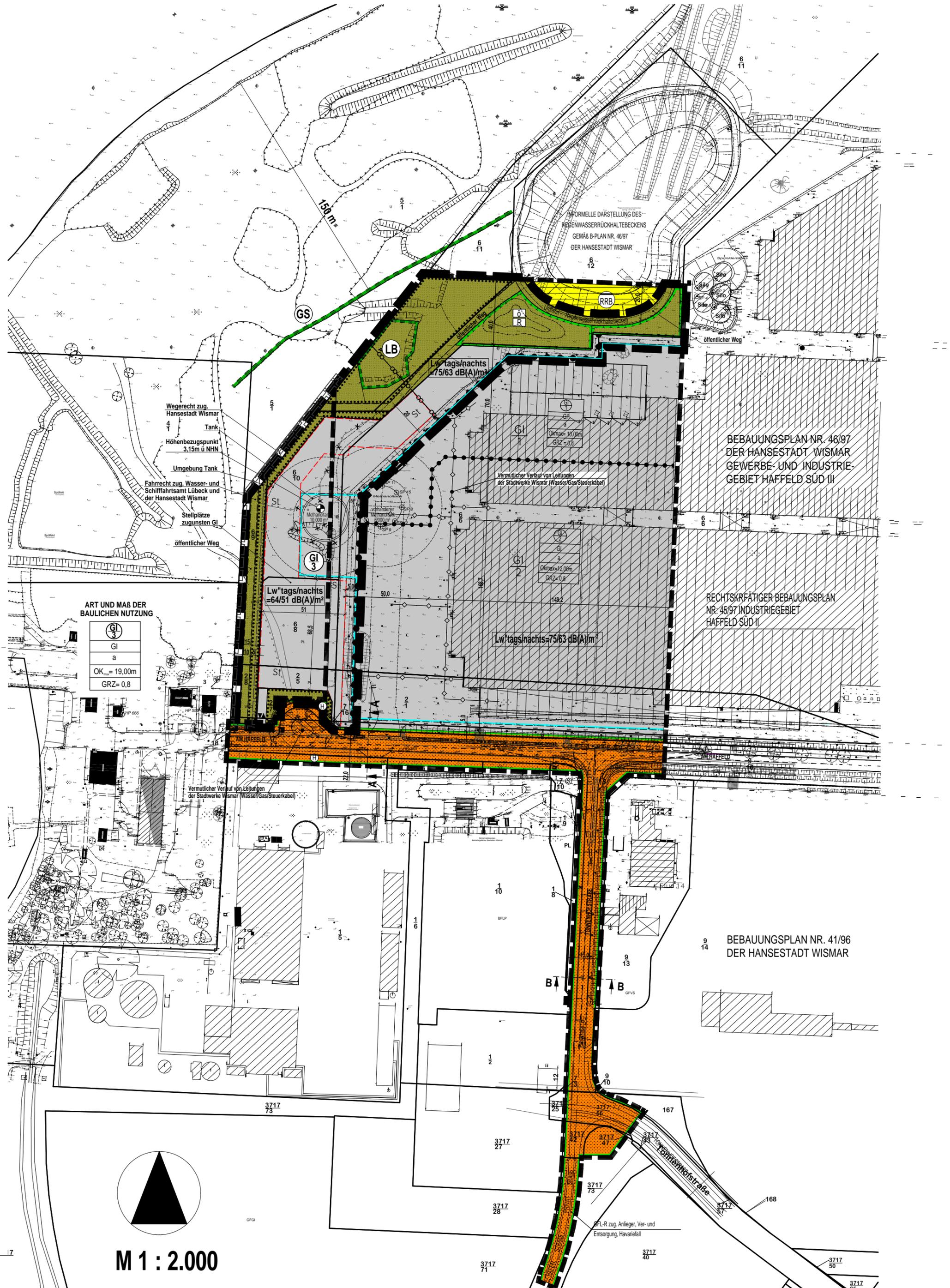
ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT WISMAR

STAND:
Beschlussvorlage Entwurf

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 45/97
INDUSTRIEGEBIET HAFFELD SÜD II



INFORMELLE DARSTELLUNG DES
REGENWASSERRÜCKHALTEBECKENS
GEMÄß B-PLAN NR. 46/97
DER HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 46/97
DER HANSESTADT WISMAR
GEWERBE- UND INDUSTRIE-
GEBIET HAFELD SÜD III

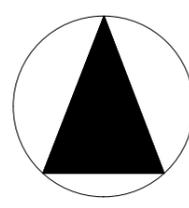
RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN
NR. 45/97 INDUSTRIEGEBIET
HAFELD SÜD II

BEBAUUNGSPLAN NR. 41/96
DER HANSESTADT WISMAR

Wegerecht zug.
Hansestadt Wismar
4
Tank
Höhenbezugspunkt
3,15m ü NHN
Umgebung Tank
Fahrrecht zug. Wasser- und
Schiffahrtsamt Lübeck und
der Hansestadt Wismar
Stellplätze
zugunsten GI
öffentlicher Weg

ART UND MAß DER
BAULICHEN NUTZUNG

GI
a
OK _{max} = 19,00m
GRZ = 0,8



M 1 : 2.000

Lw tags/nachts
=75/63 dB(A)/m²

Lw tags/nachts
=64/51 dB(A)/m²

Lw tags/nachts=75/63 dB(A)/m²

RRB

LB

GS

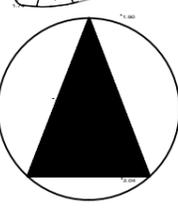
GI 3

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der Städtwerke Wismar (Wasser/Gas/Stromkabel)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der Städtwerke Wismar (Wasser/Gas/Stromkabel)

BFL-R zug. Anlieger, Ver- und
Entsorgung, Havarietal

Beschlussvorlage Entwurf



M 1 : 1.000

GS

LB

ÖR

Lw"tags/nachts
=75/63 dB(A)/m²

Wegerecht zug.
Hansestadt Wismar
4
1

Tank

Höhenbezugspunkt
3,15m ü NHN

Umgebung Tank

Fahrrecht zug. Wasser- und
Schiffahrtsamt Lübeck und
der Hansestadt Wismar

Stellplätze
zugunsten GI

öffentlicher Weg

Vermutlicher Verlauf
der Stadtwerke

GI
3

GI
2

Lw"tags/nachts
=64/51 dB(A)/m²

Lw"tags/nachts

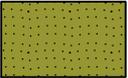
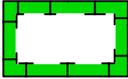
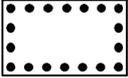
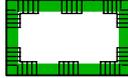
ART UND MAß DER
BAULICHEN NUTZUNG

GI 3
GI
a
OK _{max} = 19,00m
GRZ = 0,8

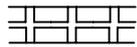
Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der Stadtwerke Wismar (Wasser/Gas/Steuerkabel)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
	Industriegebiete (gem. Par.9 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (2) 1 BauGB
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	
OK _{max} =19,00m	maximale Gebäudehöhe, als Höchstmaß	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u.Par. 23 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grünflächen	
ö	öffentliche Grünflächen	
R	Ruderalfläche	
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen - unterirdisch	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20, 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	Par. 9 (6) BauGB
GS	Gewässerschutzstreifen, 150m	
LB	Geschützter Landschaftsbestandteil	

SONSTIGE PLANZEICHEN



Fahrrecht zu belastende Flächen

Par. 9 (1) 21 BauGB
Par. 9 (6) BauGB



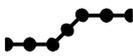
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45/97

Par. 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97

Par. 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

z.B. Par. 1 (4) BauNVO
Par. 16 (5) BauNVO

Lw"tags/nachts
=75/63 dB(A)/m²

Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel - Lw"max tags/nachts in dB (A)/m² in Verbindung mit Text - Teil B

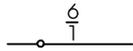
Par. 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO
Par. 1 (4) 2 BauNVO



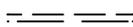
Flächen für Nebenanlagen, z.B. Stellplatzanlage

Par. 9 (1) 4,22 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



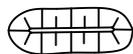
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



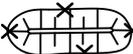
Grenze zwischen Fluren, z.B. zwischen Flur 1 und Flur 14



vorhandene Gebäude



vorhandener Wall



künftig entfallende Darstellung, z.B. Wall

3,15m ü NHN



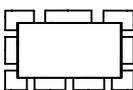
Höhenbezugspunkt
Höhenangaben in Metern über NHN

40,0

Bemaßung in Metern



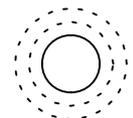
öffentlicher Weg in Grünfläche



Kennzeichnung der Grenze des Geltungsbereiches des angrenzenden B-Planes Nr. 46/97, die nicht mit der Geltungsbereichsgrenze des B-Planes Nr. 45/97 zusammenfällt



Umgrenzung von informellen Übernahmen von Darstellungen des B-Planes Nr. 46/97 zur Ergänzung von Festsetzungen im B-Plan Nr. 45/97



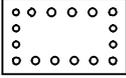
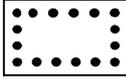
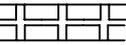
Methanoltank und Umgebung



Wegerecht (außenhalb des Plangebietes)
hier : zugunsten der Hansestadt Wismar

Par. 9 (1) 21 BauGB
Par. 9 (6) BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR SATZUNG ÜBER B-PLAN NR. 45/97

	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
	Industriegebiete (gem. Par.9 BauNVO)	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	Par. 9 (1) 12, 16 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Regenwasserrückhaltebecken	
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Sichtdreieck	
	Bushaltestelle	
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.04.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 22.05.2010 erfolgt.

Wismar,den

Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 01.11.2010 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.

Wismar,den

Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 14.03.2011 bis zum 21.03.2011 während der Dienststunden
montags, dienstags, mittwochs von 8.30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr,
donnerstags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr sowie
freitags von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 05.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar,den

Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar,den

Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung incl. Umweltbericht gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wismar,den

Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden
montags, dienstags, Mittwochs von 8.30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr,
donnerstags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr sowie
freitags von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB 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, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar,den

Der Bürgermeister

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

Wismar, den

Der Bürgermeister

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

Wismar, den

Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, den

Der Bürgermeister

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

Wismar, den

Der Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem Ablauf des in Kraft getreten.

Wismar, den

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird im Geltungsbereich als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, den

Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
des Landkreises NWM

SATZUNG

DER HANSESTADT WISMAR

ÜBER DIE SATZUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 45/97

GEMÄSS § 10 BauGB i.V. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97, Industriegebiet Haffeld Süd II, 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

I. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 45/97 DER HANSESTADT WISMAR FÜR DAS INDUSTRIEGEBIET "HAFFELD-SÜD II" (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)**

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

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Ausnahmsweise können gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn der Verkauf an den Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen – des Betriebes steht (Handwerkshandel).
- 1.2 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Vergnügungsstätten unzulässig.
- 1.3 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Windenergieanlagen unzulässig.
- 1.4 Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Errichtung von Müllverbrennungsanlagen unzulässig.
- 1.5 Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Industriegebieten nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- 1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind innerhalb des Bebauungsplangebietes die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- 1.7 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

2. **BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 2.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
- 2.2 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

3. **HÖHE (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Die Angaben über die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf den zugehörigen Bezugspunkt. Als Bezugspunkt gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Bezugshöhe des Höhenbezugspunktes von 3,15 m über NHN.

4. **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig und sind von diesen aus zu erschließen.
- 4.2 Gebietsbezogene untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung werden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

5. **HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Bezugshöhe des Höhenbezugspunktes von 3,15 m über NHN.

Die Mindesthöhe für Verkehrsanlagen, Wege- und Stellplätze und bauliche Anlagen ist mit 2,25 m NHN zu berücksichtigen.

Die Höhenlage für die Erdgeschoßfußböden von Gebäuden mit Aufenthaltsfunktion ist mit mindestens 3,15 m über NHN zu bemessen.

Für die geplante Stellplatzanlage innerhalb des Plangebietes wird als Bezugspunkt die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Straße festgesetzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. AUSSENWAND- UND DACHFLÄCHENGESTALTUNG

Die Fassaden und die Dachflächen dürfen nur aus reflektionsarmen Materialien - ausgenommen davon sind Glasflächen - hergestellt werden.

2. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen, auf den öffentlichen Grünflächen und in den privaten Vorgartenbereichen unzulässig. Die Höhen von Werbeanlagen dürfen die Traufe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

III. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

1. Auf Flächen für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Sträucher (min. 60-100 cm) und Heister (min. 150-200 cm) in den Arten Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Mahonie, Geißblatt, Stechpalme, Heckenkirsche, Liguster, Traubenkirsche, Schlehe, Rosen, Weiden, Holunder, Schneeball zu pflanzen sowie Bäume I. und II. Ordnung (min. StU 16-18 cm) der Arten Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Gem.-Roßkastanie, Gem. Esche, Pappel, Stiel-Eiche, Rot-Eiche, Winter-Linde oder Feld-Ahorn, Hainbuche, Weißdom, Vogel-Kirsche, Bime Anpflanzfläche zu pflanzen.
2. Die von Flächenbelägen freizuhaltenen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Als Leitarten sind Gehölze der Arten Mahoni, Geißblatt, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Stechpalme, Heckenkirsche, Liguster, Traubenkirsche, Schlehe, Rosen, Weide, Holunder, Schneeball in der Mindestgröße 60-100 cm je nach Art mit 1 Stück pro 1,0 bis 1,5 qm zu pflanzen. Der Rasenanteil auf dieser Fläche darf 40 % der Fläche nicht übersteigen. Der Rasen ist als Landschaftsrasenmischung mit Kräuterbeimischung anzulegen und dauernd zu erhalten.
3. Die den Grundstücksgrenzen zugewandten Außenwandflächen von mehr als 30 qm (fensterlos oder mit einem Fensteröffnungsabstand von mehr als 5,0 m) sind mit mindestens einer Kletterpflanze je 1,0 m Wandlänge in Arten Efeu und Wilder-Wein zu begrünen.
4. Auf Stellflächen sind Bäume in Mindestqualität StU 18-20 cm zu pflanzen. Für die Anpflanzung sind Bäume folgender Arten zu verwenden: Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, in Sorten von 6 bis 15 m Baumhöhe, Pappel, Winterlinde, Weide Sorte „Belders“ sowie Mehlbeere und Eberesche.
5. Nicht heimische Gehölze bzw. Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 10 % der gesamten Baum- bzw. Strauchanteile betragen.
6. Für Grundstückszufahrten ist eine Breite von maximal 6,00 m zulässig.
7. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen Regenwasserrückhaltebecken und Industriegebieten wird zur Regelung artenschutzrechtlicher Belange festgesetzt. Als CEF-Maßnahme sind hier vorgezogene Artenschutzmaßnahmen planungsrechtlich geregelt und die Durchführung abgesichert. Die Herstellung des Ersatzgewässers ist als funktionale Ausgleichsmaßnahme für den Verlust des Kleingewässers als Habitat verschiedener Amphibien und Reptilienarten zu realisieren. Kompensationsflächenäquivalent nach Modell M-V beträgt für diese Maßnahme 3.010 m² KFÄ M-V.
8. Zur Vermeidung des Tatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Brutvogelfauna während der Brut- und Aufzuchtphase durch Zerstörung von Gelegen und Tötung von nichtflüggen Jungvögeln wird festgesetzt, dass die Baufeldräumungen (Bodenbewegungen, Gehölzbeseitigungen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Brutvogelfauna, das heißt im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar durchzuführen sind. Sind Baufeldräumungen in der übrigen Zeit nicht vermeidbar, ist vorher durch eine Fachkraft zu prüfen, ob eine aktuelle Nutzung der zu beseitigenden Strukturen als Bruthabitat vorliegt. Bei negativem Prüfergebnis können ausnahmsweise Baufeldräumungen auch innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase vorgenommen werden.

9. Zur Vermeidung des Tatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch Beeinträchtigungen der Amphibien- und Libellenfauna ist die Amphibien- und Libellenfauna mit ihren Entwicklungsformen vor Beginn der Baufeldräumung in das durch die CEF-Maßnahme vorgezogene geschaffene Ersatzgewässer umzusiedeln.
10. Als externe Ausgleichsmaßnahme ist ein Teil des Kleingartenvereins „Hufe Mecklenburger Tor“ e.V. am südlichen Rand des Stadtgebietes Wismar aufzulassen und zu renaturieren. Die Maßnahmenfläche befindet sich in der Stadt Wismar, Gemarkung Wismar, auf den Flurstücken 0332-1-2743/45, 0332-1-2740/57 und 0332-1-2731. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Wismar. Da der Ausgleich für Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht innerhalb des Plangebietes hergestellt werden kann, sind 14.513 m² KFÄ M-V von der Maßnahmenfläche auf die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar anzurechnen.

IV. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. FLÄCHENBEZOGENE SCHALLEISTUNGSPEGEL

- 1.1. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind innerhalb des Gebietes GI 3 Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegeben immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

Teilfläche für Kontingentierung des flächenbezogenen Schalleistungspegels	Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)	
	tags (dB(A)/m ²)	nachts (dB(A)/m ²)
GI 3 - West	64	51
GI 3 - Ost	75	63

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ist die Schallemission dieser Fläche so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Ein geplanter Betrieb muss das Einhalten der Emissionskontingente nachweisen. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes eingehalten werden. Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung von C_{met} aber mit Berücksichtigung der Bodendämpfung sowie mit einer Emissionsorthöhe von 1 m, und ohne Berücksichtigung von Gebäuden und Abschirmungen innerhalb des Plangebietes vorzunehmen.

- 1.2. Es sind auch solche Anlagen zulässig, deren Immissionsanteile an maßgebenden Immissionsorten als nicht relevant im Sinne der DIN 45691 sind. Das ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlage den Richtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Das Bauordnungs- und Denkmalamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Denkmalpflege, hat mitgeteilt, dass zum Vorhaben sowohl aus Sicht der Bodendenkmalpflege als auch aus Sicht der Baudenkmalpflege keine Belange berührt sind.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998, neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u. ä.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

4. SICHERUNG DER SCHIFFFAHRT

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.05.2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I.S. 1980), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 27.04.2010 (BGBl. I S. 540) 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 Lichter noch mit Natriumdampflampen direkt beleuchtete oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5. MUNITIONSFUNDE

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 betroffene Fläche nördlich der Planstraße „A“ nicht kampfmittelbelastet.

Die Hansestadt Wismar, Abteilung Umwelt, Gewerbe und Friedhofswesen, hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan mitgeteilt, dass Munitionsbelastungen aus der historischen Nutzung weitgehend als beräumt gelten. Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr, vertreten durch das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Stellungnahme im Planverfahren vom 17.11.2010, bestehen keine Bedenken gegenüber diesem Projekt. Gemäß der Behörde ist die untere Katastrophenschutzbehörde einzubinden, um kreisliche Gefahrenschwerpunkte berücksichtigen zu können. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, auf der eine Kampfmittelbelastung vorgelegen hat. Die Fläche wurde zu einem früheren Zeitpunkt vollständig bzw. partiell von Kampfmitteln beräumt. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes (MBD) besteht auf den von Kampfmitteln beräumten Flächen/Teilflächen kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz SOG MV, §§ 68 ff, ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum.

Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GS M-V Gl. Nr. 2011-1-1) ist nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. eine durch ihn beauftragte Stelle der Umgang mit Kampfmitteln gestattet

Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem Munitionsbergungsdienst.

VI. HINWEISE

1. ABSTÄNDE VON BEPFLANZUNGEN ZUR VORFLUT

Zu Anlagen, die der Vorflut dienen, sind Mindestabstände für Bepflanzungen und für die Errichtung von gegebenenfalls notwendigen Regenwasserrückhalte- und -reinigungsbecken von 7,00 m einzuhalten.

2. EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

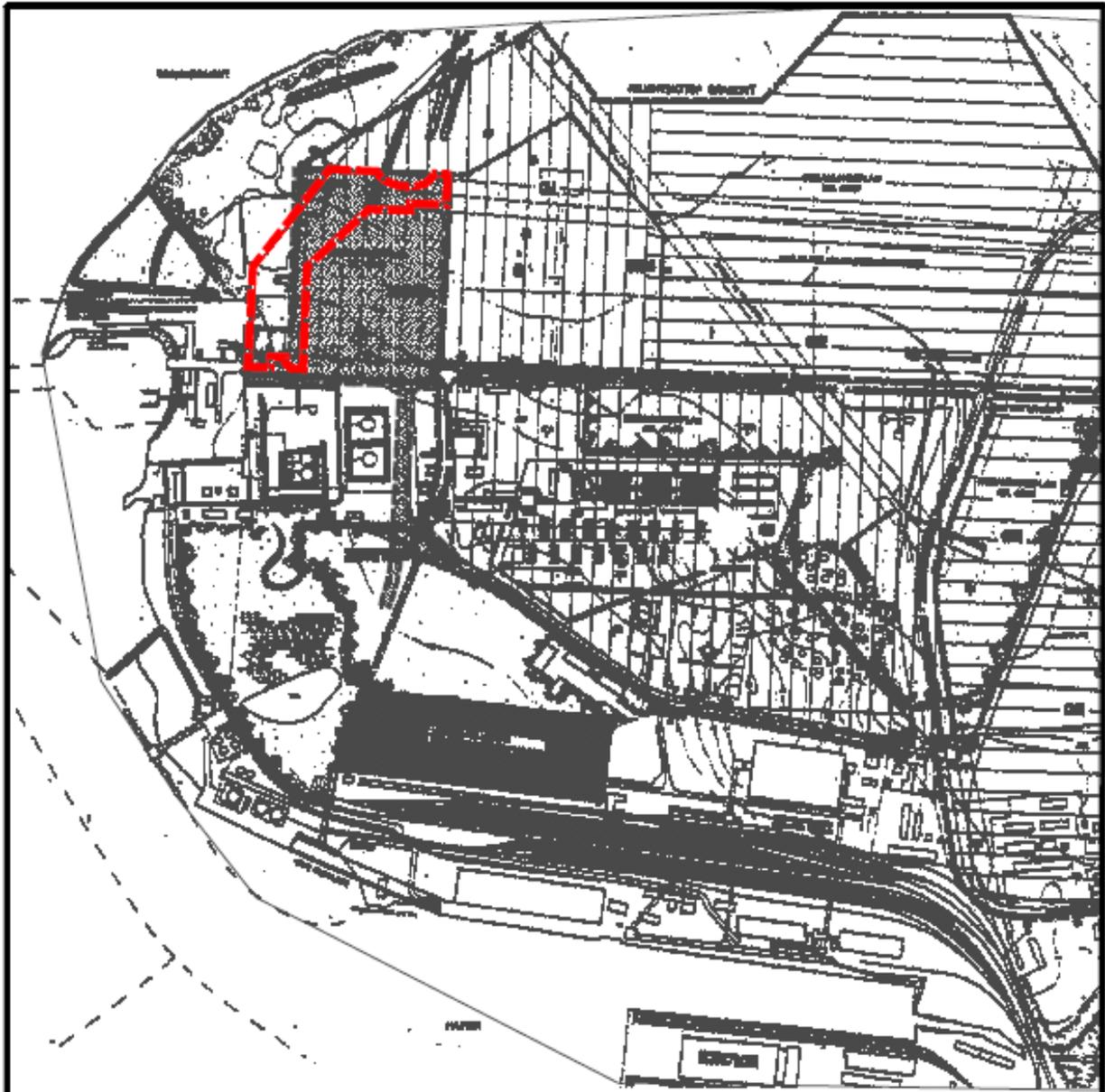
Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden gemäß Umweltbericht im Umfang von 14.513 m² KFÄ MV berücksichtigt.

3. TRINKWASSERSCHUTZ

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich nicht in der Trinkwasserschutzzone.

4. BUNDESBODENSCHUTZGESETZ

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem StALU gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe, langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.



HANSESTADT WISMAR

STAND:
Beschlussvorlage Entwurf

BEGRÜNDUNG ZUR
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 45/97
INDUSTRIEGEBIET HAFFELD SÜD II

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar Industriegebiet Haffeld Süd II

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S Seite

0. Vorbemerkung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar „Industriegebiet Haffeld Süd II“ besteht aus dem Städtebaulichen Teil und dem Umweltbericht. Der Städtebauliche Teil wird durch Planungsbüro Mahnel, Rudolf-Breitscheid-Straße 11, 23936 Grevesmühlen, und der Umweltbericht durch Dreher + Sudhoff Ingenieurplanung GbR, Salzuffler Straße 1, 45896 Gelsenkirchen, erstellt.

Die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht, die festsetzungsrelevant sind, werden im Text (Teil B) beachtet.

TEIL 1 - STÄDTEBAULICHER TEIL	4
1. Allgemeines und rechtliche Grundlagen	4
1.1 Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Kartengrundlage	6
1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
1.5 Quellenverzeichnis	7
2. Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	7
2.1 Zielsetzungen gemäß Aufstellungsbeschluss	7
2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3. Bestandssituation	9
3.1 Planungsrechtlicher Stand	9
3.2 Naturräumlicher Bestand	9
3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
4. Planinhalt	14
4.1 Änderungen auf der Planzeichnung (Teil A)	15
4.2 Änderungen im Text (Teil B)	19
5. Erschließung	30

6. Flächenbilanz	32
7. Auswirkungen der Planung	32
TEIL 2 - PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE - UMWELTBERICHT	35
TEIL 3 - AUSFERTIGUNG	36
8. Billigung der Begründung	36
9. Arbeitsvermerke	36

Teil 1 - Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines und rechtliche Grundlagen

1.1 Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung des Plangebietes

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 29. April 2010 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 gefasst.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 2,32 ha. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

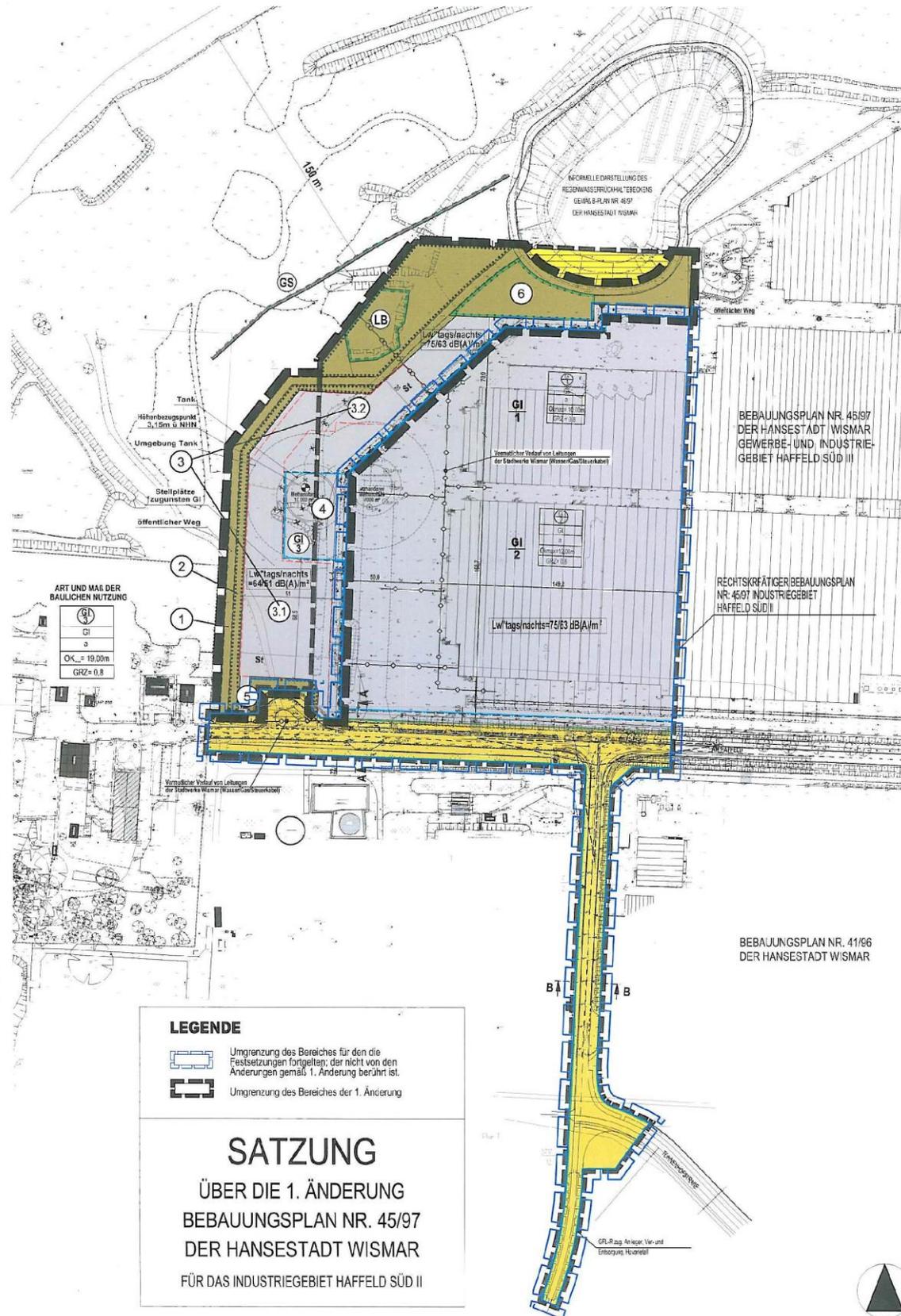
- im Norden: durch das ehemalige GUS-Gelände Haffeld, im Abstand von ca. 150 m,
- im Osten: durch eine Linie im Abstand von ca. 180 m zum Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd III (Bebauungsplan Nr. 46/97),
- im Süden: durch die Straße Am Haffeld,
- im Westen: durch das Betriebsgelände des WSA Lübeck (Tonnenhof).

Mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar wird die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45/97 im westlichen Teilbereich geändert und gleichzeitig um Teilflächen im Westen ergänzt. Für die Flächen der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar, die nicht von der 1. Änderung und Ergänzung berührt sind, bleiben die Festsetzungen der bisherigen Satzung verbindlich.

In der nachfolgenden Textkarte sind sowohl der Änderungsbereich der Satzung über die 1. Änderung mit den laufenden Nummern der Änderung sowie die Flächen umgrenzt, für die die Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar fortgelten.

Ursprünglich war die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren der Anwendung des § 13a BauGB als Nachverdichtung vorgesehen. Bei diesem Verfahren hätte auf die Durchführung der Prüfung der Umweltbelange und auf eine Eingriffs-/Ausgleichregelung verzichtet werden können. Unter Berücksichtigung von Anforderungen an das Vorhaben und der Stellungnahmen im Aufstellungsverfahren wurde die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB verworfen. Es wird ein Bebauungsplan nach § 8 BauGB mit den Inhalten nach § 9 BauGB aufgestellt. Dafür ist ein zweistufiges Verfahren erforderlich. Die Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB können genutzt werden. Bei der Durchführung der Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wird den Planunterlagen der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz beigefügt und verwendet.

Begründung
zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar
Industriegebiet Haffeld Süd II



1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar dient die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45/97.

Die katastermäßige Situation wurde ergänzt. Ein Lage- und Höhenplan wurde nicht gesondert gefertigt. Die Flurstücksgrenzen wurden aus der ALK übernommen.

Innerhalb des Plangebietes und im Baubereich befindliche Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes sind zu erhalten. Die Punkte sind zu sichern und nach Fertigstellen der Baumaßnahme ggf. wieder herzustellen. Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von der Baumaßnahme berührt werden. Die Lagepläne und Übersichten des Beteiligungsverfahrens sind der Verfahrensunterlage beigelegt. Für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten die Arbeiten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde mitgeteilt, dass keine Festpunkte des Landesnetzes vorhanden sind.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Die Begründung enthält den Umweltbericht inklusive Eingriffs-/Ausgleichsregelung (erstellt durch dsi). Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Schalluntersuchung erstellt.

Zusätzlich wurden folgende Gutachten erstellt:

- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

1.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung liegen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996.
- Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, 1998.
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar.

2. Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

2.1 Zielsetzungen gemäß Aufstellungsbeschluss

Die Zielsetzungen werden gemäß Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft formuliert.

Die Hansestadt Wismar verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45/97 „Industriegebiet Haffeld Süd II“. Der Planbereich ist Teil des Betriebsgeländes der Firma EGGER

Holzwerkstoffe Wismar GmbH, die Bebauung ist entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits erfolgt.

Mit Schreiben vom 23.03.2010 beantragte die Firma EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH eine Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Das Unternehmen beabsichtigt auf den westlich angrenzend zum Firmengelände gelegenen Flurstücken die Errichtung eines zusätzlichen Methanoltanks und weiterer Parkplätze für die Mitarbeiter sowie die Verlängerung der werkseitigen Gleistrasse.

Grundstückseigentümer sind die Hansestadt Wismar bzw. die EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH. Der Erwerb der entsprechenden Grundstücke der Hansestadt Wismar durch die Firma EGGER ist vorgesehen.

Um für die von der Fa. EGGER vorgesehenen Baumaßnahmen Planungssicherheit zu erhalten, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese beinhaltet die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45/97 einschließlich entsprechender Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Änderung von Baugrenzen im ursprünglichen Plangebiet.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Weg in Richtung Norden zum Regenwasserrückhaltebecken wird aufgehoben und im Bereich der 1. Änderung an der westlichen Geltungsbereichsgrenze (Flurstücke 6/7, 2/6 sowie 7/9) neu festgesetzt. Somit wird eine öffentliche Wegeverbindung von der Straße Am Haffeld in Richtung Ostsee gesichert.

Gemäß der derzeit geltenden gesetzlichen Regelung ist gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung ein Küstenschutzstreifen von 150 m anstelle von 200 m zur Mittelwasserlinie einzuhalten.

Städtebauliche Gründe stehen dem Änderungsersuchen nicht entgegen.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat sich zu den Zielsetzungen des Bebauungsplanes geäußert. In seiner raumordnerischen Bewertung hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung folgendes mitgeteilt:

Die Hansestadt Wismar befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß RREP bildet die Hansestadt die Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Das Mittelzentrum liegt teilweise im Tourismusedwicklungsraum sowie im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Bis zum 31.12.2011 konnten in der Hansestadt Wismar 44.057 Einwohner registriert werden. Mit der vorliegenden Planung ist es der Hansestadt Wismar möglich, einem ortsansässigen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. So können einerseits die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes und andererseits bestehende Arbeitsplätze gesichert werden. Dies entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wie unter Punkt 4.1 (4) RREP (seinerzeit in Aufstellung) formuliert wurden.

Mit Stellungnahme vom 17.10.2012 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg der Hansestadt Wismar mitgeteilt, dass die Zielsetzungen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

3. Bestandssituation

3.1 Planungsrechtlicher Stand

Der Bebauungsplan Nr. 45/97 „Industriegebiet Haffeld Süd II“ ist seit dem 23.01.2000 rechtskräftig.

Der Bereich der 1. Änderung ist im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche (Industriegebiet) dargestellt und bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

3.2 Naturräumlicher Bestand

Der Bebauungsplan Nr. 45/97 befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Wismar. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 45/97 sowie die östlich angrenzenden Bereiche werden durch Industrieanlagen und Straßenflächen (Tonnenhofstraße) im Süden geprägt. Im Norden und Westen sind Grünflächen vorhanden. Diese Grünflächen sollen den Erhalt hochwertiger Biotopstrukturen, mit Gehölzen und Röhrichtflächen, sicherstellen. Der nordwestliche Teil der Grünflächen wurde gleichzeitig als naturschutzfachliche Maßnahmenfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Bestandteil der Grünflächen ist weiterhin ein öffentlicher Weg.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wurde auch teilweise ein Regenwasserrückhaltebecken in den Bebauungsplan Nr. 45/97 integriert.

Nördlich und westlich des Bebauungsplanes erfolgt der Übergang in den freien Landschaftsraum. Diese Bereiche sind bis zur Küste maßgeblich durch Röhricht- und Gehölzflächen geprägt. Südwestlich und südlich des Bebauungsplanes Nr. 45/97 sind weitere Gewerbe- und Verkehrsflächen vorhanden.

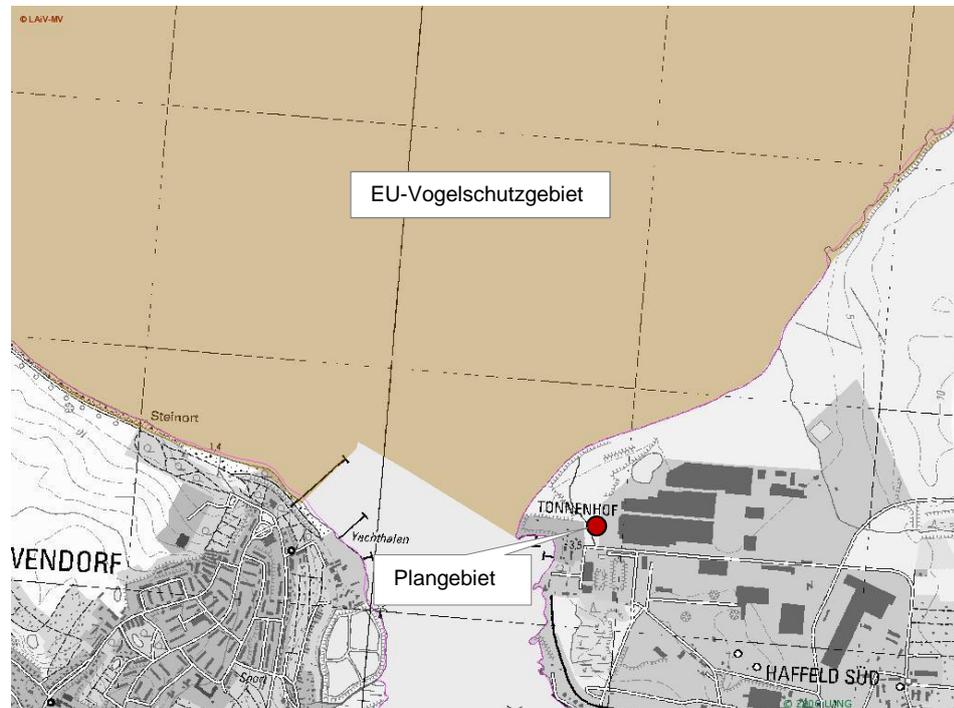
Der südliche Teil des Änderungsbereiches wird durch Verkehrsflächen in Form einer Straße, einer Wendeanlage und eines PKW-Parkplatzes charakterisiert. Die unterschiedlichen Bereiche werden teilweise durch Anpflanzungen getrennt. Nördlich vom Parkplatz befindet sich ein Kleingewässer. Der Uferbereich wird durch Jüngere und Ältere Einzelbäume geprägt. Weiter nördlich sind Röhricht und Gehölzflächen mit heimischer Artenausstattung vorhanden. Weiterhin führt ein öffentlicher Weg am Rand der Bauflächen in Richtung Regenwasserrückhaltebecken nördlich des Bebauungsplanes. Nebenbereiche des Weges sind teilweise ruderal entwickelt.

Der westliche Teil des Änderungsbereiches ist als Industriefläche fast vollständig versiegelt. Der Bebauungsplan setzt am westlichen Rand

der Bauflächen eine 5,0 m breite Heckenanpflanzung fest. Diese Hecke wurde nur teilweise ausgeführt.

3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete - Schutzgebietsnetz Natura 2000



EU-Vogelschutzgebiet (DE 1934-401), SPA (47) „Wismarbucht und Salzhaff“
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

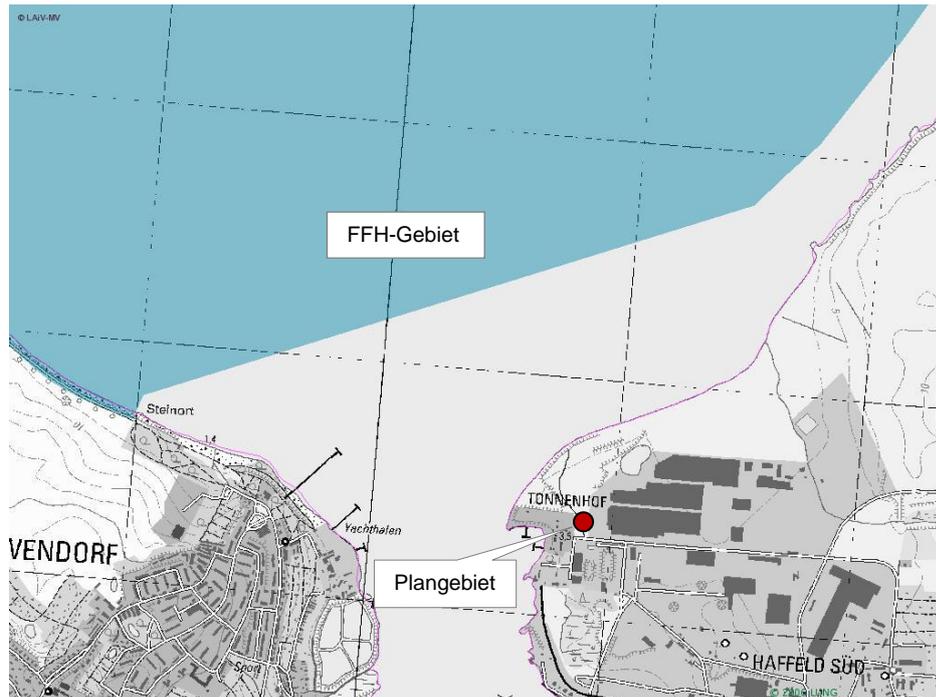
In einer Entfernung von etwa 300 m befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet (DE 1934-401), SPA (47) „Wismarbucht und Salzhaff“.

Gebietsmerkmale: Stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland. Die Größe des Gebietes beträgt 42.472 ha.

Management des Gebiets: Umweltministerium M-V (2006): Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 Wismarbucht (gleichzeitig teilweise auch SPA DE 1934-401).

Schutzerfordernisse: Aufrechterhaltung der natürlichen Küstendynamik, z.B. für Austernfischer, Brandgans, Pfuhlschnepfe, Sandregenpfeifer, Uferschwalbe, Brand-, Fluss-, Küsten- und Zwergseeschwalbe; Erhaltung störungsarmer Salzgrünlandflächen durch extensive Nutzung und funktionsfähige Küstenüberflutung, z. B. für Austernfischer, Graugans, Löffel- und Pfeifente, Mittelsäger, Rotschenkel; Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochthonen Prädatorenbestandes (Raubsäger), der einer Dichte entspricht, die insbesondere Bodenbrütern ausreichende Brut - erfolgchancen lassen, z.B. für Austernfischer, Brandgans, Brand-, Fluss-, Küsten- und Zwergseeschwalbe, Eider-, Löffel- Schnatter- und Reiherente, Lach- und Sturmmöwe, Mittelsäger, Rotschenkel, Säbelschnäbler, Sandregenpfeifer, Rohr- und Wiesenweihe; Erhaltung

der Kleingewässersysteme in den Salzgrünlandflächen, z.B. für Odinshühnchen, Rotschenkel, Säbelschnäbler, Zwergseeschwalbe; Erhaltung aller Brackwasserröhrichte, z.B. für Rohrdommel, Rohrweihe; Erhaltung möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes, z.B. für Fisch- und Seeadler, Brandseeschwalbe, Wanderfalke; Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen, z.B. für Sing- und Zwergschwan, Wiesenweihe; Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen, z.B. für Gänsesäger, Seeadler, Rot- und Schwarzmilan, Wespenbussard, Mittel- und Schwarzspecht, Zwergschnäpper; Erhaltung von störungsarmen Inseln mit flacher Küste und Salzvegetation, z.B. für Brand-, Fluss-, Küsten- und Zwergseeschwalbe, Lach-, Sturm- und Schwarzkopfmöwe, Säbelschnäbler, Eider-, Löffel-, Schnatter und Reiherente; Erhaltung von störungsarmen Sand- oder Kiesstränden, z.B. für Austernfischer, Sandregenpfeifer, Brand- Küsten- und Zwergseeschwalbe; Erhaltung der Grünlandflächen insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung); bei Grünlandflächen auf Niedermoor Sicherung eines hohen Grundwasserstandes zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Feuchtlebensräumen, z.B. für Kranich, Löffel- und Schnatterente, Schwarzmilan, Rohr- und Wiesenweihe, Lach-, Sturm- und Schwarzkopfmöwe, Wachtelkönig, Weißstorch; Erhaltung des Struktureichtums in Feuchtlebensräumen (z.B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermoorbereichen), z.B. für Blaukehlchen, Kranich; Erhaltung der Wasserröhrichte, z.B. für Rohrdommel, Rohrweihe; Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhaltung der dazu erforderlichen Wasserqualität, z.B. für Krick-, Pfeif- und Schnatterente, Höcker- und Singschwan; Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht und die Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert, z.B. für Eisvogel, Gänse-Mittel- und Zwergsäger, Ohrentaucher, Rohrdommel, Schwarzmilan, Brand- Fluss-, Küsten- und Zwergseeschwalbe, Fisch- und Seeadler, Silberreiher; Erhaltung gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Nahrungsgrundlage, z.B. für Berg-, Eider- Reiher- und Schellente, Blässhuhn; Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen, z.B. für Bläss- und Tundrasaatgans; Erhaltung störungsarmer Moore und Sümpfe (Wasserstand >20 cm, ggf. Wiederherstellung solcher Wasserstände) z.B. für Kranich; Erhaltung bzw. Wiederherstellung natürlicher und naturnaher Fließgewässerstrecken durch Erhalt und Förderung der Gewässerdynamik (Mäander- und Kolkbildung, Uferabbrüche, Steilwände etc.), z.B. für Eisvogel, Gänsesäger; Erhaltung bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen (z.B. Wegraine, Sölle, Seggen- Riede, Feldgehölze, Hecken etc.), z.B. für Heidelerche, Neuntöter, Sperbergrasmücke.



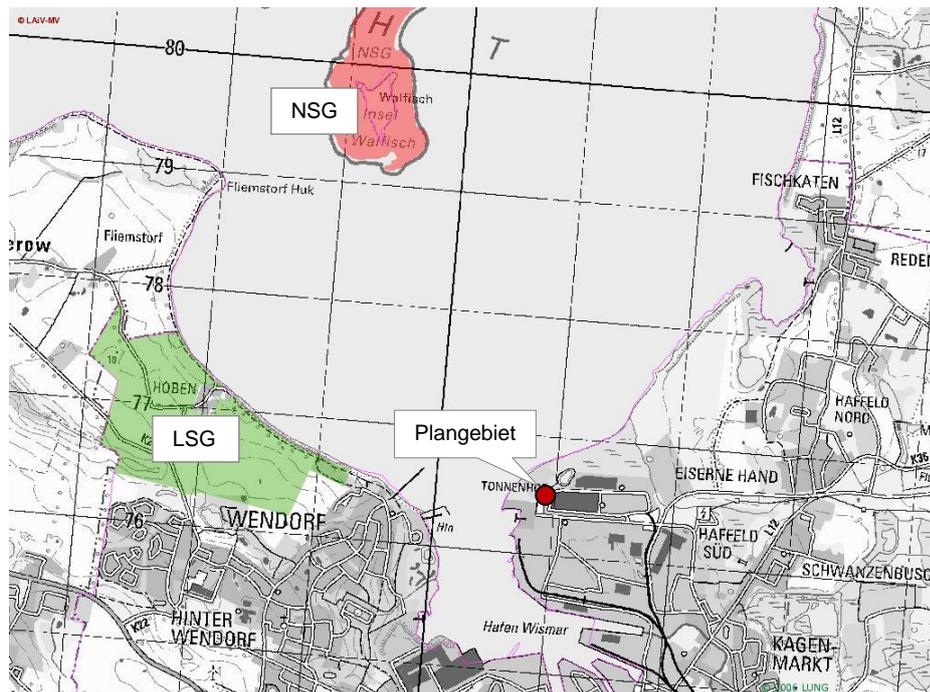
FFH-Gebiet (DE 1934-302) „Wismarbucht“
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

In einer Entfernung von etwa 1 km befindet sich das FFH-Gebiet (DE 1934-302) „Wismarbucht“.

Gebietsmerkmale: Die Wismarbucht stellt einen komplexen und repräsentativen Landschaftsausschnitt der westlichen Ostsee dar, der alle charakteristischen marinen und Küstenlebensräume enthält. Die Größe des Gebietes beträgt 23.828 ha.

Management des Gebiets: Erhalt einer Ostseebucht mit marinen und Küstenlebensraumtypen sowie mit Habitaten für charakteristische FFH- Arten. Die Managementplanung ist abgeschlossen (Stand 03.2006)

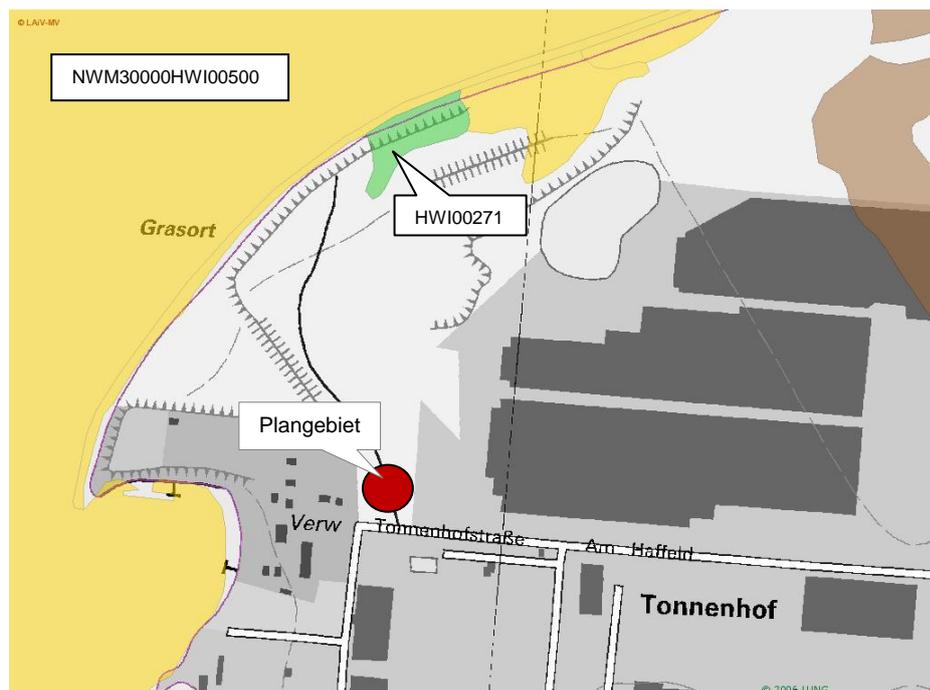
Nationale Schutzgebiete



Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Küstenlandschaft Wismar-West“ und
Naturschutzgebiet (NSG) „Insel Walfisch“
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

In einer Entfernung von etwa 1,5 km befindet sich das
Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Küstenlandschaft Wismar-West“ und
in einer Entfernung von etwa 3,0 km das Naturschutzgebiet (NSG)
„Insel Walfisch“.

Schutzobjekte im Sinne der Naturschutzrechts



Nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope
(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Außerhalb des Plangebietes sind laut Umweltkarten M-V gesetzlich geschützte Biotop in näherer Umgebung vorhanden:

- Biotopnummer: HWI00271
Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe,
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche: 5.169 m²

- Biotopnummer: NWM30000HWI00500
Biotopname: Offenwasser Bodden,
Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungs-
bereichen
Fläche: 9.399.972 m²

4. Planinhalt

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird im Zuge der 1. Änderung nach Westen erweitert. In den Geltungsbereich der 1. Änderung werden Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie Flächen ohne planungsrechtliche Regelungen einbezogen. In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar werden die Änderungen nach laufender Nummer gekennzeichnet. Auf der Satzung des Bebauungsplanes wird dies nicht verfolgt, um damit die Übersichtlichkeit der Satzung nicht zu beeinträchtigen.

Im Rahmen der 1. Änderung werden nachfolgend beschriebene Ziele, die Auswirkungen auf die Planzeichnung (Teil A) und auf den Text (Teil B) haben, verfolgt:

4.1 Änderungen auf der Planzeichnung (Teil A)

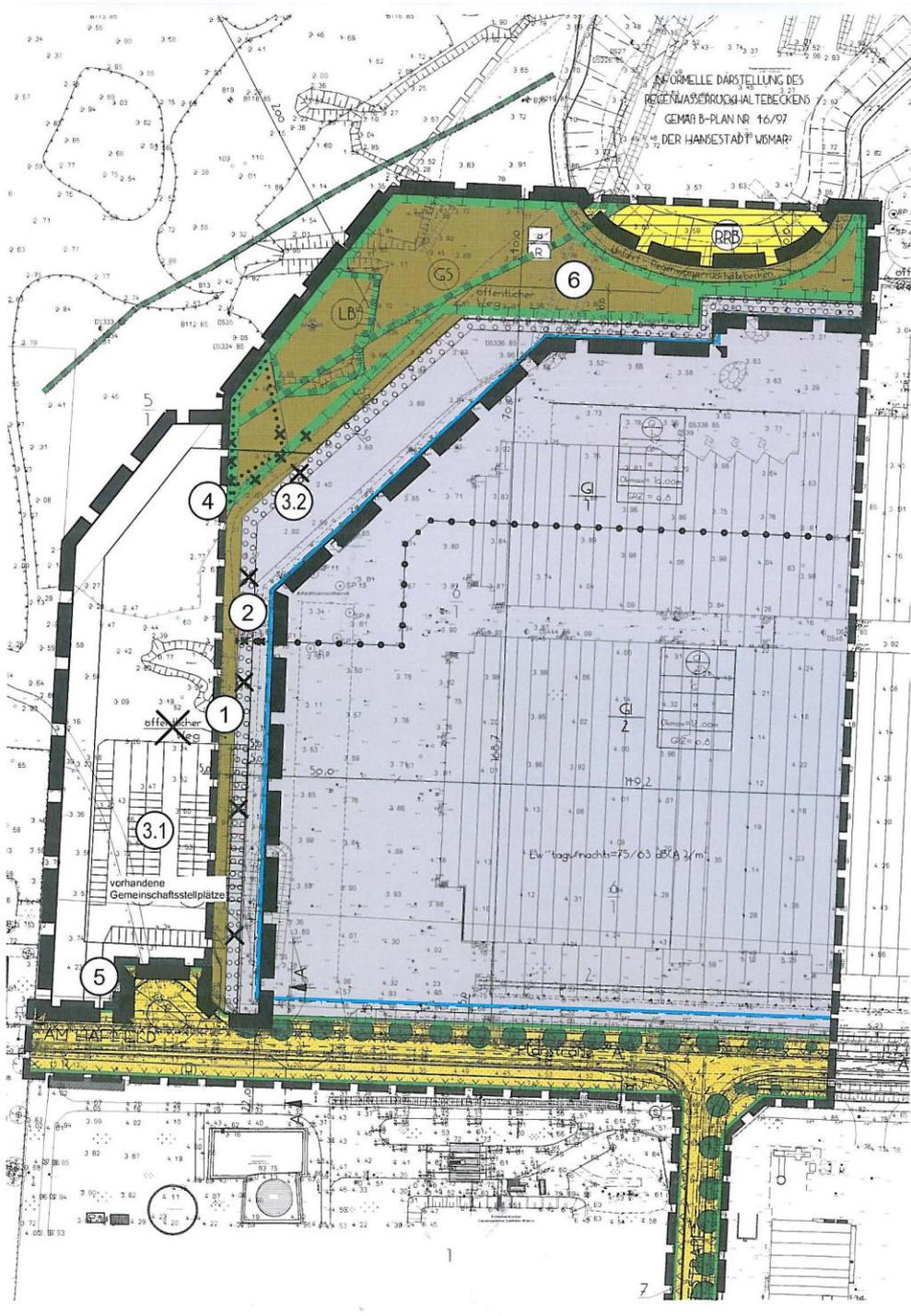


Abb.: Kennzeichnung der Inhalte der Änderung mit laufender Nummer auf der bisher rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45/97

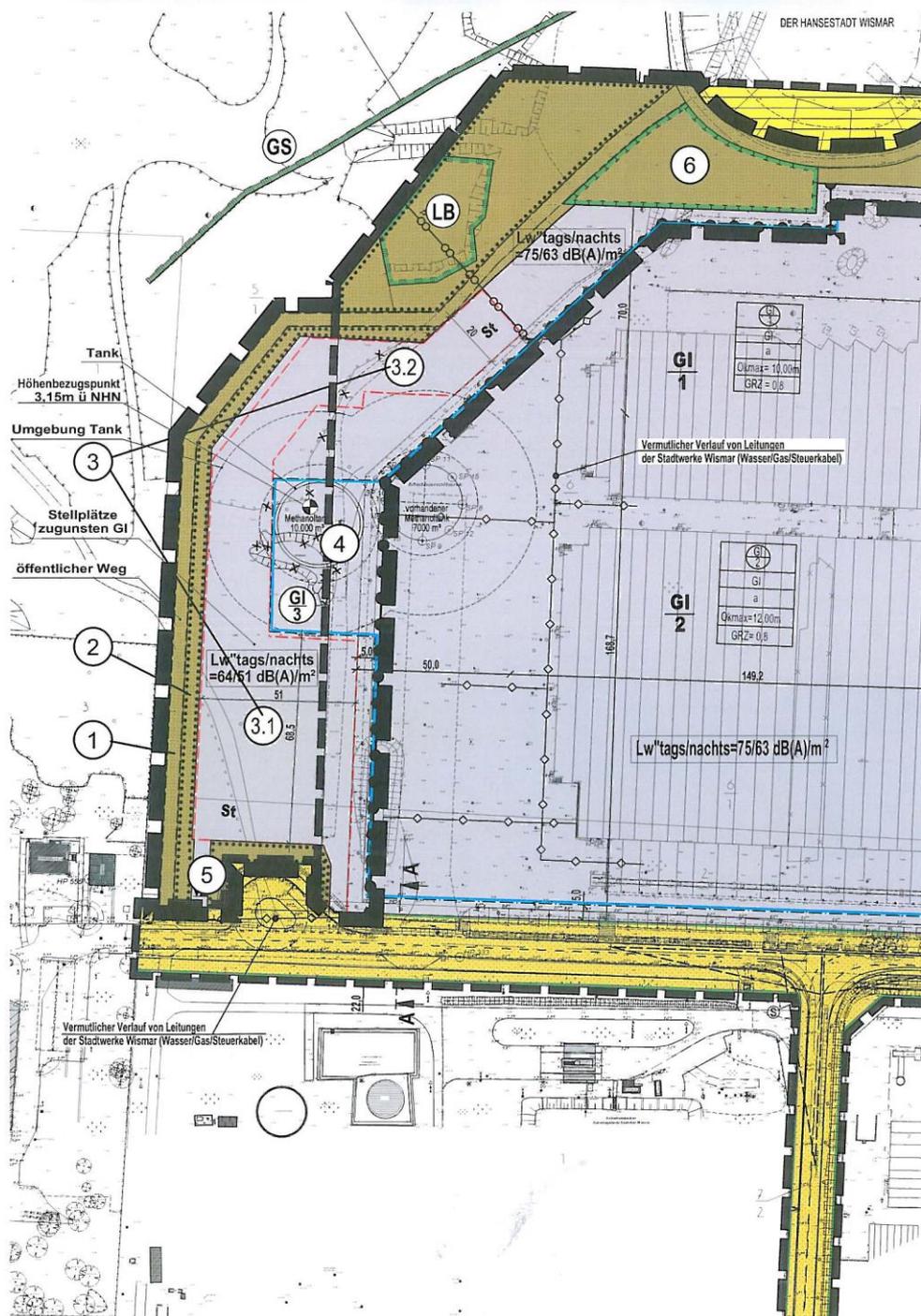


Abb.: Kennzeichnung der Inhalte der Änderung mit laufender Nummer auf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97

1. Zufahrtsregelung westlich am Plangebietsrand

Der öffentliche Weg zum Regenwasserrückhaltebecken am ursprünglichen Plangebietsrand wird nunmehr nach Westen, an den Plangebietsrand der 1. Änderung verlegt und festgesetzt. Der öffentliche Weg wird an die westliche Plangebietsgrenze verlegt, um die wirtschaftliche Nutzung des Betriebsgrundstückes zu sichern. Der Weg wird auf öffentlicher Grünfläche festgesetzt und ist entsprechend dargestellt. Es handelt sich um eine Fläche im Eigentum des

Seehafens Wismar. Fahrrechte bestehen sowohl für die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung Lübeck als auch für die Hansestadt Wismar. Innerhalb des Änderungsbereiches werden anstelle des ursprünglichen Weges Industriegebiete teilweise mit Baugrenzen und teilweise mit Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches werden ursprünglich festgesetzte Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, durchschnitten und somit reduziert.

Der neu festgesetzte Weg orientiert sich an einem bereits vorhandenen Weg und verläuft darüber hinaus über rudere Bereiche.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist durch das Amt für Wirtschaftsförderung sowie die Abteilung Liegenschaften und Kirchen auf eine weitergehende Regelung der Zufahrt hingewiesen worden. Anstelle des öffentlichen Weges ist eine Zufahrtsregelung für eine Hafenerweiterung ab 2013/2014 mit einem 3. Bauabschnitt angeregt worden. Hierzu wird die Auffassung vertreten, dass die Voraussetzungen für industrielle und gewerbliche Ansiedlungen ohnehin über einen Bebauungsplan zu schaffen wären. In diesem Zusammenhang wäre dann auch die planungsrechtliche Regelung für die Zufahrt zu schaffen. Das bedeutet, dass die Zufahrt erst bei planungsrechtlicher Notwendigkeit festgesetzt wird und damit dann ggf. eine Änderung der Planziele im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar erforderlich wird. Derzeit bleibt eine Grünfläche festgesetzt, die als befahrbare Fläche zu Zwecken der Unterhaltung des Regenwasserrückhaltebeckens genutzt werden kann. Für die Hansestadt Wismar besteht ein Wegerecht auf dem Flurstück 5/1 des Wasser- und Schifffahrtsamtes und auf dem Flurstück 6/9 auf dem Flurstück des Seehafens Wismar. Damit kann die Erreichbarkeit des Regenwasserrückhaltebeckens gesichert werden. Erst bei verfestigter Planung für die Industrie- und Gewerbeansiedlung des Seehafens würde eine Planung der Zufahrt mit allen erforderlichen planungsrechtlichen Erfordernissen erfolgen.

Das für die Hansestadt Wismar und für die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung/das Wasser- und Schifffahrtsamt eingetragene Wegerecht hat eine Breite von 14 m. Auf der Fläche sind real 5 m Anpflanzungs-/Erhaltungsgebote vorhanden. 9 m würden für eine Nutzung nach den derzeitigen Festsetzungen zur Verfügung stehen. Die Hansestadt Wismar ist hier der Auffassung, dass die Breite sowohl den Erhalt als auch die Fahrrechte ermöglicht. Sollte wider Erwarten die Breite für das Fahrrecht auf dem Flurstück nicht genügen, wäre eine weitergehende planungsrechtliche Konfliktbewältigung zu prüfen.

2. Begründung des Plangebietes – Umsäumung durch Bepflanzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind am öffentlichen Weg an der Plangebietsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die umsäumende Bepflanzung wird nunmehr im westlichen Bereich des Änderungsbereiches berücksichtigt. Teilweise wird diese aufgrund der vorhandenen Hecke als Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im

nordwestlichen Bereich werden für die umsäumende Bepflanzung Flächen für Anpflanzungen auf ruderalen Bereichen festgesetzt. Innerhalb des Änderungsbereiches werden anstelle der ursprünglichen Festsetzungen zu Anpflanzungen Industriegebiete festgesetzt - diese werden teilweise mit Baugrenzen für überbaubare Flächen und teilweise als Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Um das Plangebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden werden Festsetzungen zu Anpflanzungen und zum Erhalt von Bepflanzungen vorgenommen. Damit erfolgen auch adäquate Maßnahmen im Vergleich zur bisher rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar.

Vorhandene Gehölze werden am Rand des Gewerbegebietes entsprechend festgesetzt und berücksichtigt. Auf den anschließenden Flächen nach Westen, die als öffentlicher Weg dargestellt sind, soll auch weiterhin die Zuwegung möglich sein. Daneben können auch die Flächen der Flurstücke 2/8 und 6/9, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, für die entsprechenden Zuwegungen genutzt werden.

3. Erweiterung des Industriegebietes und Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen

3.1 Die Industriegebiete werden nach Westen erweitert. Es werden innerhalb der Industriegebiete Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zugunsten des Industriegebietes festgesetzt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind der öffentliche Weg und Flächen für Anpflanzungen festgesetzt.

Die Festsetzung der Stellplatzflächen berücksichtigt im südlichen Bereich bereits realisierten Gemeinschaftsstellplätze. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung von zusätzlichen Gemeinschaftsstellplätzen auf nördlich daran angrenzenden unbebauten Flächen, teilweise Gehölzflächen und ruderalen Bereiche.

Zur optimalen Nutzung des Betriebsgrundstückes und zur Sicherung des Angebotes für Stellplätze der Mitarbeiter werden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden ist auf den Flächen nicht zulässig.

3.2. Darüber hinaus werden die realen Nutzungen auf den Grundstücken innerhalb des Änderungsbereiches im nördlichen Bereich der Industriegebiete betrachtet. Die bisher noch festgesetzten Flächen für Anpflanzgebote werden nicht mehr festgesetzt, weil hier bereits bauliche Anlagen/Stellplätze vorhanden sind.

4. Erweiterung des Industriegebietes und Festsetzung von Baugrenzen für den Methanoltank

Die Industriegebiete werden nach Westen erweitert. Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung des Planungszieles zur Errichtung eines weiteren Methanoltanks nach Westen erweitert.

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind Industriegebiete, der öffentliche Weg, Flächen für Anpflanzungen und Flächen für den Erhalt von Bepflanzungen auch als Flächen für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Der öffentliche Weg, Flächen für Anpflanzungen und Flächen für den Erhalt von Bepflanzungen auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entfallen an dieser Stelle somit auf der nördlichen Teilfläche.

Die Erweiterung des Industriegebietes bezieht sich darüber hinaus auf unbebaute Flächen, die sich als Gehölzflächen und ruderale Bereiche im Bestand darstellen.

Zur Optimierung der Betriebsabläufe wird die Errichtung eines weiteren Methanoltanks für die Fa. EGGER erforderlich. Dieser Standort für den Methanoltank wird im Bereich der 1. Änderung innerhalb der Industriegebiete durch Festsetzung einer Baugrenze berücksichtigt.

5. Erhaltung von Anpflanzungen an der Wendeanlage

Innerhalb der Flächen, die an die Wendanlage angrenzen, sind gemäß Bestand Gehölze vorhanden. Diese werden im Zuge der 1. Änderung zum Erhalt festgesetzt. Im Zuge der Realisierung der Wendeanlage wurden auch erforderlichen Nebenflächen hergestellt, die innerhalb der festgesetzten Grünfläche berücksichtigt werden.

6. Festsetzung einer Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwischen Regenwasserrückhaltebecken und Industriegebieten

Im Zusammenhang mit den Erfordernissen an artenschutzrechtliche Maßnahmen und Genehmigungen im Zusammenhang mit Eingriffen in das Biotop wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und vorgesehen. Im Rahmen einer CEF-Maßnahme werden hier Voraussetzungen für die Regelung artenschutzrechtlicher Belange im Zusammenhang mit Eingriffen durch Realisierung der Planvorhaben gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes geschaffen.

7. Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung

Für das festgesetzte Industriegebiet (GI/3) wird als Oberkante der Gebäude eine Höhe von OK_{max} mit 19,00 m und eine Grundflächenzahl, GRZ mit 0,8 festgesetzt. Das Gebiet GI 3 wird durch eine sogenannte Knötchenlinie von den Gebieten GI 1 und GI 2 entsprechend abgetrennt und gegliedert.

4.2 Änderungen im Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen unter I.1.1 bis I.1.4 bleiben erhalten.

Die Festsetzung unter I.1.5 wird geändert.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sind für den Bereich der 1. Änderung auch ausnahmsweise nicht zulässig. Deshalb wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Durch städtebauliche Verträge wird geregelt, dass innerhalb des Industriegebietes GI/3 nur die Errichtung eines Methanoltanks zulässig ist.

Die Festsetzungen unter I.1.6 und I.1.7 bleiben erhalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Ausnahmsweise können gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn der Verkauf an den Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen – des Betriebes steht (Handwerkshandel). (I.1.1)

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Vergnügungsstätten unzulässig. (I.1.2)

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Windenergieanlagen unzulässig. (I.1.3)

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die Errichtung von Müllverbrennungsanlagen unzulässig. (I.1.4)

Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Industriegebieten nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. (I.1.5)

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind innerhalb des Bebauungsplangebietes die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig. (I.1.6)

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. (I.1.7)

2. Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise unter I.2 bleiben erhalten.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. (I.2.1)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig. (I.2.2)

3. Höhe

Die Festsetzungen zur Höhe unter I.3 werden geändert.

In der bisher rechtskräftigen Satzung ist als Bezugspunkt die Höhe der nächstgelegenen Straße festgesetzt. Aufgrund der Entfernung zwischen öffentlicher Straße und Bereich für die Errichtung von hochbaulichen Anlagen sowie dem natürlichen Geländeverlauf wird der Bezugspunkt im Zuge der 1. Änderung konkret mit 3,15 m über NHN in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die Herstellung der Erweiterung der Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze ist maßgeblich die Höhe der vorhandenen Fläche mit Gemeinschaftsstellplätzen.

Die Angaben über die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf den zugehörigen Bezugspunkt. Als Bezugspunkt gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Bezugshöhe des Höhenbezugspunktes von 3,15 m über NHN. (I.3)

4. Flächen für Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen unter I.4 bleiben erhalten.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig und sind von diesen aus zu erschließen. (I.4.1)

Gebietsbezogene untergeordnete Nebenanlagen für Kleintierhaltung werden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. (I.4.2)

5. Höhenlage

Die Festsetzung zur Höhenlage unter I.5 wird konkretisiert. Der Bezugspunkt war ursprünglich mit 3,10 m über HN für Gebäude mit Aufenthaltsfunktionen festgesetzt. Nunmehr gilt der Bezugspunkt unter Berücksichtigung des heute gültigen Höhensystems mit 3,15 m über NHN.

Für den Bereich der 1. Änderung wird für die Errichtung des Methanoltanks der Bezugspunkt konkret in der Planzeichnung mit 3,15 m über NHN festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt werden für alle Höhenangaben 3,15 m über NHN betrachtet. Dabei ist beachtlich, dass die Mindesthöhe für Verkehrsanlagen, Wege und Stellplätze und bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsfunktion mit 2,25 m NHN zu gewährleisten ist. Somit kann für diese Gebäude auch eine Höhe unterhalb des Bezugspunktes von 3,15 m NHN als ausreichend angesehen werden. Die Höhenlage von Erdgeschossfußböden, die keine Gebäude mit Aufenthaltsfunktionen betreffen sowie von sonstigen Verkehrsanlagen und Gebäuden kann somit auch unterhalb des Bezugspunktes von 3,15 m NHN liegen. Für die Stellplatzanlage wird so z. B. die Höhe der Verkehrsfläche der nächstgelegenen öffentlichen Straße als angemessen angesehen und als ausreichend bewertet.

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich im potentiell durch Hochwasser gefährdeten Bereich. Der aktuelle Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,15 m über NHN, zusätzlich Wellenauflauf. Höhere Wasserstände sind möglich. Die Hansestadt Wismar verfügt derzeit über keinen ausreichenden Hochwasserschutz. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Der geplante Methanoltank ist auftriebssicher zu errichten. Von ihm darf auch im Sturmflutfall

keine Gefährdung der Umwelt ausgehen. Die Festsetzung wird deshalb entsprechend wie folgt formuliert:

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Bezugshöhe des Höhenbezugspunktes von 3,15 m über NHN.

Die Mindesthöhe für Verkehrsanlagen, Wege- und Stellplätze und bauliche Anlagen ist mit 2,25 m NHN zu berücksichtigen.

Die Höhenlage für die Erdgeschoßfußböden von Gebäuden mit Aufenthaltsfunktion ist mit mindestens 3,15 m über NHN zu bemessen.

Für die geplante Stellplatzanlage innerhalb des Plangebietes wird als Bezugspunkt die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Straße festgesetzt. (I.5)

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter II.1 und II.2 werden gestrichen.

Eine Reglementierung der Höhe für Einfriedungen wird nicht als erforderlich angesehen. Deshalb wird diese Festsetzung als entbehrlich angesehen.

Sogenannte Vorgartenbereiche sind für das Industriegebiet nicht typisch. Deshalb wird auf diese Vorgaben in der Zukunft verzichtet.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter II.3 und II.4 bleiben inhaltlich erhalten. Es werden zukünftig die Festsetzungen II.1 und II.2.

Außenwand- und Dachflächengestaltung

Die Fassaden und die Dachflächen dürfen nur aus reflektionsarmen Materialien - ausgenommen davon sind Glasflächen - hergestellt werden. (II.1)

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen, auf den öffentlichen Grünflächen und in den privaten Vorgartenbereichen unzulässig. Die Höhen von Werbeanlagen dürfen die Traufe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.(II.2)

7. Grünflächen, Flächen für Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

Die für die Satzung über die 1. Änderung geltenden Festsetzungen sind nachfolgend dargestellt:

Die Festsetzung unter III.1 wird gestrichen. Reglementierungen sind derzeit nicht vorgesehen. Anpflanzungen auf wallartigen Aufschüttungen zum Rand des Gebietes sind erwünscht.

Die Festsetzung unter III.2 wird gestrichen. Die Planstraße befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches, somit sind Festsetzungen zu Anpflanzgeboten für Straßenbäume nicht erforderlich.

Die Festsetzung unter III.3 wird geändert. Die Festsetzung zur Anzahl von anzupflanzenden Sträuchern, Heistern und Bäumen wird gestrichen. Es handelt sich zukünftig um die Festsetzung III.1.

Die Festsetzung unter III.4 bleibt erhalten. Es handelt sich zukünftig um die Festsetzung III.2.

Die Festsetzung unter III. 5 wird verändert. Hierbei ist beachtlich, dass die Arten für die Selbstklimmer reduziert werden, weil es sich um gewerblich genutzte Gebäude handelt. Die Arten für Kletterpflanzen werden unter Bezug auf die tatsächliche Praxis reduziert. Dabei wird beachtet, dass bei gewerblichen Anlagen kein so hoher Anspruch zu setzen ist, wie im Wohnbereich. Die Artengruppen werden deshalb eingeschränkt. Es handelt sich zukünftig um die Festsetzung III.3.

Die Festsetzung unter III.6 wird gestrichen. Planungsziel ist die Errichtung eines Methanolstanks und nicht die Errichtung von Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäuden. Somit kann die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern dieser Gebäude entfallen.

Die Festsetzung unter III.7 wird geändert. Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen im Planverfahren werden die Arten reduziert. Es wird auf Baumarten, wie für Parkplatzbegrünungen üblich eingegangen. Die ursprüngliche Festsetzung, die auf der Grundlage eines GOP entwickelt wurde, wird zugunsten der neuen Festsetzung überarbeitet und verändert. Eine Reglementierung der Anpflanzung auf Stellflächen wird nicht mehr als notwendig angesehen. Der Ausgleichsumfang ist detailliert zu ermitteln. Da ohnehin nicht geregelt ist, dass die Bäume auf den Stellplätzen entstehen, wird auf diese Art der Festsetzung verzichtet. Der Eingriffsumfang ist detailliert nach den tatsächlichen Eingriffen zu ermitteln. Es handelt sich zukünftig um die Festsetzung III.4.

Die Festsetzung unter III.8 bleibt erhalten. Es handelt sich zukünftig um die Festsetzung III.5.

Die Festsetzung unter III.9 wird geändert. Die Zufahrt für Pkws ist mit einer 6,00 m breiten Fläche ausreichend bemessen. Eine Bezugnahme auf die Unterbrechung der Vorgartenbereiche kann entfallen, weil Vorgartenbereiche ohnehin nicht mehr beachtlich sind. Es handelt sich zukünftig um die Festsetzung III.6.

Auf Flächen für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Sträucher (min. 60-100 cm) und Heister (min. 150-200 cm) in den Arten Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Mahonie, Geißblatt, Stechpalme, Heckenkirsche, Liguster, Traubenkirsche, Schlehe, Rosen, Weiden, Holunder, Schneeball zu pflanzen sowie Bäume I. und II. Ordnung (min. StU 16-18 cm) der Arten Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Gem.-Roßkastanie, Gem. Esche, Pappel, Stiel-Eiche, Rot-Eiche, Winter-Linde oder Feld-Ahorn, Hainbuche, Weißdorn, Vogel-Kirsche, Birne Anpflanzfläche zu pflanzen.

Die von Flächenbelägen freizuhaltenen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Als Leitarten sind Gehölze der Arten Mahoni, Geißblatt, Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Stechpalme, Heckenkirsche,

Liguster, Traubenkirsche, Schlehe, Rosen, Weide, Holunder, Schneeball in der Mindestgröße 60-100 cm je nach Art mit 1 Stück pro 1,0 bis 1,5 qm zu pflanzen. Der Rasenanteil auf dieser Fläche darf 40 % der Fläche nicht übersteigen. Der Rasen ist als Landschaftsrasenmischung mit Kräuterbeimischung anzulegen und dauernd zu erhalten.

Die den Grundstücksgrenzen zugewandten Außenwandflächen von mehr als 30 qm (fensterlos oder mit einem Fensteröffnungsabstand von mehr als 5,0 m) sind mit mindestens einer Kletterpflanze je 1,0 m Wandlänge in Arten Efeu, und Wilder-Wein zu begrünen.

Auf Stellflächen sind Bäume in Mindestqualität StU 18-20 cm zu pflanzen. Für die Anpflanzung sind Bäume folgender Arten zu verwenden: Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, in Sorten von 6 bis 15 m Baumhöhe, Pappel, Winterlinde, Weide Sorte „Belders“ sowie Mehlbeere und Eberesche.

Nicht heimische Gehölze bzw. Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 10 % der gesamten Baum- bzw. Strauchanteile betragen.

Für Grundstückszufahrten ist eine Breite von maximal 6,00 m zulässig.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen Regenwasserrückhaltebecken und Industriegebieten wird zur Regelung artenschutzrechtlicher Belange festgesetzt. Als CEF-Maßnahme sind hier vorgezogene Artenschutzmaßnahmen planungsrechtlich geregelt und die Durchführung abgesichert. Die Herstellung des Ersatzgewässers ist als funktionale Ausgleichsmaßnahme für den Verlust des Kleingewässers als Habitat verschiedener Amphibien und Reptilienarten zu realisieren. Kompensationsflächenäquivalent nach Modell M-V beträgt für diese Maßnahme 3.010 m² KFÄ M-V. (III.7)

Darüber hinaus gewährleistet die Maßnahme den Fortbestand der ökologischen Funktionen in ihrem räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, in dem sie vor der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des nachgewiesenen Kammmolchs und der potenziellen Arten Moorfrosch, Laubfrosch und Große Moosjungfer geeignete Ersatzhabitats in unmittelbarer Nähe bereitstellt.

Zur Vermeidung des Tatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die Brutvogelfauna während der Brut- und Aufzuchtphase durch Zerstörung von Gelegen und Tötung von nichtflüggen Jungvögeln wird festgesetzt, dass die Baufeldräumungen (Bodenbewegungen, Gehölzbeseitigungen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Brutvogelfauna, das heißt im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar durchzuführen sind. Sind Baufeldräumungen in der übrigen Zeit nicht vermeidbar, ist vorher durch eine Fachkraft zu prüfen, ob eine aktuelle Nutzung der zu beseitigenden Strukturen als Bruthabitat vorliegt. Bei negativem Prüfergebnis können ausnahmsweise Baufeldräumungen auch innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase vorgenommen werden. (III.8)

Zur Vermeidung des Tatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch Beeinträchtigungen der Amphibien- und Libellenfauna ist die Amphibien- und Libellenfauna mit ihren Entwicklungsformen vor Beginn der Baufeldräumung in das durch die CEF-Maßnahme vorgezogene geschaffene Ersatzgewässer umzusiedeln. (III.9)

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist ein Teil des Kleingartenvereins „Hufe Mecklenburger Tor“ e.V. am südlichen Rand des Stadtgebietes Wismar aufzulassen und zu renaturieren. Die Maßnahmenfläche befindet sich in der Stadt Wismar, Gemarkung Wismar, auf den Flurstücken 0332-1-2743/45, 0332-1-2740/57 und 0332-1-2731. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Wismar. Da der Ausgleich für Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht innerhalb des Plangebietes hergestellt werden kann, sind 14.513 m² KFÄ M-V von der Maßnahmenfläche auf die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar anzurechnen. (III.10)

Die Kleingärten wurden im Niederungsbereich eines Nebenlaufs der Köppernitz angelegt. Zur Regelung der Standortverhältnisse wurden Drainagemaßnahmen durchgeführt. Ein Teil der Kleingärten soll aufgegeben, wieder vernässt und der natürlichen Sukzession zur Entwicklung einer an die nassen Standortbedingungen angepasste natürliche Vegetation überlassen werden.

Die Maßnahme wird durch die Hansestadt Wismar favorisiert und soll zum Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet erfolgen. Die erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente werden den Eingriffsobjekten der Firma Egger gutgeschrieben. Einzelheiten regelt ein städtebaulicher Vertrag.

Auf Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Sträucher (min. 60-100 cm) und Heister (min. 150-200 cm) in den Arten Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Mahonie, Geißblatt, Stechpalme, Heckenkirsche, Liguster, Traubenkirsche, Schlehe, Rosen, Weiden, Holunder, Schneeball zu pflanzen sowie Bäume I. und II. Ordnung (min. StU 16-18 cm) der Arten Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Gem.-Roßkastanie, Gem. Esche, Pappel, Stiel-Eiche, Rot-Eiche, Winter-Linde oder Feld-Ahorn, Hainbuche, Weißdorn, Vogel-Kirsche, Birne Anpflanzfläche zu pflanzen.

Für Berechnung der benötigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Umweltbericht folgende Kompensationsausgleichswerte ermittelt:

- Für den gesamten Eingriff wurde ein Kompensationsflächenäquivalent von 17.523 m²KFÄ M-V ermittelt.
- Davon werden 3.010 m²KFÄ M-V durch die Anlage des Ersatzgewässers abgegolten.
- Die verbleibenden 14.513 m²KFÄ M-V werden die Ökokonten-Punkteankauf für die Maßnahme der Renaturierung von Flächen innerhalb einer Kleingartenanlage beglichen.

8. Schallschutzmaßnahmen

Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen – immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) wurden überprüft. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens des TÜV Nord werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Es ergeben sich geringere Ausnutzungsmöglichkeiten als in den Gebieten GI 1 und GI 2. Die Festsetzungen basieren auf der gutachterlichen Überprüfung.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind innerhalb des Gebietes GI 3 Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegeben immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

Teilfläche für Kontingentierung des flächenbezogenen Schalleistungspegels	Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP)	
	tags (dB(A)/m ²)	nachts (dB(A)/m ²)
GI 3 - West	64	51
GI 3 - Ost	75	63

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ist die Schallemission dieser Fläche so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Ein geplanter Betrieb muss das Einhalten der Emissionskontingente nachweisen. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes eingehalten werden. Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613 ohne Berücksichtigung von C_{met} aber mit Berücksichtigung der Bodendämpfung sowie mit einer Emissionsorthöhe von 1 m, und ohne Berücksichtigung von Gebäuden und Abschirmungen innerhalb des Plangebietes vorzunehmen.

Es sind auch solche Anlagen zulässig, deren Immissionsanteile an maßgebenden Immissionsorten als nicht relevant im Sinne der DIN 45691 sind. Das ist dann der Fall, wenn der Immissionsanteil der Anlage den Richtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Im Punkt V.1 erfolgt die redaktionelle Anpassung der Gesetzesgrundlage gemäß derzeit gültiger Fassung des Denkmalschutzgesetzes M-V. Ebenso beachtet sind die Belange, die im Stellungnahmeverfahren zur Präzisierung vorgetragen wurden.

Das Landesamt für Bodendenkmalpflege wurde umbenannt in Landesamt für Kultur und Denkmalpflege. Dies wird entsprechend in Punkt V.2 berücksichtigt.

Im Punkt V.4 erfolgt die redaktionelle Anpassung der Gesetzesgrundlage gemäß derzeit gültiger Fassung des Bundeswasserstraßengesetzes. Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung hat mitgeteilt, dass die Belange hinreichend beachtet sind.

Im Zusammenhang mit der Stellungnahme der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung hat sich die Hansestadt Wismar mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes beschäftigt. Es wird klargestellt, dass das Flurstück 4/1 nicht Gegenstand des Plangebietes ist. Darüber hinaus wurde das Flurstück 5/1 aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Dieses wird nicht mehr beachtet. Lediglich Wegerechte, die zugunsten der Hansestadt Wismar eingetragen sind, werden außerhalb des Plangebietes dargestellt.

Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung hat mitgeteilt, dass auf dem Flurstück 4/1 Maßnahmen durch den Munitionsbergungsdienst durchgeführt werden, in dessen Folge der Bewuchs vollständig entfernt wird. Entsprechende Maßnahmen sind auch für den südlichen und zentralen Teil des Flurstücks 5/1 geplant. Beide Flurstücke sind nicht Gegenstand des Plangebietes. Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung hat für diese Flurstücke mitgeteilt, dass Abgrabungs- und Erweiterungsflächen geplant sind. Beide Flurstücke werden mit dem vorhandenen Spülfeld und der geplanten Spülfelderweiterung hochgradig genutzt. Im Nordteil des Flurstücks 5/1 wird eine Reservelfläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgehalten. Da die Flächen nicht Gegenstand des Plangebietes sind, ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen; es wird lediglich das Wegerecht zugunsten der Hansestadt Wismar berücksichtigt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 betroffene Fläche nördlich der Planstraße „A“ nicht kampfmittelbelastet. Dies wird unter Punkt V.5 berücksichtigt.

Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Das Bauordnungs- und Denkmalamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Denkmalpflege, hat mitgeteilt, dass zum Vorhaben sowohl aus Sicht der Bodendenkmalpflege als auch aus Sicht der Baudenkmalpflege keine Belange berührt sind.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998, neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom

12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392))_die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege_oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetzes verpflichtet.

Sicherung der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.05.2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I.S. 1980), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 27.04.2010 (BGBl. I S. 540) 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 Lichter noch mit Natriumdampflampen direkt beleuchtete oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Munitionsfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 betroffene Fläche nördlich der Planstraße „A“ nicht kampfmittelbelastet.

Die Hansestadt Wismar, Abteilung Umwelt, Gewerbe und Friedhofswesen, hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan mitgeteilt, dass Munitionsbelastungen aus der historischen Nutzung weitgehend als beräumt gelten. Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr, vertreten durch das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Stellungnahme im Planverfahren vom 17.11.2010, bestehen keine Bedenken gegenüber diesem Projekt. Gemäß der Behörde ist die untere Katastrophenschutzbehörde einzubinden, um kreisliche Gefahrenschwerpunkte berücksichtigen zu können. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, auf der eine Kampfmittelbelastung vorgelegen hat. Die Fläche wurde zu einem früheren Zeitpunkt vollständig bzw. partiell von Kampfmitteln beräumt. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes (MBD) besteht auf den von Kampfmitteln beräumten Flächen/Teilflächen kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz SOG MV, §§ 68 ff, ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum.

Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GS M-V Gl. Nr. 2011-1-1) ist nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. eine durch ihn beauftragte Stelle der Umgang mit Kampfmitteln gestattet

Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem Munitionsbergungsdienst.

10. Hinweise

Die Hinweise unter VI.1 bleiben erhalten.

Die Hinweise unter VI.2 werden dem derzeitigen Kenntnisstand angepasst.

Die ursprünglich benannten externen Ausgleichsmaßnahmen unter VI.3 gelten nicht für den Bereich der 1. Änderung. Im Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar werden die erforderlichen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend ermittelt.

Abstände von Bepflanzungen zur Vorflut

Zu Anlagen, die der Vorflut dienen, sind Mindestabstände für Bepflanzungen und für die Errichtung von gegebenenfalls

notwendigen Regenwasserrückhalte- und -reinigungsbecken von 7,00 m einzuhalten.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden gemäß Umweltbericht im Umfang von 14.513 m² KFÄ MV berücksichtigt.

Trinkwasserschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich nicht in der Trinkwasserschutzzone.

Bundesbodenschutzgesetz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem StALU gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe, langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

5. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt über die vorhandenen Verkehrsanlagen.

Ver- und Entsorgung

Die Sicherung der technischen Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen.

Durch die Stadtwerke Wismar GmbH wurde der Verlauf von vorhandenen Versorgungsanlagen mitgeteilt. Der Verlauf der Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die nachrichtliche Übernahme mit ungefährtem Verlauf ist in der Planzeichnung erfolgt. Es handelt sich um die Anlagen zur Wasserversorgung, zur Gasversorgung und erforderliche Steuerkabel.

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON edis AG.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen.

Das von den bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Punkt 2 WHG und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft, dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar. Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen werden für die technische Ver- und Entsorgung genutzt. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser ist entsprechend zu berücksichtigen. Die Möglichkeit des Anschlusses an die vorhandene öffentliche Regenwasserleitung ist vorgesehen. Hierzu sind die Abstimmungen mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar bis zur Genehmigung zu führen. Sofern das gezielte Ableiten von Niederschlagswasser in den Untergrund über Anlagen zur Versickerung vorgesehen ist, bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Niederschlagswasser, das ungefasst und ungesammelt abläuft und versickert, fällt hingegen nicht unter die Erlaubnispflicht.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat der Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste mitgeteilt, dass Anlagen des Verbandes im Vorhabengebiet nicht vorhanden sind.

Der Landesbevollmächtigte für Bahnaufsicht hat mitgeteilt, dass das vorhandene im Plan dargestellte Gleis Teil der Eisenbahninfrastrukturanlagen ist, die durch die Hansestadt Wismar, Mitbenutzer Firma Egger Holzwerkstoffe Wismar GmbH, als nicht öffentliche, nicht bundeseigene Eisenbahn betrieben wird. Das Gleis wurde straßenbündig verlegt und ist mit einem Bremsprellbock abgeschlossen. Die Verlängerung des Gleises einschließlich der Verschiebung des Bremsprellbockes ist entsprechend dem Regelwerk herzustellen. Die Verlängerung des Gleises einschließlich der Flächenbefestigung sollte analog der vorhandenen Bauweise erfolgen. Der unmittelbare Bereich hinter dem Bremsprellbock ist freizuhalten. Für die erweiterten Bahnanlagen ist eine Ausführungsplanung durch einen Fachplaner zu erstellen und dem Landesbevollmächtigten für Eisenbahnaufsicht zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

6. Flächenbilanz

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 umfasst eine Fläche von etwa 2,32 ha.

	<u>1. Änderung – Bebauungsplan Nr. 45/97</u>	
Nutzung		davon
Industriegebiete	13.138 m²	
GI 1	266 m ²	
GI 2	12.872 m ²	
Grünfläche	10.035 m²	
öffentlicher Weg		2.136 m ²
Flächen für Pflanzungen		5.173 m ²
Maßnahmefläche		1.688 m ²
Summe Plangebiet	23.173 m² ≈ 2,32 ha	

7. Auswirkungen der Planung

Festsetzungen von Industriegebieten

Durch die Neufestsetzung des Industriegebietes GI/3 im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 reduzieren sich die Flächen der ursprünglich festgesetzten Industriegebiete GI/1 und GI/2 zugunsten des Gebietes GI/3.

BlmSch-Anlagen

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin hat mitgeteilt, dass die von der Firma Egger vorgesehenen Baumaßnahmen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) anzeige- bzw. genehmigungspflichtig sind. Diese Anforderungen sind im Zuge des entsprechenden Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Die Darstellungen in der Planzeichnung berücksichtigen die Angaben der Firma zur Ansiedlung innerhalb des Gebietes. Die Angaben bezüglich der Lage des Tanks und der Festsetzungen sind im BlmSch-Genehmigungsverfahren zu regeln. Um den Tank bzw. um die Baugrenze ist ein entsprechender Sicherheitsbereich dargestellt. Dieser Sicherheitsbereich ist nachrichtlich aus den Antragsunterlagen für das Vorhaben übernommen worden.

Schallauswirkungen

In der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar sind flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Diese basieren auf einer früheren Prognose. Unter

Berücksichtigung der neuen Planungsziele erfolgte eine Überarbeitung des Gutachtens. Durch den TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde eine schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar erstellt, TÜV-Auftragsnummer 8000 633 263 / 911UBS040. Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen werden Festsetzungen für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 und die neuen Planungsziele getroffen. Die Zusammenfassung der gutachterlichen Aussage wird in der Begründung als Auszug aus dem Gutachten berücksichtigt:

”

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 45/97 „Industriegebiet Haffeld Süd“ ist Teil des Betriebsgeländes der Firma Egger Holzwerkstoffe GmbH & Co. KG. Das Unternehmen beabsichtigt, auf den westlich angrenzenden Flurstücken die Errichtung eines zusätzlichen Methanoltanks und weiterer Mitarbeiterparkplätze.

Zur Erlangung der Planungssicherheit soll mit der 1. Änderung des B-Planes der Geltungsbereich in Richtung Westen erweitert und eine zusätzliche Industriefläche ausgewiesen werden.

Mit den erforderlichen schalltechnischen Untersuchungen wurde die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG von der Egger Holzwerkstoffe GmbH & Co. KG beauftragt.

Auf der Grundlage der Begründung und der Planzeichnung zur 1. Änderung sowie Angaben vom Auftraggeber zu den Nutzungen des Parkplatzes wurde ein digitales Rechenmodell erarbeitet. Maßgebender Immissionsort für die Beurteilung der Geräuschimmissionen ist das am dichtesten zum Vorhaben liegende Gebäude mit Werkwohnungen auf dem Gelände des WSA Tonnenhof.

In einem ersten Schritt wurde für die Erweiterungsfläche das Emissionskontingent (die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel - IFSP) so bestimmt, dass Geräuschimmissionen dieser Fläche am maßgebenden Immissionsort keinen relevanten Anteil liefern. Damit ist sichergestellt, dass die bestehenden gewerblichen Geräuschimmissionen nicht weiter erhöht werden. Dazu wurde dazu ein Festsetzungsvorschlag für den Textteil des B-Planes unterbreitet und das Verfahren für den Nachweis der Einhaltung des Emissionskontingentes beschrieben.

In einem zweiten Schritt wurde nachgewiesen, dass die ermittelten Emissionskontingente im Tag- und Nachtzeitraum für die geplante Nutzung ausreichend sind.

”

Für den gutachterlich betrachteten Bereich werden die Festsetzungen gemäß Gutachten berücksichtigt. Im Zuge der weiteren Planaufstellung hat sich eine Veränderung des Plangebietes ergeben. Weitere Teile wurden in den Planbereich einbezogen. Für diese gelten die bisherigen Festsetzungen, die nicht von einer Änderung berührt sind. Somit werden zwei Teilbereiche für Festsetzungen unterschieden, der Bereich des GI 3-Gebietes mit den maßgeblichen Anteilen für den die IFSP-West gelten und der Bereich des bisherigen Festsetzungen für das GI 3-Gebiet, in der Begründung mit GI 3 IFSP-Ost benannt. Mit diesen Festsetzungen ist nachgewiesen, dass die Ansprüche der Umgebung entsprechend beachtet sind.

Biotopschutz

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme des Kleingewässers wurde die Abstimmung mit Behörden und Verbänden geführt. Die entsprechenden Ergebnisse der Abstimmungsverfahren befinden sich im Umweltbericht des Bebauungsplanes. Innerhalb des Plangebietes wird eine CEF-Maßnahme zwischen Regenwasserrückhaltebecken

und Industriegebieten festgesetzt, um die artenschutzrechtlichen Belange zu regeln.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Beseitigung eines gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Kleingewässers (geschütztes Biotop) verbunden. Von den Verboten des Absatzes 2 kann gemäß Absatz 3 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Die Beeinträchtigungen wurden durch entsprechende CEF-Maßnahmen bereits ausgeglichen. Gemäß § 30 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V i.V.m. § 63 Abs. 2 Nr. 8 Bundesnaturschutzgesetz ist anerkannten Naturschutzvereinigungen hierbei eine Mitwirkung einzuräumen. Vor Satzungsbeschluss ist die Ausnahmegenehmigung den Verfahrensunterlagen beizufügen.

Eingriffsregelung

Die Anerkennung der Maßnahmen für externen Ausgleich und Ersatz werden geregelt. Die Anerkennung der beabsichtigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme durch die untere Naturschutzbehörde wird vor Satzungsbeschluss geregelt. Zur Verrechnung des Ausgleichs von eingriffsbedingten Biotopwertdefiziten werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Maßnahmen im Bereich des Kleingartenvereins „Hufe Mecklenburger Tor“ e.V. vorgesehen.

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist ein Teil des Kleingartenvereins „Hufe Mecklenburger Tor“ e.V. am südlichen Rand des Stadtgebietes Wismar aufzulassen und zu renaturieren. Die Maßnahmenfläche befindet sich in der Stadt Wismar, Gemarkung Wismar, auf den Flurstücken 0332-1-2743/45, 0332-1-2740/57 und 0332-1-2731. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Wismar. Da der Ausgleich für Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht innerhalb des Plangebietes hergestellt werden kann, sind 14.513 m² KFÄ M-V von der Maßnahmenfläche auf die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar anzurechnen.

Den Verfahrensunterlagen wird die Anerkennung durch die untere Naturschutzbehörde nach den Maßgaben des § 16 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 12 Abs. 5 Landesnaturschutzgesetz beigelegt.

Küstenschutzstreifen

Gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010 ist an Küstengewässern ein Abstand von 150 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Der Geltungsbereich der 1. Änderung berührt diesen Küstenschutzstreifen nicht. Im Bereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45/97 wäre eine nachrichtliche Anpassung des Küstenschutzstreifens an das NatSchAG M-V vorzunehmen. Dies wurde entsprechend beachtet.

Katasterangaben

Die Katasterangaben haben sich innerhalb des Plangeltungsbereiches geändert. Die Katasterangaben werden dem derzeit gültigen Stand angepasst.

Teil 2 - Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderten Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Ein Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.45/97 wurde durch das Büro Dreher + Sudhoff Ingenieurplanung GbR, Salzuffler Straße 1, 45896 Gelsenkirchen, erstellt.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welche aus dem Umweltbericht hervorgehen, wurden in den Plänen berücksichtigt.

Der Umweltbericht ist als Teil 2 angefügt und verfügt über eine gesonderte Seitenzahl S 1 - 62.



dreher+sudhoff ingenieurplanung

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 45/97 Industriegebiet Haffeld Süd II 1. Änderung

MEHR AUS HOLZ.



15. August 2012

dreher + sudhoff ingenieurplanung gbr • Salzufler Straße 1 • 45896 Gelsenkirchen

fon: 0209 – 940 43 84 • fax: 0209 – 940 43 84 • email: sudhoff@ds-i.de

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	EINFÜHRUNG	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Rechtliche Grundlagen	1
1.3	Methodik	2
1.4	Untersuchungsräume	5
2	ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	6
3	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	8
3.1	Fachgesetze	9
3.2	Fachpläne	13
3.3	Abgleich mit den Zielen des Bebauungsplanes	15
4	ANALYSE DES UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	16
4.1	Informationsbasis / Methodik	16
4.2	Schutzgut menschliche Gesundheit	20
4.2.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	20
4.2.2	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt bei Durchführung des Plans	21
4.3	Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	22
4.3.1	Bestandsbeschreibung und –bewertung	22
4.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt bei Durchführung des Plans	30
4.4	Schutzgut Boden	31
4.4.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	31
4.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung des Plans	32
4.5	Schutzgut Wasser	33
4.5.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	33
4.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung des Plans	34
4.6	Schutzgüter Klima / Luft	34
4.6.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	34
4.6.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft bei Durchführung des Plans	35

4.7	Schutzgut Landschaft	36
4.7.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	36
4.7.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung des Plans	36
4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	37
4.8.1	Bestandsbeschreibung und -bewertung	37
4.8.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter bei Durchführung des Plans	38
4.9	Wechselwirkungen	39
4.9.1	Beschreibung	39
4.9.2	Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung des Plans	39
4.10	Schutzgebiete	40
4.10.1	Darstellung der Schutzgebiete	40
4.10.2	Auswirkungen auf die Schutzgebiete bei Durchführung des Plans	40
4.11	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des B-Plans (Status quo)	40
5	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	41
5.1	Planoptimierung während der Aufstellung des Plans	41
5.2	Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in nachgelagerten Verfahren	41
5.3	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	42
5.3.1	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs	42
5.3.2	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs	43
6	PLANUNGSALTERNATIVEN	43
7	MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG, TECHNISCHE LÜCKEN UND FEHLENDE KENNTHNISSE	44
7.1	Darstellung der Verfahren und Methoden im Rahmen der Sondergutachten und Geländeerhebungen	44
7.1.1	Schalltechnische Untersuchung	44
7.1.2	Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen	44

7.2	Technische Lücken und fehlende Kenntnisse im Hinblick auf nachgelagerte Verfahren (Abschichtung)	47
8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG UNVORHERZUSEHENDER, NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	47
9	ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTRELEVANTEN ERGEBNISSE DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	49
9.1	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	49
10	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	54
11	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	56

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Hansestadt Wismar verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45/97 „Industriegebiet Haffeld Süd II“. Der Planbereich ist Teil des Betriebsgeländes der Firma EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH, die Bebauung ist entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits erfolgt.

Mit Schreiben vom 23.03.2010 beantragte die Firma EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH eine Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Das Unternehmen beabsichtigt auf den westlich angrenzend zum Firmengelände gelegenen Flurstücken die Errichtung eines zusätzlichen Methanoltanks und weiterer Parkplätze für die Mitarbeiter sowie die Verlängerung der werkseitigen Gleistrasse.

Das Büro dsi wurde mit der Erstellung des Umweltberichts zum Bauleitplanverfahren beauftragt. Darüber hinaus sind als weitere umweltrelevante Planungsbeiträge eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, ein landschaftspflegerischer Begleitplan sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG Bestandteil der Antragsunterlagen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf der Grundlage der Bestimmungen des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Konkretisierte Mindestanforderungen an den Umweltbericht und die Umweltprüfung werden im EAG Bau Mustererlass, Stand 12.07.2004 dargelegt.

Für die Beurteilung der Auswirkungen sowie für die Gewichtung im Rahmen der Abwägung sind neben dem Baugesetzbuch Bestimmungen, Grundsätze und Ziele folgender Fachgesetze und deren Verordnungen und Verwaltungsvorschriften im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes und der Umweltprüfung heranzuziehen:

- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz
- Abfallwirtschaftsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern
- Bundesnaturschutzgesetz

- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg – Vorpommern
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

Darüber hinaus sind die Bestimmungen folgender EU-Richtlinien, die bereits in nationales Recht umgesetzt worden sind (BauGB, BNatSchG) für den Umweltbericht relevant:

- 79/409/EWG Vogelschutzrichtlinie
- 92/43/EWG FFH-Richtlinie
- 2001/42/EG SUP-Richtlinie

1.3 Methodik

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die folgenden Belange des Umweltschutzes stellen dabei die Prüfgegenstände dar:

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Belange nach § 1a BauGB (Grundsätze):

- Bodenschutzklausel
- Eingriffsregelung nach dem BNatSchG
- FFH-VP und Ausnahmebestimmungen nach dem BNatSchG

Die grundsätzliche Vorgehensweise der Bearbeitung des Umweltberichtes richtet sich nach den Gliederungspunkten der Anlage des Baugesetzbuches.

Inhalte des Umweltberichtes nach der Anlage des BauGB:

1. Einleitung

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind;

3. Zusätzliche Angaben

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
- c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach der Anlage des BauGB

Vorliegende Landschaftspläne sind zwingend bei den Bestandsaufnahmen und Bewertungen im Rahmen des Umweltberichtes zu berücksichtigen.

Über die umwelt- und naturschutzfachlichen Sachverhalte hinaus, nimmt der Umweltbericht die Aufgabe wahr, den Beteiligungsprozess (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) und die Abwägung durch die Gemeinde hinsichtlich der Umweltbelange zu dokumentieren. Das gilt insbesondere für die Beurteilung von Alternativen und Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Für die Belange des Umweltschutzes (vgl. Kapitel 3.1) werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Die Ermittlung der Erheblichkeit richtet sich nach den fachgesetzlichen Maßstäben (vgl. Kapitel 3.1).

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes wird das Prinzip der Abschichtung verfolgt, soweit Wirkungssachverhalte auf Grund der mangelnden Konkretisierung des Vorhabens nicht ermittelt werden können. Lediglich, soweit nach der Rechtsprechung dahingehend vorgefahren werden darf, wurde eine Verlagerung von Problemlösungen in nachfolgende Genehmigungs- und/oder Erlaubnisverfahren vorgenommen.

Nicht zuletzt werden im Rahmen des Umweltberichtes alle Ergebnisse der Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeit und Behörden) und als Folge die planerische Abwägung durch die Gemeinde transparent dokumentiert.

1.4 Untersuchungsräume

Die Untersuchungsräume werden wirkungs- und schutzgutspezifisch ausgewiesen.

Ableitung der Untersuchungsräume

Schutzgut	Kriterien	Untersuchungsraum
Menschliche Gesundheit	Änderung der Immissionsbelastung	Geltungsbereich der Änderung und unmittelbar angrenzende Landschaftsräume
Biotope, Tiere und Pflanzen	Standortansprüche	Geltungsbereich der Änderung
Boden	Betroffenheit der Bodentypen	Geltungsbereich der Änderung
Wasser	Betroffenheit von Oberflächenwasser und Grundwasser, Einleitorte für Niederschlags- und Schmutzwasser	Geltungsbereich der Änderung
Klima/Luft	Betroffenheit des Kleinklima bzw. Mesoklimas, klimatische Auswirkungen auf das Stadtgebiet	Geltungsbereich der Änderung und unmittelbar angrenzende Landschaftsräume
Landschaft / Landschaftsbild	Visuelle Wirksamkeit des Vorhabens verursacht durch Geländemodellierungen und festgesetzte Bauwerkshöhen, visuelle Verletzlichkeit der Landschaft	Geltungsbereich der Änderung und unmittelbar angrenzende Landschaftsräume
Kultur- und sonstige Sachgüter	Betroffene Elemente und Strukturen gemäß Stellungnahmen der Fachbehörden	Geltungsbereich der Änderung
NATURA 2000	Erhaltungs-, Entwicklungs- und Schutzziele für das Gebiet	Natura 2000 - Schutzgebiet

Dabei sind die Reichweite der Projektwirkungen und die spezielle Empfindlichkeit der Wert- und Funktionselemente der einzelnen Schutzgüter im Einzelfall zu berücksichtigen. Die Festlegung eines einheitlichen Untersuchungsraumes ist deshalb nicht Ziel führend.

Die konkreten Inhalte der Untersuchungsräume werden im Rahmen der Analyse des Umweltzustandes für jedes Schutzgut in Kapitel 4 dargestellt.

Die nachfolgenden Kriterien werden für die Ermittlung der wirkungs- und schutzgutspezifischen Untersuchungsräume herangezogen.

Die o.a. Beschreibung der Untersuchungsräume bezieht sich sowohl auf die Analyse des Umweltzustandes auf der Grundlage vorhandener Unterlagen als auch auf die Untersuchungsräume für die Primärerfassungen.

2 ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Hansestadt Wismar verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45/97 „Industriegebiet Haffeld Süd II“. Der Planbereich ist Teil des Betriebsgeländes der Firma EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH, die Bebauung ist entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits erfolgt.

Mit Schreiben vom 23.03.2010 beantragte die Firma EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH eine Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Das Unternehmen beabsichtigt auf den westlich angrenzend zum Firmengelände gelegenen Flurstücken die Errichtung eines zusätzlichen Methanoltanks und weiterer Parkplätze für die Mitarbeiter sowie die Verlängerung der werkseitigen Gleistrasse.

Grundstückseigentümer sind die Hansestadt Wismar bzw. die EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH. Der Erwerb der entsprechenden Grundstücke der Hansestadt Wismar durch die Firma EGGER ist vorgesehen.

Um für die von der Fa. EGGER vorgesehenen Baumaßnahmen Planungssicherheit zu erhalten, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese beinhaltet die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45/97 einschließlich entsprechender Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Änderung von Baugrenzen im ursprünglichen Plangebiet.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Weg in Richtung Norden zum Regenwasserrückhaltebecken wird aufgehoben und im Bereich der 1. Änderung an der westlichen Geltungsbereichsgrenze (Flurstücke 6/7, 2/6 sowie 7/9) neu festgesetzt. Somit wird eine öffentliche Wegeverbindung von der Straße Am Haffeld in Richtung Ostsee gesichert.

1. Zufahrtsregelung westlich am Plangebietsrand

Für die Sicherung der wirtschaftlichen Nutzung des Betriebsgrundstückes wird der öffentliche Weg an den westlichen Plangebietsrand der 1. Änderung verlegt. Die öffentliche Zuwegung zum Regenwasserrückhaltebecken ist damit auch zukünftig gesichert.

Der neu festgesetzte Weg orientiert sich an einem bereits vorhandenen Weg und verläuft darüber hinaus über rudere Bereiche.

2. Begrünung des Plangebietes – Umsäumung durch Bepflanzung

Um das Plangebiet in den vorhandenen Landschaftsraum einzubinden werden Festsetzungen zu Anpflanzungen und zum Erhalt von Bepflanzungen im westlichen Bereich des Änderungsbereiches vorgenommen. Damit erfolgen auch adäquate Maßnahmen im Vergleich zur bisher rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar.

3. Erweiterung des Industriegebietes und Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätze

Zur optimalen Nutzung des Betriebsgrundstückes zur Sicherung des Angebots für Stellplätze der Mitarbeiter werden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Die Festsetzung der Stellplatzfläche berücksichtigt im südlichen Bereich bereits realisierte Gemeinschaftsstellplätze. Die Errichtung von Gebäuden ist auf den Flächen nicht zulässig.

4. Erweiterung des Industriegebietes und Festsetzung von Baugrenzen für den Methanoltank

Die Industriegebiete werden nach Westen erweitert. Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung des Planungszieles zur Errichtung eines weiteren Methanoltanks nach Westen erweitert.

Zur Optimierung der Betriebsabläufe wird die Errichtung eines weiteren Methanoltanks für die Fa. EGGER erforderlich. Dieser Standort für den Methanoltank wird im Bereich der 1. Änderung innerhalb der Industriegebiete durch Festsetzung einer Baugrenze berücksichtigt.

5. Erhaltung von Anpflanzungen an der Wendeanlage

Innerhalb der Flächen, die an die vorhandene Wendeanlage angrenzen, sind gemäß Bestand Gehölze vorhanden. Diese werden im Zuge der 1. Änderung zum Erhalt festgesetzt. Im Zuge der Realisierung der Wendeanlage wurden auch erforderliche Nebenflächen hergestellt, die innerhalb der festgesetzten Grünfläche berücksichtigt werden.

6. Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung

Für das festgesetzte Industriegebiet (GI/3) wird als Oberkante der Gebäude eine Höhe von OKmax mit 19,00 m und eine Grundflächenzahl, GRZ mit 0,8 festgesetzt.

3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

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

Aus der in Kapitel 4 nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie die im folgenden dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben. Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig aber auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So werden beispielsweise bestimmte schutzgutspezifischen Raumeinheiten (z.B. Biotope, Bodentypen, Klimatope etc.) auf der Grundlage der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben bewertet. Böden mit beispielsweise bedeutungsvollen Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes in besonderer Weise, d.h. hier existiert ein hoher Zielerfüllungsgrad. Somit spiegelt sich der jeweilige Zielerfüllungsgrad der fachgesetzlichen Vorgaben auch in der Bewertung der Auswirkungen wider, denn je höher die Intensität einer spezifischen Beeinträchtigung des Vorhabens auf eine bedeutungsvolles Schutzgut ist, umso geringer ist die Chance, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung, bei Funktionen mit hoher oder sehr hoher Bedeutung immer dann auch über die jeweilige schutzgutbezogene Erheblichkeitsschwelle.

Wesentliche Grundsatzziele des Umweltschutzes beziehen sich naturgemäß auf den Schutz der Werte und Funktionen sowie auf die Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen. Der Planungsprozess zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde intensiv mit den Fachbehörden abgestimmt. Hierdurch konnte die Planung soweit optimiert werden, dass Beeinträchtigungen erheblich vermindert oder ganz vermieden werden. Eine Dokumentation der getroffenen Entscheidungen und Maßnahmen enthält das Kapitel 5.

3.1 Fachgesetze

Im nachfolgenden werden die wichtigsten Ziele der einzelnen Fachgesetze in Kurzform dargestellt.

Baugesetzbuch:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 im Rahmen der Abwägung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2
- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nach § 1a Abs. 3

Bundes-Immissionsschutzgesetz

- Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 1.
- Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden nach § 1.
- Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen nach § 1.
- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs.1 festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 50).
- Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche nach § 2 der 16.BImSchV

Denkmalschutzgesetz - Mecklenburg-Vorpommern -

- Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist, die Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken (§ 1 Abs. 1).

- Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Bei der Abwägung ist eine Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale und Denkmalbereiche anzustreben (§ 1 Abs. 3).
- Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen sind verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln (§ 6 Abs. 1).

Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

- Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen nach § 4
- Förderung der anlageninternen Kreislaufführung von Stoffen, einer abfall- und schadstoffarmen Produktion und Produktgestaltung, der Herstellung langlebiger und reparaturfreundlicher Produkte, der Wiederverwendung von Stoffen und Produkten, des Einsatzes nachwachsender Rohstoffe nach § 4

Bundes-Bodenschutzgesetz

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens nach § 1
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen nach § 1
- Vermeidung der Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte nach § 1

Wasserhaushaltsgesetz

- Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. (§ 1a(1) WHG)
- Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben. (§ 2(1) LWG bzw. (§ 1a(1) WHG)

Wassergesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern

- Schutz und Pflege der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensgrundlage für den Menschen, Tiere und Pflanzen; Erhalt der biologischen Eigenart und Vielfalt sowie der wasserwirtschaftlichen Funktionsfähigkeit; Verbesserung der Gewässergüte nach § 3 Abs. 1

- Berücksichtigung, dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens verhindert wird nach § 3 Abs. 2 Nr. 1
- Vermeidung von Verunreinigungen der Gewässer nach § 3 Abs. 2 Nr. 2
- Erhalt, Wiederherstellung und Verbesserung des Wasserrückhalte- und des Selbstreinigungsvermögens der Gewässer nach § 3 Abs. 2 Nr. 3
- Sparsamer Umgang mit Wasser nach § 3 Abs. 2 Nr. 4
- Berücksichtigung der erheblichen Bedeutung der Gewässer und der Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild nach § 3 Abs. 2 Nr. 5

Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg – Vorpommern

- Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen nach § 1
- Förderung der anlageninternen Kreislaufführung von Stoffen, einer abfall- und schadstoffarmen Produktion und Produktgestaltung, der Herstellung langlebiger und reparaturfreundlicher Produkte, der Wiederverwendung von Stoffen und Produkten, des Einsatzes nachwachsender Rohstoffe nach § 1

Bundesnaturschutzgesetz

- Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen nach § 1.
- Sicherung des Naturhaushaltes in seinen räumlich abgrenzbaren Teilen, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden. (§ 2(1) BNatSchG)
- Sparsame und schonende Nutzung der nicht erneuerbaren Naturgüter. (§ 2(1) BNatSchG)
- Erhaltung der Böden zur Erfüllung ihrer Funktionen im Naturhaushalt. (§ 2(1) BNatSchG)
- Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung natürlicher oder naturnaher Gewässer sowie deren Uferzonen und natürlicher Rückhalteflächen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen. (§ 2(1) BNatSchG)

- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Wald, und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen. (§ 2(1) BNatSchG)
- Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt. (§ 2(1) BNatSchG)
- Erhaltung und Entwicklung von noch erhaltenen Naturbeständen, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen im besiedelten Bereich. (§ 2(1) BNatSchG)
- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen. (§ 2(1) BNatSchG)

Landesnaturenschutzgesetz Mecklenburg – Vorpommern

- Schutz, Pflege, Erhalt und Wiederherstellung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nach § 1 Abs. 1
- Nachhaltige Sicherung von Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume, der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nach § 1 Abs. 1
- Wiederherstellung einer natürlichen Bodenstruktur bei unvermeidbaren Veränderungen von Bodenarten und Bodentypen; Vermeidung von Maßnahmen, die zu erheblichen Bodenerosionen führen nach § 1 Abs. 2 Nr. 1
- Nutzbarmachung von Gewerbe- und Industriebrachen nach § 1 Abs. 2 Nr. 2
- Erhalt ungestörter, großflächiger und unzerschnittener Landschaftsräume nach § 1 Abs. 2 Nr. 3
- Erhalt der natürlichen Küstendynamik nach § 1 Abs. 2 Nr. 5
- Renaturierung baulich veränderter Gewässer, Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung und Erhalt, Wiederherstellung und Entwicklung von Gebieten mit günstiger Wirkung auf den Grundwasserhaushalt nach § 1 Abs. 2 Nr. 6
- Erhalt, Wiederherstellung und Entwicklung von Gebieten mit günstiger kleinklimatischer Wirkung und Luftaustauschbahnen nach § 1 Abs. 2 Nr. 7
- Schutz, Erhaltung und Wiederausbreitung der seltenen Baum- und Straucharten auf ihren natürlichen Standorten nach § 1 Abs. 2 Nr. 8
- Gewährleistung, dass die Lebensstätten und Lebensräume der wildlebenden Tiere und Pflanzen nach Lage, Größe und Struktur die Erhaltung der Arten, die Ausbreitung der Individuen einer Art sowie der Austausch zwischen den Populationen der einzelnen Arten aus verschiedenen Lebensräumen ermöglicht wird; Sicherstellung der innerörtlichen Vielfalt nach § 1 Abs. 2 Nr. 9

- Schutz und Erhalt der natürlichen und naturnahen Landschaften und Landschaftsteile sowie der naturnahen historischen Kulturlandschaften und –landschaftsteile, wie die Ostsee-, Haff- und Boddenküsten, Seen und Uferzonen, Flusssysteme, Niedermoore, Urstromtäler, Wälder und Alleen; Schutz von Landschaften und Landschaftsteilen mit erdgeschichtlich bedeutsamen geologischen und geomorphologischen Erscheinungsformen, wie typische Endmoränenlandschaften, glaziale Zungenbecken und einzelne Geotope nach § 1 Abs. 2 Nr. 12
- Sicherung der Natur in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit als Erlebnis- und Erholungsraum für eine naturnahe, landschaftsgebundene Erholung des Menschen nach § 1 Abs. 2 Nr. 13
- Förderung des Europäischen ökologischen Netzes „NATURA 2000“ § 1 Abs. 2 Nr. 14

3.2 Fachpläne

Im nachfolgenden werden die wichtigsten Ziele der einzelnen Fachpläne in Kurzform dargestellt.

Im nachfolgenden sollen die wichtigsten Ziele der einzelnen Fachpläne in Kurzform dargestellt werden. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt den südlichen, bereits als Verkehrsfläche genutzten Teil des Änderungsbereichs als gewerbliche Bauflächen dar. Nach Westen und Osten setzt sich diese Darstellung fort. Südlich des Änderungsbereichs schließen sich großflächig Darstellungen als Sonderbauflächen an. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs sowie die in nördliche Richtungen anschließenden landschaftlich geprägten Flächen werden im Bestand als Flächen für die Landwirtschaft überlagert mit der Planung als Grünfläche dargestellt. /38/

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan konkretisiert landesweite Ziele und Leitbilder des Gutachtlichen Landschaftsprogramms in Form regionaler Leitlinien.

Die Ökosystemtypen, die innerhalb einer naturräumlichen Region im landesweiten Vergleich relativ gut ausgebildet und großflächig vorhanden sind oder überhaupt nur in dieser Region vorkommen, sollen vorrangig geschützt werden. Besonderes Gewicht soll dabei auf die naturnahen Ökosystemtypen gelegt werden, die für den Naturraum typisch sind, d.h. ihn von Natur aus durch großflächiges bzw. zahlreiches Vorkommen prägen. Die regional infolge

menschlicher Nutzung nicht mehr oder nur fragmentarisch vorhandenen Ökosystem sollen vorrangig entwickelt werden.

Die Ableitung der regionalen Leitlinien erfolgt Potenzial bezogen. Eine weitere Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Ableitung der Qualitätsziele für die naturräumlichen Einheiten:

Folgende für das Vorhaben relevante Qualitätsziele lassen sich ableiten:

- Sicherung der Lebensraumfunktion der Wismarbucht für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel
- Schutz und Entwicklung der Wismarbucht und der Insel Poel als Raum für die landschaftsgebundene Erholung
- Verminderung der landseitigen anthropogen bedingten stofflichen Einträge in die Ostsee
- Schutz der städtischen Küstenabschnitte sowie der stadtklimatisch bedeutsamen Niederungs- und Kaltluftabflussbahnen im Stadtinnenbereich der Hansestadt Wismar
- Entwicklung von Gewerbe vorrangig durch Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven

Der Küstenstreifen incl. des Planänderungsbereiches wird als Schwerpunktbereich und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen dargestellt. Es ist die ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte vorgesehen. Als Maßnahme (K114, Wismar-Grasort) ist die ungestörte Entwicklung des Strandwallsystems dargestellt.

Als Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung wird der Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorschlag für Vorranggebiete für Natur und Landschaft) dargestellt.

/1/

Landschaftsplan der Stadt Wismar

Der Landschaftsplan enthält keine relevanten Darstellungen. /21/

3.3 Abgleich mit den Zielen des Bebauungsplanes

Die wirtschaftlichen, sozialen und städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes können den Umweltzielen in Einzelfällen widersprechen.

Schwerpunkte der Zielabweichungen sind u. a. in folgenden Punkten erkennbar:

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Schutz, Entwicklung und Wiederherstellung von Räumen mit Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung und dem Wohlbefinden des Menschen in seinem Wohnumfeld

Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen (Kleingewässer, mesophiles Laubgebüsch)

Schutz, Entwicklung und Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft

Das Ziel der vorrangigen Entwicklung von Gewerbe durch Sanierung bestehender Bausubstanz, die Umnutzung von bebauten Flächen oder die Nutzung innerörtlicher Baulandreserven kann im vorliegenden Fall nicht erfüllt werden, weil es sich bei dem Vorhaben um die funktionale, standortgebundene Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt.

Diese Abweichungen sind Bestandteil der Abwägung und führen zur Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Aufgrund des Standortes des Bebauungsplanes außerhalb qualifizierter landschaftlicher Freiräume, bedeutender Rastplätze für Zugvögel und außerhalb von Schutzgebieten wird die Verwirklichung der meisten o.a. Umweltziele voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Über die Anwendung der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minderung, Ausgleich) können die prognostizierten Beeinträchtigungen weitgehend abgemildert werden.

In diesem Zusammenhang sind aus umweltfachlicher Sicht Anforderungen an Gewerbegebiete zu formulieren, die über Festsetzungen im Bebauungsplan realisiert werden:

Einbindung der Bebauungsflächen in das Landschaftsbild durch Gestaltungsfestlegungen und Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich.

Durch die bauliche und betriebliche Planung im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nach der Landesbauordnung bzw. nach dem BImSchG sind die im B-Plan vorgegebenen Emissionskontingente einzuhalten. Es besteht im Rahmen der Begründung zum B-Plan eine Nachweispflicht.

4 ANALYSE DES UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Informationsbasis / Methodik

Bestandsermittlung

Die Erfassung der einzelnen Wert- und Funktionselemente für die Schutzgüter erfolgt anhand vorhandener Unterlagen und aktueller Primär- bzw. Momentaufnahmen im Gelände im Jahr 2010 in den wie in Kapitel 1.4 beschriebenen Untersuchungsräumen. Eine vollständige Übersicht der verwendeten Unterlagen ist dem Quellen- und Literaturverzeichnis zu entnehmen. Ferner sind die Hinweise aus den Stellungnahmen zum Scoping der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Bestandsermittlung berücksichtigt worden.

Die Bestandsermittlung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft erfolgt weitgehend auf der Grundlage von bereits vorhandenen Unterlagen (Bodenkarten, Angaben der Behörden) und Auswertungen des Landschaftsraumes (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan etc.).

Primärerfassungen im Gelände wurden für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotope durch mehrere Begehungen in der Vegetationsperiode 2010 erfasst.

Brutvogelkartierung

Insgesamt fanden in der Saison 2010 im UG vier Tagbegehungen (07.05., 17.05., 06.06. sowie 21.06.2010) sowie zwei Dämmerungs- bzw. Nachtbegehungen (06.05. und 17.05.2010) statt. Alle Nachweise wurden punktgenau in Tageskarten eingetragen und anschließend über die Konstruktion von Papierrevieren die Paarzahlen ermittelt. So ergeben sich bezogen auf die nachgewiesenen Brutvogelarten jeweils genaue Brutpaar- oder Revierzahlen. Neben der Aufnahme der Brutvögel wurden bei den Begehungen ebenfalls alle Nachweise von Nahrungsgästen und überfliegender Tiere dokumentiert.

Amphibienkartierung

Die aktuellen Untersuchungen zielen auf die Ermittlung des vorkommenden Gesamtarteninventars sowie die räumliche Verteilung der Vorkommen ab. Der methodische Ansatz der Geländeerfassungen richtet sich im Wesentlichen nach den bei REINHARD (1992) bzw. bezogen auf die einzelnen Spezies der FFH-Richtlinie nach den bei PETERSON et al. (2004) fixierten Standards. Schwerpunkt der Untersuchungen war die Ermittlung des Arteninventares der potenziell als Laichplätze in Frage kommenden Gewässer. Hierzu erfolgte vor Beginn der eigentlichen Arterfassungen zunächst eine Aufnahme aller im UG vorhandenen Gewässer, um neben den dauerhaften auch temporäre Kleingewässer als potenzielle Laichplätze,

beispielsweise für die Pionierarten Wechsel- und Kreuzkröte (*Bufo viridis* et *B. calamita*), in die eigentlichen Arterfassungen mit einbeziehen zu können.

Während vier nächtlicher Kartierdurchgänge (07.05., 17.05., 06.06. sowie 21.06.2010) wurde das gesamte über adulte Tiere nachweisbare Art- und Individueninventar vorwiegend durch Ausleuchten der jeweiligen Gewässer sowie Verhören erfasst. Die Präsenzprüfung bei den Molchen erfolgte zusätzlich bei allen Begehungsterminen durch den Einsatz von Reusenfallen (Eigenkonstruktion aus schwimmfähigen Kunststoff-Eimern mit trichterförmigen Zugängen) mit nächtlicher Lockbeleuchtung. Diese wurden jeweils über die gesamte Erfassungsnacht betrieben. Zwei weitere Begehungen tagsüber (08.05. sowie 18.05.2010) dienten zur Suche nach den Fortpflanzungsstadien (Laichballen und -schnüre, Larven, frisch metamorphosierte Jungtiere). Aufgrund des jahreszeitlich späten Kartierbeginns in der Saison 2010 erfolgte am 24.03.2011 eine Nachkontrolle, um auch das Reproduktionsgeschehen bei den früh im Jahr aktiven Arten erfassen zu können.

Reptilienkartierung

Die aktuellen Untersuchungen zielen auf die Ermittlung des vorkommenden Gesamtarteninventars sowie die räumliche Verteilung der Vorkommen ab. Der methodische Ansatz richtet sich im Wesentlichen nach den bei Ellwanger (2004) fixierten Standards. Bei den einzelnen Begehungen wurde das Gesamtgebiet jeweils in den Morgen- bzw. späten Nachmittagsstunden abgegangen und visuell kontrolliert. Zusätzlich wurden die im Gelände vorhandenen Versteckmöglichkeiten (Holz- und Blechteile, Steinplatten) gewendet und nach Reptilien abgesucht. Gezielte Kontrollen des UG erfolgten bei geeigneter Witterung bei vier jahreszeitlich gestaffelten Kontrollen am 07.05., 17.05., 06.06. sowie 21.06.2010. Auch bei allen anderen Arbeiten zur faunistischen Inventarisierung des UG wurde auf das Auftreten von Reptilien geachtet und Nachweise entsprechend dokumentiert.

Laufkäferkartierung

Der Untersuchung der Laufkäferfauna zielt auf die Erfassung des im UG vorkommenden Gesamtartenspektrums ab. Hierzu bedient sie sich eines zweiseitigen methodischen Ansatzes aus Bodenfängen mit Barber-Fallen sowie Handaufsammlungen und folgt damit im Wesentlichen der Vorschlägen von Trautner (1992).

Die Barberfallen aus 0,5-Liter-Kunststoffbechern wurden in sechs Fallenfeldern (siehe Plananlage 3) zu je vier Einzelfallen am 17.05.2010 ausgebracht und durchgängig bis zum 10.10.2010 betrieben. Als Konservierungsflüssigkeit diente 5 %-ige Essigsäure. Die Leerung erfolgte mit einem durchschnittlichen Abstand von 14 Tagen. Die Sortierung und Determination des Materials wurde im Labor vorgenommen.

Im Rahmen der Durchgänge zur Leerung der Fallen wurden im Gesamt-UG zusätzlich Hand-

fänge im Sinne einer Übersichtserfassung durch das Absammeln von Tieren nach dem Wenden von Steinen, Holz und Sperrmüllteilen etc. durchgeführt. Bei drei jahreszeitlich gestaffelten Begehungen (17.05., 21.06. und 26.08.2010) wurden die Handfänge intensiviert und zusätzlich auch Gesiebefänge mittels Handsieb (Maschenweite 2,5 mm) im Gelände vorgenommen.

Darüber hinaus werden auch zu diesen Schutzgütern vorhandene Unterlagen ausgewertet.

Zur Erfassung der Freiräume und des Landschaftsbildes wurden eigene Einschätzungen getroffen und auf die aktuellen Unterlagen des LUNG /41/ zurückgegriffen.

Die Erfassung für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter erfolgte anhand der Stellungnahmen im Scoping und vorhandener Unterlagen.

Bestandsbewertung

Bei Bewertung der Strukturen und Funktionen des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes und der landschaftlichen Freiräume werden zwei Kategorien unterschieden:

- Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung und
- Wert- und Funktionselemente von allgemeiner Bedeutung

Die Einstufung erfolgt verbal-argumentativ anhand der Kriterien des LUNG /27/.

Diese grundsätzliche Einteilung in zwei Wertstufen dient im weiteren Verfahren der Entscheidung über die Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen, aber auch der Relevanz hinsichtlich der Berücksichtigung additiver Kompensationsmaßnahmen.

Abweichend von der o.a. zweistufigen Bewertung, werden die Biotope nach den Kriterien des LUNG /27/ den Wertstufen 0 – 4 zugeordnet. Diese ermöglicht eine rechnerische Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Ebenso werden die Ausgangs- und Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Entwicklungszeit und des Aufwertungspotenzials nach einer mehrstufigen Skala bewertet.

Die Bewertung für die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Bewertungsmaßstab für die Schutzgebiete, -objekte und NATURA-2000 Gebiete stellt das Erhaltungsziel bzw. der formulierte Schutzzweck für das entsprechende Gebiet dar.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes erfolgt unter folgenden Aspekten:

- Projektion der Wirkfaktoren, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden können, auf die bewerteten Strukturen und Funktionen der einzelnen Schutzgüter, inkl. der Wechselwirkungen (vgl. Kapitel 4);
- Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung des Bebauungsplanes (Status quo – Prognose, vgl. Kapitel 4.11)

Es werden bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen unterschieden und, soweit möglich, quantifiziert sowie nach Art, der Intensität und Dauer auf die Wert- und Funktionselemente der einzelnen Schutzgüter projiziert.

Die Berücksichtigung der Wirkfaktoren des Projektes, die auf der Bebauungsplanebene nicht bekannt sind, erfolgt in nachgelagerten Verfahren, sofern anderweitige Rechtsvorschriften diese Vorgehensweise zulassen. Das entspricht dem im Rahmen der Umweltprüfung sinnvollen Prinzip der Abschichtung.

Die Ableitungen der Auswirkungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden, erfolgen durch die Projektion der im Kapitel 2 beschriebenen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkfaktoren auf die in Kapitel 4 beschriebenen und bewerteten Wert- und Funktionselemente der einzelnen Schutzgüter und der Wechselwirkungen.

Die Bewertung der Auswirkungen erfolgt nach dem Kriterium der Erheblichkeit anhand einer Nominalskalierung: erheblich oder nicht erheblich.

Erhebliche Auswirkungen sind abwägungsrelevant. Dabei reicht es aus, die hinreichende Wahrscheinlichkeit des Eintretens dieser erheblichen Auswirkung festzustellen. Ein Beweis für das tatsächliche Eintreten der Auswirkung muss nicht erbracht werden.

Sind erhebliche Auswirkungen, z.B. wegen nicht ausreichend vorliegender wissenschaftlicher Erkenntnisse, nicht vorhersehbar und sind dennoch nicht gänzlich auszuschließen, sieht das Baugesetzbuch ein Überwachungsinstrument, das Monitoring, vor (vgl. Kap. 8).

Im Rahmen der Auswirkungsprognose wird daher auch festgelegt, welche Auswirkungen als erheblich anzusehen sind und welche Auswirkungen Prüf- und Kontrollgegenstände des Monitorings werden.

Die Bewertung der Erheblichkeit erfolgt Einzelfall bezogen und verbal-argumentativ anhand der fachgesetzlichen Maßstäbe. Fachgesetzliche Maßstäbe sind in den entsprechenden schutzgutbezogenen Gesetzen (vgl. Kapitel 3.1) verankert.

Die ermittelten erhebliche Beeinträchtigungen sind gleichzeitig Ansatzpunkt für die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 5).

4.2 Schutzgut menschliche Gesundheit

4.2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

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

Im Änderungsgebiet befinden sich keine Wohnstandorte. Unmittelbar westlich des Änderungsgebietes befindet sich auf dem Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes eine Werkwohnung. Die Schutzbedürftigkeit leitet sich aus der Lage in einem Gewerbegebiet ab. Nach DIN 18005 sind somit als Orientierungsrichtwerte 65 dB(A) (tags) bzw. 50 dB(A) (nachts) zu berücksichtigen.

Die nächstgelegenen zusammenhängenden Wohnstandorte befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung südöstlich des Änderungsgebietes an der Straße Am Torney, in ca. 1.900 m Entfernung östlich mit dem Gebiet Schwanzbusch sowie in ca. 2.000 m Entfernung nordöstlich mit dem Gebiet Eiserne Hand.

Als Infrastruktur mit Erholungsfunktion ist der durch den Änderungsbereich verlaufende Weg zum Regenrückhaltebecken zu berücksichtigen. Er dient als Fußweg zur westlich und nördlich anschließenden Küste.

Für die Erholungsfunktion eines Gebietes ist die Qualität des Landschaftsbildes von besonderer Bedeutung. Eine gesonderte Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt in Kap. 4.7; hierauf sei an dieser Stelle verwiesen.

Vorbelastungen

Als Vorbelastung ist der Verkehrs- und Gewerbelärm aus den östlich und südlich an den Änderungsbereich anschließenden Gewerbe- und Industriegebieten zu berücksichtigen.

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

Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Durch das Vorhaben werden keine Flächen mit Wohn- oder Wohnumfeldfunktion in Anspruch genommen. Der durch den Änderungsbereich verlaufende Weg mit Erholungsfunktion wird durch eine entsprechende Festsetzung an die zukünftige westliche Geltungsbereichsgrenze des B-Planes verlegt. Die Erholungsfunktion ist damit auch zukünftig gewährleistet. Weil erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Flächeninanspruchnahme nicht zu erwarten sind, sind auch erhebliche Auswirkungen auf die Erholungsfunktion nicht ableitbar.

Auswirkungen durch Errichtung von Baukörpern

Für die Erholungsfunktion eines Gebietes ist die Qualität des Landschaftsbildes von besonderer Bedeutung. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung von Baukörpern kann deshalb auch Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion verursachen. Eine gesonderte Auswirkungsanalyse für das Landschaftsbildes erfolgt in Kap. 4.7; hierauf sei an dieser Stelle verwiesen. Weil erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten sind, sind auch erhebliche Auswirkungen auf die Erholungsfunktion nicht ableitbar.

Auswirkungen durch Geräuschemissionen

Zur Ermittlung erheblicher Auswirkungen durch Geräuschemissionen durch die geplante 1. Änderung wurde eine separate schalltechnische Untersuchung /40/ durchgeführt.

Als maßgeblicher Immissionspunkt wurde das nächstgelegene Wohnhaus auf dem Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes festgelegt.

Da sich die Erweiterungsfläche innerhalb eines Gewerbe- und Industriegebietes befindet, für die mehrere rechtskräftige B-Pläne mit Emissionskontingenten existieren, wird unterstellt, dass gewerbliche Geräuschemissionen die zulässigen Orientierungswerte in der Nachbarschaft bereits ausschöpfen. Deshalb darf der zusätzliche Immissionsbeitrag der Erweiterungsfläche nicht dazu führen, dass der zulässige Gesamtmissionsanteil für die Fa. Egger, der sich aus der rechtskräftigen Kontingentierung ergibt, erhöht wird. Das ist dann der Fall, wenn Geräuschemissionen der zusätzlichen Industriefläche mindestens 10 dB(A) unterhalb des zulässigen Gesamtmissionsanteils der Fa. Egger liegen. Damit ist sichergestellt, dass

die bestehenden gewerblichen Geräuschimmissionen (Gesamtbelastung) nicht weiter erhöht werden.

Immissionsort		Beurteilungsmaßstäbe [dB(A)]		
Nr.	Beschreibung	ORW nach DIN 18005	Immissionsanteil Fa. Egger aus rechtskräftiger Kontingentierung	resultierende Planwerte für die Erweiterungsflä- che
		Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht
1	2	3	4	5
IO 1	Werkwohnungen Tonnenhof, 1. Obergeschoss	65 / 50	62 / 49	52 / 39

Quelle: /40/

Für die ermittelten Planwerte der Erweiterungsfläche wurden die Emissionskontingente ermittelt, bei deren Ausschöpfung die Planwerte eingehalten werden. Die Emissionskontingente ergeben sich danach mit 64 (tags) bzw. 51 (nachts) dB(A)/m².

Die Prüfung der beabsichtigten Nutzung in der Erweiterungsfläche ergab, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb des Parkplatzes am westlich gelegenen Wohnhaus Beurteilungspegel von maximal 47 dB(A) im Tagzeitraum und von maximal 41 dB(A) in der lautesten Nachtstunde hervorgerufen werden. Der zulässige Immissionsanteil, der sich aus der Kontingentierung der relevanten Teilflächen ergibt (54,5 dB(A) tags und 42,6 dB(A) nachts), wird um mindestens 1 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum unterschritten. D.h., die geplante Nutzung als Parkplatz erfüllt die Anforderungen aus der Bauleitplanung.

Auch die Immissionsschalldruckpegel der Geräuschspitzen liegen im Tageszeitraum unterhalb der zulässigen Werte.

Erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind somit nicht zu erwarten.

4.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

4.3.1 Bestandsbeschreibung und –bewertung

Biotope

Der südliche Teil des Änderungsbereichs wird durch einen versiegelten Pkw-Parkplatz (OVP) eingenommen. In den Randbereichen wurden Gebüschgruppen und Hecken aus sowohl heimischen (PHX/PHZ) als auch nicht heimischen (PHY) Gehölzarten angelegt. Das Spektrum einheimischer Arten wird insbesondere gebildet von Weidenarten (*Salix spec.*), Pfaffenhüt-

chen (*Euonymus europaeus*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Strauchrosen (*Rosa spec.*).

Nördlich des Parkplatzes befindet sich jenseits eines schotterbefestigten Weges (OVD) ein Kleingewässer (SKW) mit ca. 160 m² Wasserfläche. Es handelt sich um ein grundwassergepeistes und dadurch weitgehend permanent wasserführendes, eutrophes Gewässer. Bedingt durch den stark schwankenden Grundwasserstand unterliegt auch der Wasserspiegel des Gewässers starken Schwankungen. Das Gewässer weist eine bogige, grabenartige Struktur mit relativ steilen Böschungen auf. Die Einschnittstiefe liegt in Abhängigkeit vom Grundwasserstand bei 1 bis 3 m. Bei einem WSP bei 1,0 m NHN beträgt die Einschnitttiefe ca. 2 m. Submerse Vegetation konnte nicht festgestellt werden. Die Uferzone wird im vollsonnigen Westteil von Schilfröhricht und jungen Baumweiden eingenommen. Der Ostteil wird von älteren Baumweiden (BBA) voll beschattet. Hier befindet sich einiges Totholz im Gewässer.

Das nähere Umfeld des Gewässers wird im Norden und Westen von einem Mosaik aus größeren Gebüschgruppen (BLM, überwiegend Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), junge Baum- und Strauchweiden (*Salix spec.*), vereinzelt Sandbirke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Strauchrosen (*Rosa spec.*)) und krautigen Ruderalfluren (RHU) eingenommen. Neben regelmäßig auftretenden Hochstauden wie *Artemisia vulgaris*, *Urtica dioica*, *Tanacetum vulgare*, *Solidago canadensis* und *Cirsium spec.* treten in den Ruderalfluren auch kleinflächige Landröhrichtbestände von *Calamagrostis epigeios* und *Phragmites australis* auf.

Das Umfeld des Änderungsbereiches wird im Osten und Süden von stark versiegelten Gewerbe- und Industriegebieten eingenommen. In Richtung Westen und Norden setzt sich das Mosaik aus Gebüschgruppen und Ruderalfluren bis zum ca. 150 m entfernten Ufer der Wismarbucht fort.

Nach /27/ (Anlage 9) ergeben sich folgende Biotopbewertungen auf einer Skala von 1 bis 4.

Code	Klartext	Wertstufe	Schutzstatus
BBA	Älterer Einzelbaum	4	
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1	
BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	3	§
BLM	Mesophiles Laubgebüsch	3	§
OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	-	
OVP	Parkplatz	-	
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	-	

§ = nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop

Brutvögel

Die nachfolgende Tabelle stellt das gesamte nachgewiesene Arteninventar mit aktueller wissenschaftlicher und deutscher Nomenklatur sowie dem Status, den ermittelten Revierpaarzahlen bei den Brutvögeln bzw. der Anzahl der nachgewiesenen Individuen bei den Nahrungsgästen dar.

Status: B – wahrscheinlicher oder sicherer Brutvogel, BV – Brutverdacht, NG – Nahrungsgast, ÜF – überfliegend, ohne Flächenbezug.

Bestand: BP – Brutpaar, BR – Brutrevier, Ind. – Individuum/ Individuen, RR – Rufrevier.

Nomenklatur		Status	Bestand	Schutz			Gefährdung	
Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname			VSRL	BArtSchV	BNatSchG	RL D	RL MV
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	max. 2 Ind.	NG	Art. 1	-	b	-	-
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>	1 RR	B	Art. 1	-	b	-	-
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	max. 1 Ind.	NG	Art. 1, Anh. I	-	b, s	-	-
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	1 BP	B	Art. 1	-	b	-	-
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	1 RR	B	Art. 1	-	b	V	-
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	max. 3 Ind.	NG	Art. 1	-	b	-	-
Elster	<i>Pica pica</i>	max. 2 Ind.	NG	Art. 1	-	b	-	-
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	max. 2 Ind.	NG	Art. 1	-	b	-	-
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	1 BP	B	Art. 1	-	b	-	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	1 BP	B	Art. 1	-	b	-	-
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	max. 3 Ind.	NG	Art. 1	-	b	V	-
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	max. 12 Ind.	NG	Art. 1	-	b	V	-
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	5 BP	B	Art. 1	-	b	-	-
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	4 BP	B	Art. 1	-	b	-	-
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	2 BP	B	Art. 1	-	b	V	-
Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	1 BP	B	Art. 1	-	b	-	-
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	2 BP	B	Art. 1	-	b	-	-
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	1 BP	B	Art. 1	-	b	-	-
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	3 BP	B	Art. 1	-	b	-	-
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	1 BP	B	Art. 1	-	b	-	-
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	max. 6 Ind.	NG	Art. 1	-	b	-	-
Amsel	<i>Turdus merula</i>	4 BP	B	Art. 1	-	b	-	-

Nomenklatur		Status	Bestand	Schutz			Gefährdung	
Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname			VSRL	BArtSchV	BNatSchG	RL D	RL MV
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	2 BP	B	Art. 1	-	b	-	-
Sprosser	<i>Luscinia luscinia</i>	2 BP	B	Art. 1	-	b	-	-
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1 BP	B	Art. 1	-	b	-	-
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	1 BP	B	Art. 1	-	b	-	-
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	1 BP	B	Art. 1	-	b	V	V
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	max. 1 Ind.	NG	Art. 1	-	b	-	-
Karmingimpel	<i>Carpodacus erythrinus</i>	2 BP	B	Art. 1	1.3 ⁵⁾	b, s	-	-
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	1 BP	B	Art. 1	-	b	-	-
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	4 BP	B	Art. 1	-	b	-	-
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	1 BP	B	Art. 1	-	b	-	-
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	2 BP	B	Art. 1	-	b	V	-
Birkenzeisig	<i>Carduelis flamma</i>	1 BR	BV	Art. 1	-	b	-	-

Von den im UG nachgewiesenen 40 Vogelarten können 24 hinsichtlich ihres Status als sichere oder wahrscheinliche Brutvögel angesprochen werden, die im UG mit 46 Revierpaaren kartiert wurden. Weiterhin besteht für den Birkenzeisig Brutverdacht. Die räumliche Verteilung der Reviermittelpunkte bzw. Brutplätze der Arten kann der Plananlage 1 entnommen werden.

Darüber hinaus wurden mit Stockente, Rohrweihe, Mauersegler, Elster, Rabenkrähe, Rauch- und Mehlschwalbe sowie Star und Bachstelze neun Nahrungsgäste nachgewiesen, deren Brutplatz sich außerhalb des UG befindet, die den Raum jedoch zur Nahrungssuche nutzen.

Sechs weitere Arten konnten ausschließlich überfliegend nachgewiesen werden.

Im UG brüten gesichert 24 Vogelarten, zzgl. des Birkenzeisigs, für den Brutverdacht besteht, in etwa 47 Paaren. Dies entspricht einer Gesamtdichte von etwa 350,7 BP/ 10 ha. Damit kann gutachterlich eingeschätzt werden, dass sowohl die Artzahl als auch die Gesamtabundanz außergewöhnlich hohe Werte erreichen. Durch die Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft besteht jedoch bereits eine erkennbare Vorbelastung, so dass störungsempfindliche Arten den Raum zur Brut nicht frequentieren.

Mit Ausnahme des streng geschützten Karmingimpels treten im UG daher keine Brutvogelarten mit einer erhöhten Schutzbedürftigkeit auf. Spezies, die in den Roten Listen als in ihrem Bestand gefährdet betrachtet werden, brüten ebenfalls nicht im Gebiet. Damit reichen Schutzbedürftigkeit und Gefährdung des Arteninventars nicht aus, dem UG eine Bedeutung auf regionaler Ebene zuzusprechen. Das Gebiet muss daher im Gesamtkontext auch unter Beachtung der geringen Flächengröße als nur lokal bedeutsam eingestuft werden.

Reptilien

Während der Erfassung von Mai bis Juni 2010 konnten Nachweise von insgesamt zwei Reptilienarten erbracht werden. Die nachfolgende Tabelle stellt das gesamte nachgewiesene Arteninventar mit aktueller wissenschaftlicher und deutscher Nomenklatur sowie dem für die Saison 2010 ermittelten Status dar.

Status: RN – Nachweis erfolgreicher Reproduktion, *RN* – Reproduktion anzunehmen.

Schutz: FFH-RL (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - FFH-Richtlinie): - . BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung): 1.2 – besonders geschützte Art nach § 1 Satz 1 und Anlage 1, Spalte 2. BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz): b – besonders geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Satz 13.

Gefährdung (Gefährdungsgrad nach den Roten Listen Deutschlands (RL D) bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern (RL MV)): 2 – stark gefährdet, V – Art der Vorwarnliste.

Nomenklatur		Status	Schutz			Gefährdung	
Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname		FFH-RL	BArtSchV	BNatSchG	RL D	RL MV
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i> (Linnaeus, 1758)	RN	-	1.2	b	V	2
Kreuzotter	<i>Vipera berus</i> (Linnaeus, 1758)	<i>RN</i>	-	1.2	b	2	2

Für die Ringelnatter konnte aufgrund der Nachweise auch von Jungtieren belegt werden, dass sie im UG reproduziert. Bei der Kreuzotter konnten keine unmittelbaren Fortpflanzungsbelege erbracht werden, jedoch ist bei dieser Art ebenfalls von einer Reproduktion im UG auszugehen.

Die Gesamtzahl der im UG nachgewiesenen Spezies entspricht mit zwei Arten 29 % der sieben in Mecklenburg-Vorpommern (Bast et al. 1992) vorkommenden Reptilien bzw. rund 15 % der 13 in der Bundesrepublik nachgewiesenen Spezies (Kühnel et al. 2009b). Damit wird unter Beachtung der geringen Flächengröße eine mittlere Artdiversität erreicht.

Auch hinsichtlich der Gesamtbedeutung für die Artgruppe ist von einer mittleren Bedeutungskategorie auszugehen. Diese Einschätzung wird insbesondere durch das Auftreten der Kreuzotter gestützt, die in der Region selten ist und nur in kleinen Populationen auftritt.

Amphibien

Während der Erfassungen von Mai bis Juni 2010 sowie bei der Nachkontrolle 2011 konnten Nachweise von insgesamt drei Amphibienarten und mit dem Teichfrosch einer weiteren Kleptonform erbracht werden.

Die nachfolgende Tabelle stellt das gesamte nachgewiesene Arteninventar mit aktueller wissenschaftlicher und deutscher Nomenklatur, dem ermittelten Status dar sowie der maximalen Anzahl bei einer Begehung registrierten Individuen an.

Status: **ba** – balzend, ohne den Nachweise erfolgreicher Reproduktion, **RN** – Nachweis erfolgreicher Reproduktion.

Nomenklatur		Status	Bestand	
Deutscher Artnamen	Wissenschaftlicher Artnamen		2010	2011
Kammolch	<i>Triturus cristatus</i> (LAURENTI, 1768)	RN	4 ad. Ind.	2 Ind.
Teichmolch	<i>Triturus vulgaris</i> (LINNAEUS, 1758)	RN	>50 Ind.	>10 Ind.
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i> (LINNAEUS, 1758)	RN	max. 1 ♂	>20 Ind.
Teichfrosch	<i>Rana kl. esculenta</i> (LINNAEUS, 1758)	ba	max. 2 Ind.	1 Ind.

Hinsichtlich des aktuellen Status konnten für Kamm- und Teichmolch bereits 2010 über die Funde von Larven direkte Reproduktionsbelege erbracht werden. Das Auftreten von Erdkröte und Teichfrosch wurde in der Saison 2010 ausschließlich durch Nachweise einzelner balzender Individuen belegt. Im Rahmen der Nachkontrolle 2011 konnte jedoch auch bei der Erdkröte eine Reproduktion nachgewiesen werden.

Alle Beobachtungen erfolgten ausschließlich in dem einzigen vorhandenen Kleingewässer unmittelbar im UG. Erkenntnisse zu den Landlebensräumen einschl. der Winterquartiere liegen nicht vor. Unter Beachtung des artspezifische Mobilitätspotenzials ist jedoch vor allem bei Kamm- und Teichmolch davon auszugehen, dass sich diese im unmittelbaren Umfeld des Reproduktionsgewässers befinden.

Anhand des Habitatpotenzials muss davon ausgegangen werden, dass das Gewässer in einzelnen Jahren auch von anderen Arten, z. B. dem Laubfrosch (*Hyla arborea*), frequentiert wird.

Schutz: **FFH-RL** (FFH - Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - FFH-Richtlinie): **II** – Art des Anhangs II (streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhalt besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen), **IV** – Art des Anhangs IV (streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse); **V** – Art des Anhangs V (Tierart von gemeinschaftlichem Interesse, deren Entnahme aus der Natur und Nutzung Gegenstand von Verwaltungsmaßnahmen sein kann). **BArtSchV** (Bundesartenschutzverordnung): **1.2** – besonders geschützte Art nach § 1 Satz 1 und Anlage 1, Spalte 2. **BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz): **b** – besonders geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Satz 13, **s** – streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Satz 14.

Gefährdung (Gefährdungsgrad nach den Roten Listen Deutschlands (RL D) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern (RL MV)): **2** – stark gefährdet, **3** – gefährdet, **V** – Art der Vorwarnliste.

Art	Schutz			Gefährdung	
	FFH-RL	BArtSchV	BNatSchG	RL D	RL MV
Kammolch	II, IV	-	b, s	V	2
Teichmolch	-	1.2	b	-	3
Erdkröte	-	1.2	b	-	3
Teichfrosch	V	1.2	b	-	3

Die Gesamtzahl der im UG nachgewiesenen Spezies entspricht mit drei Amphibienarten sowie einer Kleptonform rund 29 % der 14 in Mecklenburg-Vorpommern und etwa 18 % der 22 in der Bundesrepublik (Kühnel et al. 2009a) aktuell etablierten Spezies. Damit wird unter

Beachtung der geringen Flächengröße eine mittlere Artdiversität erreicht.

Auch hinsichtlich der Gesamtbedeutung für die Artgruppe ist von einer mittleren Bedeutungskategorie auszugehen. Diese Einschätzung wird insbesondere durch das Auftreten des Kammmolches als streng geschützte Art nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie gestützt, der in der Region selten ist und nur in kleinen Populationen auftritt.

Laufkäfer

Während der Erfassungen von Mai bis Oktober 2010 konnten Nachweise von insgesamt 23 Arten erbracht werden.

Die nachfolgende Tabelle stellt das gesamte nachgewiesene Arteninventar mit aktueller wissenschaftlicher Nomenklatur nach MÜLLER-MOTZFELD & SCHMIDT (2008) sowie der Nachweismethodik inkl. der Verteilung der Fänge auf die einzelnen Fallenfelder dar.

Häufigkeit: s – selten, mh – mäßig häufig, h – häufig, sh – sehr häufig.

Wissenschaftlicher Artname	Nachweis						
	Handfang	Boden-Falle (Feld)					
		F1	F2	F3	F4	F5	F6
<i>Cicindela hybrida</i> LINNAEUS, 1758	mh	s	s	-	-	-	-
<i>Carabus auratus</i> LINNAEUS, 1761	mh	s	-	-	-	s	-
<i>Carabus nemoralis</i> O. F. MÜLLER, 1764	s	-	-	-	-	-	-
<i>Leistus terminatus</i> (HELLWIG in PANZER, 1793)	-	s	-	-	-	-	-
<i>Nebria brevicollis</i> (FABRICIUS, 1792)	s	s	s	s	mh	-	mh
<i>Nebria salina</i> FAIRMAIRE & LABOULBÈNE, 1854	-	s	-	-	-	-	-
<i>Loricera pilicornis</i> (FABRICIUS, 1775)	mh	mh	mh	-	-	s	-
<i>Trechus obstusus</i> ERICHSON, 1837	mh	mh	h	-	-	-	-
<i>Trechus quadristatus</i> (Schränk, 1781)	-	h	s	-	-	-	-
<i>Bembion buggutatum</i> (FABRICIUS, 1779)	mh	s	s	-	-	-	-
<i>Stomis pumicatus</i> (PANZER, 1796)	s	-	-	-	-	-	-
<i>Poecilus versicolor</i> (STURM, 1824)	s	s	-	-	-	-	-
<i>Pterostichus melanarius</i> (ILLIGER, 1798)	-	s	s	-	-	s	-
<i>Pterostichus niger</i> (SCHALLER, 1783)	sh	h	h	mh	h	h	s
<i>Agonum marginatum</i> (Linnaeus, 1758)	h	h	s	s	s	h	s
<i>Synuchus vivalis</i> (ILLIGER, 1798)	s	-	-	s	-	-	-
<i>Amara aenea</i> (DE GEER, 1774)	mh	h	mh	-	-	s	-
<i>Amara bifrons</i> (GYLLENHAL, 1810)	mh	mh	mh	-	-	s	-
<i>Amara familiaris</i> (DUFTSCHMID, 1812)	h	h	h	-	s	mh	s
<i>Harpalus affinis</i> (SCHRANK, 1781)	mh	h	mh	s	s	s	-
<i>Harpalus rufipes</i> (DE GEER, 1774)	mh	mh	mh	s	-	mh	s
<i>Ophonus rufibarbis</i> (FABRICIUS, 1792)	s	s	s	-	-	-	-
<i>Acupalpus parvulus</i> (STURM, 1825)	-	-	s	-	-	-	-

In der Anlage 1, Spalte 2 der BArtSchV werden sowohl der Dünen-Sandlaufkäfer (*Cicindela hybrida*) als auch der Goldlaufkäfer (*Carabus auratus*) und der Hainlaufkäfer (*Carabus nemoralis*) als besonders geschützt im Sinne des § 1 Satz 1 der genannten Verordnung gelistet. Alle drei Spezies werden weiterhin nach § 7 Abs. 2 Satz 13 BNatSchG als besonders geschützte Tierarten eingestuft.

Die aktuelle Gefährdungssituation der einzelnen Spezies im nationalen und überregionalen (landesweiten) Bezug wird von den Roten Listen der Bundesrepublik (Trautner et al. 1998) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Müller-Motzfeld & Schmidt 2008) verdeutlicht. Da es sich bei den im UG nachgewiesenen Arten ausschließlich um weit verbreitete bzw. teilweise ubiquitäre Arten handelt, erfährt jedoch keine der Spezies eine Einordnung in eine der Gefährdungskategorien.

Im Rahmen der aktuellen Untersuchungen konnten im UG keine seltenen oder gefährdeten Arten nachgewiesen werden. Auch die Diversität bleibt mit 23 Spezies deutlich hinter den Erwartungswerten zurück. Von den 346 nach Müller-Motzfeld & Schmidt (2008) für Mecklenburg-Vorpommern nachgewiesenen Spezies konnten nur ca. 6,6 % im UG nachgewiesen werden.

Die überwiegende Zahl der im UG vorkommenden Spezies ist als eurytop einzuschätzen. Einige Arten, die schwerpunktmäßig in den Fallenfeldern 4 und 6 nachgewiesen werden konnten, z. B. *Nebria brevicollis*, sind hygrophil, wobei typische Arten der Feuchtlebensräume wiederum fehlen. Das Vorkommen halobionter oder halophiler Spezies konnte ebenfalls nicht belegt werden, lediglich *Nebria salina* ist als halotolerant einzustufen (vgl. Müller-Motzfeld 2007).

Im Gesamtkontext lässt sich daher keine erhöhte Bedeutung des UG für die Artgruppe ableiten.

Als **Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung** sind die gesetzlich geschützten Biotope (naturnaher Weiher, mesophile Gebüsche) sowie die Vorkommen gefährdeter oder streng geschützter Tierarten¹ zu bewerten:

- Kammmolch
- Teichmolch
- Teichfrosch
- Erdkröte
- Karmingimpel
- Rohrweihe

¹ Für die Auswahl der Vogelarten wurden zusätzlich die Kriterien des LUNG /27/ (Anlage 13) berücksichtigt

- Mauersegler
- Mehlschwalbe
- Rauchschwalbe
- Sprosser
- Ringelnatter
- Kreuzotter

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

Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Im südlichen Teil des Änderungsbereichs sind mit versiegelten Parkplatzflächen und Siedlungsgebüsch lediglich Wert- und Funktionselemente von allgemeiner Bedeutung betroffen. Erhebliche Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen sind mit der Inanspruchnahme der Flächen mit mesophilem Laubgebüsch und dem Kleingewässer durch den geplanten Methanoltank und die zusätzlichen Parkflächen verbunden. Die betroffenen Biotope sind nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützt und stellen somit Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung dar.

Die Beseitigung des Kleingewässers bewirkt den Verlust von Lebensräumen für gefährdete Amphibienarten (Kammolch, Teichmolch, Erdkröte, Teichfrosch). Im Umfeld sind keine Ersatzlebensräume vorhanden, so dass die Beseitigung des Gewässers erhebliche Auswirkungen auf die Populationen der betreffenden Arten erwarten lässt.

Von den Vogelarten ist der überwiegende Teil lediglich als Überflieger oder als Nahrungsgast festgestellt worden. Für diese Arten stellen die Biotope im Änderungsbereich keinen existenziellen Teil ihres Nahrungshabitats dar, weil dieses wesentlich großräumiger als der Änderungsbereich ist und ausreichend Ersatznahrungshabitate im unmittelbaren Umfeld vorhanden sind. Für die beiden Brutvögel (Karmingimpel, Sprosser) sowie für die beiden Reptilienarten (Ringelnatter, Kreuzotter) existieren im Umfeld des Änderungsbereiches ausreichend geeignete Ausweichhabitate, so dass erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population nicht zu erwarten sind.

Auswirkungen durch Geräuschmissionen

Neuere Untersuchungen /16/ zur Wirkung von Verkehrslärm auf Vögel zeigen, dass kontinuierliche Lärmquellen wie stark befahrene Straßen durch dauerhafte Maskierung der akustischen Signale Beeinträchtigungen der Lebensräume zur Folge haben können. Im Gegensatz

zum Straßenverkehr stellt die Parkplatzbenutzung eine diskontinuierliche Lärmquelle dar. Diskontinuierliche Lärmquellen ohne extrem laute Einzelereignisse haben nur auf eine geringe Anzahl von sehr empfindlichen Vogelarten eine signifikante Wirkung /16/. Arten aus der Gruppe dieser sehr empfindlichen Arten sind im Umfeld des Vorhabens nicht festgestellt worden. Dieser Wirkpfad ist somit im Folgenden nicht relevant.

Fluchtverhalten auslösende, extrem laute Einzelereignisse sind nicht zu erwarten. Neben langen Ruhephasen während der Arbeitsschichten treten relevante Geräuschemissionen, lediglich dreimal täglich zu den Schichtwechselzeiten in einem jeweils relativ kurzen Zeitraum auf. Die schalltechnische Untersuchung /40/ hat im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes einen Spitzenpegel durch Schlagen von Türen in Höhe von 55 dB(A) ermittelt. Konkrete Grenzwerte für das Auslösen von Fluchtverhalten werden bisher nicht genannt. Jedoch ist ein Spitzenpegel in Höhe von 55 dB(A) eher nicht als laut zu bewerten. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass durch die vorhandenen Parkflächen bereits ein entsprechendes Störungspotenzial besteht. Relevante Auswirkungen auf die Fauna sind somit nicht zu erwarten.

4.4 Schutzgut Boden

4.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

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

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

Im Bereich des Planänderungsbereiches stehen sickerwasserbestimmte Sande, in den westlich und nordwestlich anschließenden Bereichen stehen sandunterlagerte Niedermoore an.

sickerwasserbestimmte Sande

dominierende Bodenart Sand, sehr geringe Nährstoffversorgung, basenarm, Ackerzahl 22-27 (gering), gute Filtereigenschaften, geringes Puffervermögen, hohe Durchlässigkeit.

Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit.

Niedermoor

Niedermoortorf über Sanden, gute Nährstoffversorgung, mittleres Puffervermögen, mittlere Filtereigenschaften.

Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit² aufgrund folgender Merkmale: ungestörtes Bodenprofil mit besonderer Bedeutung für stratigraphische Untersuchungen; sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nährstoffeinträgen und Veränderungen des Wasserregimes; sehr hohes Lebensraumpotential im ungestörten Zustand; Festlegung von Kohlenstoff und Stickstoff.

/1//2/

Die Niedermoorbereiche westlich des Änderungsbereiches stellen aufgrund ihrer besonderen Eigenschaften und ihrer sehr hohen Bedeutung Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung dar. Sie weisen eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nährstoffeinträgen und Veränderungen des Wasserregimes auf.

Altlasten

Nach den Angaben der Hansestadt Wismar, Technischer Umweltschutz/Abfall, gelten Munitionsbelastungen aus der historischen Nutzung weitestgehend als beräumt. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. /39/

4.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung des Plans

Erhebliche Auswirkungen von natürlichen Bodenfunktionen sind dann zu erwarten, wenn festgestellte Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung überbaut oder auf ähnliche Weise beeinträchtigt werden.

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

² Skala: gering bis mittel – mittel bis hoch – hoch bis sehr hoch – sehr hoch

4.5 Schutzgut Wasser

4.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Im Änderungsgebiet befindet sich ein stehendes Kleingewässer. Es ist nach § 20 LNatG M-V gesetzlich geschützt. Es handelt sich um ein grundwassergespeistes und dadurch weitgehend permanent wasserführendes, eutrophes Gewässer.

Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich eines quartären Grundwasserleiters. Die Mächtigkeit des Grundwasserleiters wird mit ca. 5 – 10 m und die Durchlässigkeit mit $1 - 2,5 \times 10^{-4}$ m/s angegeben. Der Grundwasserstand im Änderungsbereich erreicht i.d.R. Werte zwischen 1,0 und 2,0 m NHN. Extreme Werte liegen bei nahe 0,0 bzw. 3,0 m NHN. Bei Geländehöhen von ca. 3 m NHN im Südteil sowie von ca. 4 m NHN im Nordteil des Änderungsbereiches ergeben sich daraus Grundwasserflurabstände von ca. 1 – 2 m bzw. 2 – 3 m.

Im Änderungsbereich wird eine sehr hohe Bedeutung³ für die Grundwasserneubildung (20 – 25 %) angegeben. Westlich gelegene Bereiche erreichen mittlere Bedeutung (10 – 15 %). Insgesamt weisen die Bereiche eine sehr hohe Bedeutung als nutzbares Grundwasserdargebot auf /1/

Der Bemessungshochwasserstand für die Wismar-Bucht beträgt 3,15 m NHN. /39/

Eine Hochwassergefährdung durch die Ostsee bei einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 3,15 m NHN, zuzüglich Wellenauflauf kann aufgrund der Geländehöhen im Südteil des Änderungsbereiches von ca. 2,5 bis 3,2 m NHN nicht ausgeschlossen werden.

Nach § 29 LNatG M-V ist an Küstengewässern ein Gewässerschutzstreifen von 150 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet vorzusehen in dem bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich folgende Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung:

- Das Kleingewässer aufgrund seiner Eigenschaft als nach § 20 LNatG M-V gesetzlich geschütztes Biotop
- Der Grundwasserkörper aufgrund seiner sehr hohen Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Der küstenparallele Gewässerschutzstreifen nach § 29 LNatG M-V.

³ Skala: keine – mittel – hoch – sehr hoch

4.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung des Plans

Die Festsetzungen des B-Planes ermöglichen die Überbauung des Kleingewässers durch die Errichtung eines Methanoltanks. Die damit verbundene Beseitigung des Gewässers führt aufgrund seiner Eigenschaft als Wert- und Funktionselement von besonderer Bedeutung zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Ein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser durch Verwendung von auswaschbaren oder auslaugbaren, wassergefährdenden Stoffen im Straßenbau ist aufgrund bestehender Richtlinien nicht zu erwarten.

Eine relevante Auswirkung auf die Grundwasserneubildung und das Grundwasserdargebot ist aufgrund der vergleichweisen Kleinflächigkeit der Versiegelungen nicht zu erwarten.

Der Abstand des Geltungsbereichs von ca. 200 m zur Küstenlinie gewährleistet die Einhaltung des nach § 29 LNatG M-V an Küstengewässern vorgeschriebenen Gewässerschutzstreifen von 150 m.

4.6 Schutzgüter Klima / Luft

4.6.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Klimatische Situation

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

Das B-Plangebiet ist dem Freilandklima zuzuordnen. Das *Freilandklima* ist insbesondere durch einen ungestörten Temperatur- und Feuchteverlauf gekennzeichnet. Diese Bereiche sind windoffen und weisen eine normale Strahlung auf. Besonderes Merkmal ist die Kaltluftentstehung bei Strahlungswetterlagen. Bei Strahlungswetterlagen wird es auf den Freiflächen zur Kaltluftentstehung kommen. Aufgrund der fehlenden Hangneigung ist kein nennenswerter Kaltluftabfluss zu erwarten. Ein klimaausgleichender Effekt auf belastete Gebiet ist somit nicht gegeben.

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

mikroklimatischen Situation gegenüber den Freiland sind die vorhandene Bau- und Verkehrsflächen. Durch die großflächige Versiegelung durch Gebäudekomplexe und Lagerflächen ist aufgrund deren Wärmespeichervermögen mit einer Erhöhung der Lufttemperatur, einer Verringerung der Luftfeuchte und einer Dämpfung des Temperaturverlaufs zu rechnen. Die Beeinflussung der klimatischen Situation ist jedoch im Wesentlichen auf das Werksgelände beschränkt.

Lufthygienische Situation

Bezüglich der Beschreibung der lufthygienischen Situation kann lediglich auf die Messergebnisse des landesweiten Luftüberwachungsnetzes zurückgegriffen. LUME M-V, das Luftmessnetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, erfasst und untersucht die Konzentrationen verschiedener Schadstoffe in der Luft. Da die nächstgelegenen Messstationen sich in größeren Entfernungen in den Räumen Schwerin, Gülzow und Rostock befinden, stehen keine regionalen oder gar lokalen Werte für das Plangebiet zur Verfügung. Weitere Daten zur Luftqualität liegen nicht vor. /19//20/

In der 22. Verordnung und der 33. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes sind Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit, zum Schutz der Vegetation und zum Schutz der Ökosysteme festgelegt. Für das Jahr 2009 allgemeinen Situation der Luftqualität in Mecklenburg-Vorpommern ist festzuhalten, dass die Grenzwerte der 22. und 33. BImSchV weitgehend eingehalten werden. Überschreitungen für überwiegend straßenverkehrsbürtige Schadstoffe wie Stickstoffdioxid und Feinstaub, wie sie landesweit ausschließlich an der stark verkehrsbelasteten Messstation Rostock-Am Strande festgestellt wurden, sind lokal begrenzt zu interpretieren und im Bereich des Plangebietes aufgrund seiner eher geringen Verkehrsbelastung nicht zu erwarten. Für Ozon wurde der Schwellenwert zur Information der Bevölkerung vereinzelt überschritten. Da höhere Ozonwerte insbesondere im ländlichen Raum auftreten können, ist im Bereich des Plangebietes eine entsprechende Belastung nicht auszuschließen. Insgesamt kann die Luftschadstoffbelastung im Bereich des Plangebietes als eher gering eingestuft werden.

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

4.6.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft bei Durchführung des Plans

Die Realisierung der geplanten Änderung hat die kleinflächige Inanspruchnahme von Freilandklimatopen zur Folge. Sie werden durch Bau- und Verkehrsflächen ersetzt, deren Versiegelungen zu einer schnelleren und stärkeren Erwärmung der Luft über diesen Flächen führen können. Eine Beeinflussung der Umgebung ist aufgrund der Kleinflächigkeit der zusätzlichen Versiegelung nicht zu erwarten. Eine Beeinflussung der lufthygienischen Situation ist aufgrund fehlender Vorhaben bedingter Schadstoffemissionen nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen sind somit insgesamt nicht zu erwarten. (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 1f BNatSchG, § 1 BImSchG)

4.7 Schutzgut Landschaft

4.7.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

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

Das LUNG hat landesweit unzerschnittene landschaftliche Freiräume ermittelt und dargestellt /3/. Es handelt sich um Bereiche der Landschaft, die frei von Bebauung, befestigten Straßen, Haupt-Eisenbahnlinien und Windenergieanlagen sind. Störend und zerschneidend wirkende Elemente wurden mit Wirkzonen versehen. Die nach Abzug der Wirkzonen verbleibenden Flächen mit einer Mindestgröße von 25 ha werden als Kernbereiche landschaftlicher Freiräume ausgewiesen. Der Änderungsbereich und sein Umfeld befinden sich nicht innerhalb eines unzerschnittenen landschaftlichen Freiraums.

Darüber hinaus wurden die Landschaftsbildräume landesweit analysiert und bewertet /3/. Der Änderungsbereich befindet sich am Südrand des Teilraumes „Ufernahe Wiesenlandschaft der Insel Poel und von Wismar“, der mit über 1.000 ha Fläche die gesamten Küstenstreifen der Wismarer Bucht und der Insel Poel umfasst. Der Teilraum wird in seiner Bedeutung mit sehr hoch bewertet. /3/

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft ist im Änderungsbereich der von Gebüschkomplexen eingenommene nördliche Bereich mit Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung einzustufen. Der bereits überbaute südliche Teil ist mit Wert- und Funktionselementen allgemeiner Bedeutung zu berücksichtigen.

4.7.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung des Plans

Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Die direkte Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben verursacht im nördlichen Teil die Inanspruchnahme von Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten, weil der in Anspruch genommene Bereich im Verhältnis zum betroffenen Landschaftsbildraum relativ kleinräumig ist und aufgrund seiner auditiven und visuellen Vorbelastung durch die vorhandenen Gewerbe- und Industriestandorte von untergeordneter Bedeutung für den Landschaftsbildraum ist.

Auswirkungen durch Errichtung von Baukörpern

Die Errichtung eines zusätzlichen Methanoltanks verändert die von Norden, Westen und Süden sichtbare Silhouette des bestehenden Werkes nur untergeordnet, da die vorhandenen Anlagenteile in der Höhe vergleichbar sind, jedoch weitaus größere Längenausdehnungen aufweisen. Von Osten wird der neue Methanoltank aufgrund der abschirmenden Wirkung der vorhandenen Werksanlagen nicht sichtbar sein. Das nachfolgende Bild verdeutlicht die vorhandene Situation – gesehen aus südwestlicher Richtung von der Tonnenhof. Der Standort des neuen Methanoltanks liegt etwa im Bereich der Baumgruppe am linken Bildrand. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.



4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.8.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Nach § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind Denkmäler Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftli-

che, volkscundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Die landesweite Auswertung der Denkmale in M-V /3/ ergibt keine Objekte für den Änderungsbereich und sein Umfeld. Nach Angaben des Bauordnungs- und Denkmalamt, Abteilung Denkmalpflege der Hansestadt Wismar und des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern sind im Änderungsgebiet keine Boden-/Baudenkmäler vorhanden.

Gegenwärtig bekannte Bodendenkmale machen lediglich einen sehr kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Im allgemeinen sind Bodendenkmale unter der Erdoberfläche verborgen und werden zufällig, z.B. bei Erdarbeiten entdeckt. Angesichts der im Umfeld bereits bekannten Bodendenkmale sowie der für die prähistorische Besiedlung günstigen topographischen Gegebenheiten muss daher mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Fundstellen sind gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V gesetzlich geschützt.

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

Im B-Plangebiet und dessen näheren Umfeld existieren folgende Sachgüter:

- Werksanlagen der Fa. EGGGER Holzwerkstoffe GmbH
- Gewerbebetriebe südlich der Straße Tonnenhof
- Betriebsgelände der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung

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

Da keine Kulturgüter im Änderungsgebiet oder seinem näheren Umfeld vorhanden sind, sind Auswirkungen auszuschließen.

Hinsichtlich der sonstigen Sachgüter sind negative Auswirkungen auszuschließen.

4.9 Wechselwirkungen

4.9.1 Beschreibung

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

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

4.9.2 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung des Plans

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

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

4.10 Schutzgebiete

4.10.1 Darstellung der Schutzgebiete

Im näheren Umfeld des B-Plangebietes befinden sich folgende Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung:

- FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ in ca. 1.000 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes,
- SPA-Gebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ in ca. 200 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes.

Weitere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind in mindestens 3,5 km Entfernung vorhanden.

4.10.2 Auswirkungen auf die Schutzgebiete bei Durchführung des Plans

Eine Überprüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes auf die Erhaltungsziele dieser Gebiete erfolgt im Rahmen einer separaten FFH-Verträglichkeitsvorprüfung. Im Ergebnis sind erhebliche Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten auszuschließen. Für Einzelheiten wird auf das separate antragsgegenständliche Gutachten verwiesen.

4.11 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des B-Plans (Status quo)

Für den Änderungsbereich und das Umfeld sind keine anderen Vorhaben bekannt. Die einschlägigen Fachpläne sehen eine Erhaltung der vorhandenen landschaftlichen Freiflächen vor. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass kurz- bis mittelfristig keine planerisch bedingte Veränderung dieser Flächen stattfinden wird. Aufgrund der seit Jahren fehlenden Nutzung sind die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen. Diese ungehinderte Entwicklung wird zu einem Fortschreiten der bereits deutlichen Verbuschung führen. Mittelfristig werden die verbliebenen krautigen Ruderalflächen somit ebenfalls von Strauchgehölzen (insbesondere Sanddorn) eingenommen werden. Längerfristig werden zunehmend Baumgehölze (insbesondere Weidenarten) einwandern, die etablierte Strauchvegetation zurückdrängen und zur Ausbildung einer Waldgesellschaft führen.

5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Die Darlegung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ist ein wesentlicher Bestandteil der Dokumentation der Umweltprüfung durch den Umweltbericht. Die in Kapitel 4 beschriebenen Auswirkungen sind bereits unter der Voraussetzung bewertet worden, dass diese Maßnahmen umgesetzt werden.

Planerische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bereits in den B-Plan integriert worden. Sie sind das Ergebnis des planerischen Willens der Stadt Wismar, die Belange der Umwelt zu berücksichtigen, und des Abwägungsprozesses im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Behörden und der Öffentlichkeit.

In einem gesonderten Kapitel (vgl. Kapitel 5.2) sind Maßnahmen beschrieben, die aufgrund ihres hohen Konkretisierungsgrades erst in nachgelagerten Genehmigungsverfahren realisiert werden können.

5.1 Planoptimierung während der Aufstellung des Plans

Im Rahmen der Aufstellung der Änderung des B-Plans ergaben sich aufgrund des begrenzten Geltungsbereichs und des großen inhaltlichen Detaillierungsgrades keine weitere Optimierungsmöglichkeiten.

5.2 Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in nachgelagerten Verfahren

Die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nicht direkt durch die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB abgedeckt. Sie sind als Maßnahmen für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren im Sinne von Auflagen zu verstehen und sind dort auch in den entsprechenden Anträgen der Vorhabensträger zu konkretisieren.

Während der Baumaßnahmen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz des Bodens zu beachten (BauGB § 202, BBodSchV § 12).

Oberboden ist gemäß DIN 18915 fachgerecht abzutragen und wieder einzubauen. Oberboden ist von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Flächen abzutragen. Bei Umgang mit Böden hat der Abtrag, die Lagerung sowie der Wiedereinbau getrennt nach Ober- und Unterboden zu erfolgen. Zum Schutz des Bodens bei einer Zwischenlagerung sind Bodenmieten zu errichten und ggf. als Erosionsschutz zu begrünen. Bodenmieten sollen nicht befahren werden.

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

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Im allgemeinen sind Bodendenkmale unter der Erdoberfläche verborgen und werden zufällig, z.B. bei Erdarbeiten entdeckt. Angesichts der im Umfeld bereits bekannten Bodendenkmale sowie der für die prähistorische Besiedlung günstigen topographischen Gegebenheiten muss daher mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Fundstellen sind gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V gesetzlich geschützt. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf mögliche Bodendenkmale gefunden werden, sind die gesetzlichen Vorschriften beachtlich.

5.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Im Folgenden werden die geplanten Ausgleichsmaßnahmen in den Grundzügen dargestellt. Die Einzelheiten regeln der separate landschaftspflegerische Begleitplan und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

5.3.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Für den Verlust des Kleingewässers als Habitat verschiedener Amphibien- und Reptilienarten wird als funktionale Ausgleichsmaßnahme die Schaffung eines Ersatzgewässers im Nordteil des Änderungsbereiches vorgesehen.

Darüber hinaus gewährleistet die Maßnahme den Fortbestand der ökologischen Funktionen in ihrem räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, in dem sie vor der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des nachgewiesenen Kammmolchs und der potenziellen Arten Moorfrosch, Laubfrosch und Große Moosjungfer geeignete Ersatzhabitate in

unmittelbarer Nähe bereitstellt. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vermeidet sie Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Die Kompensationsmaßnahmen werden über die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB gesichert.

5.3.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Änderungsbereichs verbleibt ein Ausgleichsdefizit, das nicht durch weitere Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs abgedeckt werden kann und somit durch Maßnahmen außerhalb des Änderungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Es ist vorgesehen, Kleingärten des Kleingartenvereins Hufe Mecklenburger Tor e.V. am südlichen Rand des Stadtgebietes Wismar aufzulassen und zu renaturieren.

Die Kleingärten wurden im Niederungsbereich eines Nebenlaufs der Köppernitz angelegt. Zur Regelung der Standortverhältnisse wurden Drainagemaßnahmen durchgeführt, die zu einer dauerhaften Entwässerung des Gebietes geführt haben. Das Gewässer ist im Bereich der Kleingartenanlage verrohrt. Ein Teil der Kleingärten soll aufgegeben, wieder vernässt und der natürlichen Sukzession zur Entwicklung einer an die nassen Standortbedingungen angepassten natürlichen Vegetation überlassen werden.

Die Einzelheiten regelt ein städtebaulicher Vertrag.

6 PLANUNGALTERNATIVEN

Das Baugesetzbuch fordert die Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (sog. „Alternativenprüfung“), wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind. Bereits durch den Gesetzeswortlaut wird dabei betont, dass diese Prüfung sich nur auf die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und die damit vernünftigen Varianten beziehen soll. Der Hinweis auf die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Plans verdeutlicht zudem, dass es sich dabei in der Praxis um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebietes handeln wird und nicht grundsätzlich andere Planungen in Erwägung gezogen werden müssen (vgl. EAG Bau).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit dem Ziel, einen zusätzlichen Methanoltank sowie zusätzliche Stellplätze zu schaffen. Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.

7 MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG, TECHNISCHE LÜCKEN UND FEHLENDE KENNTNISSE

7.1 Darstellung der Verfahren und Methoden im Rahmen der Sondergutachten und Geländeerhebungen

7.1.1 Schalltechnische Untersuchung

Der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG hat mit Datum vom 08.06.2011 eine schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. Nr. 45/97 vorgelegt /40/. Folgende Unterlagen wurden zur Bearbeitung herangezogen:

- Bbl. 1 zu DIN 18005, Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
- DIN 18005-1, Teil 1 - Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002
- DIN ISO 9613-2: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Entwurf 1997
- DIN 45691 Geräuschkontingentierung, Dezember 2006
- TA Lärm: - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), 1998
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage 2007

Die Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen erfolgen auf der Grundlage von Einzelpunkt- und Rasterberechnungen nach Berechnungsverfahren der genannten Richtlinien und Vorschriften mittels der Ausbreitungssoftware LIMA, Version 5.3 der Stapelfeldt Ingenieurgesellschaft mbH Dortmund mit A-bewerteten Schalleistungspegeln.

7.1.2 Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde die landeseinheitliche Bewertungs- und Bilanzierungsmethode nach den *Hinweisen zur Eingriffsregelung*, LUNG /27/ angewandt.

Die Methode dient der Abarbeitung der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und wird im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes ausführlich dokumentiert.

Mit der o.a. Methode werden die Eingriffsfolgen beurteilt. Gleichzeitig wird die Kompensation qualifizierbar –soweit möglich auch quantifizierbar gemacht. Grundlage des Verfahrens ist eine Biotoptypenkartierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im Kompensationsraum. Dies bedeutet, dass sowohl die Eingriffsfläche als auch die Kompensationsfläche

qualitativ und quantitativ mit ihren Funktionen erfasst werden. Dabei wird zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf unterschieden.

Dem Modell zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs bei Wert- und Funktionselementen von allgemeiner Bedeutung liegt als zentraler Baustein das Indikatorprinzip zu Grunde, nachdem der Biotoptyp mit seiner Vegetation die Ausprägung von Boden, Wasser, Klima usw. widerspiegelt. Bei Kompensationsmaßnahmen ist in der Regel von Mehrfachfunktionen auszugehen. Das heißt, dass einzelne Maßnahmen gleichzeitig zur Wiederherstellung verschiedener Wert- und Funktionselemente dienen. Bei Betroffenheit von Funktionsausprägungen mit besonderer Bedeutung muss die jeweils beeinträchtigte Funktion im Einzelnen kompensiert werden (additiver Kompensationsbedarf).

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Die Biotopwertestufung erfolgt anhand der Vorgaben des LUNG /27/ auf einer Skala von 0 – 4. Jeder Werteinstufung wird eine Kompensationswertzahl zugeordnet. Das in der o.a. Methodik ermittelte Kompensationserfordernis weist eine Bemessungsspanne auf und ist lediglich als Orientierungswert zu verstehen.

Bei einer Vollversiegelung erhöht sich die Kompensationswertzahl um 0,5 bei einer Teilversiegelung um 0,2. In Abhängigkeit von der Entfernung von Störquellen wird ein Korrekturfaktor, der Freiraumbeeinträchtigungsfaktor, in die Berechnung einbezogen, um landschaftliche Freiräume ausreichend zu berücksichtigen.

Außerhalb der Baugrenze werden negative Randeinflüsse über die Ableitung von Wirkzonen berücksichtigt. Jeder Wirkzone wird ein Wirkfaktor zugeordnet. Im Bereich der Wirkzonen werden im Regelfall alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 berücksichtigt.

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich aus folgender multiplikativen Verknüpfung:

Ermittelte Fläche des betroffenen Biotoptyps	x	Konkretisiertes biotoptypenbezogenes Kompensationserfordernis, inkl. Zuschlag	x	Wirkungsfaktor
		Versiegelung und Freiraumbeeinträchtigungsfaktor		

= **Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)**

Daraus ergibt sich ein Sockelbetrag für die multifunktionale Kompensation.

Additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen

Für Beeinträchtigungen von Sonderfunktionen werden verbal-argumentativ zusätzliche Kompensationsmaßnahmen entsprechend der beeinträchtigten Funktionen abgeleitet. Der Umfang wird Einzelfall bezogen bestimmt.

Sonderfunktionen sind die im Umweltbericht in Kapitel # bewerteten Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung.

Darunter können fallen

- qualifizierte landschaftliche Freiräume
- faunistische Sonderfunktionen (z.B. Äsungsflächen, Schlafgewässer, Tagesrastplätze von Zugvögeln)
- Sonderfunktionen des Landschaftsbildes (z.B. prägende Räume mit hohem optisch-ästhetischen Erlebniswert)
- Abiotische Sonderfunktionen (Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit, Niedermoorböden, Kleingewässer etc.)

Die o.a. beschriebene Ermittlung des Kompensationsbedarfs führt zu einem Flächenäquivalent für die vom Eingriff beanspruchten Biotoptypen und für den additiven Ausgleich von Sonderfunktionen.

Den Kompensationsflächen wird ebenfalls ein Flächenäquivalent zugeordnet. Den Kompensationsmaßnahmen ist dabei in der Regel nicht der Wert des angestrebten Biotoptyps, sondern nur ein Wert beizumessen, der bei planmäßiger Entwicklung im Zeitraum von 25 Jahren erreicht werden kann. Zur Feststellung der Wertigkeit der geplanten Kompensationsmaßnahmen wird auf eine fachlich ermittelte Konvention des LUNG im Rahmen der angewandten Methodik zurückgegriffen. Dabei kann innerhalb einer vorgegebenen Spanne von Wertpunkten in Abhängigkeit von der Lage und Funktion der Ausgleichsmaßnahmen im Einzelfall entschieden werden. Kompensationsmaßnahmen sollten in der Regel auf einem Ausgangswert von ≤ 1 erfolgen.

Bei der Auswahl und Bestimmung der Lage der geplanten Kompensationsmaßnahmen wird beachtet, dass die neu zu schaffenden Biotoptypen mittelbar nicht von den Wirkungen des Vorhabens oder anderer anthropogener Einrichtungen betroffen sind. Ist dies nicht zu vermeiden, führt eine mittelbare Betroffenheit folglich zu einer Verminderung des anzurechnenden Kompensationsflächenäquivalentes. Dabei sind, vergleichbar mit der o.a. Bestimmung des Kompensationsbedarfs, Wirkfaktoren anzuwenden. Die Wirkungen anderer anthropogener Einrichtungen sind innerhalb einer Wirkzone von 200 m zu berücksichtigen.

Der Kompensationsmaßnahmenwert ergibt sich aus folgender multiplikativen Verknüpfung:

Ermittelte Fläche des Zielbiotops x Konkretisiertes maßnahmenbezogene Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)

= **Kompensationsflächenäquivalent**

Unter Beachtung der sonstigen Anforderungen an eine funktionsgerechte Kompensation müssen in der Gesamtbilanzierung für die multifunktionale Kompensation die Flächenäquivalente des betroffenen Bestandes und der geplanten Kompensationsmaßnahme übereinstimmen.

7.2 Technische Lücken und fehlende Kenntnisse im Hinblick auf nachgelagerte Verfahren (Abschichtung)

Technische Lücken und fehlende Kenntnisse lassen sich auf zwei Gründe zurückführen:

- Auswirkungen des Bebauungsplans sind tatsächlich unvorhersehbar und auf Grund fehlender vergleichbarer Untersuchungen nicht oder nur sehr schwer prognostizierbar.

Diese Auswirkungen werden im Rahmen von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring, vgl. Kap. 8) überprüft.

- Auswirkungen des Bebauungsplans lassen sich aufgrund des mangelnden Konkretisierungsgrades der Planungsebene nicht abschließend beurteilen.

Auswirkungen, die im vorliegenden Umweltbericht nicht abschließend geklärt werden können, müssen in nachgelagerten Verfahren wie im Rahmen der Baugenehmigungen nach Landesbauordnung, wasserrechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren geklärt werden.

8 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG UNVORHERZUSEHENDER, NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Planes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach den Hinweisen zum § 4 c Satz 1 BauGB (EAG-Bau) sind Auswirkungen unvorgesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Um den Aufwand der Gemeinde möglichst gering zu halten, ist es angeraten, Monitoring - Maßnahmen sinnvoll und Ziel gerichtet einzusetzen. Die unmittelbaren und ohne Prognoseunsicherheit festgestellten erheblichen Auswirkungen, wie z.B. die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung, werden sinnvoller Weise nicht einem Monitoring unterzogen.

Grundsatz der Planung jeder Überwachung ist die möglichst effektive Nutzung bestehender Überwachungsmechanismen. Diese Überwachungsmechanismen liegen in der Regel in der Zuständigkeit der Fachbehörden.

Für einen Großteil der potenziell zu überwachenden Umweltauswirkungen liegen bereits gesetzlich verankerte Überwachungssysteme mit entsprechender Verpflichtung zur Ergreifung von Abhilfemaßnahmen beim Auftreten von erheblichen Umweltauswirkungen vor.

Nach § 4c BauGB nutzt die Gemeinde die Informationen der für die Durchführung der Überwachungen zuständigen Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Die Stadt Wismar wird beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und aus der Bevölkerung angemessene zusätzliche Überwachungskontrollen durchführen.

Insbesondere sind folgende **anlagenbezogenen Überwachungsmechanismen** zu nennen:

- Überwachung der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen durch die Immissionsschutzbehörden nach § 52 BImSchG für genehmigungspflichtige Anlagen; Nachträgliche Anordnungen zum Immissionsschutz nach §§ 17 und 24 BImSchG.

Bei Bebauungsplänen, die - wie im vorliegenden Fall – gewerbliche oder industrielle Nutzungen vorbereiten, kann deshalb grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die von diesen Nutzungen verursachten schädlichen Umweltauswirkungen in einer ausreichenden Weise überwacht werden. Das gilt für Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und andere Emissionen genauso wie für die Einleitung von Abwasser oder den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Die einschlägigen Fachgesetze nennen zudem einige **anlassgebundene Überwachungserfordernisse**:

- Mitteilungspflicht von Bodenverunreinigungen nach § 15 BBodSchG und Sanierungspflicht nach § 4 BBodSchG
- Anzeige- und Erhaltungspflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15f DSchG.

Weitere fachgesetzlich vorgeschriebene Überwachungsmechanismen sind:

- Berichtspflicht nach Art. 17 EU-Richtlinie 92/43/EWG "Fauna, Flora Habitat" über den Zustand der FFH- und europäischen Vogelschutzgebiete

- Überwachung des Zustands des Oberflächengewässers, des Zustands des Grundwassers und der Schutzgebiete nach § 8 EU-Richtlinie 2000/60/EG „Wasser-Rahmen-Richtlinie“
- Überwachung der Luftqualität nach § 44 BImSchG; Aufstellung von Luftreinhalteplänen nach § 47 BImSchG zur dauerhaften Verminderung der Luftverunreinigungen

9 ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTRELEVANTEN ERGEBNISSE DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die nachfolgende Übersicht der Einwände und Hinweise zu Umweltauswirkungen im Rahmen der Beteiligung ermöglicht eine nachvollziehbare Dokumentation der abwägungsrelevanten Sachverhalte.

Ferner dient die Dokumentation der Qualitätssicherung, da die Entscheidungen der Gemeinde und die Art der Berücksichtigung von Umweltauswirkungen zusammenfassend erkennbar wird.

Nach jedem dokumentierten Hinweis erfolgt eine Darlegung und Bewertung, inwieweit und in welcher Art die Anregung in die Planung Eingang gefunden hat (*Kursiv*).

9.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine umweltrelevante Bedenken geäußert sowie keine umweltrelevante Anregungen und Hinweise gegeben:

- Stadtverwaltung Hansestadt Wismar:
 - Tourismuszentrale
 - Amt für Liegenschaften und Kirchen
 - Amt für Finanzverwaltung
 - Amt für Wirtschaftsförderung
 - Ordnungsamt
 - Amt für Kultur, Schulverwaltung und Sport
 - Gesundheitsamt
 - Baumamt, Abt. Planung, SG Stadtbildpflege
 - Bauordnungs- und Denkmalamt
 - Kataster- und Vermessungsamt
 - Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

- Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
- Stadtwerke Wismar GmbH
- Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
- Amt für Raumordnung und Landesplanung
- Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste

Hansestadt Wismar, 32.1 - Abt. Umwelt, Gewerbe u. Friedhofswesen, Stellungnahme vom 26.01.11

Technischer Umweltschutz/Abfall

- Munitionsbelastungen aus der historischen Nutzung, gelten weitestgehend als beraumt.

Hinweis wird im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt.

Untere Wasserbehörde

- Der Bemessungshochwasserstand für die Wismar-Bucht beträgt 3,15 m über NHN.

Hinweis wird im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt. Aufgrund der nicht ausreichenden Geländehöhen wird eine hochwassersichere Aufhöhung des Geländes festgesetzt. Dabei ist die Mindesthöhe für Verkehrsanlagen, Wege und Stellplätze und bauliche Anlagen mit 2,25 m NHN zu berücksichtigen. Für Gebäude mit Aufenthaltsfunktionen ist die Bezugshöhe von 3,15 m NHN zu berücksichtigen.

- Für die Trinkwasserschutzgebiete der Hansestadt Wismar gilt die „Trinkwasserschutz-zonenordnung für die Trinkwasserfassung der Stadt Wismar – Beschluss-Nr. 30-7/85 vom 17.05.1985“

Aufgrund der nicht zu erwartenden Betroffenheit erfolgt keine Berücksichtigung im Umweltbericht.

Untere Naturschutzbehörde

- Für die Zerstörung bzw. Beeinträchtigung eines Biotops ist eine Ausnahmegenehmigung nach den Vorschriften des § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V i. V. m. § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlich. Diese Ausnahmegenehmigung bedingt unter anderem die Ein-

haltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen (insb. der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG)

Die Abarbeitung artenschutzrechtlicher Bestimmungen erfolgt detailliert im Rahmen des separaten landschaftspflegerischen Begleitplanes. Die wesentlichen Ergebnisse finden Eingang in die Darstellungen des Umweltberichts.

Die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen werden bei den zuständigen Behörden eingeholt.

Hansestadt Wismar, 60 – Bauamt, SG Verkehrs- und Grünflächenplanung, Stellungnahme vom 10.03.11

- Reduzierung der Kletterpflanzen auf Selbstklimmer wie Efeu und Wilden Wein, da es sich um gewerblich genutzte Gebäude handelt.

Die Anregung wurde berücksichtigt und die Festsetzung angepasst.

- Laubbaumarten von Spitzahorn, Bergahorn, mit dem Zusatz „in Sorten von 6-15 m Baumhöhe“, Zusatz: Weide Sorte „Belders“ sowie Mehlbeere und Eberesche
Streichung von Kastanie, von Gemeiner Esche und von Stieleiche (in der Baumart für eine Parkplatzbegrünung viel zu großkronig)

Die Anregung wurde berücksichtigt und die Festsetzung angepasst.

- Die durch die 1. Änderung entstehenden Eingriffe in das vorhandene Biotop sowie die bereits vorhandenen Ausgleichs - und Ersatzpflanzungen des B-Planes 45/97 sind darzustellen, zu bewerten und auszugleichen. Dazu ist eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation (Bäume, Sträucher und Gräser) und für die dort vorkommenden Tierarten vorzunehmen und nachzureichen. Gleichzeitig ist die entsprechende Größe / Menge in überschlägiger Form anzusetzen, um im Anschluss gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich möglichst innerhalb des Plangebietes abzustimmen und festzusetzen.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Die geforderten Darstellungen sind Bestandteil des separaten landschaftspflegerischen Begleitplans.

- Allgemein wird festgestellt, dass in der vorliegenden Begründung auf in unmittelbarer Entfernung liegende Schutzgebiete und deren Bedeutung umfassend eingegangen wird, jedoch die Aussagen zu den tatsächlichen Eingriffen im Änderungsbereich durch Erfassung und Einschätzung zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz fehlen.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Die geforderten Darstellungen sind Bestandteil der separaten FFH-Verträglichkeitsvorprüfung.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Stellungnahme vom 29.11.10

- Der geplante Methanoltank ist auftriebssicher zu errichten. Von ihm darf auch im Sturmflutfall keine Gefährdung der Umwelt ausgehen.

Die Anregung wurde berücksichtigt und die Festsetzung angepasst.

- Das Altlastenkataster 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.

Das Landesamt wurde als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung um Stellungnahme gebeten. Mit Datum vom 26.11.2010 hat das Landesamt eine Stellungnahme abgegeben.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte durch Sie schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit mir gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Die Anregung wurde berücksichtigt und als Hinweis bzw. Nachrichtliche Übernahme im Text (Teil B) berücksichtigt.

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Stellungnahme vom 17.10.10

- Die in der Anfrage benannte Fläche liegt in einem Gebiet / geht durch ein Gelände, in welchen eine Kampfmittelbelastung vorgelegen hat. Die Fläche wurde zu einem früheren Zeitpunkt vollständig bzw. partiell von Kampfmitteln beräumt. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes (MBD) besteht auf den von Kampfmitteln beräumten Flächen / Teilflächen kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken gegenüber diesem Projekt.

Die untere Katastrophenschutzbehörde des Landkreises sollte jedoch eingebunden werden um kreisliche Gefahrenschwerpunkte im Verfahren berücksichtigen zu können.

Die Hinweise werden entsprechend im Text (Teil B) beachtet.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Stellungnahme vom 26.11.10

- Ihre im LUNG eingereichten Unterlagen enthalten keine bzw. unzureichende Hinweise auf das Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz bei Umsetzung Ihrer Planung.

Damit können durch Vorhaben aufgrund Ihrer Planung artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sein. In diesem Fall stünden der Umsetzung Ihrer Planung zwingende Vollzugshindernisse entgegen.

Dies können Sie als Träger einer Planung vermeiden, indem Sie die Auswirkungen auf die geschützten Arten gegenüber der zuständigen Behörde zum frühestmöglichen Zeitpunkt, spätestens jedoch auf der Ebene des Bebauungsplanes darlegen. Gemäß § 3 Nr. 5 NatSchAG M-V ist das LUNG die für den Artenschutz zuständige Behörde. Das LUNG prüft aus Kapazitätsgründen nur solche Unterlagen, die eine ausdrückliche Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen enthalten, z.B. als „Artenschutzrechtli-

cher Fachbeitrag (AFB)" oder „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)“ im Rahmen des Umweltberichtes zur Planung.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Die geforderten Darstellungen sind Bestandteil der separaten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

10 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der Umweltbericht schließt mit einer verständlichen Zusammenfassung der nach § 2a Abs. 1 und 2 BauGB erforderlichen Angaben. Diese Zusammenfassung soll es der Öffentlichkeit ermöglichen, sich eine erste Vorstellung von dem Vorhaben und dessen Umweltauswirkungen zu verschaffen.

Die Aufgabe des Umweltberichts besteht in der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt eine Betrachtung der Auswirkungen auf folgende sogenannte Schutzgüter: Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Die Bestandsbewertung der Schutzgüter unterscheidet verbal-argumentativ in allgemeine und besondere Bedeutung. Diese grundsätzliche Einteilung in zwei Wertstufen dient der Entscheidung über die Erheblichkeit der Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen. Erhebliche Auswirkungen sind abwägungsrelevant.

Die Firma EGGER Holzwerkstoffe Wismar GmbH beantragt eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45/97 „Industriegebiet Haffeld Süd II“. Das Unternehmen beabsichtigt auf den westlich angrenzend zum Firmengelände gelegenen Flurstücken die Errichtung eines zusätzlichen Methanoltanks und weiterer Parkplätze für die Mitarbeiter sowie die Verlängerung der werkseitigen Gleistrasse.

Der südliche Teil des Änderungsbereichs wird durch einen versiegelten Pkw-Parkplatz eingenommen. In den Randbereichen wurden Gebüschgruppen und Hecken angelegt. Der Bereich nördlich des Parkplatzes wird von einem Mosaik aus größeren Gebüschgruppen und krautigen Ruderalfluren geprägt. Unmittelbar nördlich des Parkplatzes befindet sich ein Kleingewässer. Von Süden nach Norden verläuft ein Weg, der auch von Erholungssuchenden benutzt wird. Das Umfeld des Änderungsbereiches wird im Osten und Süden von stark versiegelten Gewerbe- und Industriegebieten eingenommen. Im Südwesten befindet sich ein Wohnhaus. In Richtung Westen und Norden setzt sich das Mosaik aus Gebüschgruppen und Ruderalfluren bis zum ca. 150 m entfernten Ufer der Wismarbucht fort.

Im Änderungsbereich wurde eine sehr hohe Anzahl Brutvögel festgestellt. Durch die Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft besteht jedoch bereits eine erkennbare Vorbelastung, so dass störungsempfindliche und gefährdete Arten den Raum zur Brut nicht frequentieren. Der Bereich kann deshalb als lediglich lokal bedeutsam eingestuft werden.

Das Kleingewässer und das Umfeld stellen den Lebensraum von mindestens vier Amphibienarten (Kammolch, Teichmolch, Teichfrosch, Erdkröte) dar. Ein Vorkommen des Laubfrosches ist potenziell möglich. Darüber hinaus besiedeln Ringelnatter und Kreuzotter den Änderungsbereich.

Erhebliche Auswirkungen sind mit der Inanspruchnahme der Flächen mit mesophilem Laubgebüsch und dem Kleingewässer verbunden. Die Beseitigung des Kleingewässers bewirkt den Verlust von Lebensräumen für gefährdete Amphibienarten (Kammolch, Teichmolch, Erdkröte, Teichfrosch). Im Umfeld sind keine Ersatzlebensräume vorhanden, so dass die Beseitigung des Gewässers erhebliche Auswirkungen auf die Populationen der betreffenden Arten erwarten lässt. Für den Verlust des Kleingewässers als Habitat verschiedener Amphibien- und Reptilienarten wird als funktionale Ausgleichsmaßnahme die Schaffung eines Ersatzgewässers im Nordteil des Änderungsbereiches vorgesehen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vermeidet sie Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Weitere Maßnahmen können im Änderungsbereichs nicht vorgesehen werden, so dass die verbleibenden durch eine Maßnahme am südlichen Rand des Stadtgebietes Wismar ausgeglichen werden sollen. Die Einzelheiten regelt ein städtebaulicher Vertrag.

Erhebliche Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter oder auf Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.

Technische Lücken und fehlende Kenntnisse haben sich im vorliegenden Fall nicht ergeben. Besondere, über die bereits gesetzlich verankerten Überwachungssysteme hinausgehende Überwachungsmechanismen (Monitoring) sind nicht erforderlich.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Einwände wurden durch entsprechende Änderungen der Planung oder durch Formulierung entsprechender Festsetzungen berücksichtigt.

11 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- /1/ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung September 2008, http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/-landschaftsplanung_portal/glrp_wm_download.htm.
- /2/ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, http://www.lung.mv-regierung.de/wasser_daten/Dateien/Kap_2_5_Bodenpotential.-htm.
- /3/ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Kartenportal Umwelt, <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>
- /4/ WHG (Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- /5/ RIECKEN, U., RIES, U. & SSYMANEK, A. (1994): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland. Hrsg. Bundesamt für Naturschutz (BfN).
- /6/ Bundesamt für Naturschutz: Erarbeitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Bonn-Bad Godesberg, 2003
- /7/ BARTSCHV (Bundesartenschutzverordnung): Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Februar 2005 (BGBl I S. 258).
- /8/ BERTHOLD, P., E. BEZZEL & G. THIELCKE (1980): Praktische Vogelkunde. 2. Aufl. Kilda-Verlag. Greven.
- /9/ BJAGDG (Bundesjagdgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. September 1976 zuletzt geändert durch Art. 15 des WaffRNeuRegG vom 11. Oktober 2002 (BGBl I S. 3970).
- /10/ RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1979): Richtlinie des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (79/409/EWG, "EG-Vogelschutzrichtlinie"), geändert durch Richtlinie 81/854/EWG des Rates vom 19. Oktober 1981 (Neufassung Anhänge I-III) (Abl. Nr. L319 vom 07.11.1981, geändert

- durch Richtlinie 85/411/EWG der Kommission vom 25. Juli 1985 (Neufassung Anhang I) (Abl. Nr. L233 vom 30.08.1985), zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EWG vom 29.07.1997. Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften.
- /11/ RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992): Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG des Rates, "FFH-Richtlinie"), (Abl. Nr. L206/7 vom 22.07.92).
- /12/ RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1996): 5. Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels ("EG-ArtSchVO"), Abl. EG 1997 Nr. L 61, S. 1, ber. Nr. L 100 S. 72 und Nr. L 298 S. 70 zuletzt geändert durch VO (EG) Nr. 1476/1999 v. 06.07.1999 (Abl. EG Nr. L 171 S. 5).
- /13/ SÜDBECK, P., H. ANDRETTZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten und des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten e. V. (DDA). Radolfzell. 792 S.
- /14/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (**TA Lärm**) vom 26.08.98 (Gemeinsames Ministerialblatt 1998, Nr. 26, Seite 503 ff).
- /15/ Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, Endbericht, April 2004, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 801 82 130.
- /16/ F+E Vorhaben „Quantifizierung und Bewältigung entscheidungserheblicher Auswirkungen von Verkehrslärm auf die Avifauna“, Bearb.: Kieler Institut für Landschaftsökologie, Kiel/Lärmkontor, Hamburg; im Auftrag des Bundesverkehrsministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen; unveröffentl. 2007
- /17/ Atlas der gesetzlich geschützten Biotope, Kreisfreie Hansestadt Wismar, Band 4a Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern

- /18/ Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatorschutzgesetz - LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, GVOBl. M-V 2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.5.2006, GVOBl. M-V 2006
- /19/ Jahresmittelwerte für Luftschadstoffe für die Jahre 2008 und 2009; Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; <http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/trend/jmw09.htm>
- /20/ Zweijahresberichte zur Immissionssituation in Mecklenburg-Vorpommern, Luftgütebericht 2008/2009 http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/archiv/-jb_0809.pdf
- /21/ Hansestadt Wismar (1996): Landschaftsplan der Hansestadt Wismar – Rahmenlandschaftsplan, über Freie Landschaftsarchitektin Dipl. - Ing. Birgit Adolphi.- Dezember 1996
- /22/ Scheller, W. et al. (2002): Important Bird Areas in Mecklenburg – Vorpommern. Die wichtigsten Brut- und Rastvogelgebiete.
- /23/ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885/1124), Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- /24/ Baugesetzbuch – BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414)
- /25/ DIN 18005, Teil 1 Schallschutz im Städtebau, Bbl. 1 Schalltechnische Orientierungswerte, DIN Deutsches Institut für Normung e.V.
- /26/ Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg – Vorpommern (LAUN) (1998): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände.- In Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1.
- /27/ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern (Hrsg.) (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung.- In: Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt , Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern Heft 3/1999.
- /28/ RIECKEN, U., RIES, U. & SSYMANEK, A. (1994): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland. Hrsg. Bundesamt für Naturschutz (BfN).

- /29/ RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1979): Richtlinie des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (79/409/EWG, "EG-Vogelschutzrichtlinie"), geändert durch Richtlinie 81/854/EWG des Rates vom 19. Oktober 1981 (Neufassung Anhänge I-III) (Abl. Nr. L319 vom 07.11.1981, geändert durch Richtlinie 85/411/EWG der Kommission vom 25. Juli 1985 (Neufassung Anhang I) (Abl. Nr. L233 vom 30.08.1985), zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EWG vom 29.07.1997. Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften.
- /30/ RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992): Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG des Rates, "FFH-Richtlinie"), (Abl. Nr. L206/7 vom 22.07.92).
- /31/ RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1996): 5. Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels ("EG-ArtSchVO"), Abl. EG 1997 Nr. L 61, S. 1, ber. Nr. L 100 S. 72 und Nr. L 298 S. 70 zuletzt geändert durch VO (EG) Nr. 1476/1999 v. 06.07.1999 (Abl. EG Nr. L 171 S. 5).
- /32/ BARTHEL, P. & A. HELBIG (2005): Artenliste der Vögel Deutschlands. *Limicola* **19/2**: 89-111.
- /33/ BAUER, H. G. & P. BERTHOLD (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas, Bestand und Gefährdung. Aula-Verlag, Wiesbaden.
- /34/ EICHSTÄDT, W., SELLIN, D., & H. ZIMMERMANN (2003): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns – 2. Fassung. UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (Hrsg.). 37 S.
- /35/ LABES, R.; EICHSTEDT, W.; LABES, S.; GRIMMBERGER, E.; RUTHENBERG, H. & H. LABES, H. (1991): Rote Liste der gefährdeten Säugetiere Mecklenburg-Vorpommerns. Umweltministerium M-V (Hrsg).
- /36/ SHARROCK, J. T. R. (1973): Ornithological Atlases. – *Auspicium* **5**, Suppl. 13-15.
- /37/ SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & C. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell. 792 S.
- /38/ Hansestadt Wismar, Flächennutzungsplan,
http://www.wismar.de/media/custom/125_835_1.PDF?1200764711

- /39/ Hansestadt Wismar; Bauamt, Abteilung Planung; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 „Haffeld Süd II“, Stellungnahme des Ordnungsamtes, Abt. Umwelt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; Schreiben vom 11.02.2011.
- /40/ TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG; Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar; Rostock, 08.06.2011. Unveröff. Gutachten im Auftrag der Egger Holzwerkstoffe GmbH & Co. KG, Wismar.
- /41/ Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern, www.umweltkarten.mv-regierung.de

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien:

ABFALLWIRTSCHAFTS- UND ALTLASTENGESETZ FÜR MECKLENBURG-VORPOMMERN (ABFALLWIRTSCHAFTSGESETZ – ABFALGG M-V): Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V 1997 S. 43; 2001 S. 440; 17.12.2003/2004 S. 2, 9)

DENKMALSCHUTZGESETZ MECKLENBURG-VORPOMMERN DSCHG M-V Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, ber. S. 247; 21.7.1998 S. 647, 21.12.1999 S. 644; 22.11.2001 S. 438)

BBL. 1 ZU DIN 18005, Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987

DIN 18005-1, Teil 1 -Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002

DIN ISO 9613-2: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Entwurf 1997

DIN 45691 Geräuschkontingentierung, Dezember 2006

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage 2007

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE BNATSCHG – BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 vom 3.4.2002 S. 1193; 25.11.2003 S. 2304; 24.06.2004 S. 1359, 1381;)

HINWEISE ZUM GESETZ ZUR ANPASSUNG DES BAUGESETZBUCHES AN EU-RICHTLINIEN EUROPARECHTSANPASSUNGSGESETZ BAU – EAG BAU) (EAG BAU HINWEISE): Bekanntmachung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg – Vorpommern VII 200 – 510.21.5 vom 10.08.2004 (Abl. Nr. 35 vom 01.09.2004 S. 730)

GESETZ ZU DEM ÜBEREINKOMMEN VOM 5. JUNI 1992 ÜBER DIE BIOLOGISCHE VIELFALT in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 1997.- BGBl. II S. 1741.

GESETZ ZUM SCHUTZ DER NATUR UND DER LANDSCHAFT IM LANDE MECKLENBURG – VORPOMMERN LNATG M-V – LANDESNATURSCHUTZGESETZ vom 22.10.2002 (GVBl. Nr. 1 vom 10.01.2003 S: 1; 16.12.2003 S. 687; 17.12.2003 / 2004 S. 2, 11; 09.06.2004 S. 302, 305)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALT- LASTEN BBODSCHG – BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331; 09.12.2004 S. 3214), Inkrafttreten zum 1. März 1999

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE BIMSCHG – BUNDES- IMMISSIONSSCHUTZGESETZ vom 26. September 2002 (BGBl. I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830; 25.11.2003 S. 2304; 6.1.2004 S. 2; 08.06.2004 S. 1578)

GESETZ ZUR FÖRDERUNG DER KREISLAUFWIRTSCHAFT UND SICHERUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHEN BESEITIGUNG VON ABFÄLLEN KRW-/ABFG – KREISLAUFWIRTSCHAFTS- UND ABFALLGESETZ vom 27. September 1994 (BGBl. I 1994 S. 2705; 1996 S. 1354; 1998 S. 509, 1485, 2455; 2000 S. 632; 27.7.2001 S. 1950, 2001 S. 2331; 29.10.2001. S. 2785 Art. 57; 21.09.2002 S. 3322; 25.1.2004 S. 82, 22.12.2004 S. 3704) (Gl.-Nr.: 2129-27-2)

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS WHG – WASSERHAUSHALTSGESETZ vom 19. August 2002 (BGBl. I Nr. 59 vom 23.08.2002 S. 3245; 6.1.2004 S. 2)

RICHTLINIE 2001/42/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES VOM 27. JUNI 2001 ÜBER DIE PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BESTIMMTER PLÄNE UND PROGRAMME - PLAN- UP-RICHTLINIE (ABL. NR. L 197 VOM 21.07.2001 S. 30)

RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES VOM 21. MAI 1992 ZUR ERHALTUNG DER NATÜRLICHEN LEBENS- RÄUME SOWIE DER WILDLEBENDEN TIERE UND PFLANZEN (Abl. Nr. L 206 vom 22.7.1992 S. 7 Änderungen 97/62/EG – Abl. Nr. L 305 vom 8.11.1997 S. 42 geändert durch Beitrittsakte 2003 VO (EG) 1882/2003 – Abl. Nr. L 284 vom 31.10.2003 S. 1)

RICHTLINIE DES RATES 79/409/EWG VOM 2. APRIL 1979 ÜBER DIE ERHALTUNG WILDLEBENDER VOGELARTEN (ABL. NR. L 103 VOM 25.04.1979 S.1) Richtlinie zuletzt geändert durch die Richt- linie 97/49/EG (Abl. L 223 vom 13.08.1997 S. 9)

TA LÄRM Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

UVPG – GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG vom 25. Juni 2005 (BGBl. I Nr. 37 vom 28.06.2005 S. 1757;:: 24.06.2005 S. 1794) GL.-Nr.: 2129-20

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE BAUNVO –BAUNUTZUNGSVERORDNUNG vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132; II 1990 S. 889, 1124; 1993 S 466)

VIERTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZES 4. BImSCHV – VERORDNUNG ÜBER GENEHMIGUNGSBEDÜRFTIGE ANLAGEN: Fassung vom 14. März 1997 (BGBl. I 1997 S. 504, S. 548; 1998 S. 723; 1999 S. 186; 2001 S. 1550; 27.7.2001 S. 1950; 6.5.2002 S. 1566; 14.08.2003 S. 1614; 6.1.2004 S. 2; 23.12.2004 S. 3758)

WASSERGESETZ DES LANDES MECKLENBURG – VORPOMMERN LWAG vom 30. November 1992 (GVBl. M-V 1992 S. 669; 1993 S. 178; S. 438, 443; 09.08.2002 S. 531; 17.12.2003 / 2004 S. 2, 10)

Teil 3 - Ausfertigung

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45/97 der Hansestadt Wismar wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft am _____.

Hansestadt Wismar, den _____ (Siegel)

Thomas Beyer
Bürgermeister
der Hansestadt Wismar

9. Arbeitsvermerke

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45/97 ist gemäß Aufstellungsbeschluss als Verfahren nach § 13a BauGB begonnen worden. Das Vorhaben wurde als Vorhaben der Nachverdichtung zwischen dem Firmengelände der Fa. EGGER und dem Betriebsgelände des WSA Lübeck (Tonnenhof) betrachtet. Zur Abklärung insbesondere der Umweltproblematik wurde die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sollte abgesehen werden.

Unter Berücksichtigung der Inhalte im Aufstellungsverfahren wurde herausgearbeitet, dass die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht gegeben ist. Somit wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der allgemein geltenden Anforderungen mit Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz durchgeführt.

Die Regelung, dass innerhalb des Änderungsbereiches nur die Errichtung eines Methanoltanks zulässig ist, erfolgt im Städtebaulichen Vertrag. Für die Flächen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 45/97, die nicht von der 1. Änderung und Ergänzung berührt sind, bleiben die bestehenden Festsetzungen erhalten.

Aufgestellt im Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar durch:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Vorlage**Nr.:****VO/2013/0720**Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status:

öffentlich

Datum:

08.07.2013

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
02 Stabsstelle Stadtentwicklung
und Welterbe
10.1 Abt. Liegenschaften
10.5 Abt. Recht und Vergabe
10.6 Abt. Gebäudemanagement
13 Amt für Tourismus, Presse und
Stadtmarketing
20.1 Abt. Kämmerei
30 AMT FÜR
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
32.1 Abt. Verkehr
32.5 Abt. Brandschutz
32.6 Hafen- und Seemannsamt
40 AMT FÜR KULTUR, SCHULE,
JUGEND UND SPORT
60 BAUAMT
60.1 Abt. Bauordnung
60.3 Sanierung und
Denkmalschutz
68 Entsorgungs- und
Verkehrsbetrieb

Verfasser:

Prante, Beate

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter
Hafen, 1. Änderung, Teilbereich 3,
Öffentliche Auslegung,
Ziel der Planung: Änderung ausgewählter Festsetzungen im Baufeld SO 5**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.08.2013		Bauausschuss
Öffentlich	29.08.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, 1. Änderung, Teilbereich 3 in der vorliegenden Form (siehe Anlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats

Begründung:

Die Erarbeitung des vorliegenden Planentwurfes erfolgte auf Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 30.10.2008 gefassten Beschlusses (Beschluss-Nr. 0563-46/08) zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“

Die 1. Änderung wird für die jeweiligen Teilbereiche in separaten Verfahren durchgeführt. Das Änderungsverfahren zur 1. Änderung, Teilbereich 3 erfolgt als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Das Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wurden im Rahmen einer Faunistischen Bestandserfassung und daraus resultierend einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) untersucht.

Die Erarbeitung des Planentwurfes erfolgte unter Beteiligung der o.g. Fachämter der Hansestadt Wismar (Verwaltungsinterne Beteiligung).

Abstimmungen zum Planentwurf mit für das Planvorhaben relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind bereits erfolgt.

Der Plan bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B (Anlage 1) ist mit der Begründung (Anlage 2) nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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 HaushaltsjahrErgebnishaushalt

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 laufende Haushaltsjahr (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:

Der Bürgermeister

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

**SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
DES TEILBEBAUUNGSPLANES NR. 12/91/2,
TEILBEREICH 3
GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. § 86 LBAUO M-V**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“, Teilbereich 3 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2.253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2.049) sowie

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2.141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) sowie

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVO Bl. S. 102)

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

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN

TEILBEBAUUNGSPLAN NR. 12/91/2 "MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET ALTER HAFEN" 1. ÄNDERUNG, TEILBEREICH 3

TEIL A PLANZEICHNUNG



SO HOTEL	1,0	o	GH max 24	1,0	o
SO 1 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT	GH max 15	0,8	a	GE 2	III
				a	TH max 7,80 m FH max 11,40 m
SO 2 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT	GH max 15	1,0	a	GE 3	III
				a	TH max 7,80 m FH max 11,40 m
SO 3 AUSSTELLUNGEN KONGRESS	GH max 8	0,8	o	GE 4	II
				o	0,8 (0,8)
SO 5 TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT	III - IV	0,8	a	GE 5	III + IS
				a	0,8 (2,4)
SO 7 AUSSTELLUNGEN KONGRESS	GH max 20	0,8	o	MI	II
				o	0,6 (1,2)
				a	SD

Der katastermäßige Bestand am
richtig dargestellt bescheinigt.
Wismar, den
Katasteramt

N
M 1 : 1000

HINWEIS: LÄNGENMASSE UND HÖHENANGABEN IN METERN

ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
 - GEWERBE GEBIET (§ 8 BauNVO)
 - SONSTIGES SONDERGEBIET HOTEL (§ 11 BauNVO)
 - SONSTIGES SONDERGEBIET AUSSTELLUNGEN UND KONGRESS (§ 11 BauNVO)
 - FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)
 - KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- GH GEBÄUDEHÖHE IN M ALS HÖCHSTMASS
 - TH TRAUFGHÖHE ALS HÖCHSTMASS
 - FH FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS
 - z.B. II ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
 - z.B. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
 - z.B. (0,7) GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
 - g GESCHLOSSENE BAUWEISE
 - o OFFENE BAUWEISE
 - BAUGRENZE
 - BAULINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
 - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - ZWECKBESTIMMUNG: FUSSGÄNGERBEREICH
 - ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
 - BEREICH OHNE EINFAHRT / AUSFAHRT
 - BAHNANLAGEN
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB
- ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT
- PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- ANPFLANZEN: BÄUME
 - ERHALTEN: BÄUME
- REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**
§ 9 Abs. 6 BauGB
- D EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
 - D UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - GELTUNGSBEREICH 1. ÄNDERUNG, TEILBEREICH 1
 - GELTUNGSBEREICH 1. ÄNDERUNG, TEILBEREICH 2
 - GELTUNGSBEREICH 1. ÄNDERUNG, TEILBEREICH 3
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZ, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauGB)
 - GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZ MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
 - UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND NUTZUNGSZWECK: HAFENWIRTSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- GE ENGESCHRÄNKTES GEWERBE GEBIET
 - FLUGGRENZEN
 - z.B. 3506 77 FLURSTÜCKSNUMMER
 - VORHANDENE GEBÄUDE
 - WEGFALLENDE GEBÄUDE
 - BÄUME ZU ENTFERNEN
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ZWECKBESTIMMUNG BEI VERKEHRSFLÄCHEN
 - ZUG. ZUGUNSTEN
 - HIM HANSESTADT WISMAR
 - FLÄCHE FÜR STANDORT RECYCLINGBEHÄLTER
 - LPB LÄRMPEGELBEREICH
 - WEGFALLENDE BÖSCHUNG
 - DH DURCHFABRTHÖHE mind. 11 m max. 15 m
 - SD SATTELDACH
 - S STAFFELGESCHOSS

TEIL B TEXT

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet Ausstellungen und Kongress

SO AUSSTELLUNGEN KONGRESS

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet Ausstellungen und Kongress besteht aus zwei Teilbereichen (SO 3 und SO 7).

Im Sonstigen Sondergebiet Ausstellungen und Kongress sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude zur Unterbringung der Funktionen Ausstellungen und Kongress sowie damit in räumlicher Verbindung erforderlicher Funktionen Schank- und Speisewirtschaft sowie Einzelhandel in Einrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft

SO TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft besteht aus drei Teilbereichen (SO 1, SO 2 und SO 5).

Im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude zur Unterbringung der Funktionen Ausstellungen, Kongress- und Schulungszentren einschließlich Forschungseinrichtungen, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gebäude zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume analog der Festsetzung Pkt. 1.3, sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung, Gastronomische Einrichtungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Einzelhandel ist nur untergeordnet zur Hauptfunktion mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zulässig, beispielsweise Ausstellungsshops oder Reisebedarf.

Ferienwohnungen sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig, im Erdgeschoss sind diese nicht zulässig.

Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind nicht zulässig.

Im Teilbereich SO 2 sind zusätzlich Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 Bau NVO mit Ausnahme von Spielhallen zulässig.

Im Teilbereich SO 5 sind zusätzlich gewerbliche Einrichtungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig.

Bei Einrichtungen gewerblicher Art kann ausnahmsweise und ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder

Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude analog § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Unternehmen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen werden. Hier ist der Nachweis zu führen, dass die Einrichtung einer derartigen Wohnung für den Betriebsablauf des Unternehmens erforderlich ist.

1.3 Sonstiges Sondergebiet Hotel SO_{HOTEL}

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet Hotel sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume sowie damit in räumlicher Verbindung erforderlicher Funktionen Schank- und Speisewirtschaft und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 Bau NVO mit Ausnahme von Spielhallen zulässig.

1.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO und § 9 (3) BauGB)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet besteht aus fünf Teilbereichen (GE_E 1 bis GE_E 5).

Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Im GE_E 2 und GE_E 3 sind ab dem 1. Obergeschoss Ferienwohnungen zulässig. Einzelhandelseinrichtungen sind ausschließlich im nordöstlichen Bereich des GE_E 3 zwischen Planstraße B und einer Linie, die mit dem Planzeichen 15.14. der PlanzV festgesetzt ist, zulässig.

In den anderen Bereichen des Gewerbegebietes sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen hier Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zugelassen werden.

In den Bereichen GE_E 2, GE_E 3 und GE_E 5 sind Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig.

Im Bereich GE_E 5 ist es zulässig, übereinanderliegende Geschosse oder übereinanderliegende Teile von Geschossen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zu nutzen. Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche sowie Dachparkplätze sind zulässig.

Es ist zulässig, die im Bereich GE_E 5 festgesetzte Bahnanlage in einer Höhe von mind. 6,15 m über Schienenoberkante zu überbauen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

2.1 Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Für alle Baugebiete gilt:

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Höhe von 1,40 m über dem unteren Bezugspunkt, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Im Bereich SO 1 gilt zudem:

Für Nebenanlagen über der Geländeoberfläche ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 10 % zulässig.

2.2 Vollgeschosse, Geschossfläche

(§ 20 BauNVO)

In allen Baugebieten werden bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bzw. der Anzahl der Vollgeschosse die Flächen von Garagen im Kellergeschoss und auf der Dachfläche gemäß § 21 a (1) und (4) BauNVO sowie die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss bis zu 66 % der Grundfläche gemäß § 20 (3) BauNVO nicht berücksichtigt.

Staffelgeschosse

Für die in den Baugebieten SO 5 und GE_E 5 festgesetzten Staffelgeschosse gilt: Der Abstand der Außenwand des Staffelgeschosses zur Außenwand des unterliegenden Vollgeschosses muss mindestens 1,50 m betragen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 (1) BauNVO)

Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen, Traufhöhen und Firsthöhen sowie der Durchfahrtshöhe gilt die mittlere Höhenlage der dazugehörigen öffentlichen Verkehrsanlage (Straßenabschnitt bzw. Abschnitt des Fußgängerbereiches).

Als oberer Bezugspunkt wird die oberste Dachbegrenzungskante festgesetzt.

Ausnahmen

Im SO 1 sind Ausnahmen von den Festsetzungen zur zulässigen Höhe für technische Einrichtungen wie z. B. Aufzugschächte auf einer Fläche, die 15 % des überbaubaren Grundstückes nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 17,50 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Durchfahrtshöhen

Es ist zulässig, die öffentlichen Verkehrsflächen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sowie zwischen dem SO 1 und dem SO HOTEL in einer Breite von max. 6 m zu überbauen.

Bei Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den Bereichen SO 2 und SO 5, SO 2 und GEE 1, SO 5 und SO 7 sowie SO 1 und SO_{HOTEL} ist eine Mindestdurchfahrtshöhe von 5 m einzuhalten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise

(§ 22 (4) BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 (3) BauNVO)

In den Bereichen SO 2 und 3, SO_{HOTEL} sowie im Mischgebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen für untergeordnete Bauteile geringfügig, d.h. bei maximal 10 % der jeweiligen Gebäudeseite um das Maß von maximal 1,50 m überschritten werden.

Im Bereich SO 1 sind für die Errichtung von Hochbauten folgende Überschreitungen der Baugrenzen zulässig:

- Die südwestliche Baugrenze für untergeordnete Bauteile bei maximal 30 % der jeweiligen Gebäudeseite um das Maß von maximal 3,40 m.
- Die nordwestliche und die nördliche Baugrenze in den Obergeschossen um jeweils maximal 3,40 m
- Die südöstliche Baugrenze in den Obergeschossen um maximal 1,00 m.

Zur Errichtung von ebenerdigen Außenterrassen ist die Überschreitung der Baugrenzen innerhalb des gesamten SO 1 zulässig.

Im gesamten Plangebiet gilt: eine Überschreitung der Baugrenzen ist nur zulässig, wenn sie nicht konstruktiv in die Gründung der öffentlichen Verkehrsfläche eingreift. Für Hochbaukonstruktionen (auch Fundamente) ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind unzulässig.

Für alle anderen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gilt:

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet Ausstellungen und Kongress (Teilbereich SO 3 und SO 7), im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft (Teilbereiche SO 1, SO 2 und SO 5), im Sonstigen Sondergebiet Hotel (SO Hotel) sowie im Gewerbegebiet, Teilbereiche GE_E 2 und 3 sind innerhalb der Bereiche Stellplätze nur untergeordnet im Flächenverhältnis (Grundfläche) Bebauung – Stellplätze entsprechend der jeweiligen Nutzung im Teilbereich bzw. im SO Hotel zulässig. Stellplatzanlagen zugunsten anderer Nutzungen außerhalb des jeweiligen Teilbereiches, des SO Hotel bzw. des GE_E 2 und 3 sind nicht zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Unterbringung der Stellplätze in einem bereits vorhandenen Gebäude im SO 2 erfolgt.

Ein oder mehrere Garagengeschosse sowie Tiefgaragen sind in allen Baugebieten zulässig (§ 12 (4) BauNVO).

5. Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 9 (2) Bau GB)

Die Mindesthöhenlage für die OK Rohfußboden wird wie folgt festgesetzt:

+ 3,15 m über NHN für Wohnnutzung (auch Ferienwohnungen, Gästezimmer des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter)

+ 2,25 m über NHN für gewerbliche Nutzung, Sondergebietsnutzung und Verkehrsflächen.

Bei Errichtung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche ist der Hochwasserschutz zu beachten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1. Schallemissionen

6.1.1. Sonstiges Sondergebiet Ausstellungen und Kongress SO_{AUSSTELLUNGEN+KONGRESS}

Im Sonstigen Sondergebiet Ausstellungen und Kongress sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
SO 3	65,0	55,0
SO 7	65,0	51,0

6.1.2. Sonstiges Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft

SO TOURISMUS ERHOLUNG WISSENSCHAFT

Im Sonstigen Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
SO 1	59,0	50,0
SO 2	56,0	49,0
SO 5	65,0	55,0

6.1.3. Sonstiges Sondergebiet Hotel SO_{HOTEL}

Im Sonstigen Sondergebiet Hotel sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
SO _{HOTEL}	56,0	45,0

6.1.4. Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
GE _E 1	65,0	55,0
GE _E 2	65,0	55,0
GE _E 3	65,0	51,0
GE _E 4	60,0	48,0
GE _E 5	57,0	45,0

6.1.5. Mischgebiet MI

Im Mischgebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

	Emissionskontingente (IFSP)	
	Tag	Nacht
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
MI	60,0	45,0

Für die Festsetzungen in Pkt. 6.1.1. bis 6.1.5 gilt:

Das Einhalten der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten, die diesen Emissionskontingenten entsprechen, von Immissionen, die von geplanten Anlagen ausgehen, eingehalten werden.

6.2. Schallschutzmaßnahmen

Entlang der mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen (LPB III, IV und V) sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 zu erfüllen. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R _{w,res} [dB(A)]	
		Wohnräume	Bürräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 77	40	35
V	71 - 75	45	40

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die Vorlage eines Schallschutznachweises entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 erforderlich.

Für alle überwiegend zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern in den Bereichen der gekennzeichneten Baugrenzen (Lärmpegelbereiche) sind schalldämmte Lüftungsanlagen (Be- und Entlüftung) erforderlich.

Die Grundrisse von Beherbergungsbetrieben, Ferienwohnungen oder auch Betriebsleiterwohnungen sind so zu gestalten, dass den zu den Umschlagsliegeplätzen bzw. Umschlagsterminals des Seehafen Wismar zugewandten Gebäudeseiten nur Wohn- und Nebenräume, jedoch keine Schlafräume vorgesehen werden (Schallschutzgrundrisse).

Es sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß zu beachten. Ausnahmsweise können Schlafräume mit Ausrichtung zu den Umschlagsliegeplätzen bzw. Umschlagsterminals des Seehafen Wismar zugelassen werden, wenn schallgedämmte Lüftungsanlagen vorgesehen und die erhöhten Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß eingehalten werden. Der Nachweis ist im Rahmen eines Schallschutznachweises entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 zu erbringen.

An Fassaden, für die baulicher Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV oder V der DIN 4109 erforderlich ist, sind offene Wohnfreiflächen nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

Die in den Teilbereichen SO 2 und SO 5 vorhandenen potentiell nutzbaren Quartiere und Brutplätze für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten sind zu erhalten.

Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist ein funktionsgerechter Ersatz für die jeweiligen Quartiere bzw. Brutstätten zu schaffen, erforderlichenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF).

Es werden zudem folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Während der Bauphase ist eine Besiedelung der Gebäude durch Brutvögel mit geeigneten Mitteln zu unterbinden.

Größere Glasflächen sind durch Greifensymbole zu kennzeichnen.

Die Beleuchtung der Fassaden ist so zu gestalten, dass keine Bestrahlung der Fledermausersatzquartiere erfolgt.

8. Flächen oder Teile baulicher Anlagen mit Festsetzungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den Stellplatzflächen im Freiraum ist je sechs angefangene Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für das SO 1 und das SO 2. Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 6 m² auszubilden. Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen.

Alternativ ist es zur Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, statt den o.g. Bäumen eine Anpflanzung von Solitärsträuchern in der Qualität 250/300 cm in der Höhe mit Ballen vorzunehmen.

In den Bereichen SO 1, SO 2 und SO 5 ist die Anordnung von Grünelementen (Bäume, Sträucher) innerhalb einer sie umgebenden Bebauung zulässig. In Bereichen mit Anpflanzungen, die vom öffentlichen Raum nicht durch eine Bebauung getrennt ist, hat die Anordnung der Grünelemente in einer stringenten Form zu erfolgen.

Im Bereich der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche im SO 1 ist das Anpflanzen von Obstbäumen oder anderer zum Verzehr geeigneter Pflanzen nicht zulässig.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

9. Flächen , die von der Bebauung freizuhalten sind

Nutzungszweck: Hafenwirtschaft

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Es ist zulässig, die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, für hafengewirtschaftliche Aktivitäten wie Be- und Entladen von Schiffen am benachbarten Liegeplatz (Überseehafen) zu nutzen. In diesem Zusammenhang ist das zeitweise Aufstellen von Absperrungen (Zäunen) zulässig.

Des Weiteren ist es temporär zulässig, transportable Bauten die im Zusammenhang mit der Nutzung im benachbarten SO 1 stehen (beispielsweise Tribünen, Gerüste, Absperrungen) zu errichten.

B) Baugestalterische Festsetzungen

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

1. Gebäudegestaltung

Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände ist die Verwendung von rotem bis rotbraunem Ziegelsichtmauerwerk, hellem Putz, Glas, Stahl und Holz zulässig.

Fassadenoberflächen aus Sichtbeton sind zulässig, wenn deren Gesamtanteil je Fassade nicht mehr als 30 % beträgt.

Glänzende Oberflächen oder an senkrechten Wandflächen montierte Solaranlagen/Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Dächer

Steildächer sind mit einer nicht glänzenden Oberfläche auszuführen. Bei Neubauten ist die Verwendung von Dachziegeln/Betonsteinen nicht zulässig. Die Dächer von Staffelgeschossen sind als Flachdach auszuführen.

2. Gestaltung von Verkehrsanlagen, Wegen und Freiflächen

Es sind folgende Befestigungsarten zulässig:

2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Planstraßen A und B:	Schwarzdecke, Naturstein-, Betonpflaster
Gehwege:	Naturstein-, Betonpflaster
Öffentliche Stellplätze:	Naturstein-, Betonpflaster
Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche):	Betonpflaster
Treppenanlagen:	Naturstein, Betonwerkstein
Fußgängerbereich/Freifläche:	Natursteinpflaster

2.2 Private Verkehrsflächen:

Natursteinpflaster in den Farben grau, anthrazit und rotbunt sowie Holz

Abweichend hierzu gilt:

In den an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden privaten Bereichen SO 1, SO5, SO Hotel, GE_E 1-3, MI sowie im gesamten Bereich SO 2 ist die Gestaltung der Außenflächen der Gestaltung des angrenzenden Fußgängerbereiches bzw. verkehrsberuhigten Bereiches anzupassen.

3. Einfriedungen

Entlang der Verkehrsfläche öffentlicher Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich sind bei Gebäudeabständen von mehr als 2 m zwischen den Gebäuden Mauern mit einer Mindesthöhe von 2 m zu errichten. Hierbei sind die Materialien der benachbarten Bebauung zu verwenden. Diese Festsetzung gilt nicht für das Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft, Teilbereiche SO 1 und SO 2.

Weitere Einfriedungen sind in den Baugebieten SO 3, SO 5, SO 7, SO Hotel, GE_E 1 bis GE_E 5 und MI ausschließlich wie folgt zulässig:

Zäune und Hecken sind nur innerhalb der Baufelder zulässig und dürfen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sein.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen (außer der in Satz 1 genannten) sind Mauern mit einer Mindesthöhe von 1,60 m zulässig. Auch hier sind die Materialien der benachbarten Bebauung zu verwenden.

Im Bereich des SO 1 sind Metallzäune (z.B. Stahlmattenzaun/Doppelstabmatte) nur innerhalb des Baufeldes zulässig, sofern sie nicht von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Mauern mit einer Mindesthöhe von 1,60 m und in Ausführung der benachbarten Bebauung zulässig.

Im Bereich des SO 2 sind Einfriedungen jeglicher Art ausgeschlossen. Lediglich zur Planstraße A einschließlich der Wendeanlage ist nach Abbruch des Trafogebäudes die Errichtung von Mauern mit einer Mindesthöhe von 1,60 m und in Ausführung der benachbarten Bebauung zulässig.

Im SO 1 sowie im SO Hotel sind innerhalb der Baufenster zusätzlich zu den o.g. Einfriedungen transparente Einfriedungen zu Zwecken der Einhausung einer Außengastronomie bis zu einer Höhe von max. 1,30 m ausnahmsweise zulässig.

4. Werbeanlagen und Markisen

- 4.1 Fest installierte Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig.
Je Gewerbeeinheit ist nur eine Werbeanlage entweder im Sinne von 4.3 oder 4.4 zulässig.
- 4.2 Werbeanlagen dürfen die Traufe und den Ortgang des jeweiligen Gebäude nicht überschreiten.
Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen an Fassaden mehrgeschossiger Gebäude nur in der Erdgeschosszone bis einschließlich des Brüstungsfeldes über dem Erdgeschoss angeordnet werden.
- 4.3 Bei parallel zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen sind a) auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben, b) auf die Wand gemalter Schriftzug oder c) auf eine transparente Plexiglasscheibe aufgebracht Schriftzug zulässig.
Werbung in Form von Einzelbuchstaben oder als Logo ist nur a) unbeleuchtet oder b) indirekt beleuchtet mit Silhouettenwirkung zulässig.
- 4.4 Senkrecht zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind nur a) unbeleuchtet oder b) dekupiert zulässig.
Leuchtkästen jeglicher Art und Ausführung sind unzulässig.
- 4.5 Markisen jeglicher Art sind nicht zulässig.

5. Bußgeldvorschrift

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

Hinweise

1. Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich Altstadt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Denkmalsbereiches Altstadt Wismar sowie im UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“.

Einzelne Gebäude sind als Baudenkmale auf der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet. Die Kennzeichnung dieser Gebäude erfolgt nachrichtlich in der Planzeichnung Teil A.

Bei Baumaßnahmen ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt außerdem die Satzung der Hansestadt Wismar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“ vom 09.12.2003.

Des weiteren gelten für den Bereich der Kaianlage Alter Hafen einschließlich Baumhaus die Erhaltungssatzung der Hansestadt Wismar vom 18.03.1992 und die Satzung über die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen vom 25.06.1990 .

2. Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen wird:

*Das o.g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender **Auflage** gebunden:*

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden.

Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist

das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

3. Altlasten / Abfall

Im Geltungsbereich ist innerhalb des SO 1 eine Altlastenverdachtsfläche bekannt. Diese ist in der Planzeichnung als ALF dargestellt. Die Fläche wurde für Gewerbegebiete ausreichend saniert. Im Boden verbliebene Belastungen machen zur Vorbereitung von Bauvorhaben die Ermittlung der am Ort noch befindlichen polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ratsam. Eine Untersuchung nach LAGA -TR Boden (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial, Stand: 05.11.2004, Tabelle II. 1.2-1: Min-

destuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht) wird empfohlen.

Bei Bodenarbeiten anfallendes Bodenmaterial kann in erheblichem Umfang als belastet nach LAGA TR Boden zu klassifizieren sein. Bei Überschreitung entsprechender Schadstoffgehalte ist nur ein eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen zugelassen oder eine ordnungsgemäße Entsorgung ist erforderlich. Dies gilt insbesondere bei Arbeiten unter nach 2008 erfolgten Auffüllungen, d.h. unter ca. 1,5 NHN bis unter 0,0 NHN.

In Teilbereichen wurde bei der Sanierung ein Geovlies auf -0,2 bis +0,3 NHN eingebaut, welches erhalten werden soll.

Beabsichtigte Eingriffe in den Boden sowie die anschließende Gestaltung der Außenanlagen (beispielsweise die Errichtung von Kinderspielangeboten) sind vor Beginn der Bauarbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und bedürfen bezüglich des Verfahrens der Genehmigung.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauschutt durch einen Fachbetrieb nach § 49 und § 52 des KrW-/AbfG verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht gemäß § 43 des KrW-/AbfG.

Grenzwerte richten sich nach dem aktuellen Stand boden- und altlastenschutzrechtlicher Vorschriften, bspw. nach Anlage 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und bzw. oder nach der LAGA-TR Boden.

4. Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

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

5. Sicherung der Seeschifffahrt

Gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz in der Neufassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S.962, 2008 I S. 1980) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Be-

trieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Schifffahrtsstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue Lichter noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen etc. sind dem WSA Lübeck sowie dem Hafen- und Seemannsamt der Hansestadt Wismar zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6. Sicherung der Zollgrenze

Bauten innerhalb einer Entfernung von 50 m vom deutschen Teil der Zollgrenze der Europäischen Union dürfen nur mit Zustimmung des zuständigen Hauptzollamtes Schwerin errichtet werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie bzw. der Kaikante an. (§ 15 (1) Zollverwaltungsgesetz)

7. Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Der Hochwasserschutz des Werft- und Hafengebietes obliegt nicht dem Land Mecklenburg-Vorpommern. Die in diesem Gebiet gelegenen Gewerbebetriebe sind für den betrieblichen Hochwasserschutz eigenverantwortlich (§ 83 (1) LWaG M-V). Durch die Nutzer ist der erforderliche objektbezogene Hochwasserschutz zu realisieren. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie über die Standsicherheit der Gebäude bei Sturmflutgefahren (BHW 3,15 m ü NHN + Seegang) ist zu erbringen.

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von + 3,15 m über NHN zu sichern.

8. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Plangebiet befinden sich Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Diese sind gesetzlich geschützt. Falls Festpunkte durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. vier Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

9. Artenschutz

In den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden befinden sich Quartiere und Brutstätten für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten. Hierzu gehören lt. den Hinweisen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die vorhandenen potentiell nutzbaren Quartiere und Brutplätze für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten sind zu erhalten. Sollte ein Erhalt nicht möglich

sein, ist ein funktionsgerechter Ersatz für die jeweiligen Quartiere bzw. Brutstätten zu schaffen, erforderlichenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF).

Gemäß § 3 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010 ist die obere Naturschutzbehörde u.a. zuständig für den Vollzug der artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 44, 45 und 67 BNatSchG. Diese Behörde ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten am vorhandenen Objekt zu unterrichten. Evtl. erforderliche Ersatzmaßnahmen sind mit ihr abzustimmen.

10. Lärmimmissionen

Im Bereich SO 1 und SO 2 ist mit Lärmimmissionen von tags maximal 61 dB(A) und nachts maximal 53 dB(A) aus der benachbarten Industrie- und Gewerbenutzung (einschließlich Hafenumschlag) zu rechnen.

5. Die Bürgerschaft hat am _____ den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar,

Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während der Dienststunden montags und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Amtlichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.

Wismar,

Der Bürgermeister

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

Wismar,

Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am _____ von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am _____ gebilligt.

Wismar,

Der Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar,

Der Bürgermeister

10. Die Übereinstimmung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 mit dem am
gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar,

Der Bürgermeister

11. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des
in Kraft getreten.

Wismar,

Der Bürgermeister

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANES NR. 12/91/2 "MISCH-, GEWERBE- UND SONDERGEBIET ALTER HAFEN", TEILBEREICH 3

STAND: JULI 2013

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG



Entwurfsbegründung

(§ 9 (8) BauGB)

zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes Nr. 12/91/2

„Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“

Teilbereich 3

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Der Teilbauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ ist seit dem 25.06.2006 rechtskräftig.

Der Teilbebauungsplan soll geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes vom 30.10.2008 umfasst den gesamten Geltungsbereich. Die 1. Änderung wird für die jeweiligen Teilbereiche in separaten Verfahren durchgeführt.

Das Änderungsverfahren zur 1. Änderung des Teilbebauungsplanes, Teilbereich 3 erfolgt als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Dies ist zulässig, da unter Beibehaltung der Grundkonzeption nur Einzelheiten der Planung – in diesem Fall ausschließlich im Baufeld SO 5 – geändert werden sollen. Öffentliche Flächen und Flächennutzungen bleiben in gleichem Umfang wie bisher erhalten.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12/91/2 für das Sondergebiet im Baufeld SO 5 festgesetzte Zweckbestimmung „Ausstellungen und Kongress“ wird analog der Festsetzungen im benachbarten Sondergebiet SO 2 geändert in „Tourismus, Erholung, Wissenschaft“.

Planerische Ziele in der ursprünglichen wie in der jetzigen Konzeption für den Bereich Alter Hafen waren und sind u.a. stets eine öffentlichkeitswirksame Nutzung mit der Schaffung von entsprechenden Angeboten für Touristen und Bürger der Stadt sowie die Ausweisung kleinerer Teilbereiche als eingeschränktes Gewerbegebiet zur Unterbringung bspw. eines Technologiezentrums (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr.12/91/2 – Stand Januar 2006, Satzung, S. 4) .

Das ursprünglich sehr spezielle Konzept eines Anbieters zur Schaffung eines Ausstellungszentrums einschließlich der damit verbundenen wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen und Tagungsmöglichkeiten (Kongresszentrum) in den Bereichen SO 1 - SO 7 sowie der Hotelnutzung im SO Hotel (sogenannte „Holzstadt“) ließ sich in der Vergangenheit nicht verwirklichen. Um dem planerischen Grundgedanken weiterhin gerecht werden zu können und gleichzeitig an dem Standort ein Angebot für verschiedene Interessenten im Sinne des städtebaulichen Konzeptes schaffen zu können, wird der Nutzungskatalog entsprechend der Zweckbestimmung mit den Schwerpunkten Tourismus, Erholung und Wissenschaft konkretisiert dargestellt.

Durch die beabsichtigten Nutzungen werden die Grundzüge der Planung für das Plangebiet Alter Hafen nicht berührt. Die Nutzungen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb des SO 5 bzw. in den angrenzenden Baugebieten SO 2 und GE_E (Ferienwohnungen bzw. Geschäfts-, Büro- und

Verwaltungseinrichtungen) zulässig und prägen somit den Charakter des Bereiches, wie nachfolgende Tabelle darstellt:

		Bebauungsplan Nr.12/91/2, Rechtskraft 25.06.2006	1. Änderung
	Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet Ausstellungen und Kongress (SO 5)	Sondergebiet Tourismus, Erholung und Wissenschaft (SO 5)
1	Ausstellungen und Kongress	x	x
2	Ausstellungen, Kongress- und Schulungszentren einschl. Forschungseinrichtungen	als Element von Ausstellungen (bspw. Mitmachstation, wissenschaftl. Forschung) zulässig	Konkretisierung zu 1.
3	Schank- und Speisewirtschaft (Gastronomische Einrichtungen)	x	x
4	Einzelhandel max. 400 m ² / untergeordnet zur Hauptfunktion	x	x
5	Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke / gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise	als Ausstellung (bspw. Kunstausstellung) zulässig	x
6	Unterbringung Beherbergungsgewerbe einschl. Tagungsräume	Tagungsräume zulässig, Beherbergungsgewerbe im benachbarten SO Hotel	x
7	Ferienwohnungen ab 1. OG	-	x
8	Anlagen für sportliche Zwecke	als Element von Ausstellungen zulässig	x
9	Bei Einrichtungen gewerbl. Art eine Betriebswohnung / gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise	- in benachbarten Bereichen GE _E 1-3 zulässig	x
10	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	Büro-/Verwaltungsnutzung als Teil des Ausstellungs- und Kongresszentrums zulässig	x

Tabelle: Vergleich der Nutzungen
X zulässig
- nicht zulässig

Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung (bauliche Kubatur) sind – im Vergleich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12/91/2, Stand Januar 2006, Satzung – nicht vorgesehen. Allerdings erfolgt mit der Änderung aus Gründen der Praktikabilität statt der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe eine Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar West.
Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung, Teilbereich 3 entspricht dem Baufeld SO 5 im rechtskräftigen Teilbebauungsplan Nr. 12/91/2 „Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet Alter Hafen“ und wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten: durch die Stockholmer Straße (Planstraße B)
im Südwesten: durch die Stockholmer Straße (Planstraße B)
im Südosten: durch die Straße Alter Hafen (Verkehrsberuhigter Bereich)
im Nordosten: durch die Stockholmer Straße (Planstraße A)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Teilbebauungsplanes, Teilbereich 3 umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha auf folgenden Flurstücken bzw. Teilen von folgenden Flurstücken: 3611/139, 3611/174, 3611/180 und 3611/181.

1.3 Einordnung der Planung

Das Plangebiet befindet sich auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Ausstellungen, Kongress und Hotel dargestellten Fläche.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes soll geändert werden. Aufgrund der geringen Größenordnung dieser Änderung (0,37 ha) sowie der ähnlichen zulässigen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Sondergebietes wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes, Teilbereich 3 dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich nicht erforderlich.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Infolge aktueller Überlegungen zur Nutzung des Gebietes und nach Vorliegen neuer städtebaulicher Konzepte auf Basis der Grundkonzeption sind planungsrechtliche Festsetzungen für einzelne Baufelder zu ändern. Hierbei ist die bereits vorhandene öffentliche Erschließung zu berücksichtigen.

Im Teilbereich 3 wird die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert. Die ursprünglich festgesetzte Zweckbestimmung sollte insbesondere planungsrechtliche Voraussetzungen zur Errichtung eines Projektes für ein

Ausstellungs- und Tagungszentrum (sogenannte „Holzstadt“) schaffen. Nachdem dieses Projekt nicht realisiert wurde, beabsichtigt die Hansestadt Wismar das Plangebiet Alter Hafen als Teil des UNESCO-Welterbe-Bereiches „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ aufgrund der Attraktivität des Standorts für Bewohner und Gäste der Stadt vielfältig zu nutzen und dabei eine hohe gestalterische Qualität der Bebauung und öffentlichen Freiräume anzustreben.

Wie im benachbarten Sondergebiet SO 2 ist der Schwerpunkt der Nutzungen im Sondergebiet SO 5 durch die Änderung der Zweckbestimmung zugunsten der Funktionen Tourismus, Erholung und Wissenschaft neu zu definieren und zu konkretisieren.

In Abstimmung mit dem Eigentümer und auf Empfehlung des UNESCO-Sachverständigenbeirates für das Welterbe Altstadt Wismar soll das vorhandene Gebäude, ein ehemaliger Getreidespeicher, erhalten werden. In Ergänzung dazu ist die Errichtung weiterer Gebäude als Blockrandbebauung maximal viergeschossig vorzusehen.

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche im Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Wissenschaft gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Teilbereich SO 5 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

- Gebäude zur Unterbringung von Ausstellungen
- Kongress- und Schulungszentren
- Forschungseinrichtungen
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (außer Pflegeeinrichtungen mit dauerhafter Wohnfunktion)
- Gebäude zur Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich Tagungsräume
- sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung
- Gastronomische Einrichtungen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandel untergeordnet zur Hauptfunktion mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m²
- Gewerbliche Einrichtungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Ferienwohnungen ab dem 1. Obergeschoss

Einrichtungen mit einer Dauerwohnfunktion sind nicht zulässig.

Bei Einrichtungen gewerblicher Art kann ausnahmsweise und ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude analog § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Unternehmen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen werden. Hier ist der Nachweis zu führen, dass die Einrichtung einer derartigen Wohnung für den Betriebsablauf des Unternehmens erforderlich ist (beispielsweise für den Wachdienst o.ä.).

Diese Festsetzungen mit Einschränkungen zur Wohnnutzung erfolgen insbesondere aufgrund der Zulässigkeit der Umschlagstätigkeit durch die Seehafen GmbH im benachbarten Überseehafen und den sich daraus ergebenden erhöhten Immissionswerten innerhalb des Plangebietes. Die Geräuschimmissionen mit Hafenbetrieb betragen gemäß der Schalltechnischen Untersuchungen für den Bebauungsplan Nr. 12/91/2 durch das Ingenieurbüro Goritzka-Akustik von Sept. 2004 an ausgewählten Immissionspunkten im benachbarten SO Hotel beispielsweise 60,9 dB(A) tags und 52,4 dB(A) nachts. (Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts).

Nicht explizit untersucht wurden Auswirkungen durch den evtl. zu erwartenden Freizeitlärm aufgrund von Veranstaltungen im Plangebiet (z.B. Hafenfest, Jahrmärkte), da hier keine konkreten Anforderungen und Aussagen der Veranstalter (Art und Dauer der Veranstaltungen) vorliegen und die Aktivitäten nicht klar und abschließend definierbar sind. Entsprechend der einzuhaltenen Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Mecklenburg Vorpommern betragen die Immissionsrichtwerte „Außen“ für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Gewerbegebieten (analog Sondergebiet Tourismus, Erholung, Wissenschaft) tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten 65 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Gemäß Pkt. 5.4. dieser Richtlinie ist bei seltenen Veranstaltungen oder nur kurzzeitigen Störereignissen, die sich während eines Kalenderjahres nicht häufiger als an zehn Tagen oder Nächten auf den zu betrachtenden Immissionsort auswirken, im Einzelfall zu prüfen, ob den Betroffenen für diese Zeit eine Belastung zugemutet werden kann, bei der die o.g. Immissionsrichtwerte überschritten werden.

Auf Einschränkungen der Wohnqualität bei den ausnahmsweise zulässigen sogenannten Betriebswohnungen wie auch bei den Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes sowie den Ferienwohnungen aufgrund der zulässigen Ereignisse wird hingewiesen

Spezielle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus städtebaulichen Gründen zur Strukturierung des Plangebietes getroffen.

Bei einer gewerblichen Nutzung ist anzustreben, dass das Erdgeschoss öffentlichkeitswirksam als kleine Ausstellungs- und Verkaufsfläche im Zusammenhang mit den Produkten des Unternehmens genutzt werden soll.

Untergeordnete Nutzungen mit überwiegend privatem Charakter wie Ferienwohnungen sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen Sondergebiet soll der Einzelhandel entsprechend des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar vom 07.12.2012 (Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.06.2013) gesteuert werden.

Innerhalb des Plangebietes Alter Hafen ist zwar entsprechend diesem Konzept ein Ergänzungsbereich für den Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Wismar dargestellt, jedoch nicht im Bereich SO 5.

Einzelhandelseinrichtungen sind deshalb nur mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zulässig. Durch diese Festsetzung wird der Handel in kleineren Einrichtungen ermöglicht, um insbesondere die Attraktivität der Nutzung des Hafenbereiches für touristische Zwecke durch entsprechende Angebote an diesem Standort (z.B. Fischwaren, Souvenirs, maritime Ausrüstungen) als Ergänzung zu den Verkaufsstätten innerhalb des historischen Altstadtkerns zu erhöhen. Größere Handelseinrichtungen, wie z.B. Discountmärkte sind an diesem Standort nicht zulässig. Hierfür gibt es im Stadtgebiet, auch im unmittelbaren Nahbereich zum Plangebiet, andere Möglichkeiten der Ansiedlung.

Im Laufe des Planverfahrens zur 1. Änderung, Teilbereich 3 war zunächst geprüft worden, ob die beabsichtigten und im Sonstigen Sondergebiet festgesetzten Nutzungen auch durch eine Festsetzung des Baufeldes als Gewerbegebiet realisiert werden können, da hier teilweise ähnliche Nutzungsarten zulässig sind. So wären im Gewerbegebiet Einrichtungen wie Ausstellungs-, Kongress- und Schulungszentren im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung (bspw. Entwicklung und Produktion) sowie andere im Sondergebiet festzusetzende Nutzungen genehmigungsfähig.

Allerdings ist die Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Gewerbegebiet zu klären. Die „in Rechtsprechung und Literatur seit langem umstrittene Frage danach, ob Ferienwohnungen dem Begriff des (kleinen) „Betriebes des Beherbergungsgewerbes“ unterfallen“ wird in Mecklenburg-Vorpommern unterschiedlich bewertet. Auf Grund aktueller Urteile der Verwaltungsgerichte Greifswald (Urt. v. 20.12.2012 – 2A 1577/10) und Schwerin (Urt. V. 25.04.2013 - 2A 864/11) ist davon auszugehen, dass Ferienwohnungen in Gewerbegebieten nicht zulässig sind. Andererseits wird auch diese Nutzungsart für die öffentlichkeitswirksame Entwicklung des städtebaulich besonders attraktiven Standortes und der damit verbundenen erforderlichen Schaffung von entsprechenden Angeboten für Touristen und Bürger als erforderlich angesehen. Zudem lassen sich die anderen angestrebten Nutzungsarten besser und konkreter als Sondergebietsnutzung darstellen.

So induzieren die angestrebten Nutzungen sowie die Rechtsurteile eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen Tourismus, Erholung und Wissenschaft.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur zulässigen Geschossigkeit bestimmt.

Für das Baufeld SO 5 erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8. Das entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete.

Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird zudem im Bebauungsplan festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die festgesetzte Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie z.B. Tiefgaragen, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf. (Textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Diese Festsetzungen ermöglichen eine optimale Ausnutzung des Baufeldes mit einer angestrebten Blockrandbebauung bei gleichzeitiger grünordnerischer Gestaltung des Freiraumes im Innenhof über einer Tiefgarage.

Die Bebauungsformen auf dem Baufeld sollen sich dem vorhandenen Gebäude in seiner Kubatur anpassen, allerdings nicht dessen Höhe von fünf Vollgeschossen und zusätzlichen Aufbauten erreichen.

So ist es im SO 5 zulässig, neue Gebäude mit mindestens drei und maximal vier Vollgeschossen zu errichten.

Eine moderne, zeitgemäße Formensprache bei der Gestaltung der Baukörper ist zu präferieren.

2.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Auf den bisher unbebauten Grenzen des Baufeldes entlang der Stockholmer Straße und der Straße Alter Hafen werden Baulinien, im Bereich des vorhandenen Gebäudes Baugrenzen festgesetzt. Dadurch macht sich zwingend die Errichtung von Baukörpern als Blockrandbebauung erforderlich, welches ein städtebauliches Ziel für die Quartiersgestaltung an diesem Standort ist.

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei dieser sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Durch diese Festsetzung soll das Baufeld – auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bausubstanz – optimal genutzt und größere Baukörper entsprechend den angestrebten Funktionen errichtet werden können.

2.3. Grünordnerische Festsetzungen

Im Sondergebiet ist die Anordnung von Grünelementen wie Bäumen und Sträuchern innerhalb einer sie umgebenden Bebauung zulässig. In Bereichen mit Anpflanzungen, die vom öffentlichen Raum nicht durch eine Bebauung getrennt ist, hat die Anordnung der Grünelemente in einer stringenten Form zu erfolgen.

Diese Festsetzung macht sich auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation im Planbereich erforderlich.

So ist der Hafen traditionell historisch gewachsen ein Bereich, in dem bisher auf Grünflächen verzichtet wurde. Dies insbesondere aus Gründen, die der früheren Nutzung als Umschlagsplatz und gewerblich genutzter Flächen geschuldet war. Andererseits stehen einer Befestigung aller Freiflächen rechtliche Regelungen (u.a. §17 BauNVO, Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sowie Erfordernisse entgegen, die sich aus der künftigen Gestaltung und Nutzung des Bereiches Alter Hafen als attraktives, öffentlichkeitswirksames Ziel für die Einwohner und Touristen ergeben.

In großem Umfang werden auch weiterhin umfangreiche steinerne Flächen – vor allem durch die bereits erfolgte Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen – den Charakter des Gebietes als markantes Merkmal bestimmen. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Belebung der Freiräume soll aber auch die Anlage von Grünflächen und die Anordnung von Grünelementen wie Bäumen, Sträuchern, begrünter Ranksäulen etc. zulässig sein. Dies allerdings in ihrer Kubatur angepasst und in Ergänzung zu den archaischen Bebauungsformen in einer stringenten Form, so dass die Pflanzen als „grünes Architekturelement“ zur klaren Raumbildung beitragen können.

Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

2.4. Naturschutzrechtlicher Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Speichergebäude, das erhalten, umgebaut und einer neuen Nutzung vorzugsweise als Büro- und Geschäftshaus zugeführt werden soll. Die exponierte Lage des Objektes sowie dessen baulicher Zustand lassen eine Besiedlung durch geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten erwarten. Es wurde deshalb durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen im Zeitraum von Januar 2012 bis August 2012 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschließlich der Faunistischen Bestandserfassung erstellt.

In diesem ist dargelegt, dass sich im Untersuchungsgebiet keine Sommer- und Winterquartiere für geschützte Fledermausarten befinden. Es wurden drei Arten im Umfeld festgestellt, die das Untersuchungsgebiet nur als Bestandteil ihres Jagdreviers nutzen.

So weist das Gebäude keine Räume auf, die eine aktuelle Bedeutung für Fledermäuse besitzen. Entsprechend ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Winterquartieren der Fledermäuse auszuschließen.

Sommerquartiere bzw. Vermehrungsquartiere der gebäudebewohnenden Arten konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Eine gelegentliche Nutzung

der Risse in den oberen Fassadenbereichen als Übergangsquartier bzw. Fraßplatz ist aber nicht gänzlich auszuschließen. Entsprechend sollte dieser potenzielle Funktionsverlust vorsorglich kompensiert werden.

Im Gebäude konnten fünf Brutvogelarten nachgewiesen werden. Die festgestellten Vogelarten (Mehlschwalbe, Haustaube, Hausrotschwanz, Bachstelze, Haussperling) sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt und nach Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützt eingestuft.

Durch die geplanten Bauarbeiten kommt es zum Brutplatzverlust. Die Arten finden allerdings im Umfeld genügend Ersatzhabitate vor. Lediglich die Nester der Mehlschwalbe sind, artenschutzrechtlich betrachtet, zu kompensieren. Vor Baubeginn sind deshalb im Plangebiet folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) durchzuführen:

Es ist erforderlich, die Niststätten der Mehlschwalbe im Vorfeld des Umbaus im Zeitraum vom 01. September bis 30. März vor Beginn der Arbeiten zu beseitigen und durch den Anbau künstlicher Nisthilfen in doppelter Anzahl an geeigneten Standorten auszugleichen. Insgesamt sind fünf Mehlschwalbendoppelnester anzubauen. Sollte es zu Verzögerungen bei den Umbauarbeiten kommen, ist eine Wiederbesiedlung der bisher genutzten Standorte durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, um zwischenzeitlich keine weiteren artenschutzrechtlich relevanten Genehmigungs- bzw. Verbotstatbestände entstehen zu lassen.

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind eigentlich keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da keine Arten, die in der FFH-Richtlinie in den Anhängen II und IV aufgeführt sind, im Gebäude ihre maßgeblichen Habitatsbestandteile besitzen. Weil aber methodisch bedingt nicht mit letzter Sicherheit eine Nutzung des Silogebäudes durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann, sollte als CEF-Maßnahme der Anbau von 4 Fledermausfassaden-Flachkästen am umgebauten Gebäude erfolgen bzw. alternativ Quartiersteine in die Fassade integriert werden.

Es werden zudem folgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Während der Bauphase ist eine Besiedelung des Gebäudes durch Brutvögel mit geeigneten Mitteln zu unterbinden.

Größere Glasflächen sind durch Greifensymbole zu kennzeichnen.

Die Beleuchtung der Fassaden ist so zu gestalten, dass keine Bestrahlung der Fledermausersatzquartiere erfolgt.

Diese Maßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatsqualität besonders schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleichs erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Die Habitatsansprüche der Arten sind zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtlich begründete Vorsorgemaßnahmen für die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse sind nicht erforderlich.

Ein artenschutzrechtlicher Ausnahmetatbestand besteht nach Umsetzung der CEF-Maßnahmen für die Mehlschwalbe und für die Fledermäuse nicht.

2.5. Bodenschutz / Altlasten

Der Standort am Alten Hafen war in der Vergangenheit jahrzehntelang gewerblich genutzt worden. Es bestand für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Verdacht auf Bodenverunreinigungen.

Im Auftrag der Hansestadt Wismar wurde deshalb im Dezember 2003 durch die Dr. Steffen GmbH ein Altlastengutachten erstellt.

Die Dokumentation der KiwaEcoConsult vom 27.11.2008 zur Altlastensanierung ist unter AS045 / Alter Hafen SO1 bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzusehen.

Für den Teilbereich 3 besteht kein konkreter Altlastenverdacht. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Altlasten in der Bausubstanz vorhandener Speichergebäude möglich aber nicht dokumentiert sind. Entsprechende Untersuchungen sind vom Eigentümer zu beauftragen.

Allgemeine Hinweise:

Im Plangebiet ist aufgrund seiner gewerblichen Vornutzung von einer erhöhten Altlastenwahrscheinlichkeit auszugehen.

Werden bei Erdarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Ablagerungen u.ä.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer gemäß § 5 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauschutt durch einen Fachbetrieb nach § 49 und § 52 des KrW-/AbfG verpflichtet. Er unterliegt der Anzeige- und Nachweispflicht gemäß § 43 des KrW-/AbfG.

Grenzwerte richten sich nach dem aktuellen Stand boden- und altlastenschutzrechtlicher Vorschriften, bspw. nach Anlage 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und bzw. oder nach der LAGA-TR Boden.

2.6. Schallschutz / Lärmimmissionen

Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Einschränkung von Schallemissionen sowie von Schallschutzmaßnahmen sind das Schallgutachten für den Bebauungsplan Nr. 12/91/2 vom 09.09.2004, erarbeitet durch das Ingenieurbüro goritzka akustik, Leipzig sowie die Schall-

technische Untersuchung für die Änderung der Betriebsweise der Aker MTW Werft in Wismar, TÜV NORD GmbH & Co. KG vom 22.12.2006, die Geräuschimmissionsprognose für die Veränderung der Liegeplatzbelegung und Hafenerweiterung des Büros Gunter Ehrke vom 16.04.2007 und der Bericht zur Quantifizierung der mit dem Vorhaben „Fahrrinnenanpassung, Anpassung der inneren Hafengewässer und Hafenausbau Wismar“ verbundenen Lärmimmissionen, Bundesanstalt für Gewässerkunde mit Stand 03.02.2011.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Lärmimmissionen von bis zu 61 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts aus benachbarten Gewerbe- und Industrieansiedlungen (einschl. Hafenumschlag) zu rechnen ist. Bei empfindlichen Nutzungen wie beispielsweise als Ferienwohnung sind zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen weitere Maßnahmen empfehlenswert.

2.7. Baugestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt und der Lage innerhalb des Denkmalschutzbereiches Altstadt Wismar sowie im UNESCO-Welterbebereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“ ist auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume ein besonderes Augenmerk zu richten. Baugestalterische Festsetzungen werden insbesondere zur Verwendung von Materialien getroffen.

Bei der Errichtung neuer Gebäude sind moderne Bauformen und Farbgebungen anzuwenden, die in ihrer Struktur, Kubatur und Materialwahl im Einklang mit der historischen Bebauung in der Umgebung (Speichergebäude, Zollhaus, Altstadt) stehen.

Mit Hilfe der Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen soll eine Beeinträchtigung der Qualität des stark öffentlichkeitswirksamen städtischen Raumes vermieden werden.

Zu Werbeanlagen werden weitergehende baugestalterische Anforderungen festgesetzt. Das Erfordernis liegt darin begründet, dass auf Grund der zu erwartenden kleinteiligen Nutzungsstrukturen in der an der Promenade gelege-

nen Bebauung die Gesamtgestaltung durch eine Vielzahl ungeordneter und unterschiedlicher Werbeanlagen in Mitleidenschaft gezogen werden kann.

Die umfangreichen Festsetzungen sind auch dem geschuldet, dass Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m verfahrensfrei sind, so dass kein Antragsverfahren mit Prüfung erfolgt. Aufgrund des im UNESCO-Welterbegebiet gelegenen städtebaulich bedeutsamen Stadtraumes wird daher auch bei Werbeanlagen die gestalterische Einflussnahme durch konkrete baugestalterische Einschränkungen als erforderlich angesehen.

Aus gestalterischen Gründen werden zudem Markisen an Fassaden ausgeschlossen. Möglichkeiten der Beschattung vor den Fenstern können fest installierte, vertikale und auf die Fassadengestaltung abgestimmte Elemente darstellen, wie z. B. Schiebelelemente in Verbindung mit Fensterbändern oder Fensterläden.

2.8. Erschließung

Die Erschließung des Baufeldes SO 5 erfolgt von den Planstraße A und B (Stockholmer Straße) sowie von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (Straße Alter Hafen) aus.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
ausgefertigt am:

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

Beratungsverlauf

VO/2013/0721

Beschlüsse:

Vorlage

Nr.:

VO/2013/0721

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status:

öffentlich

Datum:

09.07.2013

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
10.5 Abt. Recht und Vergabe

Verfasser:

Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 26/92 Wohngebiet Zierower Weg, 2. Änderung, Aufstellungsbeschluss	
--	--

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich			Bauausschuss
Öffentlich			Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für den gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26/92 die 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

2. Der Geltungsbereich der 2. Änderung besteht aus zwei Teilbereichen. Sie werden wie folgt begrenzt:

Teilbereich 1

im Nordosten: von der Straße Zum Walfisch

im Süden: von den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke am Krabbenweg

im Westen: von der öffentlichen Ausgleichsfläche zum Grundstück Marktkauf

Teilbereich 2

im Norden: durch die Straße Rochenweg und die öffentliche Parkanlage um den Teich Zierower Weg/An der Niederung

im Osten: durch den Garagenkomplex Zierower Weg/Erwin-Fischer-Straße

im Süden: durch die Straße Tümmelerweg

im Westen: durch die Straße Zum Walfisch

(siehe Anlage 1)

3. Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 26/92 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.

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

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

6. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan, 2. Änderung entsprechend Anlage 3 mit der Eigentümerin der Grundstücke, der Sparkasse Mecklenburg Nordwest abzuschließen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ ist seit dem 16.03.2002 rechtskräftig. In den Jahren 2007/2008 wurde das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt (Rechtskraft 25.05.2008).

Das Wohngebiet ist bereits größtenteils entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert. Kleinere Teilbereiche sind unbebaut. Zur Erhöhung der Vermarktungschancen beantragte die Sparkasse Mecklenburg Nordwest als Eigentümerin der Grundstücke 3322/13, 3323/69, 3323/113 und 3323/115 mit Schreiben vom 13.03.2013 eine Änderung des Bebauungsplanes (siehe Anlage 2).

Städtebauliche Gründe stehen diesem Antrag nicht entgegen. Grundzüge der Planung sind bei der beabsichtigten Änderung nicht betroffen; bereits bebaute Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches werden bei der Erarbeitung des Planentwurfes berücksichtigt. Vorgesehen sind u.a. die Änderung der zulässigen Firstrichtung sowie geringfügige Änderungen der Größe und Anordnung der Baufenster, der Bepflanzungsvorschriften an den Grundstücksgrenzen und der Zulässigkeit einer variableren Farbgestaltung bei der Dacheindeckung.

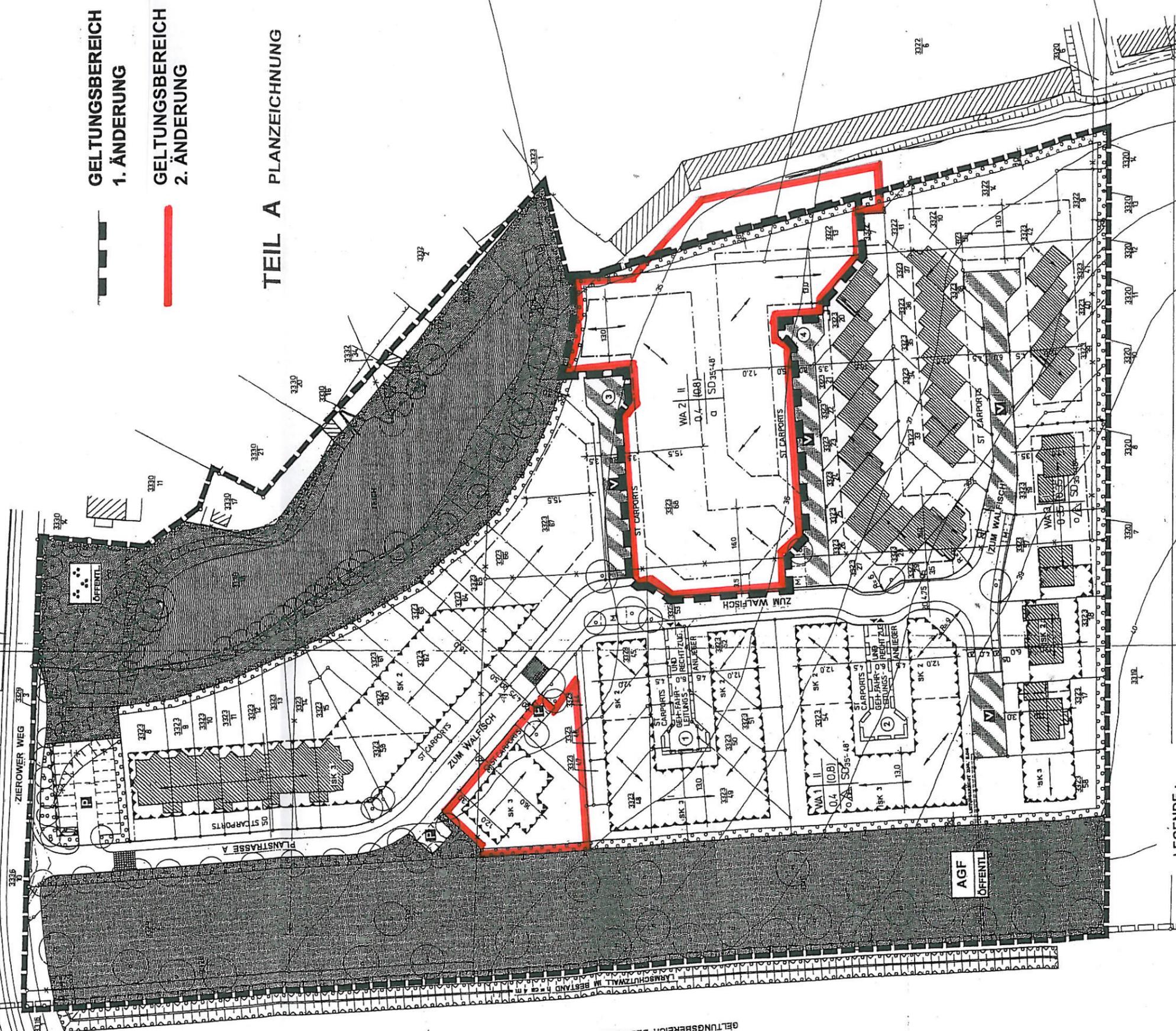
Anlage/n:

- Geltungsbereich
- Antrag Sparkasse
- Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26/92 "WOHNGEBIET ZIEROWER WEG"



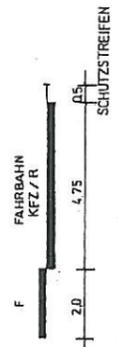
GELTUNGSBEREICH
1. ÄNDERUNG

GELTUNGSBEREICH
2. ÄNDERUNG

TEIL A PLANZEICHNUNG

STRASSENPROFIL
DIE EITELUNG DER STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
IST NICHT GEGENSTAND DER FESTSETZUNGEN

PLANSTRASSE



WENDEANLAGE
MIT BAUSTÄNDEN



LEGENDE :

- ① KRABBENWEG
- ② FORELLENWEG
- ③ ROCHENWEG
- ④ TÜMMLERWEG

Der katastrmäßige Bestand am 1.1.01 wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der Lagerhaltung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:25000, 1:10000, 1:1000 vorliegen. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Wismar, den 08.03.2000



GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13/91

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Postfach 1101 · 23951 Wismar

Bauamt der
Hansestadt Wismar
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

*1. 60.2,
Wir besprechen
und mit 60.3
Vorstand abstimmen*

K. S. 7 9/17

Wismar, 13. März 2013

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/92 "Wohngebiet Zierower Weg" der Hansestadt Wismar in der Fassung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit dem Frühjahr 2012 vermarktet die Sparkasse Mecklenburg-Nordwest die in ihrem Besitz befindlichen Baugrundstücke im Tümmlerweg, Rochenweg und Zum Walfisch.

Leider mussten wir feststellen, dass Käufer aufgrund des Bebauungsplanes immer wieder Abstand vom Kauf nahmen, weil die Einfamilienhäuser in einem Winkel von 25 Grad zur vorhandenen Straße erbaut werden sollen.

Hiermit beantragen wir im vereinfachten Verfahren eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/92 "Wohngebiet Zierower Weg" der Hansestadt Wismar in der Fassung der 1. Änderung.

Unser Antrag lautet wie folgt:

1. Die Einfamilienhäuser sollen parallel zur Straße erbaut werden (Änderung der Firstrichtung).
2. Das Grundstück Zum Walfisch (Flurstück 3323/69 zur Größe von 918 m²) darf mit einem Doppel- oder Einfamilienhaus bebaut werden.
3. Erweiterung des Baufensters bei den mit Nr. 6 und 7 bezeichneten Grundstücken zur Schaffung von Pkw-Stellplätzen/Zufahrten
4. Variable Farbgestaltung bei der Dacheindeckung
5. Änderung der Bepflanzungsvorschriften Richtung Grundstücksgrenzen

Als Ansprechpartner steht Ihnen in unserem Hause gern unser Immobilienberater, Herr Lutz Sünkeler - ☎ 03841/240-255 - zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sparkasse
Mecklenburg-Nordwest

Hoffmann

Krastel

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Mecklenburger Straße 9, 23966 Wismar
HRA 1734 (Amtsgericht Schwerin)
Anstalt des öffentlichen Rechts

Vorstand: Horst-Dieter Hoffmann (Vorsitzender)
Manuel Krastel
Vorsitzende des Verwaltungsrates:
Birgit Hesse

Telefon 0 38 41 240-111/-112
Telefax 0 38 41 240-190
www.spk-mnw.de
vorstand@spk-mnw.de



Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 26/92
„Wohngebiet Zierower Weg“
2. Änderung

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herr Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

- Stadt -

und der

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest

vertreten durch den Vorstand
~~Herr Holmann~~
Mecklenburger Straße 9
23966 Wismar

- Vorhabenträger -

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

§ 1

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücke 3322/13, 3323/69, 3323/113 und 3323/115.

Die Grundstücke befinden sich größtenteils innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“, 1. Änderung. Dieser ist seit dem 25.05.2008 rechtskräftig.

Der Vorhabenträger beantragt bei der Hansestadt Wismar für den Bereich seiner Grundstücke eine erneute Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.

26.13.13 *[Handwritten signature]*

Das veranlasst die Hansestadt Wismar für den genannten Bereich das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ durchzuführen.

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,55 ha.

§ 2

Vertragsgegenstand

1.

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

2.

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

3.

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

4.

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

5.

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

26.6.13 *[Handwritten Signature]*

§ 3

Haftungsausschluss

1.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

2.

Auch für den Fall des Nichtzustandekommens eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hat der Vorhabenträger alle Kosten zu tragen. Ein gegenseitiger Kostenausgleich oder die gegenseitige Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ist ausgeschlossen. Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 4

Kündigung

1.

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

2.

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

§ 5

Rechtsnachfolge

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

26.6.13 *Kündigung*

§ 6

Vertragsbestandteile

Diesem Vertrag liegt als Anlage der Lageplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“, 2. Änderung bei. Er ist Bestandteil des Vertrages.

§ 7

Wirksamwerden

Der Vertrag ist mit seiner Unterzeichnung wirksam.

§ 8

Schlussbestimmungen

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

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

Wismar, den 27.06.2013

Hansestadt Wismar
~~XXXXXXXXX~~
~~Nordwest~~

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest

Hoffmann

Krastel

27.6.13

26.6.13 *[Handwritten Signature]*

Vorlage

Nr.:

VO/2013/0725

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status:

öffentlich

Datum:

11.07.2013

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
60 BAUAMT
60.1 Abt. Bauordnung

Verfasser:

Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
57. Änderung des Flächennutzungsplanes,
Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-
Straße""**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.08.2013		Bauausschuss
Öffentlich	29.08.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt, für den Bereich E.-Fischer-Straße ein Verfahren zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

2. Der Bereich der Änderung wird wie folgt begrenzt:
im Nord-Osten: durch die Bebauung der Hans-Beimler-Straße
im Süd-Osten: durch das Wendorfer Wäldchen, die Bebauung der R.-Breitscheid-Str. 80 und die Kleingartenanlage „Zur Erholung“
im Süd-Westen: durch die Bebauung nördlich des Hohlweges E.-Fischer-Straße und die Kleingartenanlage Klingenberg
im Nord-Westen: durch landwirtschaftliche Nutzfläche
(siehe Anlage 1)

3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erhält die Bezeichnung: 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“

4. Der Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.

5. Die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 vorgesehene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Verwaltung durchzuführen.

6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ist durchzuführen

Begründung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der in Rede stehende Bereich teils als dörfliches Mischgebiet und teils ohne Flächennutzungen dargestellt.

Für das ehemalige Bauerngehöft E.-Fischer-Straße (dörfliches Mischgebiet) sowie die unmittelbaren Randbereiche wurde bereits 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ beschlossen. Ziel dieser Planung ist die Beseitigung des derzeitigen städtebaulichen Missstandes durch die Errichtung einer Wohnanlage.

Planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhabens nach dem Entwicklungsgebot ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die derzeitige Ausweisungen im FNP sind in eine Wohnbaufläche zu ändern.

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung besteht die Möglichkeit für die Randbereiche, die im rechtswirksamen FNP noch ohne Flächenausweisung dargestellt sind, eine Flächenzuordnung vorzunehmen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

- Bolzplatz E.-Fischer-Straße
- Pappelwäldchen E.-Fischer-Straße
- Grünzug vom Wendorfer Wäldchen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche

Da es sich bei diesen Bereichen, um Flächen handelt, die im Rahmenplan Wendorf von 2005 als Grünflächen überplant sind, ist in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Darstellung als Grünfläche gewählt worden.

Die hierdurch ebenfalls überplante Garagenanlage bleibt durch diese Änderung in Ihrem Bestand unberührt.

Der Bereich der Änderungen betrifft ca. 4,58 ha.

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches ist ein entsprechendes Bauleitplanverfahren zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“ durchzuführen.

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 laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

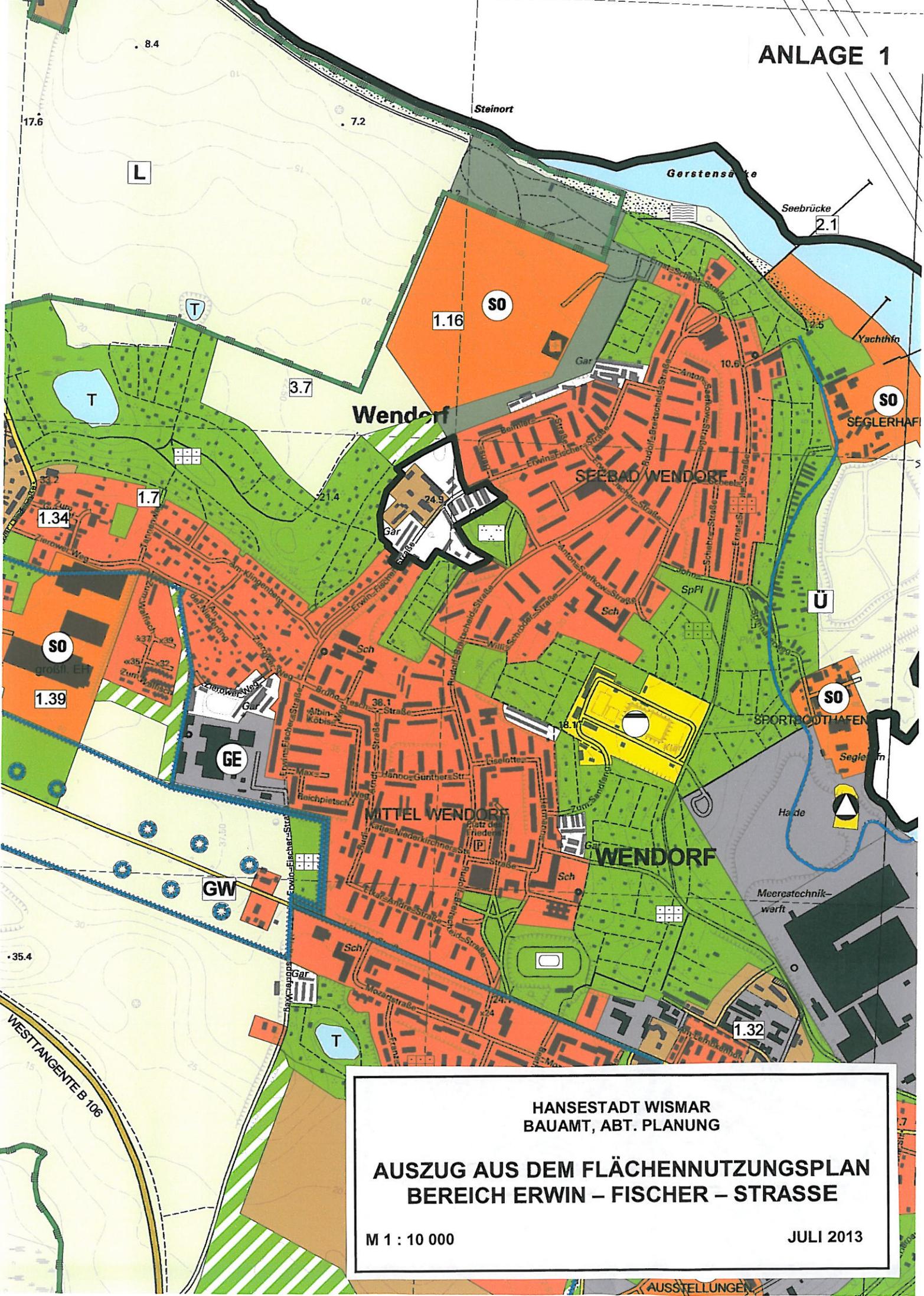
<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Anlage 1 – Geltungsbereich der 57. FNP-Änderung

Der Bürgermeister

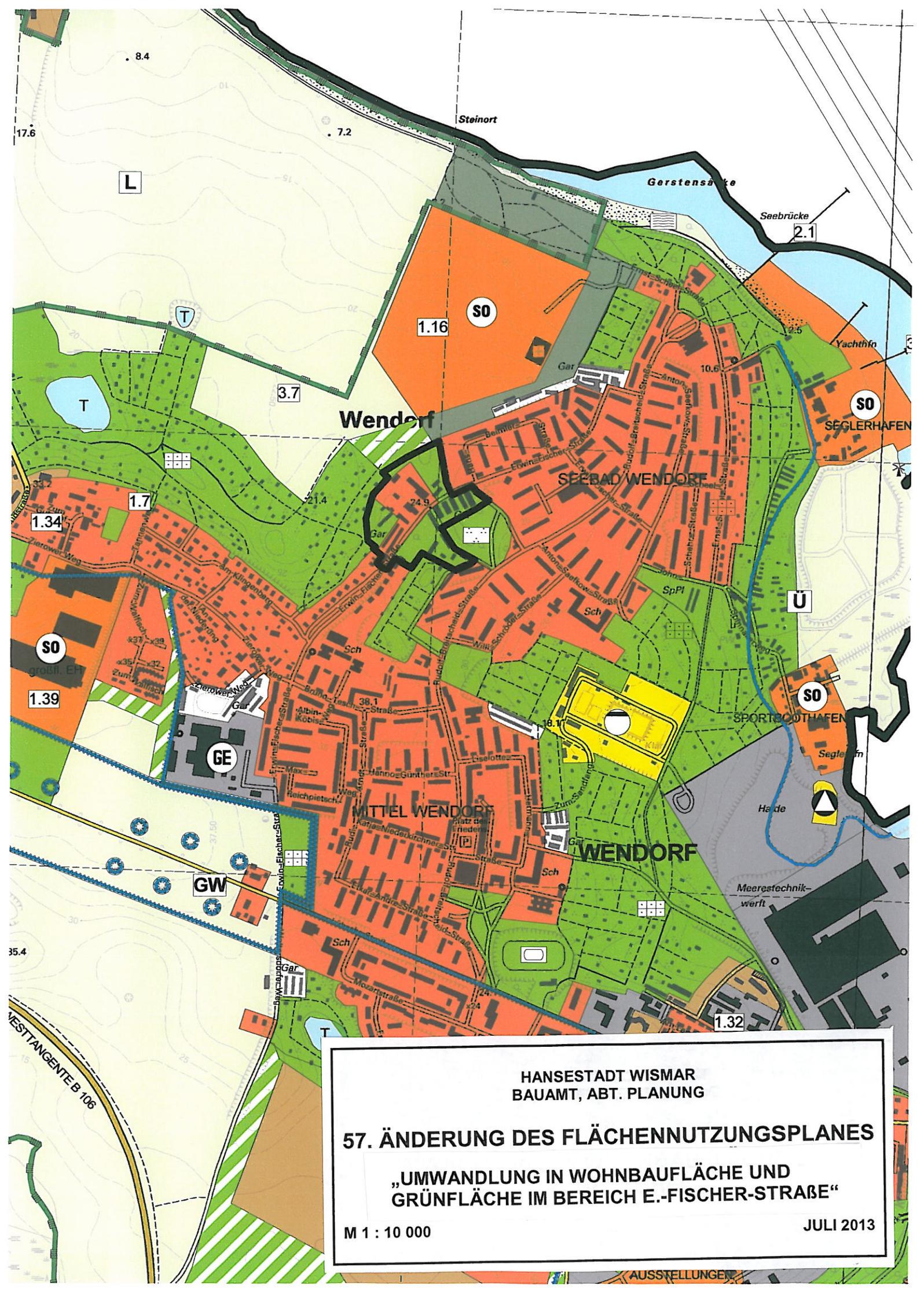
(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

**AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
BEREICH ERWIN – FISCHER – STRASSE**

M 1 : 10 000 JULI 2013



HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

57. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„UMWANDLUNG IN WOHNBAUFLÄCHE UND
GRÜNFLÄCHE IM BEREICH E.-FISCHER-STRASSE“

M 1 : 10 000

JULI 2013

Vorlage

Nr.:

VO/2013/0727

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status:

öffentlich

Datum:

15.07.2013

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
10.5 Abt. Recht und Vergabe
20 AMT FÜR
FINANZVERWALTUNG
60 BAUAMT
60.1 Abt. Bauordnung

Verfasser:

Groth, Jan

**Kreuzungsvereinbarung zwischen der Deutschen Bahn Netz AG und der
Hansestadt Wismar zum Vorhaben Eisenbahnüberführung –
Kreuzungsmaßnahme Poeler Straße".**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	12.08.2013		Bauausschuss
Öffentlich	14.08.2013		Finanz- und Liegenschaftsausschuss
Öffentlich	29.08.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag: Die Bürgerschaft legitimiert den Bürgermeister, vorbehaltlich der Zuweisung der nachstehend aufgeführten Fördermittel des Landes Mecklenburg-Vorpommern, die in der Anlage beigefügte Kreuzungsvereinbarung für das Vorhaben „Eisenbahnüberführung – Kreuzungsmaßnahme Poeler Straße“ abzuschließen.

Begründung: Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat mit Beschluss vom 28. Januar 2010, der Durchführung der Kreuzungsmaßnahme zugestimmt. Nach Umsetzung der notwendigen Planungsschritte wurde nunmehr der Hansestadt Wismar der Entwurf einer Kreuzungsvereinbarung vorgelegt. Der Entwurf wurde verwaltungsintern geprüft. Die vorliegende Fassung stellt das Verhandlungsergebnis beider Kreuzungspartner dar.

Wie bereits auf der öffentlichen Informationsveranstaltung am 19.03.2013 durch die DB Netz AG benannt, belaufen sich die voraussichtlichen Gesamtinvestitionskosten auf 24,23 Mio. € (brutto). Nach den gesetzlichen Vorgaben des Eisenbahnkreuzungsgesetzes beträgt der Anteil der Hansestadt Wismar etwa ein Drittel der Gesamtinvestitionen (rd. 8,35 Mio. €). Diese Summe setzt sich aus kreuzungsbedingten und nicht kreuzungsbedingten Kosten zusammen.

Um die Finanzierung der Kreuzungsmaßnahme zu sichern, wurden durch die Hansestadt Wismar Fördermittel in Höhe von 6,00 Mio. € beim Land Mecklenburg-Vorpommern beantragt. Durch die zuständigen Ministerien wurde grundsätzlich die Notwendigkeit der Maßnahme bestätigt und eine kombinierte Förderung (Mittel aus dem Entflechtungsgesetz – GVFG, Wirtschaftsförderung – GRW

und Sonderbedarfszuweisungen – SBZ) in Aussicht gestellt. Entsprechende Förderzusagen liegen jedoch noch nicht vor.

Die Vorteile eines Abschlusses der Kreuzungsvereinbarung gegenüber der bloßen gesetzlichen Regelung bestehen für die Hansestadt Wismar darin, dass u. a. :

- die Mitwirkungsmöglichkeiten vor und während der Bauzeit verbessert (Auftragserteilungen und Nachtragsmanagement über 50.000 €),
- eine Kontrolle des Bauzeiten- und Finanzierungsplanes eingeführt (eindeutige Formulierungen zu Abschlagszahlungen und möglichen Zuwendungsbestimmungen),
- konkrete Regelungen zur eigentumsrechtlichen Übernahme der Bauwerke und Straßenanlagen aufgenommen,
- und das Recht der Mitwirkung / Mitgestaltung der Vergabeunterlage eingeräumt wurden.

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:	5410112121/2314200	Einzahlung in Höhe von	6,00 Mio. €
Produktkonto /Teilhaushalt:	5410112121/963000	Auszahlung in Höhe von	8,35 Mio. €

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):

Die Deckung der finanziellen Aufwendungen stehen unter dem Vorbehalt der beantragten Fördermittel beim Land Mecklenburg-Vorpommern.

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
X	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten (Maßnahmen Nr. 5410112121)
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

X	neu
	eine Erweiterung

	freiwillig
	Vorgeschrieben durch:
	Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG)

Anlage/n:

- - Entwurf der Kreuzungsvereinbarung
 - Abschnitt G, Gesamtkosten der nach der Kreuzungsvereinbarung durchzuführenden Maßnahmen einschl. Umsatzsteuer (DB Netz AG)
- - Lageplan VA-LP-01 (DB Netz AG) – Verkehrsanlagen Poeler Tor
 - Lageplan VA-LP-02 (DB Netz AG) – Verkehrsanlagen Poeler Straße

Der Bürgermeister

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

Entwurf Kreuzungsvereinbarung

(§§ 3 / 13 EKrG)

Zwischen der

DB Netz AG
Regionalbereich Ost
Anlagenmanagement I.NP-O
Granitzstraße 55-56
13189 Berlin

- nachstehend **DB Netz AG** genannt -

und der

Hansestadt Wismar
vertreten durch den Bürgermeister

Am Markt 1
23966 Wismar

- nachstehend **Hansestadt Wismar** genannt -

wird

gemäß § 5 Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) vom 14.08.1963 (BGBl. I, S. 681) in der Fassung vom 08.03.1971 (BGBl. I, S. 167) und vom 21.03.1971 (BGBl. I, S. 337); zuletzt geändert durch Art. 281 der neunten Zuständigkeitsanpassungsverordnung vom 31.10.2006 (BGBl. I, S. 2444)

folgende Vereinbarung geschlossen:

§ 1

Gegenstand der Vereinbarung

- (1) Die Poeler Straße in Wismar kreuzt die Eisenbahnstrecke 7367 von Wismar nach Wismar Hafen in Bahn-km 0,7+29 (Posten 125) sowie die Strecke 6441 (Dömitz - Wismar) in Bahn-km 95,5+47 (Posten 123,124) höhengleich.
Beteiligte an der Kreuzung sind die DB Netz AG als Baulastträger des Schienenweges und die Hansestadt Wismar als Baulastträger der Straße.
- (2) Aus Gründen der Sicherheit und der Abwicklung des Verkehrs ist es erforderlich, die Posten 123, 124 und 125 aufzulassen und durch eine Eisenbahnüberführung über die Poeler Straße zu ersetzen. Dazu wird die Poeler Straße entsprechend abgesenkt und im Kreuzungsbereich in einem Trogbauwerk geführt. Durch die Auflassung des Postens 124 mit den Zuführungsgleisen zum Seehafen Wismar ist der Neubau des Gleises 152 sowie die Anschwenkung der vorhandenen Gleisanlage erforderlich, um die vorhandenen Gleisanschlüsse der Hafengleise zu erhalten. Am Posten 123 befinden sich keine BÜ- Ausrüstungsteile mehr.

§ 2

Art und Umfang der Maßnahme

- (1) Beschreibung der Maßnahme:
Kreuzungsbedingte Maßnahmen
 - a) Neubau einer Eisenbahnüberführung auf der Strecke 7367 (Wismar - Wismar Hafen) am km 0.7+29,500 im vorhandenen Straßenverlauf mit Berücksichtigung einer Anhebung der Gleisgradienten
 - b) Auflassung und Rückbau der Gleisanlagen am Posten 124 mit Rückbau der Gleise 41 und 32 sowie der Weichen DKW42, W65, W305, W 410b und W 350
 - c) Rückbau der noch vorhandenen Gleisanlagen am Posten 123 sowie der Gleise 55, 56 und 57
 - d) Neuansbindung der Gleise zum Hafen Wismar an die Strecke 7367 über die neue Weiche W25, Neubau des Gleises 152 und Ein- und Ausbau der Gleise 150/151 im Bereich der neuen Eisenbahnüberführung
 - e) Neubau der Poeler Straße zwischen Knotenpunkt Poeler Tor und Einmündung Rabenstraße auf einer Länge von 450 m mit gleichzeitiger Neuordnung der Zufahrten zu den Wohngebäuden Poeler Straße 6 bis 21.
 - f) Anpassung des Knotenpunktes Poeler Tor und Ausstattung mit einer Lichtsignalanlage. Erweiterung der Bahnhofstraße und Wasserstraße um die notwendigen Abbiegespuren gemäß verkehrstechnischer Berechnung der LSA Poeler Tor.
 - g) Neuansbindung der Lokschuppenzufahrt an die Bahnhofstraße und Neuordnung der bestehenden Parkplätze am Bahnhofsvorplatz unter Beachtung der neuen Lokschuppenzufahrt

- h) Verschiebung der Einmündung Ladestraße / Poeler Straße nach Norden und Neubau einer Zufahrt zum ZOB
- i) Weitere Maßnahmen im Zusammenhang mit den Arbeiten zu den Buchstaben a) bis h), insbesondere bauablaufsbedingte Zwischenbauzustände werden geplant und durchgeführt.
- k) Umverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuge der Gesamtbaumaßnahme
- l) Umverlegung bahneigener Kabel im Zuge des Gleisbaues und der Neuordnung der Bahnanlagen im Seehafen Wismar
- m) Es werden landschaftspflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant und durchgeführt.
- n) Es wird Grunderwerb durchgeführt.

Nichtkreuzungsbedingte Maßnahmen für die DB Netz AG

- o) Erneuerung des vorhandenen Oberbaus der Gleise 150 und 151 sowie Erweiterung der LST-Anlagen durch Schließung der Gleisfreimeldelücken

Nichtkreuzungsbedingte Maßnahmen für die Hansestadt Wismar

- p) zusätzliche Gleisanlagen sowie die Mehrkosten für den Einbau von Rillenschienen im Bereich des Seehafens Wismar

(2) Im Übrigen gelten die nachstehend aufgeführten Unterlagen und Pläne, denen die Beteiligten zugestimmt haben:

- | | |
|---|----------|
| - Zusammenstellung der voraussichtlichen Kosten | Anlage 1 |
| - Erläuterungsbericht | Anlage 2 |
| - Kostenteilungsschlüssel | Anlage 3 |
| - Kostenplanung / Grobkostenschätzung | Anlage 4 |
| - Begründung der kreuzungsbedingten Kosten | Anlage 5 |
| - Planunterlagen | Anlage 6 |

Übersichtsplan der bestehenden Verkehrsanlagen Nr. 1

Übersichtsplan Nr. IB-Ü-01

Lageplan Knotenpunkt Poeler Tor VA-LP-01

Lageplan Knotenpunkt Poeler Straße VA-LP-02

Lageplan Umverlegung Ver- und Entsorgungsmedien VEA-LP-01 bis 03

Lageplan VA-G-70 bis 74

Brückenbauwerk IB-B-01

Brückenbauwerk IB-B-02

Trogbauwerk IB-T-01

Trogbauwerk IB-T-03

Lageplan Grunderwerb VA-LP-01 bis 07

Lageplan mit Abgrenzung der Unterhaltungslasten

- | | |
|------------------------------------|----------|
| - Bauzeiten- und Finanzierungsplan | Anlage 7 |
| - Aufstellung Leitungskreuzungen | Anlage 8 |
| - Verkehrsgutachten | Anlage 9 |

§ 3

Planfeststellung / Plangenehmigung

Für die Maßnahme wird nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) ein Planrechtsverfahren beim Eisenbahn-Bundesamt beantragt.

§ 4

Durchführung der Maßnahme

- (1) Die **DB Netz AG** führt die in § 2 Abs. 1 Buchst. a) bis p) aufgeführten Maßnahmen durch. Der Baudurchführende ist für die Ausschreibung, Vergabe und Vertragsabwicklung mit dem Unternehmer zuständig.
- (2) Der Hansestadt wird das Recht eingeräumt, die Vergabeunterlagen und die Ausführungsplanung einzusehen und zu prüfen. Hinweise und Ergänzungen für in ihrer Baulastträgerschaft liegende Maßnahmen sind zu ergänzen. Die Hansestadt Wismar wird über stattfindende Baurapporte und Koordinierungsgespräche im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme informiert und zur Teilnahme eingeladen.
- (3) Aufträge für Leistungen bis zur Höhe 50.000 € dürfen ohne vorherige Bestätigung des anderen Beteiligten vergeben werden. Aufträge, die diesen Betrag übersteigen, müssen der Hansestadt Wismar zur Zustimmung vorgelegt werden. Die Prüfung durch die Hansestadt Wismar erfolgt werktags innerhalb von 24 Stunden. Widerspricht die Hansestadt Wismar der Beauftragung nicht innerhalb dieses Zeitraumes, gilt die Zustimmung als erteilt. Die Einschränkung gilt nicht für die nicht kreuzungsbedingten Maßnahmen der DB Netz AG.
- (4) Der DB Netz AG ist bekannt, dass die Hansestadt Wismar für die Kreuzungsmaßnahme Zuwendungen erhält und an die Zuwendungsbestimmungen gebunden ist. Die Hansestadt Wismar erhält sämtliche vertragsrelevanten Planungs-, Auftrags- und Abrechnungsunterlagen sowie den Nachweis des Leistungs- und Abrechnungsstandes zur Sicherung der Kontrolle des Bauzeiten- und Finanzierungsplanes und der zu schaffenden haushaltsrechtlichen Voraussetzungen in Bezug auf die Zuwendungsbestimmungen.
- (5) Führt ein Beteiligter Maßnahmen durch, die Auswirkungen auf Anlagen des anderen oder den Verkehr haben können, so wird er vorher dessen Zustimmung einholen.
- (6) Für Baubeginn, zeitliche Durchführung der Maßnahme u.ä. gelten die im Schriftwechsel zu vereinbarenden Einzelheiten.

- (7) Nach Durchführung der Maßnahme erfolgt eine gemeinsame Abnahme
- des Trogbauwerkes,
 - aller Straßenbaumaßnahmen,
 - der Straßenüberführung im Zuge der Anbindung der Zufahrten Poeler Straße,
 - der Gleisanlagen im Bereich des Seehafens Wismar
- durch die Beteiligten gegenüber dem Unternehmer.
- (8) Die endgültigen Abmessungen der Kreuzungsanlage werden in Bestandszeichnungen nachgewiesen. Nach Durchführung der Maßnahme übergibt der Bau-durchführende dem anderen Beteiligten eine Ausfertigung der Bestandsunterlagen (technische Nachweise, Bestandszeichnungen und digital).

§ 5

Kosten der Maßnahme

- (1) Der Umfang der kreuzungsbedingten Kosten (= Kostenmasse) wird unter Beachtung des § 13 EKrG, der 1. Eisenbahnkreuzungsverordnung (1. EKrV) und des Allgemeinen Rundschreibens Straßenbau Nr.8/1989 des Bundesministeriums für Verkehr vom 17.05.1989 (VkB1.1989 S.419) ermittelt.
- (2) Die Kosten der Maßnahme (§ 2) betragen nach der als Anlage beigefügten „Zusammenstellung der voraussichtlichen Kosten“ voraussichtlich ca. **24.230.637,83** EUR (einschließlich Umsatzsteuer).

Sie sind in Höhe von **22.585.409,35** EUR kreuzungsbedingt und werden nach § 13 Abs.1 EKrG von der DB Netz AG, von der Hansestadt Wismar und vom Bund zu je einem Drittel getragen.

Demnach entfallen voraussichtlich auf

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| - die DB Netz AG | 7.528.409,35 EUR, |
| - die Hansestadt Wismar | 7.528.409,35 EUR, |
| - den Bund | 7.528.409,35 EUR. |

- (3) Anfallende Umsatzsteuer gehört zur Kostenmasse.
- (4) Bei der Berechnung der Personalkosten nach § 4 Abs. 2 Nr.1 der 1.EKrV sind die Kosten für das tatsächlich eingesetzte Personal anzusetzen (s. Schreiben des BMV vom 18.09.95 - StB 17/E 11/E16/78.11. 00/27 Va 95). Bewertungsgrundlage für die Eigenleistungen der DB Netz AG sind die örtlichen Dispo-Kosa ohne Zuschläge. Sie stellen die Basis der Kostenrechnung der DB Netz AG dar, die vom Bund anerkannt wird. Die Kostensätze unterliegen der jährlichen Überprüfung durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer. Bei Bedarf werden die örtlichen Kostensätze für die in Betracht kommenden Leistungen von der DB Netz AG mitgeteilt.
- (5) Die Beteiligten werden Verwaltungskosten nach § 5 der 1. EKrV in Höhe von 10 v.H. der von ihnen aufgewandten kreuzungsbedingten Grunderwerbs- und Baukosten in Rechnung stellen.

- (6) Kosten für Betriebserschwernisse während der Bauzeit gehören – nur soweit solche der DB Netz AG und der Hansestadt Wismar selbst entstehen – zur Kostenmasse.
- (7) Die nicht kreuzungsbedingten Kosten für die Maßnahmen nach §2 Abs.1 o) in Höhe von voraussichtlich 828.009,00 Euro trägt die **DB Netz AG**.
- (8) Die nicht kreuzungsbedingten Kosten für die Maßnahmen nach §2 Abs.1 p) in Höhe von voraussichtlich 817.400,77 Euro trägt die **Hansestadt Wismar**.
Für diese aufgewandten nicht kreuzungsbedingten Baukosten wird die DB Netz AG der Hansestadt Wismar Verwaltungskosten in Höhe von 13 v.H. in Rechnung stellen.
- (9) Die endgültigen Kosten ergeben sich aus der Schlussabrechnung, die von der DB Netz AG erstellt wird.

§ 6

Abschlagszahlungen und Abrechnung

- (1) Die Hansestadt Wismar leistet Abschlagszahlungen nach dem Baufortschritt auf die Kosten der Maßnahme, die von anderen Beteiligten durchgeführt wird.
- (2) Der endgültige Zahlungsausgleich wird unverzüglich nach Übersendung und Prüfung der Kostenzusammenstellung durchgeführt. Bei Meinungsverschiedenheiten darf die Zahlung der unbestrittenen Beträge nicht bis zur Klärung der Streitfragen zurückgestellt werden.

§ 7

Erhaltung und Eigentum

- (1) Für die Erhaltung der Kreuzungsanlagen gilt § 14 EKrG.
Danach erhält
 - a) die **DB Netz AG** die Eisenbahnanlagen der Strecke 7367 (Wismar – Wismar Hafen) einschl. der Weiche 25 sowie die Eisenbahnüberführung.
 - b) die **Hansestadt Wismar** alle Straßenanlagen der Poeler Straße, Bahnhofstraße, Wasserstraße, Ladestraße, Zufahrt zum Lokschuppen sowie die Straßenüberführung der Zufahrt Poeler Straße.
- (2) Für Erhaltungsmaßnahmen, die Anlagen des anderen Beteiligten betreffen, wird dessen vorherige Zustimmung eingeholt, es sei denn, dass Gefahr im Verzuge ist. Dabei werden auch der Umfang der Mitbenutzung der Anlagen des anderen Beteiligten sowie ggf. erforderliche Sicherheitsvorkehrungen festgelegt.
- (3) Die Eisenbahnanlagen werden Eigentum der DB Netz AG, die Straßenanlagen Eigentum der Hansestadt Wismar.

§ 8

Sonstiges

- (1) Die Brückenprüfungen für die Eisenbahnüberführung mit den Schlitzwänden / Wiederlagern im Zuge der Strecke 7367 obliegen der **DB Netz AG** nach ihren Vorschriften. Die Brückenprüfungen der Straßenüberführung und des Trogbauwerkes obliegen der **Hansestadt Wismar** nach ihren Vorschriften. Sind dabei Maßnahmen erforderlich, die Auswirkungen auf Anlagen des anderen Beteiligten haben können, so ist vorher dessen Zustimmung einzuholen.
- (2) Alle Arbeiten sind unter Aufrechterhaltung des Eisenbahnbetriebes auszuführen.
- (3) Für das Verfahren bei Bauausführung, der Kostenerstattung und der Abrechnung der Maßnahme (§ 2) gilt die „Richtlinie für das Verfahren bei der Bau durchführung und Abrechnung von Maßnahmen nach dem EKrG“, bekannt gegeben vom BMVBW mit ARS Straßenbau Nr. 7/2000 - S 16/EW 15/78.10.20-04/8 Va 00 - vom 06.03.2000 (VkBfI 2000, S. 172).
- (4) Die Durchführung baulicher/technischer Maßnahmen bzw. die Genehmigung entsprechender Maßnahmen Dritter im Verkehrsweg eines Beteiligten obliegt jedem Beteiligten für seinen Verkehrsweg. Leitungsverlegungen und der An- oder Einbau sonstiger Einrichtungen bedürfen jedoch jeweils der vorherigen Zustimmung des anderen Beteiligten. Dieser kann seine Zustimmung verweigern, wenn eigene berechnete Interessen durch die Maßnahme beeinträchtigt werden können. Die Zustimmung kann davon abhängig gemacht werden, dass vor Durchführung der Maßnahme eine besondere vertragliche Regelung zwischen dem Beteiligten und dem Maßnahmenträger zustande kommt.
Diese Regelungen gelten nicht bei Erhaltungsmaßnahmen nach § 7 Abs.2.
Die Zuständigkeiten des Eisenbahn-Bundesamtes bleiben hiervon unberührt.
- (5) Für die Verlegung, Änderung oder Sicherung von Telekommunikationslinien, die nicht zu den Eisenbahn- oder Straßenanlagen gehören, gelten die Bestimmungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG), soweit keine besonderen vertraglichen Regelungen bestehen.
- (6) Von den Kosten für Leitungsanpassungsarbeiten werden nur die Anteile der Kostenmasse angelastet, die ein Beteiligter als Baulastträger eines der beteiligten Verkehrswege zu tragen hat. Nicht zur Kostenmasse zählen die auf Grund bestehender Rechtsverhältnisse von Dritten (z.B. Konzessionsverträge) zu übernehmenden Kosten. Die Hansestadt Wismar verpflichtet sich, die genannten Ansprüche gegenüber Dritten an die DB Netz AG abzutreten.
- (7) Ein eventuell erforderlicher Grunderwerb eines Beteiligten von dem/einem anderen Beteiligten wird gesondert vertraglich geregelt.
- (8) Die Beteiligten vereinbaren abweichend von § 195 BGB eine Verjährungsfrist von 10 Jahren. Die Verjährungsfrist für den endgültigen Zahlungsausgleich beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem den Beteiligten das Ergebnis der Prüfung der Kostenzusammenstellung vorliegt.
- (9) Ansprechpartner der DB Netz AG für diese Maßnahme ist die

DB ProjektBau GmbH
Regionalbereich Ost
Wismarsche Straße 390
19055 Schwerin

- (10) Die Verkehrssicherungspflicht, die Säuberung der Ansichtsflächen, die Beleuchtung und die Entwässerung der Straßenanlagen unterhalb der Eisenbahnüberführung obliegen der Hansestadt Wismar. Die vermögenswirksame Übernahme der Straßenanlagen durch die Hansestadt Wismar erfolgt erst nach Schlussvermessung **gemäß Richtlinie der Hansestadt Wismar** und Eigentumsnachweis für die Grundstücke der Straßenanlagen.
- (11) Der Übergang zwischen der Eisenbahnüberführung und den beiderseits anschließenden Rampen mit dem Trogbauwerk, wird durch Schein- oder Konstruktionsfugen gekennzeichnet.

§ 9

Änderung der Vereinbarung

Änderungen und Ergänzungen bedürfen der der Schriftform.

§ 10

Genehmigungen

Diese Vereinbarung bedarf wegen des in § 5 vorgesehenen Beitrages des Bundes insoweit der Genehmigung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Die Genehmigung wird von der DB Netz AG beantragt.

§ 11

Ausfertigungen

Diese Vereinbarung wird 3-fach ausgefertigt. Davon erhält die **DB Netz AG** zwei Ausfertigungen und die **Hansestadt Wismar** eine Ausfertigung.

Berlin, den

Wismar, den

.....

.....

.....

Schreinert

Schultz

Bürgermeister

1. Stellvertreter

Abschnitt G
Gesamtkosten der nach der Kreuzungsvereinbarung durchzuführenden Maßnahmen einschließlich Umsatzsteuer

G 1	Von der DB Netz AG zu tragende Gesamtkosten:		
	C 1.1 kreuzungsbedingte Gesamtkosten	7.080.008,80	7.528.409,35 €
	E 3.1 kreuzungsbedingte Umsatzsteuer	448.400,56	
	C 2.1 nicht kreuzungsbedingte Kosten	828.009,00	828.009,00 €
	Summe:		8.356.418,35 €
G 2	Vom Straßenbaulasträger zu tragende Gesamtkosten:		
	C 1.2 kreuzungsbedingte Gesamtkosten	7.080.008,80	7.528.409,35 €
	E 3.2 kreuzungsbedingte Umsatzsteuer	448.400,56	
	C 2.2 nicht kreuzungsbedingte Kosten	686.891,40	817.400,77 €
	F 3 nicht kreuzungsbedingte Umsatzsteuer	130.509,37	
Summe:		8.345.810,12 €	
G 2	Vom Bund zu tragende Gesamtkosten:		
	C 1.3 kreuzungsbedingte Gesamtkosten	7.080.008,80	7.528.409,35 €
	E 3.3 kreuzungsbedingte Umsatzsteuer	448.400,56	
Summe:		7.528.409,35 €	
G 4	Gesamtkosten der Maßnahme		
	C 1.1-3 kreuzungsbedingte Gesamtkosten	21.240.026,39	22.585.228,06 €
	E 3.1-3 kreuzungsbedingte Umsatzsteuer	1.345.201,67	
	C 2.1-2 nicht kreuzungsbedingte Kosten	1.514.900,40	1.645.409,77 €
	F 3 nicht kreuzungsbedingte Umsatzsteuer	130.509,37	
Summe:		24.230.637,83 €	

G 5

kapitalisierte Vorteile Erhaltungslast
 Erhaltungsmehrkosten Betriebskosten.

Das Zutreffende bitte ankreuzen. in Höhe von **0,00 €**

der DB Netz AG vom Straßenbaulasträger
 dem Straßenbaulasträger von der DB Netz AG

Das Zutreffende bitte ankreuzen. in Höhe von **0,00 €**

Sie werden nicht abgelöst, weil sie dem zur Ablösung verpflichteten Kreuzungsbe-
 Vorteile Erhaltungskosten werden nicht abgelöst.

Das Zutreffende bitte ankreuzen.

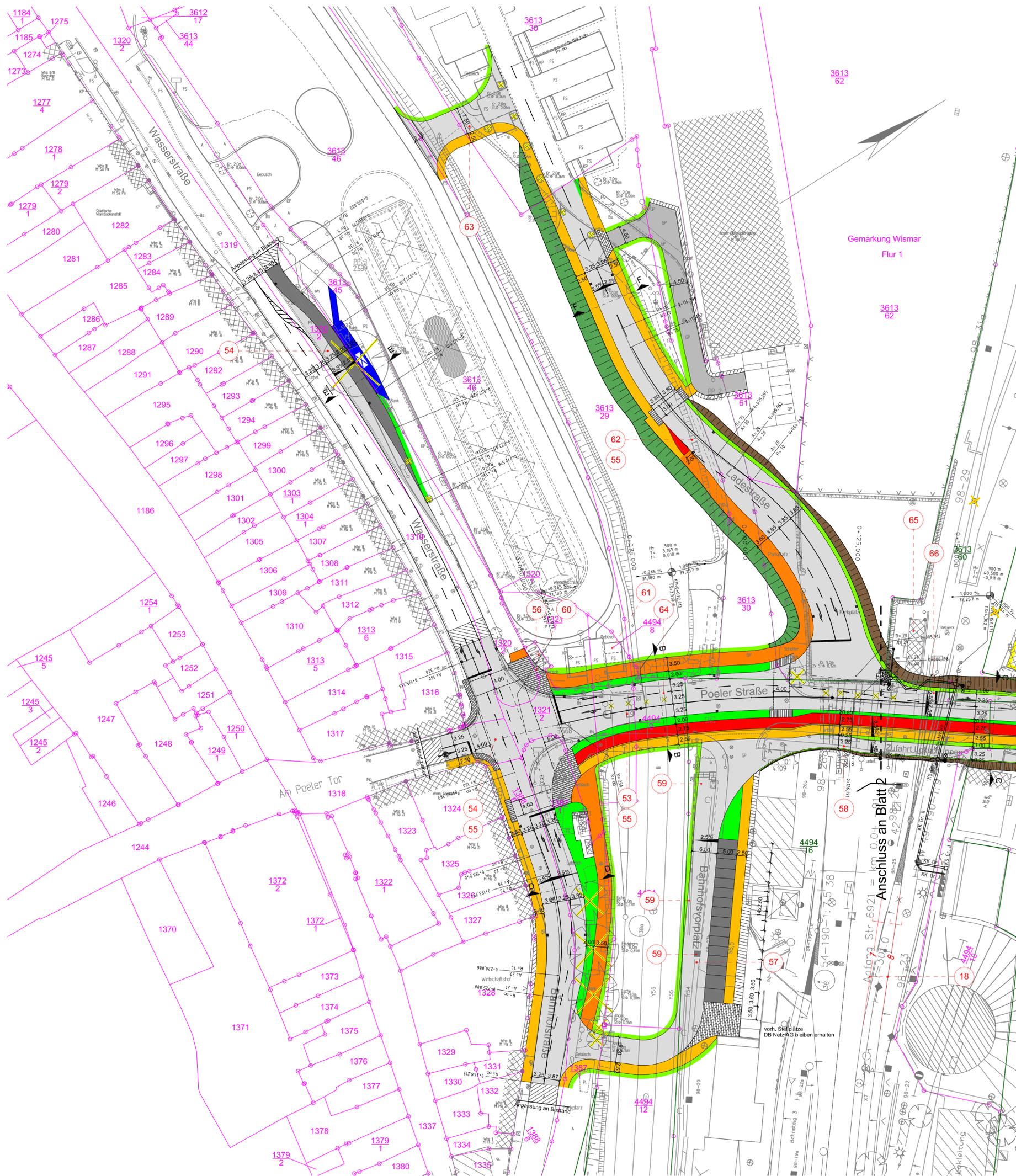
aufgestellt (nur bei Zusammenst. d. vorl. Kosten) I.BV-O-P (P.3) gez. Schubring

sachlich /und rechnerisch/^{*)} richtig (nur bei Endabrechnung)

rechnerisch richtig (nur bei Endabrechnung)

Ort, Datum OE Unterschrift

*) "und rechnerisch" streichen, wenn rechnerische Richtigkeit separat geprüft wird.



LEGENDE

	Einschnittsböschung		Straßenablauf neu, geplant
	Bankett		Fahrbahnquerneigung
	Fahrbahn		Hochpunkt
	Gehweg mit Blindenleitsstreifen		Tiefpunkt
	Damböschung		Ifd. Nummer des Bauwerksverzeichnisses
	gem. Rad-/Gehweg		Baumverlust
	Radweg		Gebäudeabbruch
	Grünfläche		Abbruch
	Wartflächen		Entwässerung Trogbauwerk
	Anpassungsfläche		Neubau Bahnanlagen
	Eisenbahnüberführung		DB Grenze
	Mischverkehrsfläche		Grenze zwischen Flurstücken
	Parkfläche		
	Ausfahrt		
	Haltestelle behindertengerechte Ausstattung		

H = 5000 m
Neigungsbrechpunkt mit Angabe von Gefälle (-) und Steigung (+) in Prozent, Länge der Gefälle- (Steigungs-) Strecke und Halbmesser

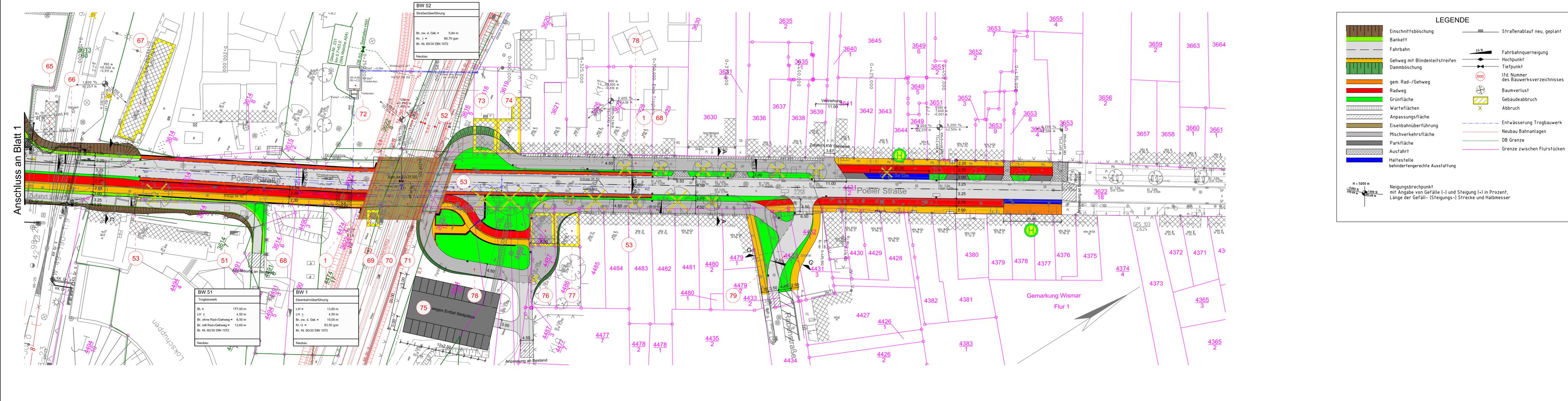
Anlage: 3.1.1.1

(Genehmigungsvermerk des EBA)

Prüfdaten

Unterlage für eine Entscheidung nach § 18 AEG

Auftraggeber:	Planverfasser:	BUNG BUNZ Ingenieure AG Zweigvermessung Berlin Sachsendamm 6 10829 Berlin Berlin, 14.03.2012 GPT, Datum, Unterschrift	Auftrag-Nr.:	
Bauherr:	DB NETZE	DB NETZE	Datum:	03/2012
DB Netz AG Regionalbereich Ost Anlagenmanagement INP-O-D SWE (P) Dr. Kütz - Straße 54 19053 Schwerin	DB ProjektBau GmbH Regionalbereich Ost Regionales Projektmanagement IBV-O-P (W) Wismarsche Straße 304 19055 Schwerin	DB NETZE	Name:	ZIMMERMANN
			bearb.:	KÄMPFER/SCHULTZ
			gepr.:	KNOPF
			Plan-Nr.:	VA-LP-01
			Planart:	Planfeststellung
			Planzeichen:	
			Blattgr.:	765/650
			Einwirkungen (Lastmodelle):	
Maßstab:	Lageplan-Teil Verkehrsanlagen Straße Knotenpunkt Poeler Tor			Höhen- und Koordinatensystem HN76 GK42/83
1:500				
Projekt:	Kreuzungsmaßnahme Poeler Straße, Wismar			
Strecke:	Eisenbahnüberführung Bahn-km 0,7-29			
			Brückennummer	
Strecke	Kilometer	Kennzahl		
7367	0,70+29			



LEGENDE

	Einschnittsböschung		Straßenablauf neu, geplant
	Bankett		Fahrbahnquerneigung
	Fahrbahn		Hochpunkt
	Gehweg mit Blindenleitstreifen		Tiefpunkt
	Dammböschung		lfd. Nummer des Bauwerksverzeichnisses
	gem. Rad-/Gehweg		Baumverlust
	Radweg		Gebäudeabbruch
	Grünfläche		Abbruch
	Wartflächen		Entwässerung Trogbauwerk
	Anpassungsfläche		Neubau Bahnanlagen
	Eisenbahnüberführung		DB Grenze
	Mischverkehrsfläche		Grenze zwischen Flurstücken
	Parkfläche		
	Ausfahrt		
	Haltestelle behindertengerechte Ausstattung		

H = 5000 m

 Neigungsbrechpunkt mit Angabe von Gefälle (-) und Steigung (+) in Prozent, Länge der Gefälle- (Steigungs-) Strecke und Halbmesser

Anschluss an Blatt 1

BW 51
Trogbauwerk

BL =	177,00 m
LW >=	4,50 m
Br. zw. d. Gel. =	19,00 m
Br. ohne Rad-/Gehweg =	8,50 m
Br. mit Rad-/Gehweg =	13,00 m
Br. Kl. 60/30 DIN 1072	

Neubau

BW 1
Eisenbahnüberführung

LW =	13,60 m
LH >=	4,50 m
Br. zw. d. Gel. =	19,00 m
Kl. -> =	63,50 gon
Br. Kl. 60/30 DIN 1072	

Neubau

BW 52
Straßenüberführung

Br. zw. d. Gel. =	5,84 m
Kl. -> =	80,70 gon
Br. Kl. 60/30 DIN 1072	

Neubau

BW 1
wegen Entfall Stellplätze

12x2,50	
---------	--

Unterlage für eine Entscheidung nach § 18 AEG

Auftragnehmer:	Planverfasser:	BUNG BUNIG Ingenieure AG Zweigniederlassung Berlin Sachsendamm 6 10829 Berlin Berlin, 14.03.2012 Ort, Datum, Unterschrift	Auftrag-Nr.:
Bauherr:	DB NETZE DB ProjektBau GmbH Regionales Projektmanagement IBV-O-P (W) Wismarsche Straße 399 19055 Schwerin	DB NETZE Regionales Projektmanagement IBV-O-P (W) Wismarsche Straße 399 19055 Schwerin	Plan-Nr.: VA-LP-02
Maßstab: 1:500	Lageplan-Teil Verkehrsanlagen Straße Poeler Straße		Planart: Planfeststellung
Projekt:	Kreuzungsmaßnahme Poeler Straße, Wismar		Planzeichen:
Strecke:	Eisenbahnüberführung Bahn-km 0,7+29		Blattgr.: 1320/297
Strecke	Kilometer	Kennzahl	Einwirkungen (Lastmodelle):
7367	x 0,70+29	x	Höhen- und Koordinatensystem HN16 GK42/83

Vorlage**Nr.:****VO/2013/0729**

Federführend:
60.3 Sanierung und
Denkmalschutz

Status:

öffentlich

Datum:

16.07.2013

Verfasser:

Feichtinger, Birgit

Beteiligt:

I Bürgermeister

II Senator

Sonstige – Beratung mit Externen

20 AMT FÜR

FINANZVERWALTUNG

60 BAUAMT

60.1 Abt. Bauordnung

60.2 Abt. Planung

Beantragung von Städtebauförderungsmitteln für das Programm 2014**- Gesamtmaßnahme Altstadt" und****- Gesamtmaßnahme "Ost-Kagenmarkt""**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	08.08.2013		Sanierungsausschuss
Öffentlich	12.08.2013		Bauausschuss
Öffentlich	29.08.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die Antragstellung von Städtebauförderungsmitteln für das Programm 2014 in der Gesamthöhe von 5.000.000,00 € anteilig für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Altstadt“ und für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Ost - Kagenmarkt“ entsprechend der Anlagen 1 und 2.

Begründung:

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien ist der Antrag für das Städtebauförderungsprogramm 2014 beim Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu stellen.

Mit dem Förderantrag 2014 beantragt die Hansestadt Wismar für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Altstadt“ (Anlage 1) Städtebauförderungsmittel in Höhe von 4.000.000,00 € und für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Ost - Kagenmarkt“ (Anlage 2) Städtebauförderungsmittel in Höhe von 1.000.000,00 €.

Die Anträge auf Städtebauförderungsmittel für das Programm 2014 für die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen „Altstadt“ (Anlage 1.1) und „Ost – Kagenmarkt“ (Anlage 2.1) werden in der Vorlage dargestellt.

Die neu zu beantragenden Städtebauförderungsmittel für das Programm 2014 basieren jeweils auf einer fördergebietsbezogenen Prioritätenliste, welche aus den Zuarbeiten der hausverwaltenden Ämter der Stadtverwaltung der Hansestadt Wismar, den Versorgungsträgern und privaten Antragstellern zusammengestellt wurden und dem Antrag als Anlagen 1.3 und 2.3 zum jeweiligen Programmgebiet beiliegen.

Zudem sind in den Anlagen 1.2 und 2.2 die geplanten Maßnahmen dargestellt, die aus verfügbaren und bewilligten Mitteln der Jahre 2009 – 2013 finanziert werden sollen.

In den Übersichten zu den Maßnahmen mit gesicherter Finanzierung (Anlagen 1.2 und 2.2) sind die Einzelmaßnahmen alphabetisch entsprechend den jeweiligen Maßnahmegruppen aufgeführt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Maßnahmen, deren dargestellte Finanzhilfen auf Grundlage vorliegender Beschlüsse und abgeschlossener Fördervereinbarungen für den Zeitraum 2013 – 2017 bereits gebunden sind. Des Weiteren enthält die Darstellung auch Einzelmaßnahmen, welche sich in Vorbereitung befinden. Aufgrund des über 5 Jahre laufenden kassenwirksamen Zeitraums sind einige der genannten Einzelmaßnahmen im Förderantrag noch nicht ausfinanziert und müssen zur Ausfinanzierung daher zusätzlich auch im Förderantrag 2014 berücksichtigt werden.

Im Förderantrag für die beiden Gesamtmaßnahmen gemäß den Anlagen 1.1 und 2.1 werden sowohl die bisher nicht ausfinanzierten als auch neue Einzelmaßnahmen entsprechend ihrer Priorität aus dem jeweiligen Fördergebiet dargestellt.

Da die Antragssumme für die städtebauliche Gesamtmaßnahme "Altstadt" auf 4.000.000,00 € und für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Ost - Kagenmarkt“ auf 1.000.000,00 € begrenzt ist, lassen sich derzeit nur ein Teil der in der Prioritätenliste enthaltenen Einzelmaßnahmen im Förderantrag darstellen. Daher sind im Antrag auch Maßnahmen ohne Summe aufgeführt, die sich dann in der Prioritätenliste wieder finden.

Die Prioritätenlisten in den Anlagen 1.3 und 2.3 weisen die Maßnahmen in einer schwerpunktmäßigen und problemorientierten Rang- und Reihenfolge in dem jeweiligen Programmgebiet aus.

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:	51103.7844000 TH 08 (Produktkonto für den Eigenmittelanteil) 2014 – 69.600,00 € 2015 – 365.300,00 € 2016 – 511.400,00 € 2017 – 292.200,00 € 2018 – 219.200,00 €	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

Das städtebauliche Sondervermögen tangiert lediglich mit dem Eigenmittelanteil den städtischen Kernhaushalt und mit den zusätzlichen Eigenanteilen. Für das Sondervermögen werden eigenständige Haushaltspläne erarbeitet.

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

Der Eigenmittelanteil der Hansestadt Wismar beträgt beim Denkmalschutzprogramm 20 % und bei allen übrigen Städtebauförderungsprogrammen 33,33 %. Erst nach Mittelbereitstellung durch das Land kann die konkrete Summe des Eigenmittelanteils der Hansestadt Wismar für die einzelnen Programme genau veranschlagt werden. Grundsätzlich ist für das erste Jahr mit 5 %, im 2. Jahr mit 25 %, im 3. Jahr mit 35 %, im 4. Jahr mit 20 % und im 5. Jahr mit 15 % zu rechnen.

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition	
X	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm des städtebaulichen Sondervermögens enthalten	
	Die Maßnahme ist eine neue Investition	

4. Die Maßnahme ist:

	neu	
--	-----	--

X	freiwillig	
	eine Erweiterung	
	Vorgeschrieben durch:	

Anlage/n:

Anlage 1 - Antrag städtebauliche Gesamtmaßnahme „Altstadt“

Anlage 2 - Antrag städtebauliche Gesamtmaßnahme „Ost - Kagenmarkt“

Der Bürgermeister

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

Förderantrag 2014
Hansestadt Wismar
Mecklenburg-Vorpommern

Altstadt

A N T R A G

zur Anmeldung des weiteren Finanzbedarfs der
städtebaulichen Gesamtmaßnahme:

„Altstadt“

Antragsvolumen: **4.000.000,00 €**

Förderungsantrag 2014
 Hansestadt Wismar
 Mecklenburg-Vorpommern

Altstadt

MASSNAHMEN ZUM FÖRDERANTRAG PROGRAMM 2014

	Antrag in T€
gesamt	4.500,0
davon StBauFM	4.000,0
<u>1. Maßnahmen der Vorbereitung</u>	<u>410,0</u>
Städtebaul. Planung	40,0
Gutachten	
objektbezogene Untersuchungen Denkmalpflege	70,0
Trägerhonorar	300,0
Fortschreibung Stadtbildatlas	
Druck Kellerkataster	
Denkmalplan	
Wettbewerbe	
<u>2. Ordnungsmaßnahmen</u>	<u>2.189,0</u>
<u>2.1. Freilegungen</u>	<u>100,0</u>
n. n.	100,0
<u>2.2. Grunderwerb</u>	<u>200,0</u>
n. n.	200,0
<u>2.3. Bestandssicherungen</u>	<u>250,0</u>
n. n. (Sicherungsprogramm)	250,0
<u>2.4. Erschließung</u>	<u>1.639,0</u>
Alter Hafen, GEE 5, Parkhaus (EVB)	
Baustraße II. BA (EVB)	60,0
Baustraße/ Badstaven	64,0
Breite Straße	
Claus- Jesup- Straße	300,0
Fürstenhofgarten	
Mecklenburger Straße, I. BA	700,0
Mecklenburger Straße, II. BA	
Mecklenburger Straße, III. BA	
St.- Georgen- Kirchhof/ Große Hohe Straße	
St.- Nikolai- Kirchhof	200,0
Schatterau / Bergstraße (Rest incl. EVB)	215,0
Weberstraße	100,0
<u>2.5. Sonst. Maßnahmen</u>	<u>0,0</u>

	Antrag in T€
gesamt	4.500,0
davon StBauFM	4.000,0
<u>3. Baumaßnahmen</u>	<u>1.446,0</u>
<u>3.1. Private Maßnahmen</u>	<u>1.386,0</u>
Alter Hafen, Silo II (Kruse- Speicher)	
Alter Hafen, Silo III (Ohlerich- Speicher)	
Alter Hafen, Sozialgebäude	
Alter Hafen, Thormann- Speicher	
Am Poeler Tor 2	
Bahnhofstraße 12a	
Claus- Jesup- Str. 27	
Kleine Hohe Str. 24	
Mecklenburger Straße 28a	
Papenstraße 2a (Antoniterhof)	
n. n.	
<u>3.2. Privat nutzbare bauliche Anlagen der Gemeinde</u>	<u>60,0</u>
Bewirtschaftungsverluste	60,0
<u>4. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</u>	<u>0,0</u>
<u>5. Sonstige</u>	<u>455,0</u>
St. Georgen	200,0
St. Nikolai	255,0
Gesamt:	4.500,0
sonst. Einnahmen:	500,0
StBauFM:	4.000,0

Förderungsantrag 2014
Hansestadt Wismar
Mecklenburg-Vorpommern

Altstadt

MASSNAHMEN MIT GESICHERTER FINANZIERUNG

	Eingegangen Verpflichtungen (in TEUR)			
		Finanzierung aus verfügbaren Mitteln bis 31.12.2013	Finanzierung aus bewilligten, in den Jahren 2014 - 2017 fällig werdenden Mitteln	
Summe:		3.199,0		10.803,0
<u>1. Vorbereitung</u>		<u>646,0</u>		<u>1.725,0</u>
Unters. Denkmalpflege Schweinsbrücke 11	10,0			
Unters. Denkmalpflege Meckl. 10 objektbez. Unters. Denkmalpflege	7,0			
Dachkataster vervollständigen			130,0	
Monitoring	2,0		7,0	
Öffentlichkeitsarbeit	12,0		6,0	
Quartiersmanagement SOS	60,0		36,0	
Gutachten Schadstoffe Thormann- Speicher	11,0		216,0	
Gutachten	39,0		100,0	
Städtebaul. Planung (ISEK etc.)	0,0		60,0	
Planung Alter Hafen, Eventfläche	35,0			
Beteiligungs- und Mitw.- verf.)	10,0		20,0	
Trägervergütung	450,0		1.120,0	
Verfügungsfond SOS	10,0		30,0	
<u>2. Ordnungsmaßnahmen</u>		<u>995,0</u>		<u>6.099,0</u>
<u>2.1. Freilegung</u>		<u>33,0</u>		<u>50,0</u>
Bauhofstr. 03, Fahrkartenhaus n. n.	33,0		50,0	
<u>2.2. Grunderwerb</u>		<u>40,0</u>		<u>140,0</u>
Bademutterstraße 23			30,0	
Bahnflächen, Rest			60,0	
Dr. - Leber - Str. 39	40,0			
St.- Marien- Kirchhof 12			50,0	
<u>2.3. Bestandssicherung</u>		<u>296,0</u>		<u>224,0</u>
Dankwartstraße 30	30,0			
Lübsche Str. 16	124,0			
Mecklenburger Str. 10	90,0			
Schüttingstraße 04/06	30,0			
Schweinsbrücke 11, Werkstatt n. n.	22,0		224,0	

	Eingegangen Verpflichtungen (in TEUR)			
	Finanzierung aus verfügbaren Mitteln bis 31.12.2013		Finanzierung aus bewilligten, in den Jahren 2014 - 2017 fällig werdenden Mitteln	
<u>2.4. Erschließungsmaßnahmen</u>		<u>604,0</u>		<u>5.685,0</u>
Baustraße/Badstaven			961,0	
Bahnhofsbereich			689,0	
Block 60 (Teil SOS)	316,0			
Bohrstr./Scheuerstr. Brücke			110,0	
Dankwartstr. II. BA	288,0			
Markt Wegebeziehung			120,0	
Neustadt, I. BA			425,0	
Neustadt, II. BA			250,0	
Schatterau/Bergstraße			400,0	
Schweinsbrücke/Weberstraße			290,0	
St. - Marien - Kirchh. V. BA			365,0	
Stellplatzanlage Block 51			1.695,0	
Zeughausstraße			380,0	
<u>2.4. Sonstige Ordnungsmaßnahmen</u>		<u>22,0</u>		<u>0,0</u>
Grundstücksmauer Lübsche Str. 25	22,0			
<u>3. Baumaßnahmen</u>		<u>1.124,0</u>		<u>2.086,0</u>
<u>3.1. Private Baumaßnahmen</u>		<u>1.104,0</u>		<u>2.058,0</u>
Alter Hafen, Stockholmer Straße 10			50,0	
Altwismarstr. 23	346,0		246,0	
Bademutterstr. 04	29,0			
Bademutterstraße 27			50,0	
Bauhofstraße 01			50,0	
Beguinenstr. 02	99,0		231,0	
Bohrstr. 06	30,0			
Bohrstraße 15			400,0	
Dankwartstr. 15	20,0		20,0	
Dankwartstr. 32	20,0		20,0	
Dankwartstr. 56			20,0	
Dr.- Leber- Str. 7/9			150,0	
Fischerstr. 02	13,0		17,0	
Frische Grube 18, Neubau	26,0		18,0	
Großschmiedestr. 09			300,0	
Großschmiedestr. 21	246,0		41,0	
Krämerstr. 19			21,0	
Lübsche Str. 66	97,0		226,0	
Mühlengrube 27, Wohnhaus			50,0	
Scheuerstraße 11, 11a	178,0		68,0	
Schweinsbrücke 11, Kempladen			50,0	
Wasserstr. 02 b			30,0	
<u>3.2. Privat nutzbare Anlagen der Gemeinde</u>		<u>20,0</u>		<u>28,0</u>
D4- Grundstücke	20,0		28,0	

	Eingegangen Verpflichtungen (in TEUR)			
	Finanzierung aus verfügbaren Mitteln bis 31.12.2013		Finanzierung aus bewilligten, in den Jahren 2014 - 2017 fällig werdenden Mitteln	
<u>4. Gemeinbedarfs- und Folge-</u>		<u>243,0</u>		<u>392,0</u>
Baumhaus			75,0	
Dahlmannstr. 14, Reuterschule	50,0		100,0	
Rathaus, Nordfassade			90,0	
Schweriner Straße 16, KITA (Anteil SOS)	193,0		27,0	
Mecklenburger Str. 48, Neubau KITA (SOS)			100,0	
<u>5. Sonstiges</u>		<u>191,0</u>		<u>501,0</u>
St. Nikolai	191,0		300,0	
St. Georgen			201,0	
Summe:		8.500,0		4.778,0
<u>6. WELTERBE- Maßnahmen</u>		<u>8.500,0</u>		<u>4.778,0</u>
Alte Schule	0,0			
Hinter dem Rathaus 03, Weinb.	1.881,0			
Schweinsbrücke 6/8	4.543,0		3188,0	
Spiegelberg 45/47	49,0			
St. Georgen	1.117,0			
Lübsche Straße 23	910,0		1590,0	
Summe:		566,0		2.159,0
<u>7. EFRE- Maßnahmen</u>		<u>566,0</u>		<u>2.159,0</u>
ABC- Straße	162,0			
Bademutterstraße	114,0		114,0	
Gerberstraße			293,0	
Am Markt 11 - Stadthaus	290,0		1752,0	

Stand: Städtebauförderungsanträge 2014

Stand: 23.07.2013

Ergänzung zum Sachstandsbericht zum Antrag auf Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln für das Programmjahr 2014

1. aktueller Stand des Rahmenplanes: Rahmenplan Altstadt
 Rahmenplaner: Hansesstadt Wismar, Bauamt, Abt. Planung
 Beschluss: Bürgerschaftsbeschluss vom 31.05.1991

Stand der Fortschreibung des Rahmenplanes: 1. Fortschreibung vom 19.12.2000 (Managementplan)

2. Erreichter Stand der Sanierung (nach der Kofi) zum Zeitpunkt der Antragstellung:

	in T€	in %
Gesamtkosten der Gesamtmaßnahme:	236.029,80	
dav: bereits durch Bewilligungen und Einnahmen gedeckte Finanzierung:	141.431,35	59,9
dav: noch erforderlicher Finanzierungsbedarf:	94.598,45	40,1

3. Prioritätenliste der konkreten Einzelmaßnahmen in Form einer schwerpunktmäßigen und problemorientierten Rang- und Reihenfolge, für die eine Förderung in Hinblick auf die Erreichung der Sanierungsziele unerlässlich sein wird.
 Die Prioritätenlisten sollten ein realistisches Fördervolumen erkennen lassen.

3.1 Einzelmaßnahmen aus bereits bewilligten Städtebauförderungsmitteln

Einzelmaßnahmen	Gesamtkosten	dav. StBauFM	dav. andere Finanzierungen	Realisierungszeitraum	Begründung der Priorität
	T€	T€	T€		
Dankwartstraße II. BA		288,00		2013	Fertigstellung begonnene Maßnahme
Block 60		316,00		2013	Fertigstellung begonnene Maßnahme
Bademutterstraße 4		29,00		2013	Vertrag geschlossen
Bohrstraße 6		30,00		2013	Antrag läuft
Altwismarstraße 23		592,00		2013 - 2014	Vertrag geschlossen
Dankwartstraße 15		40,00		2013 - 2014	Vertrag geschlossen
Dankwartstraße 32		40,00		2013 - 2014	Baugenehmigungsverfahren läuft
Frische Grube 18		44,00		2013 - 2014	Vertrag geschlossen
Großschmiedestraße 21		287,00		2013 - 2014	Fertigstellung begonnene Maßnahme
Scheuerstraße 11, 11a		246,00		2013 - 2014	Fertigstellung begonnene Maßnahme
Krämerstraße 19		21,00		2013 - 2014	Fertigstellung begonnene Maßnahme
Beguinestraße 2		330,00		2013 - 2015	Nachbargrundstück Weiterbe- Besucherzentrum

Einzelmaßnahmen	Gesamtkosten	dav. StBauFM	dav. andere Finanzierungen	Realisierungszeitraum	Begründung der Priorität
Lübsche Straße 66		323,00		2013 - 2015	Vertrag geschlossen
Bohrstr. / Scheuerstr. Brücke		110,00		2014	ausfinanziert
Alter Hafen, Stockholmer Straße 10		50,00		2014	Antrag läuft
Bademutterstraße 27		50,00		2014	Antrag läuft
Bauhofstraße 1		50,00		2014	Antrag läuft
Dankwartstraße 56		20,00		2014	Bauvoranfrage läuft
Dr.- Leber- Straße 7/9		150,00		2014	Antrag läuft
Fischerstraße 2		30,00		2014	Antrag läuft
Mühlengrube 27		50,00		2014	Antrag läuft
Schweinsbrücke 11, Kemladen		50,00		2014	Antrag läuft
Wasserstraße 2b		30,00		2014	Antrag läuft
Bohrstraße 15		400,00		2014 - 2015	Antrag läuft
Großschmiedestraße 9		300,00		2014 - 2015	Antrag läuft
Bahnhofsbereich incl. Parkplatz		689,00		2014 - 2017	ausfinanziert
Schweinsbrücke/Weberstraße	850,00	290,00	s. Antrag	2014 - 2018	zusätzlich 100 T€ im Antrag; dann ausfinanziert
Block 51, Stellplatzanlage		1.695,00		2014 - 2015	ausfinanziert
Zeughausstraße		380,00		2014 - 2015	ausfinanziert
St. - Marien- Kirchhof V. BA		365,00		2015 - 2016	ausfinanziert
Neustadt		675,00		2015 - 2017	ausfinanziert
Baustraße/Badstaven	1.800,00	961,00	s. Antrag	2016 - 2018	zusätzlich 124 T€ im Antrag; dann ausfinanziert
Schatterau/Bergstraße	1.360,00	400,00	s. Antrag	2016 - 2018	zusätzlich 215 T€ im Antrag; dann ausfinanziert
Markt Wegebeziehung		120,00		2017	ausfinanziert

3.2. Einzelmaßnahmen, für die weitere Städtebauförderungsmittel benötigt werden und die teilweise noch nicht Antragsgegenstand sind

Einzelmaßnahmen	Gesamtkosten	dav. StBauFM	dav. andere Finanzierung	Realisierungszeitraum	Begründung der Priorität
1. St.- Nikolai- Kirche	1.237,00	628,00	609,00	2014 - 2018	weitere Maßnahmen zum Erhalt; weiterer Gesamtbedarf 7,7 Mio.;
2. St.- Georgen- Kirche	1.753,00	1.314,00	439,00	2014 - 2018	Präzisierung mit weiteren Anträgen
3. Mecklenburger Straße (dann ausfinanziert)	2.835,00	1.180,00	1.655,00	2014 - 2017	Fortführungsmaßnahmen.; Präzisierung mit weiteren Anträgen
4. Schweinsbrücke/ Weberstraße (dann ausfinanziert)	850,00	100,00	460,00	2015 - 2018	Schäden i. konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger
5. Schatterau/Bergstraße (dann ausfinanziert)	1.360,00	215,00	745,00	2016 - 2018	Schäden i. konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger, Fortführung ABC-Straße i. V. mit Museumskomplex
6. St.- Nikolai- Kirchhof (dann ausfinanziert)	665,00	450,00	215,00	2017 - 2018	Verbindung Marktplatz zur geplanten Stellplatzanlage Block 51, südöstliche Altstadtkante
7. Alter Hafen, Thormann-Speicher	7.000,00	2.100,00	4.900,00		Schäden i. konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger, Freiflächengestaltung Kirchhof
8. Alter Hafen, SILO II (Kruse-Speicher)	10.000,00	3.000,00	7.000,00		Einzeldenkmal, leerstehendes Gebäude im Speicherensemble Alter Hafen
9. Alter Hafen, Sozialgebäude	3.100,00	800,00	2.300,00	ab 2016	Einzeldenkmal, leerstehendes Gebäude im Speicherensemble Alter Hafen
10. Alter Hafen, SILO III (Ohlerich-Speicher)	10.000,00	3.000,00	7.000,00		Einzeldenkmal, leerstehendes Gebäude im Speicherensemble Alter Hafen
11. Claus- Jesup- Str. (dann ausfinanziert)	2.460,00	1.160,00	1.300,00	2016 - 2018	Einzeldenkmal, leerstehendes Gebäude im Speicherensemble Alter Hafen
12. Baustraße (dann ausfinanziert)	1.800,00	124,00	715,00	ab 2017	Verkehrssich.-pflicht, Schäden im konstr. Aufbau unzureichender Straßenzustand und Verkehrsablauf, Schwierigkeiten im Begegnungsverkehr
13. St.- Georgen- Kirchhof/Große Hohe Straße (dann ausfinanziert)	440,00	332,00	108,00	ab 2018	Schäden i. konstr. Aufbau, San.-bedarf Leitungsträger, Erschließungsmaßnahme i. V. mit Außenanlagen St. Georgen
14. Breite Straße (dann ausfinanziert)	950,00	500,00	450,00	2015 - 2017	Schäden i. konstr. Aufbau, Fortführung Bademutterstraße / Gerberstraße
15. Alter Hafen, GEE 5 Parkhaus (dann ausfinanziert)	4.450,00	1.780,00	2.670,00	2014 - 2016	Entwicklung des Alten Hafens
16. Fürstehofgarten (dann ausfinanziert)	650,00	470,00	180,00	ab 2018	Aufwertung des öffentlichen Raumes am Gotischen Viertel
17. Am Poeler Tor 2	750,00	225,00	525,00		Stadteingang, Eckgrundstück zur Wasserstraße
18. Bahnhofstr. 12 a	350,00	105,00	245,00		ehem. Direktionsgeb.; Sanierung im Zusammenh. Erschl. Bahnhofsbereich

Einzelmaßnahmen	Gesamtkosten	dav. StBauFM	dav. andere Finanzierungen	Realisierungszeitraum	Begründung der Priorität
19. Claus- Jesup- Str. 27	150,00	50,00	100,00		leerstehendes Gebäude; Denkmalstatus zu klären
20. Kleine Hohe Str. 24	200,00	60,00	140,00		Einzeldenkmal; leerstehend. Giebelhaus; Eckgebäude
21. Mecklenburger Straße 28 a	500,00	150,00	350,00		Giebelhaus; Denkmalstatus zu klären
22. Papenstraße 2a	1.500,00	450,00	1.050,00		Einzeldenkmal; leerstehend. Speichergebäude
23. weitere Straßen, Wege und Plätze		21.785,00		ab 2015	mit neuen Programmanträgen
24. diverse Gebäude und bauliche Anlagen		36.764,00		ab 2015	mit neuen Programmanträgen

Förderantrag 2014
Hansestadt Wismar
Mecklenburg-Vorpommern

Ost - Kagenmarkt

A N T R A G

zur Anmeldung des weiteren Finanzbedarfs der
städtebaulichen Gesamtmaßnahme:

„Ost - Kagenmarkt“

Antragsvolumen: **1.000.000,00 €**

Förderungsantrag 2014
 Hansestadt Wismar
 Mecklenburg-Vorpommern

Kagenmarkt

MASSNAHMEN ZUM FÖRDERANTRAG PROGRAMM 2014

	Antrag in T€
gesamt	1.000,0
davon StBauFM	1.000,0
<u>1. Maßnahmen der Vorbereitung</u>	<u>90,0</u>
Trägerhonorar	90,0
<u>2. Ordnungsmaßnahmen</u>	<u>47,0</u>
<u>2.1. Erschließung</u>	<u>47,0</u>
II/2 Prof.-Frege-Straße	47,0
II/3 Gdansker-Straße	
<u>3. Baumaßnahmen</u>	<u>863,0</u>
<u>3.1. Neubebauung und Ersatzbauten</u>	<u>863,0</u>
Schülerhort	450,0
Freiwillige Feuerwehr	413,0
Gesamt:	1.000,0
sonst. Einnahmen:	0,0
StBauFM:	1.000,0

Förderungsantrag 2014
Hansestadt Wismar
Mecklenburg-Vorpommern

Kagenmarkt

MASSNAHMEN MIT GESICHERTER FINANZIERUNG

	Eingegangene Verpflichtungen (in TEUR)			
	Finanzierung aus verfügbaren Mitteln bis 31.12.2013		Finanzierung aus bewilligten, in den Jahren 2014 - 2017 fällig werdenden Mitteln	
Summe:		614,0		2.350,0
<u>1. Vorbereitung</u>		<u>70,0</u>		<u>217,0</u>
Monitoring	3,0		15,0	
Öffentlichkeitsarbeit	1,0		2,0	
Städtebaul. Planung (ISEK etc.)	10,0			
Trägervergütung	56,0		200,0	
<u>2. Ordnungsmaßnahmen</u>		<u>494,0</u>		<u>2.133,0</u>
<u>2.1. Bodenordnung</u>				
<u>2.2. Umzug von Bewohnern und Betrieben</u>				
<u>2.3. Freilegung von Grundstücken</u>				
<u>2.4. Erschließungsanlagen</u>		<u>494,0</u>		<u>2.133,0</u>
I/1 Talliner Straße	444,0			
I/2 Einmündung Prof.-Frege-Straße	50,0		650,0	
I/3 Platzgestaltung Prof.-Frege-Straße			630,0	
II 1 Rigaer Str.			450,0	
II 2 Prof.-Frege-Str.			403,0	
<u>3. Baumaßnahmen</u>		<u>50,0</u>		<u>0,0</u>
<u>3.1. Private Baumaßnahmen</u>				
<u>3.2. Neubebauung und Ersatzbauten</u>		<u>50,0</u>		<u>0,0</u>
Schülerhort				
Freiwillige Feuerwehr	50,0			
Neubau soziale Einrichtungen				
<u>3.3 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</u>				
<u>4. Sonstige Maßnahmen</u>				

Stand: Städtebauförderungsanträge 2013

aktualisierter Stand: 18.06.2013

Ergänzung zum Sachstandsbericht zum Antrag auf Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln für das Programmjahr 2014

1. aktueller Stand des Rahmenplanes:

Rahmenplan Wismar Ost
 Hansestadt Wismar, Bauamt, Abt. Planung
 Bürgerschaftsbeschluss vom 24.04.2008

Beschluss:

Stand der Fortschreibung des Rahmenplanes:

2. Erreichter Stand der Sanierung (nach der KofI) zum Zeitpunkt der Antragstellung:

Gesamtkosten der Gesamtmaßnahme:	7.205.000 €
dav. bereits durch Bewilligungen und Einnahmen gedeckte Finanzierung:	2.980.364 €
dav: beantragter Finanzierungsbedarf	1.000.150 €
	41,37%
	13,88%

3. Prioritätenliste der konkreten Einzelmaßnahmen in Form einer schwerpunktmäßigen und problemorientierten Rang- und Reihenfolge, für die eine Förderung in Hinblick auf die Erreichung der Sanierungsziele unerlässlich sein wird. Die Prioritätenlisten sollten ein realistisches Fördervolumen erkennen lassen.

Einzelmaßnahmen	Gesamtkosten T€	dav. StBauFm		dav. andere Finanzie- rungen T€	Realisierungs- zeitraum	Begründung der Priorität
		T€	T€			
I 1 Talliner Straße - Poeler Straße (ausfinanziert)	445	335	110	2013	Ausbau Anschluss Poeler Straße / Gestaltung Fußgängerpromenade (Verkehrsberuhigung/Schulwegsicherung)	
III 1 Gemeinbedarfseinrichtung Hort nicht ausfinanziert	1.496	450	1.046	2013/2014	Nach Abschluss der Ordnungsmaßnahme I 1 ist die Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung für die benachbarte Grundschule vorgesehen. Aktuell ergibt sich ein Bedarf von 88 Plätzen, die kurzfristig geschaffen werden müssen. Entsprechend ist die vorgezogene Umsetzung des Vorhabens notwendig.	
I 2 Prof.-Frege-Straße - Einmündung Talliner Straße / Stellplätze Einkaufseinrichtung / Stichstraßenanschluss / Belieferung Einkaufseinrichtung (ausfinanziert)	700	382	318	2014/15	Optimierung der Haupterschließung in das Wohngebiet, sichere Zuordnung der Stellplätze zum Einkaufszentrum, Veränderung der Belieferung des Einkaufszentrums einschließlich Emissionsschutz	
III 1 Gemeinbedarfseinrichtung Freiwillige Feuerwehr (nicht ausfinanziert)	1.650	413	1.237	2014/15	Nach Abschluss der Ordnungsmaßnahme I 1 ist die Errichtung des Gebäudes für die Freiwillige Feuerwehr Altstadt - Wismar Ost vorgesehen. Die vorgezogene Umsetzung des Vorhabens wird notwendig, da der Altstandort der Feuerwehr in 2014 wegfällt.	
I 3 Platzgestaltung Prof.-Frege-Straße / Fuß- und Radwege (ausfinanziert)	630	350	280	2015	Schaffung von Aufenthaltsqualität für die Anwohner, Aufnahme von Zentrumsfunktionen (Treffpunkte, Märkte etc.)	
II 1 Prof.-Frege-Straße - Fußwegeverbindung / Rigaer Straße (ausfinanziert)	450	200	250	2016	Umgestaltung und Optimierung des öffentlichen Raumes Prof.-Frege-Straße 56-68 und 45-63, Verlagerung der privaten Stellflächen, nachhaltige Trassenzuordnung für Ver- und Entsorgungsträger	
II 2 Prof.-Frege-Straße - Ende Geltungsbereich Bebauungsplan / Mischverkehrsfläche (zum Teil nicht ausfinanziert)	450	178	225	2017	Umgestaltung und Optimierung des öffentlichen Raumes Prof.-Frege-Straße 48-52 und 13-43, Verlagerung der privaten Stellflächen, Umgestaltung des Verkehrsbereichs Prof.Frege-Str. 16-28 als Mischverkehrsfläche, nachhaltige Trassenzuordnung für Ver- und Entsorgungsträger	
II 3 Gdanker Straße / Fußwegeverbindungen nicht ausfinanziert; nicht Antragsgegenstand	471	230	241	2018	Umgestaltung des Verkehrsbereiches Gdanker Straße 7-11 als Mischverkehrsfläche, Kfz-freie Wegeverbindungen durch das Wohngebiet	
III 2 Bebauung am Platz Prof.-Frege-Straße nicht ausfinanziert; nicht Antragsgegenstand	500	250	250	ab 2017	nach Abschluss der Ordnungsmaßnahme I 3 ist zur Platzgestaltung und Stärkung des Wohngebietszentrums die Errichtung von Hochbauten mit sozialen Einrichtungen (Sonderwohnformen, betreutes Wohnen, Sozial-/ Pflegestützpunkt)	
Maßnahmen der Vorbereitung (zum Teil ausfinanziert) nicht ausfinanziert; nicht Antragsgegenstand	413	302	0	ab 2017	städtetbauliche Planung, ISEK, Monitoring, Trägervergütung, Gutachten	
		90				
Gesamt	7.205	3.248	3.957			
Antrag StBauFm		1.000				

Vorlage Nr.: VO/2013/0737

Federführend: 20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
Status: öffentlich
Datum: 01.08.2013
Verfasser: Dr. Fanger, Henrik
Beteiligt:

Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinie der Hansestadt Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.08.2013		Finanz- und Liegenschaftsausschuss
Öffentlich	29.08.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinie der Hansestadt Wismar zum 01.01.2012 in der Fassung vom 01.03.2013.

Begründung:

Die Konferenz der Innenminister und -senatoren der Länder hat sich am 21. November 2003 darauf verständigt, künftig die Vorteile der kaufmännischen doppelten Buchführung gegenüber der Kameralistik auch in der öffentlichen Verwaltung zu nutzen und daher das bisher geltende kamerale Haushaltssystem aufzugeben. Durch die hier beschlossene Reform des Gemeindehaushaltsrechts sollte das kommunale Haushalts- und Rechnungswesen von der bislang zahlungsorientierten Darstellungsform auf eine ressourcenorientierte Darstellung umgestellt werden.

Vor diesem Hintergrund wurde 2006 in Mecklenburg-Vorpommern das Gemeinschaftsprojekt „Neues Kommunales Haushalts- und Rechnungswesen“ (NKHR M-V) gestartet, dessen Ergebnisse im Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts vom 14. Dezember 2007 zusammengefasst worden sind. Es schreibt für alle Kommunen des Landes die Einführung der Kommunalen Doppik bis zum 01. Januar 2012 verbindlich vor. Die entsprechende Gemeindehaushaltsverordnung wurde parallel erarbeitet und ist zum 01. Januar 2008 in Kraft getreten.

Für die landeseinheitliche Erfassung und Bewertung des kommunalen Vermögens zur Erstellung der Eröffnungsbilanz und der Folgebilanzen hat das Land M-V den „Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens“ herausgegeben, dem weitere Ergänzungen und Hinweise folgten.

Diese vom Land M-V vorgegebenen grundsätzlichen Regelungen und allgemeinen Hinweise waren in Vorbereitung auf die Umstellung des Rechnungswesens durch eigene Bewertungsrichtlinien der Hansestadt Wismar zu konkretisieren. Wegen der Erfassung und Bewertung der Vermögensgegenstände weit im Vorfeld der Umstellung auf die doppelte Buchführung zum 01. Januar 2012 sowie aufgrund der Fortschreibung der Richtlinien des Landes M-V waren auch die Richtlinien der Hansestadt Wismar fortzuschreiben und zu ergänzen.

Die vorliegende Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinie fasst die bereits zu Beginn des Projektes „Doppik 2012“ in 2010 und 2011 herausgegebenen Dokumente des Landes M-V (Bewertungsleitfaden, Buchungshinweise usw.) und der Hansestadt Wismar (Inventurrichtlinie, Bewertungshandbuch, Bewertungsleitfaden, siehe Anlage) zusammen und konkretisiert bzw. ergänzt die darin enthaltenen Regelungen. Insbesondere werden für die zukünftigen Jahresabschlüsse Wertgrenzen für die Erfassung von Rückstellungen, internen Leistungsbeziehungen usw. festgelegt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinie enthält keine abweichenden Regelungen zu den bisher geltenden, ergänzt diese jedoch um Festlegungen zu anderen Posten bzw. Positionen der Bilanz und Ergebnisrechnung.

Inhalt der Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinie sind die Grundsätze für die Erfassung und Bewertung des kommunalen Vermögens, des Eigenkapitals und der Schulden der Hansestadt Wismar:

- Gemäß § 32 GemHVO-Doppik M-V erfolgte die Bewertung der in der Bilanz auszuweisenden Vermögensgegenstände, der Sonderposten, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und der Rechnungsabgrenzungsposten unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.
- Grundlage für die Bewertung der Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten bildete § 33 GemHVO-Doppik M-V i. V. m. den Festlegungen des „Leitfadens zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens“ des Innenministeriums M-V.
- Danach wurden gemäß § 5 Abs. 1 des Gesetzes zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts bei der Bewertung für die Eröffnungsbilanz höchstens die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die Abschreibungen für die Zeit zwischen der Anschaffung oder Herstellung und dem Eröffnungsbilanzstichtag, angesetzt.
- Konnten die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht ermittelt werden, so war unter bestimmten Bedingungen ein Ersatzwert auf der Grundlage geschätzter historischer Anschaffungs- oder Herstellungskosten anzusetzen.

Gemäß der Hinweise des Gemeinschaftsprojektes NKHR M-V ist die Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinie durch die Gemeindevertretung zu beschließen.

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 laufende Haushaltsjahr (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:

Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinie der Hansestadt Wismar

Der Bürgermeister

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

**Bilanzierungs- und
Bewertungsrichtlinie
der
Hansestadt Wismar**

Stand: 01. März 2013

Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinie der Hansestadt Wismar

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbemerkung.....	3
1 Rechtliche Grundlagen.....	3
2 Allgemeine Grundsätze für die Erfassung und Bewertung.....	3
3 Schenkungen, Erbfälle, unentgeltliche Leistungen und Leasing.....	7
4 Immaterielle Vermögensgegenstände.....	8
5 Grundstücksbewertung.....	11
6 Bebaute und unbebaute Grundstücke, Grund und Boden des Infrastrukturvermögens.....	12
7 Gebäude und bauliche Anlagen.....	13
8 Außenanlagen.....	15
9 Infrastrukturvermögen.....	16
10 Ingenieurtechnische Bauwerke.....	16
11 Kunstgegenstände.....	17
12 Kulturdenkmäler.....	18
13 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	18
14 Pflanzen, Bäume und Alleen.....	19
15 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau.....	19
16 Vorräte.....	20
17 Finanzanlagen.....	21
18 Rechnungsabgrenzungsposten.....	22
19 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände.....	23
19.1 Einzelwertberichtigungen wegen Nichteinbringlichkeit der Forderung.....	24
19.2 Pauschalwertberichtigung.....	24
20 Wertpapiere des Umlaufvermögens.....	25
21 Liquide Mittel.....	25
22 Sonderposten.....	25
23 Verbindlichkeiten und Schulden.....	26
24 Rückstellungen.....	26
25 Interne Leistungsverrechnung.....	31
26 Übergang des Vermögens im Rahmen des Landkreisneuordnungsgesetzes M-V (LNOG M-V) zum 31.12.2011.....	31
27 Inkrafttreten.....	32
Anlagen.....	33
Quellenverzeichnis.....	34

Vorbemerkung

Am 24. September 2009 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen, das Neue Kommunale Haushalts- und Rechnungswesen einzuführen und das Haushalts- und Rechnungswesen der Hansestadt Wismar zum 01. Januar 2012 von der Kameralistik auf die Doppelte Buchführung in Konten umzustellen.¹

1 Rechtliche Grundlagen

- (1) Gemäß § 1 Abs. 1 des Gesetzes zur Einführung der Doppik im kommunalen Haushalts- und Rechnungswesen (KomDoppikEG M-V) vom 14. Dezember 2007 hat die Hansestadt Wismar ab dem Haushaltsjahr 2012 ihre Bücher nach den Regeln der doppelten Buchführung zu führen (Doppik). Eröffnungsbilanzstichtag ist demnach der 01.01.2012.
- (2) Für die Eröffnungsbilanz gelten gemäß § 4 KomDoppikEG M-V die Vorschriften für die Erstellung einer Bilanz zum Schluss des Haushaltsjahres entsprechend. Die Wertansätze in der Eröffnungsbilanz sowie die Bestimmungen zum Inventar, zum Ansatz und zur Bewertung sind in §§ 5 ff. KomDoppikEG M-V bzw. in §§ 30 ff. Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik (GemHVO-Doppik) geregelt.
- (3) Das Innenministerium M-V hat darüber hinaus im „Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens“ besondere Bilanzierungs- und Bewertungsregeln für die Eröffnungsbilanz zugelassen (Anlage 1). Diese werden in den nachfolgenden Regelungen für die Hansestadt Wismar konkretisiert und für verbindlich erklärt.
- (4) Die Art und Weise der Erfassung des Vermögens wird in der „Inventurrichtlinie der Hansestadt Wismar“ vom 20.06.2010 geregelt (Anlage 2). Zur Vorbereitung der Eröffnungsbilanz hat der Bürgermeister am 21.09.2010 den „Bewertungsleitfaden zum Infrastrukturvermögen“ (Anlage 3) sowie am 01.02.2011 das „Handbuch zur Erfassung und Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke der Hansestadt Wismar“ (Anlage 4) in Kraft gesetzt, auf deren Grundlage die zuständigen Fachämter das Anlagevermögen bewertet haben.

2 Allgemeine Grundsätze für die Erfassung und Bewertung

- (1) Im Rahmen einer erstmaligen Inventur sind grundsätzlich alle Vermögensgegenstände und Schulden zu erfassen und zu bewerten.² In der Inventurrichtlinie der

¹ Vgl. Beschluss vom 24.09.2009, Drucksache 0047-03/09

² Vgl. § 30 GemHVO-Doppik

Hansestadt Wismar sind das Verfahren und die Durchführung der Inventur geregelt.

- (2) Die Bewertung in der Eröffnungsbilanz erfolgt gem. § 5 Abs. 1 KomDoppikEG M-V grundsätzlich mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten (AHK), vermindert um Abschreibungen und Zuschreibungen, für die Zeit der Nutzung bis zum Bewertungsstichtag = fortgeführte Anschaffungs- und Herstellungskosten. Dies gilt zwingend für Vermögensgegenstände, die nach dem 31.12.2007 angeschafft oder hergestellt worden sind.
- (3) In nachfolgend benannten Fällen darf gem. § 5 Abs. 2 KomDoppikEG M-V vom o. g. Bewertungsgrundsatz abgewichen werden:³
 - Liegt der Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt des Vermögensgegenstandes zwischen dem 01.07.1990 und dem 31.12.1999 und die Anschaffungs- oder Herstellungskosten können nicht oder nicht mit einem vertretbaren Zeitaufwand ermittelt werden, ist ein Ersatzwert auf der Grundlage geschätzter historischer Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu bestimmen. Soweit die Anschaffungs- oder Herstellungskosten ermittelt werden können, sind diese zwingend anzusetzen.
 - Der Anschaffungs- oder Herstellungszeitpunkt des Vermögensgegenstandes liegt zwischen dem 01.01.2000 und dem 31.12.2007. Es wird davon ausgegangen, dass die Belege zur Ermittlung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten grundsätzlich vorhanden sind. Können die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht mit einem vertretbaren Aufwand ermittelt werden, kann es auch hier zum Ansatz eines Ersatzwertes kommen.
 - Für Vermögensgegenstände, die bereits vor dem 01. Juli 1990 angeschafft oder hergestellt wurden, ist stets ein Ersatzwert anzusetzen.
- (4) Bei abnutzbaren Vermögensgegenständen des Anlagevermögens ist grundsätzlich die voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer, unabhängig von der bisherigen Nutzungsdauer, für die Eröffnungsbilanz neu festzulegen. Dabei darf die Restnutzungsdauer die Gesamtnutzungsdauer nicht übersteigen.⁴
- (5) Die Abschreibungsdauer von Vermögensgegenständen richtet sich nach der vom Innenministerium M-V bekannt gegebenen Abschreibungstabelle (Anlage 5). Grundsätzlich erfolgt die Abschreibung linear, d. h. in gleichen Jahresraten über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Ausnahmsweise ist auch die geometrisch-degressive Abschreibung (hierbei fallen die jährlichen Abschreibungsbeträge um einen gleichbleibenden Prozentsatz, bilden also eine geometrische Reihe) zulässig, wenn dies dem tatsächlichen Nutzungsverlauf wesentlich besser entspricht.⁵

³ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens M-V 2008, S. 25 sowie Anlage 8 zum Bilanzierungsleitfaden M-V 2008, S. 1

⁴ Vgl. § 5 Abs. 3 KomDoppikEG M-V

⁵ Vgl. § 34 Abs. 1 GemHVO-Doppik

Im Anhang ist gemäß § 48 Abs. 2 Nr. 19 GemHVO-Doppik anzugeben, in welchen Fällen und aus welchen Gründen die lineare Abschreibungsmethode nicht angewendet wurde.

- (6) Abschreibungssätze, die vor Bekanntgabe der Abschreibungstabelle des Innenministeriums M-V bei Betrieben gewerblicher Art sachgerecht festgelegt und im bisherigen Rechnungswesen der Stadt angewandt wurden, können fortgeführt werden. Bei kostenrechnenden Einrichtungen dürfen die Restbuchwerte, die sachgerecht im bisherigen Rechnungswesen der Stadt errechnet und fortgeschrieben wurden, zum Eröffnungsbilanzstichtag beibehalten werden.⁶
- (7) Die Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Fahrzeuge, Maschinen und technische Anlagen sind mit einem Erinnerungswert von 1,00 EUR zu bewerten, wenn die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgelaufen ist.⁷ Waren die Anschaffungskosten nicht ermittelbar, wurde das Vermögen ebenfalls mit einem Erinnerungswert von 1,00 EUR bewertet.⁸ Als Anschaffungsdatum wurde in diesen Fällen der 01.07.1990 festgelegt.
- (8) Vermögensgegenstände, die nicht mehr verwendet werden und zur Verschrottung oder zum Verkauf anstehen, waren nicht zu erfassen und nicht zu bewerten.
- (9) Die für die Finanzierung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens erhaltenen zweckgebundenen Zuwendungen von Dritten werden nicht von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgesetzt, sondern auf der Passivseite der Eröffnungsbilanz als Sonderposten für Investitionszuwendungen angesetzt.⁹ In der Eröffnungsbilanz dürfen die Vermögensgegenstände, Sonderposten, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten auch mit den Werten angesetzt werden, die vor dem Eröffnungsbilanzstichtag nach den für die Eröffnungsbilanz geltenden Grundsätzen ermittelt wurden; etwaige zwischenzeitliche bis zum Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2012 eingetretene Wertänderungen sind zu berücksichtigen.¹⁰
- (10) Die Anwendung von Vereinfachungsverfahren für die Erstellung der Eröffnungsbilanz ist im Anhang zu erläutern. Bei Schätzungen sind die entsprechenden Vergleichsmaßstäbe aufzuzeigen.¹¹
- (11) Vermögensgegenstände, die der Hansestadt Wismar für einen bestimmten oder unbestimmten Zeitraum überlassen worden sind (Miete, Dauerleihgabe, etc.) und

⁶ Vgl. Häufig gestellte Frage (FAQ) F2_013 vom 05.07.2010

⁷ Vgl. FAQ F1_452 vom 19.12.2008

⁸ Vgl. FAQ F2_009 vom 21.04.2008

⁹ Vgl. § 37 Abs. 2 GemHVO-Doppik

¹⁰ Vgl. § 5 Abs. 5 KomDoppikEG M-V

¹¹ Vgl. § 6 Abs. 1 KomDoppikEG M-V

vom Eigentümer wieder zurückgefordert werden können, sind zu erfassen und entsprechend zu kennzeichnen.¹²

- (12) Sollte in der Hansestadt Wismar durch den Einsatz von eigenem Personal und eigenen Materialien ein Vermögensgegenstand entstehen, so wird gem. § 33 Abs. 3 GemHVO-Doppik ab einem Wert von 5.000,00 EUR eine Aktivierung dieser Eigenleistung vorgenommen. Aktivierte Eigenleistungen entstehen bspw. durch den Einsatz eines Ingenieurs im Bauamt oder in der Abt. Gebäudemanagement für den Bau einer neuen Straße oder die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes durch eigene Mitarbeiter. Direkt zurechenbare Arbeitszeitstunden werden durch die für die Investitionsmaßnahme verantwortlichen Mitarbeiter ermittelt und jeweils zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. der Abt. Geschäftsbuchhaltung mitgeteilt. Die Ermittlung der angefallenen Personalkosten erfolgt mit Hilfe der KGSt-Berichte „Kosten eines Arbeitsplatzes“.
- (13) In der Hansestadt Wismar sind grundsätzlich Anlagenachweise für alle Vermögensgegenstände ab 60,00 EUR netto zu führen. Dabei werden sog. Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten von 60,00 EUR netto bis 410,00 EUR netto im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben, sofern sie einer selbständigen Nutzung unterliegen.¹³
- (14) Betriebe gewerblicher Art unterliegen den gesetzlichen Vorschriften des Handels- und Steuerrechts einschließlich der ergänzenden Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung. Sofern steuerliche Vorschriften anzuwenden sind, die nicht im Einklang mit der GemHVO-Doppik stehen, finden diese Anwendung.

Abweichend zur GemHVO-Doppik wird gem. § 6 Einkommensteuergesetz bei geringwertigen Wirtschaftsgütern wie folgt verfahren:

- Die Wertgrenze für GWG's liegt zwischen 150,01 EUR bis 1.000,00 EUR (netto).
- Wirtschaftsgüter mit AHK bis 150,00 EUR (netto) sind als Betriebskosten abzusetzen und müssen nicht inventarisiert werden.
- Für GWG's erfolgt die Bildung eines Sammelpostens innerhalb eines Wirtschaftsjahres.
- Die Auflösung des Sammelpostens über alle GWG eines Wirtschaftsjahres erfolgt über 5 Jahre.
- Bei Ausscheiden eines GWG aus dem Betriebsvermögen wird der Sammelposten nicht verringert.

- (15) Sachgesamtheiten werden als eine Bewertungseinheit behandelt, wenn ein einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang erkennbar ist (z. B. PC + Mo-

¹² Vgl. Inventurrichtlinie Hansestadt Wismar, Pkt. 3.3

¹³ Vgl. Inventurrichtlinie Hansestadt Wismar, Pkt. 3.3

nitor + Software + Tastatur; einzelne Pflanzen einer Gartenanlage). Sollte es sich einzeln betrachtet um einen oder mehrere geringwertige Vermögensgegenstände handeln (Anschaffungskosten liegen unter 410,00 EUR netto), in der Gesamtheit jedoch ein Anschaffungswert i. H. v. über 410,00 EUR netto vorliegen, so sind alle betroffenen Vermögensgegenstände linear über die Nutzungsdauer abzuschreiben.

- (16) Alle Werte werden unter der Annahme einer weitergeführten kommunalorientierten Nutzung ermittelt. Bei einem angestrebten Verkauf von Vermögensgegenständen ist davon auszugehen, dass diese aufgrund ihres kommunalorientierten Nutzungscharakters nicht ohne weiteres marktgängig sind. Ein Verkauf ist daher nur mit einer entsprechenden Nutzungsänderung zu realisieren. Diese Nutzungsänderung führt i. d. R. zu einer Änderung der Bewertungsgrundlagen und somit zu einem anderen Wert der Vermögensgegenstände. Bei einem Verkauf wird demnach der Verkaufserlös oftmals niedriger ausfallen als der festgestellte bzw. der fortgeführte Wert des Vermögensgegenstandes. Auch bei der Veräußerung von Wohngebäuden muss der festgestellte Wert an den ihnen zum Zeitpunkt der Veräußerung beizumessenden Marktwert herangeführt werden, so dass auch in diesen Fällen der Verkaufserlös anders ausfallen kann als der zum Bewertungsstichtag ermittelte und fortgeführte Wert. Analog verhält es sich bei Ankäufen der Hansestadt Wismar. Hier ist davon auszugehen, dass der zu zahlende Kaufpreis (insbesondere beim Kauf von Grundstücken des Infrastrukturvermögens) i. d. R. höher ist, als der nach dem Ersatzwertverfahren ermittelte Wert eines in gleicher Lage gelegenen Grundstückes.

3 Schenkungen, Erbfälle, unentgeltliche Leistungen und Leasing¹⁴

- (1) Schenkungen, Erbfälle und andere unentgeltliche Leistungen sind mit einem vorsichtig geschätzten Zeitwert zu bewerten.
- (2) Handelt es sich um eine Sachschenkung oder Zuwendung eines Vermögensgegenstandes, ist eine Aktivierung vorzunehmen. Gleichzeitig ist in gleicher Höhe ein Sonderposten zu bilden, der entsprechend der Nutzungsdauer aufgelöst wird.¹⁵
- (3) Bei Leasinggeschäften ist zu unterscheiden, ob es sich um ein echtes Leasinggeschäft, einen Miet- oder Pachtvertrag oder um einen verdeckten Kredit- oder Teilzahlungskauf handelt. Die Frage der Bilanzierungsfähigkeit von Leasinggegenständen ist unter entsprechender Anwendung der steuerlichen Regelungen zu

¹⁴ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens M-V 2008, S. 26f.

¹⁵ Vgl. ebenda, S. 26f. i.V.m. § 37 Abs. 2 GemHVO-Doppik

entscheiden. Hierbei ist das wirtschaftliche Eigentum an dem Vermögensgegenstand ausschlaggebend. Nachfolgende Leasingerlasse sind anzuwenden:

- Ertragsteuerliche Behandlung von Leasing-Verträgen über bewegliche Wirtschaftsgüter, BMF v. 19.04.1971, BStBl. 1971 I, S. 264;
- Ertragsteuerliche Behandlung von Finanzierungs-Leasing-Verträgen über unbewegliche Wirtschaftsgüter, BMF v. 21.03.1972, BStBl. 1972 I, S. 188;
- Steuerliche Zurechnung des Leasing-Gegenstandes beim Leasing-Geber, BMF v. 22.12.1975, IV B2 – S 2170 – 161/75;
- Ertragsteuerliche Behandlung von Teilamortisations-Leasing-Verträgen über unbewegliche Wirtschaftsgüter, BMF v. 23.12.1991, BStBl. I 1992, S. 13;
- OFD München, Vfg. vom 28.01.2005 – S 2170 – 73 St 41/42- (zu Kommunalleasing).

- (4) Soweit eine Bilanzierung von Leasinggegenständen unter Anwendung oben genannter Regelungen ausscheidet, sind die entsprechenden Vermögensgegenstände gemäß Punkt 3.3 der Inventurrichtlinie der Hansestadt Wismar zu erfassen und entsprechend zu kennzeichnen.

4 Immaterielle Vermögensgegenstände

- (1) Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit ihren Anschaffungskosten, vermindert um die bis zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz angefallenen Abschreibungen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer angesetzt. Eine Aktivierung unentgeltlich erworbener immaterieller Vermögensgegenstände ist nicht zulässig.¹⁶
- (2) Von der Hansestadt Wismar geleistete Zuwendungen oder Investitionszuschüsse, die eine mehrjährige Zweckbindung oder eine vereinbarte Gegenleistungsverpflichtung (Nutzungsberechtigung an einem bezuschussten Vermögensgegenstand) enthalten und zur Anschaffung oder Herstellung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens ausgegeben werden, sind als immaterielle Vermögensgegenstände auf der Aktivseite auszuweisen (§ 37 Abs. 1 GemHVO-Doppik). Für deren Bilanzierung und Bewertung gelten im Besonderen folgende Regelungen:¹⁷
- a) Die Abschreibung der immateriellen Vermögensgegenstände aus geleisteten Zuwendungen oder geleisteten Investitionszuschüssen erfolgt ausschließlich über den Zeitraum der vereinbarten Zweckbindung oder über die Laufzeit der vereinbarten Gegenleistungsverpflichtung, wenn diese

¹⁶ Vgl. Anlage 8 zum Bilanzierungsleitfaden M-V 2008, S. 2

¹⁷ Vgl. § 37 Abs. 1 GemHVO-Doppik i.V.m. Verwaltungsvorschrift (VV) zu § 37 GemHVO-Doppik

kürzer ist als die Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstandes.

Mit dem Zeitpunkt der Erfüllung der Voraussetzungen nach dem Bewilligungsbescheid beginnt die Abschreibung. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Zuwendungsbescheid ergangen ist und der Zuwendungsempfänger die Maßnahmen abgeschlossen hat, an die die Leistungspflicht knüpft. Das Ende der Zweckbindung ist das Ende der Abschreibung.

- b) Leistet die Hansestadt Wismar bereits Zahlungen, bevor die Zweckbindungsfrist läuft bzw. bevor der geförderte Vermögensgegenstand angeschafft oder fertiggestellt ist, dann sind diese Zahlungen als „Geleistete Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände“ zu erfassen. Die Umbuchung auf den Posten „Geleistete Zuwendungen“ bzw. „Geleistete Investitionszuschüsse“ erfolgt zu Beginn der Zweckbindung bzw. der Anschaffung oder Fertigstellung des geförderten Vermögensgegenstandes.
- c) Sind zu Beginn der Zweckbindung noch nicht alle zugesagten Zuwendungen ausgezahlt, dann sind insoweit die entsprechenden Verbindlichkeiten in der Bilanz auszuweisen und die vollen Zuwendungen zu aktivieren.
- d) Ergeben sich bei der Verwendungsprüfung Korrekturen, die die ursprüngliche Zuwendungshöhe verändern, sind diese in dem Haushaltsjahr zu berücksichtigen, in dem sie bekannt werden. Es sind insoweit die Anschaffungskosten des Vermögensgegenstandes zu korrigieren. Bei einer Verminderung der Zuwendungshöhe sind die bis zum Zeitpunkt der Veränderung der Anschaffungskosten vorgenommenen Abschreibungen ertragswirksam zu korrigieren. Bei einer Erhöhung des Zuwendungsbetrages führt dies nicht zu einer Nachholung der Abschreibungen für die Haushaltsvorjahre. Ab dem Jahr der Korrektur der Anschaffungskosten sind die fortgeschriebenen Anschaffungskosten des immateriellen Vermögensgegenstandes über die verbleibende Zweckbindungsfrist abzuschreiben.
- e) Die Zweckbindung kann sich sowohl aus einer Vereinbarung zwischen dem Zuwendungsgeber und dem Zuwendungsempfänger als auch aus allgemeinen Bedingungen für die Zuwendungsgewährung sowie aus sonstigen Rechtsgrundlagen ergeben. Erfolgt keine mehrjährige Zweckbindung der geleisteten Zuwendung, dann ist die Bilanzierung eines immateriellen Vermögensgegenstandes ausgeschlossen; bei der geleisteten Zuwendung handelt es sich dann um laufenden Aufwand des Haushaltsjahres, in dem die Zuwendung gewährt wurde.

- f) Sofern bei einer Sachleistung (z. B. Hingabe eines im Anlagevermögen ausgewiesenen Vermögensgegenstandes: Grundstück oder Gebäude zur Förderung des Sports oder zur kulturellen Förderung) eine mehrjährige Zweckbindungsfrist zwischen dem Zuwendungsgeber und dem Zuwendungsempfänger vereinbart wurde, ist in Höhe des Restbuchwertes des hingegebenen Vermögensgegenstandes ein „Immaterieller Vermögensgegenstand aus geleisteten Zuwendungen“ zu bilden.
 - g) Besteht die Zuwendung in einer Sachleistung und ist keine mehrjährige Zweckbindung zwischen dem Zuwendungsgeber und dem Zuwendungsempfänger vereinbart, dann ist der Vermögensgegenstand im laufenden Haushaltsjahr in Abgang zu stellen. In Höhe des Restbuchwertes ist ein Verlust aus einem Anlagenabgang, ggf. ein laufender Aufwand aus der Förderung eines bestimmten Zweckes, zu zeigen.
 - h) Zum Eröffnungsbilanzstichtag 01.01.2012 bereits geleistete und finanzierte Zuwendungen an Dritte werden nicht ausgewiesen.¹⁸
- (3) Zuwendungen, die weder eine mehrjährige Zweckbindung noch eine vereinbarte Gegenleistungsverpflichtung enthalten, stellen Aufwand des entsprechenden Haushaltsjahres dar. Gewährt die Hansestadt Wismar eine Zuwendung zur Begleichung von Aufwendungen zukünftiger Jahre (z. B. Übernahme von Unterhaltungskosten für kulturelle Einrichtungen für mehrere Jahre), sind diese in einem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten zu erfassen, sofern diese die Haushaltsfolgejahre betreffen. Dieser ist entsprechend den Aufwendungen zukünftiger Haushaltsjahre aufzulösen.¹⁹
- (4) Für die Bilanzierung und Bewertung von Software gelten im Besonderen folgende Regelungen:²⁰
- a) Firmware (sog. Mikroprogramme, BIOS) ist als unselbstständiger Teil der Hardware zusammen mit dieser als Sachanlagevermögen zu aktivieren.
 - b) System- und Anwendersoftware (unterteilt in: Individual- und Standardsoftware) zuzuordnende Programme sind aufgrund ihrer selbstständigen Verwertbarkeit grundsätzlich losgelöst von der Hardware als immaterieller Vermögensgegenstand zu bilanzieren.
 - c) Wird Software (insbesondere Betriebssysteme) ohne separate Berechnung gemeinsam mit der Hardware erworben (sog. Bundling) und ist eine

¹⁸ Vgl. Anlage 8 zum Bilanzierungsleitfaden M-V 2008, S. 2

¹⁹ Vgl. § 37 Abs. 1 GemHVO-Doppik i.V.m. VV zu § 37 GemHVO-Doppik

²⁰ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens M-V 2008, S. 18f.

selbstständige Bewertung der Software nicht möglich, dann wird sie als Bestandteil der Hardware als Sachanlagevermögen ausgewiesen.

- d) Software, die keine Befehlsstruktur enthält, sondern nur Bestände von Daten, die allgemein bekannt und jedermann zugänglich sind, und Trivialsoftware (Anschaffungskosten unter 410,00 EUR netto) werden wie selbstständige, abnutzbare und bewegliche Vermögensgegenstände behandelt. Sie sind als immaterielle Vermögensgegenstände auszuweisen.
 - e) Bereits abgeschriebene Lizenzen werden mit einem Erinnerungswert von 1,00 EUR bilanziert.
- (5) Die Hansestadt Wismar ist gemäß § 13 Abs. 1 Eisenbahnkreuzungsgesetz verpflichtet, im Bereich von Bahnübergängen als betroffener Straßenbaulastträger ein Drittel der anfallenden Kosten zu übernehmen, die entstehen, wenn an diesen Bahnübergängen Baumaßnahmen durchgeführt werden. Diese Kosten stellen für die Hansestadt Wismar immaterielles Vermögen dar. Als Nutzungsdauer wird die Nutzungsdauer der gekreuzten Straße bzw. des Neubauobjektes angesetzt.
- (6) Für die Erfassung und Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände sind die zuständigen Fachämter verantwortlich.

5 Grundstücksbewertung

- (1) Die Hansestadt Wismar hat grundsätzlich die Grundstücke zu bilanzieren, deren rechtlicher Eigentümer sie ist. Darüber hinaus sind auch Grundstücke zu erfassen, die im wirtschaftlichen Eigentum der Stadt stehen, z. B. Eigentum des Volkes mit den unterschiedlichen Rechtsträgern.
- (2) Jedes Flurstück (Grund und Boden) stellt grundsätzlich einen einheitlichen Vermögensgegenstand dar. Grund und Boden mit unterschiedlichen Nutzungen sind ebenfalls als ein Vermögensgegenstand auszuweisen, da sie in der Bilanz nur einem Posten zugeordnet werden können:
- bebaute oder unbebaute Grundstücke oder
 - Infrastrukturvermögen.
- Die Zuordnung bestimmt sich nach der überwiegenden Nutzung des Grundstückes oder nach der wirtschaftlichen Bedeutung. Unabhängig davon hat die Bewertung im Zusammenhang mit der Erstellung der Eröffnungsbilanz getrennt nach den Nutzungseinheiten zu erfolgen.²¹ Zur Verbesserung des Einblicks in die Vermögenslage ist es jedoch auch möglich, die einzelnen Realnutzungsabschnitte den entsprechenden Bilanzposten zuzuordnen.

²¹ Vgl. FAQ F1_200 vom 22.06.2007

- (3) Für die Erfassung und Bewertung des Grund und Bodens sind die zuständigen Fachämter verantwortlich. Die Bewertung erfolgt nach dem 4-Augen-Prinzip. Der abgeschlossene Bewertungsordner ist im jeweiligen Fachamt aufzubewahren.
- (4) Die Erfassung und Bewertung der unterschiedlichen Grundstücke richtet sich nach dem „Bewertungsleitfaden zum Infrastrukturvermögen“ vom 21.09.2010 sowie nach dem „Handbuch zur Erfassung und Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke der Hansestadt Wismar“ vom 01.02.2011.

6 Bebaute und unbebaute Grundstücke, Grund und Boden des Infrastrukturvermögens

- (1) Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit beginnt im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen Benutzern zugemutet werden kann, sie zu benutzen. Die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde ist nicht entscheidend.²² Ein Grundstück gilt ebenfalls als unbebaut, wenn durch die Zerstörung oder den Verfall der Gebäude ein dauerhaft benutzbarer Raum nicht mehr vorhanden ist.²³
- (2) Zu der Position der unbebauten Grundstücke sind auch die Grundstückseinrichtungen z. B. Wege, Plätze, Einfriedungen zu erfassen, soweit diese als Außenanlagen ausschließlich der Nutzung von Einrichtungen innerhalb des Grundstückes dienen. Gleiches gilt für den Aufwuchs. Bewegliche Vermögensgegenstände sind als technische Anlagen bzw. BGA zu erfassen.
- (3) Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden.²⁴ Befinden sich auf einem Grundstück Gebäude, deren Zweckbestimmung und Wert gegenüber der Zweckbestimmung und dem Wert des Grund und Bodens von untergeordneter Bedeutung sind, so gilt das Grundstück als unbebaut.²⁵
- (4) Zum Infrastrukturvermögen gehören Grundstücke mit Straßen, Wegen und Plätzen, Brücken, Tunneln, Gleisanlagen, sonstigen Verkehrseinrichtungen und -anlagen und Einrichtungen der Kanalisation, Energie- und Wasserversorgung.²⁶ Der Grund und Boden des Infrastrukturvermögens ist gesondert von den Aufbauten, Einrichtungen und Anlagen zu bewerten und unter dem Bilanzposten „Infrastrukturvermögen“ auszuweisen.²⁷

²² Vgl. § 72 Abs. 2 BewG

²³ Vgl. § 72 Abs. 3 BewG

²⁴ Vgl. § 74 BewG

²⁵ Vgl. § 72 Abs. 2 BewG

²⁶ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens M-V 2008, S.20

²⁷ Vgl. ebenda

7 Gebäude und bauliche Anlagen

- (1) Die Erfassung und Bewertung der Gebäude obliegt dem Amt für zentrale Dienste. Die Bewertung erfolgt nach dem 4-Augen-Prinzip. Der abgeschlossene Bewertungsordner ist im Fachamt aufzubewahren.
- (2) Jedes Gebäude ist als einheitlicher Vermögensgegenstand anzusehen, der grundsätzlich nicht aufgeteilt wird. Von diesem Grundsatz ausgenommen sind ggf. das Sondereigentum (Wohnungseigentum und Teileigentum), das Gemeinschaftseigentum und Gebäude mit anteiliger Nutzung durch Betriebe gewerblicher Art außerhalb des Kernhaushaltes.
- (3) Bei der Wiederherstellung eines vollverschlissenen Gebäudes (Investition) wird ein nicht mehr existierendes Gebäude hergestellt. Die Wiederherstellung setzt den Vollverschleiß derart voraus, dass er zur Gänze unbrauchbar geworden ist:
 - Unbrauchbar i. S. d. Vollverschleißes ist ein Gebäude nur bei schweren Substanzschäden an den für die Nutzbarkeit als Bau und die Nutzungsdauer des Gebäudes bestimmenden Teilen wie z. B. Fundamente, tragende Innen- und Außenwände, Geschossdecken, Dachkonstruktion. Die grundlegende Sanierung eines Gebäudes alleine reicht nicht aus.
 - Bei Teilerstörung (z. B. Brandschaden im Dachgeschoss eines Gebäudes und anschließender Wiederherstellung) erfolgt eine außerordentliche Abschreibung des zerstörten Gegenstandes. Die Aufwendungen zur Wiederherstellung sind zu aktivieren.
- (4) Die Aktivierungspflicht liegt weiterhin vor, wenn sich die Funktion, d. h. die Zweckbestimmung eines Vermögensgegenstandes ändert:
 - Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus,
 - Umbau eines Lagerhauses in ein Bürohaus.
- (5) Bei der Erweiterung (Substanzmehrung) entsteht eine Aktivierungspflicht, weil ein bestehender Vermögensgegenstand als Ganzes (hinsichtlich der zweckbestimmten Nutzungsmöglichkeit) und nicht nur in einzelnen Teilen erweitert wird (Substanzmehrung):
 - Erfolgt der nachträgliche Einbau bisher nicht vorhandener Teile zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit, dann liegt Erhaltungsaufwand vor (Einbau zusätzlicher Heizkörper, zusätzlicher Einbau von Elektroanschlüssen, Anbringung einer zusätzlichen Fassadenverkleidung).
 - Wird im Rahmen einer Dacherneuerung eine größere Raumhöhe ohne die Erweiterung der nutzbaren Fläche geschaffen, dann liegt keine Erweiterung vor, sondern Erhaltungsaufwand.
 - Aktivierungspflichtige Erweiterungsmaßnahmen liegen vor bei:
 - nicht selbstständig nutzbaren Anbauten,

- Aufstockung um ein weiteres Geschoss,
 - Ausbau des Dachgeschosses zur Schaffung von zusätzlichem Büroraum,
 - Einziehung von tragenden Zwischendecken, wenn hierdurch neuer Nutzraum geschaffen wird.
- Erweiterung ist ferner anzunehmen, wenn erstmals bisher nicht vorhandene Bestandteile mit neuer Funktion eingebaut werden (z. B. erstmaliger Einbau einer Markise, Sonnenschutz, Alarmanlage).
- (6) Es liegt eine Investition vor, wenn eine wesentliche Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus erreicht wird. Ursprünglicher Zustand ist in diesem Zusammenhang grundsätzlich der Zustand zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die den ursprünglichen Zustand des Vermögensgegenstandes verändert haben, sind ebenfalls in die Betrachtung mit einzubeziehen. Eine Aktivierungspflicht liegt vor, wenn eine wesentliche Verbesserung an dem Vermögensgegenstand als Ganzes herbeigeführt wurde. Eine Verbesserung lediglich von einzelnen Teilen des Vermögensgegenstandes ist Unterhaltungsaufwand.

Substanzerhaltende Bestandserneuerungen bewirken keine wesentliche Verbesserung. Eine Aktivierungspflicht ist erst dann gegeben, wenn die Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung eines Gebäudes in ihrer Gesamtheit über eine zeitgemäße substanzerhaltende (Bestandteil-) Erneuerung hinausgehen, den Gebrauchswert des Gebäudes insgesamt deutlich erhöhen und damit für die Zukunft eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit geschaffen wird. Von einer deutlichen Erhöhung des Gebrauchswertes ist z. B. auszugehen, wenn der Gebrauchswert des Gebäudes von einem sehr einfachen auf einen mittleren Standard angehoben wird.

Führt ein Bündel von Baumaßnahmen bei mindestens drei Gewerken in einem Objekt zu einer Erhöhung und Erweiterung des Gebrauchswertes, sind diese als Herstellungskosten in die Aktivierung mit einzubeziehen, sobald sie den Gesamtwert von 50.000,00 EUR übersteigen.

- (7) Werden an einem Gebäude im räumlich, zeitlich und sachlich engen Zusammenhang Arbeiten durchgeführt, die jeweils für sich betrachtet teilweise Herstellungskosten und teilweise Erhaltungsaufwand bilden, dann sind diese grundsätzlich getrennt zu behandeln. Die auf die einzelnen Teilmaßnahmen entfallenden Aufwendungen sind ggf. im Wege der Schätzung aufzuteilen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Maßnahmen so in einem sachlichen Zusammenhang stehen, dass sie bautechnisch ineinander greifen. D. h., dass eine Baumaßnahme durch die andere bedingt ist. Lediglich in diesem Fall sind die Aufwendungen einheitlich als Herstellungskosten zu aktivieren.

Bei nachträglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bemisst sich die weitere Abschreibung nach dem Buchwert (Restwert), zuzüglich der nachträglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten und der Restnutzungsdauer. Ergibt sich durch die Maßnahmen auch eine Verlängerung der Nutzungsdauer des Vermögensgegenstandes, ist die Restnutzungsdauer, unter Berücksichtigung des Zustandes, nach Beendigung der Arbeiten, neu zu berechnen. Entsprechend ist zu verfahren, wenn in Folge einer voraussichtlich dauernden Wertminderung eine Verkürzung der Nutzungsdauer eintritt.²⁸

- (8) Die Bewertung der Gebäude erfolgt gemäß Punkt 6 des Leitfadens zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens i. V. m. Punkt 3.6.1 der Wertermittlungsrichtlinien 2002 (WertR 2002) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.
- (9) Unterlassene Instandhaltung (Reparaturstau) - Soweit unterlassene Instandhaltung (Reparaturstau) vorliegt, wird die Höhe der Beseitigungskosten durch die Abt. Gebäudemanagement geschätzt. Zur Dokumentation werden die von unterlassener Instandhaltung (Reparaturstau) betroffenen Kostengruppen in Anlehnung an die 2. Ebene der DIN 276 in einem Erfassungsbogen für das Gebäude dargestellt. Beabsichtigte Modernisierungen oder Umbauten bleiben dabei unberücksichtigt.
- (10) Abbruchkosten - Die Kosten für Abbruchmaßnahmen werden im Rahmen der Gebäudebewertung erfasst. Zur Dokumentation ist daher auch für Abbruchgebäude ein entsprechender Vermerk im Erfassungsbogen für das Gebäude auszufüllen. Die Kosten für den Abbruch werden als Gesamtkosten geschätzt.
- (11) Bei Bauten auf fremdem Grund und Boden erfolgt die Bilanzierung und Bewertung nach den Grundsätzen für bebaute Grundstücke dieser Richtlinie. Hinsichtlich der Bilanzierung von Mietereinbauten wird auf das BMF-Schreiben vom 15.1.1976 (BStBl 1976 I S. 66) und die BFH-Urteile vom 28.7.1993, (BStBl 1994 II S. 164), 15.10.1996 (BStBl 1997 II S. 533) und vom 11.6.1997 (BStBl 1997 II S. 774) hingewiesen.

8 Außenanlagen

- (1) Unter Außenanlagen bebauter Grundstücke sind insbesondere Befestigungen von Höfen und Wegen, Gärten, Pflanzungen, Einfriedungen und Rampen zu verstehen. Davon zu unterscheiden sind die Betriebsvorrichtungen, die bei den beweglichen Vermögensgegenständen gesondert zu erfassen und zu bewerten sind.²⁹

²⁸ Vgl. BMF-Schreiben vom 18.07.2003, IV C 3 – S 2211 – 94/03

²⁹ Vgl. FAQ F1_212 vom 30.03.2009

Bezüglich der Bewertung von Bäumen wird auf Punkt 14 der Bewertungsrichtlinie hingewiesen.

- (2) Im Rahmen der Bewertung bebauter Grundstücke kann der Wert der Außenanlage mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten anhand von Belegen bestimmt, mittels Vergleichswerten (mindestens 3 Vergleichswerte sollten vorliegen) bewertet oder in Prozent des Gebäudewertes sachgerecht geschätzt werden. Als Gebäudewert sind die zum Bewertungsstichtag ermittelten fortgeführten fiktiven Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes, die gleichzeitig die Bewertungsobergrenze für das Gebäude darstellen, vor Abzug von Wertminderungen wegen baulicher Mängel oder Schäden, zu verstehen.³⁰
- (3) Für die einzelnen Außenanlagen ist die Restnutzungsdauer sachgerecht einzuschätzen. Aufgrund der neu eingeschätzten Restnutzungsdauer und der aus der Abschreibungstabelle entnommenen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ist der fiktive Anschaffungs- und Herstellungszeitpunkt zu ermitteln. Der pauschal ermittelte Restbuchwert ist anschließend unter Berücksichtigung des fiktiven Anschaffungs- und Herstellungszeitpunktes durch Hochrechnung zu ermitteln.

9 Infrastrukturvermögen³¹

- (1) Die Erfassung und Bewertung des Infrastrukturvermögens richtet sich nach dem „Bewertungsleitfaden zum Infrastrukturvermögen“ vom 21.09.2010 und obliegt dem Bauamt. Die Bewertung erfolgt nach dem 4-Augen-Prinzip. Der abgeschlossene Bewertungsordner ist im Fachamt aufzubewahren.
- (2) Zunächst ist das Bewertungsobjekt eindeutig zu definieren. Die Straßenabschnitte sind so zu bilden, dass eine einheitliche Bewertung möglich ist. Es sind Angaben zu den Maßen, zum Belag, zur Bauklasse und zu den Bestandteilen des Straßenkörpers zu vermerken.
- (3) Bezüglich der Abgrenzung von Investitionen zum Erhaltungsaufwand beim Infrastrukturvermögen wird auf die Häufig gestellte Frage F1_308 verwiesen.³²

10 Ingenieurtechnische Bauwerke³³

- (1) Zu den ingenieurtechnischen Bauwerken gehören Brücken, Tunnel, Trogbauwerke, Lärmschutzbauwerke, Verkehrszeichenbrücken und Stützbauwerke. Sie bilden

³⁰ Vgl. FAQ F1_212 vom 30.03.2009

³¹ Vgl. Ergänzung zum Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens, S.1ff.

³² Vgl. FAQ F1_308 vom 05.01.2010

³³ Vgl. Ergänzung zum Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens, S.6

mindestens einen Vermögensgegenstand. Bei der Erfassung und Bewertung erfolgt eine sachgemäße Trennung von den Straßen.

- (2) Können die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nicht mit einem vertretbaren Zeitaufwand ermittelt werden, kann die Bewertung auf der Grundlage von Vergleichswerten vorgenommen werden. Ein Vergleichswert entsteht aus der Herstellung vergleichbarer Bauwerke, unter Beachtung eines Anpassungsbedarfs an die Besonderheiten der zu bewertenden ingenieurtechnischen Bauwerke. Für Baunebenkosten kann ein pauschaler 10%iger Zuschlag erfolgen.
- (3) Die Ermittlung der Restnutzungsdauer mit einer Zustandskennziffer für Ingenieurbauwerke erfolgt auf der Basis der Zustandsnoten für Ingenieurbauwerke nach DIN 1076.

11 Kunstgegenstände³⁴

- (1) Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht vor oder sind sie nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand ermittelbar, so sind bewegliche Kunstgegenstände allgemein anerkannter Künstler, die nicht Bestandteil einer Sammlung sind, mit dem Erinnerungswert von 1,00 EUR zu bewerten.
- (2) Besteht eine dauerhafte Versicherung, können die Anschaffungs- oder Herstellungskosten aus dem Versicherungswert abgeleitet werden.
- (3) Die einzeln auszuweisenden Kunstgegenstände allgemein anerkannter Künstler unterliegen in der Regel keinem Werteverzehr, so dass Abschreibungen nicht in Frage kommen.
- (4) Vermögensgegenstände der Gebrauchskunst werden bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfasst und entsprechend abgeschrieben.
- (5) Handelt es sich bei dem Kunstwerk oder der Sammlung um eine erhaltene Dauerleihgabe, erfolgt keine Bilanzierung. Dauerleihgaben Dritter sind im zuständigen Fachamt zu erfassen und in einem gesonderten Verzeichnis außerhalb der Bilanz als Fremdeigentum zu führen.
- (6) Archivgut wird nicht erfasst und bewertet.
- (7) Bei den Kunstgegenständen und Ausstellungsobjekten des Stadtgeschichtlichen Museums liegt eine Sammlung (einheitlicher Vermögensgegenstand) vor, da alle

³⁴ Vgl. Anlage 8 zum Bilanzierungsleitfaden M-V 2008, S.7

Gegenstände von der Geschichte Wismars handeln. Die Wertermittlung erfolgt durch die Ableitung des Ersatzwertes aus dem Versicherungswert.³⁵

12 Kulturdenkmäler³⁶

- (1) Zu den Kulturdenkmälern gehören Baudenkmäler (z. B. Kriegsdenkmäler, Säulen, Reste einer historischen baulichen Anlage) und Bodendenkmäler, die in der Denkmalschutzliste geführt werden.
- (2) Baudenkmäler, die als Gebäude genutzt werden, sind wie Gebäude zu bewerten.
- (3) Sofern Kulturdenkmäler nach dem 01.07.1990 grundsaniert worden sind, sind die Sanierungskosten, vermindert um Abschreibungen und erhöht um Zuschreibungen, bis zum Eröffnungsbilanzstichtag anzusetzen. Ansonsten ist ein Erinnerungswert von 1,00 EUR für das Kulturdenkmal zugrunde zu legen.

13 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung

- (1) Sollte eine Bewertung zu den tatsächlichen fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten aus dem in Punkt 2 Abs. 3 dieser Richtlinie genannten Gründen nicht möglich sein, sind die Vermögensgegenstände mit einem Erinnerungswert von 1,00 EUR in die Bilanz aufzunehmen.
- (2) Zur Erfassung, Bewertung und Durchführung der Inventur bei den Festwerten ist die Inventurrichtlinie heranzuziehen. Anschaffungen (Ersatz- und Ergänzungsbeschaffungen), die im Rahmen des Festwertverfahrens entstehen, werden als laufende Aufwendungen gebucht und nicht inventarisiert. Die Anpassung des Festwertes erfolgt bei mengen- und wertmäßigen Abweichungen von mehr als 10 % im laufenden Haushaltsjahr.
- (3) Dient ein Grundstücksbestandteil unmittelbar oder überwiegend bestimmten betrieblichen oder kommunalen Zwecken, dann ist er den technischen Anlagen und Maschinen (Kontenart: Betriebsvorrichtungen) zuzuordnen, auch wenn er mit dem Grund und Boden fest verbunden ist. Einzige Ausnahme sind Betriebsvorrichtungen des Infrastrukturvermögens, diese sind dem Infrastrukturvermögen zuzuordnen.³⁷ Bei der Gebäudebewertung zur Eröffnungsbilanz wurde auf einen gesonderten Ausweis der Betriebsvorrichtungen verzichtet.³⁸

³⁵ Vgl. FAQ F1_401 vom 28.09.2007

³⁶ Vgl. Anlage 8 zum Bilanzierungsleitfaden M-V 2008, S.7

³⁷ Vgl. Landeseinheitlicher Kontenrahmen vom 13.12.2011

³⁸ Vgl. FAQ F2_004 vom 30.05.2007

14 Pflanzen, Bäume und Alleen

- (1) Auf die Erfassung und Bewertung von Pflanzen und Sträuchern wird verzichtet.
- (2) Baumbestände auf unbebauten Grundstücken, die nicht planmäßig bewirtschaftet werden (z. B. Streuobstwiesen), werden nicht erfasst.³⁹ Der Wert ist im entsprechenden Grundstückswert enthalten.
- (3) Baumbestände auf bebauten Grundstücken und auf dem Grund und Boden von Infrastrukturvermögen sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu bewerten. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Baumschutzgittern und Baumschutzbügeln können zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten der jeweiligen Bäume hinzugerechnet werden.⁴⁰ Ferner sind die Regelungen zum Infrastrukturvermögen gemäß Bewertungsleitfaden der Hansestadt Wismar zu beachten.
- (4) Zur Bewertung mehrjähriger Baumkulturen ist auf die Regelungen im BMF-Schreiben vom 10. August 2006 zurückzugreifen.⁴¹
- (5) Zur Erfassung und Bewertung von Wald und Forsten wird auf den gesonderten Frage/Antwort-Text zur Eröffnungsbilanz hingewiesen.⁴²
- (6) Zur Erfassung und Bewertung der öffentlichen Grün- und Parkanlagen wird ebenfalls auf den gesonderten Frage/Antwort-Text hingewiesen.⁴³

15 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau⁴⁴

- (1) Geleistete Anzahlungen können Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände, auf Sachanlagen und auf Vorräte sein. Solange der Vorgang der Anschaffung oder Herstellung nicht abgeschlossen ist, darf der Vermögensgegenstand als solches weder ausgewiesen noch abgeschrieben werden.
- (2) Anzahlungen sind Vorleistungen auf schwebende bzw. noch nicht abgewickelte Geschäfte aus Lieferungs- und Leistungsverträgen. Der Ausweis erfolgt auf einem gesonderten Konto, das je nach Art der vereinbarten Leistung entweder dem Anlagevermögen oder dem Umlaufvermögen zuzuordnen ist.

³⁹ Vgl. FAQ F1_201 vom 15.09.2009 sowie Bewertungshandbuch der Hansestadt Wismar

⁴⁰ Vgl. FAQ F1_201 vom 15.09.2009

⁴¹ Vgl. BMF-Schreiben vom 10.08.2006

⁴² Vgl. FAQ F2_011 vom 30.03.2009

⁴³ Vgl. FAQ F1_205 vom 15.09.2009

⁴⁴ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens M-V 2008, S.22f.

- (3) Unter „Anlagen im Bau“ sind die bis zum Bilanzstichtag entstandenen Herstellungskosten eines noch nicht fertig gestellten Vermögensgegenstandes zu aktivieren. Nach der Fertigstellung erfolgt die Umbuchung auf das entsprechende Bestandskonto. Indizien für die Fertigstellung des Vermögensgegenstandes können die Abnahme bzw. das Versetzen in einen betriebsbereiten Zustand sein. Das zuständige Fachamt hat die Fertigstellung umgehend an die Abt. Geschäftsbuchhaltung zu melden und die Aufteilung der Herstellungskosten auf die einzelnen neuen Vermögensgegenstände mitzuteilen. Erst danach erfolgt die Umbuchung der Beträge vom Konto „Anlagen im Bau“.

16 Vorräte⁴⁵

- (1) Sollte eine Bewertung zu den tatsächlich fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten aus den in Punkt 2 Abs. 3 genannten Gründen nicht möglich sein, erfolgt der Wertansatz der Vorräte auf der Grundlage von Vergleichswerten, abgeleitet aus Erfahrungswerten von An- bzw. Verkäufen oder der Herstellung oder aus Listenpreisen vergleichbarer Vorräte bzw. auf der Grundlage von Katalogpreisen. Die Besonderheiten der zu bewertenden Vorräte sind dabei zu berücksichtigen. Falls ein Vergleichswert nicht oder nicht mit vertretbarem Zeitaufwand ermittelt werden kann, ist ein Erinnerungswert von 1,00 EUR je Artikelgruppe anzusetzen. Diese Regelung ist nur bei einer typischen Lagerhaltung anzuwenden.
- (2) Kleinstmengen an Verbrauchsmaterialien, die dezentral beschafft und nicht über ein zentrales Lager verwaltet werden, zählen nicht zum Vorratsvermögen und sind bei Beschaffung unmittelbar als Aufwand zu buchen. Eine Bestandsführung und Bestandsinventur zum Jahresende sind nicht erforderlich.⁴⁶ Unter Kleinstmengen an Verbrauchsmaterialien fallen alle Anschaffungen, die einen Wert von 5.000 EUR nicht überschreiten.
- (3) Kleinstmengen an Verbrauchsmaterialien, die zentral beschafft und über ein zentrales Lager verwaltet werden, zählen zum Vorratsvermögen. Soweit sie im Laufe des Haushaltsjahres aus dem Lager entnommen werden, gelten sie als verbraucht und sind weder zu erfassen noch zu bewerten, sondern direkt als Aufwand zu verbuchen.
- (4) Der am 31.12. eines Jahres vorhandene zentrale Lagerbestand ist im Rahmen einer Inventur zu erfassen und in der Bilanz unter der Position „Vorräte“ einzustellen. Gleichartige Vermögensgegenstände sind hierbei grundsätzlich zu einer Gruppe zusammenzufassen und mit dem gewogenen Durchschnittswert anzusetzen.

⁴⁵ Vgl. FAQ F1_550 vom 19.06.2007

⁴⁶ Vgl. FAQ F1_550 vom 19.06.2007

zen. Im Rahmen des Jahresabschlusses sind auf dem aktiven Bestandskonto der Anfangsbestand und der Schlussbestand abzugleichen. Eine Veränderung der Lagerbestände ist auf dem aktiven Bestandskonto und in der Ergebnisrechnung zu berücksichtigen (Aufwandserhöhung bei Bestandsminderung; Aufwandsminderung bei Bestandserhöhung).

- (5) Grundstücke werden dauerhaft genutzt und sind somit grundsätzlich dem Anlagevermögen zuzurechnen. Sofern jedoch eine konkrete Veräußerungsabsicht besteht, sind die betreffenden Grundstücke bei erstmaliger Erfassung im Vorratsvermögen auszuweisen bzw. später aus dem Anlagevermögen dorthin umzubuchen.

17 Finanzanlagen⁴⁷

- (1) Sollte bei Anteilen an Kapitalgesellschaften eine Bewertung zu den tatsächlichen Anschaffungskosten aus den in Punkt 2 Abs. 3 dieser Richtlinie genannten Gründen nicht möglich sein, ist unter Berücksichtigung eines Anpassungsbedarfes aufgrund der Besonderheiten der zu bewertenden Anteile ein Vergleichswert aus dem An- und Verkauf vergleichbarer Anteile zugrunde zu legen.
- (2) Ist ein Vergleichswert bei Anteilen an Kapitalgesellschaften nicht ermittelbar, ist das anteilige Eigenkapital zum Bilanzstichtag anzusetzen. Für Sondervermögen mit Sonderrechnung ist das Eigenkapital zum Bilanzstichtag anzusetzen.
- (3) Für Zweckverbände erfolgt die Bewertung grundsätzlich mit dem anteiligen Eigenkapital, das auf die Hansestadt Wismar entsprechend ihrer Mitgliedschaft entfällt. Es ist bei der Aufteilung des Eigenkapitals der vom Zweckverband festgelegte Schlüssel anzuwenden.
- (4) Eine reine Mitgliedschaft an Zweckverbänden (ohne Eigenkapital, umlagefinanziert) erfolgt mit dem Ansatz eines Erinnerungswerts in Höhe von 1,00 EUR. Erfolgt die Bewertung aufgrund des anteiligen Eigenkapitals, ist ein Erinnerungswert von 1,00 EUR anzusetzen, wenn zum Bilanzstichtag kein positives Eigenkapital ausgewiesen wird. Bei Sondervermögen mit Sonderrechnungen ist beim Ausweis eines nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrages in der Bilanz eine entsprechende Rückstellung auszuweisen.
- (5) Trägerschaften an Sparkassen werden nicht bilanziert. Es erfolgt eine Angabe zur Trägerschaft im Anhang.

⁴⁷ Vgl. Übersicht Finanzanlagen NKHR M-V u. FAQ F1_501 vom 31.07.2009

18 Rechnungsabgrenzungsposten⁴⁸

- (1) Die zeitliche Abgrenzung ist notwendig, wenn der Aufwand- und der Auszahlungszeitpunkt bzw. der Ertrags- und Einzahlungszeitpunkt in verschiedene Perioden fallen. In diesem Fall müssen die Aufwendungen und Erträge der Periode zugeordnet werden, in der sie angefallen sind. Rechnungsabgrenzungsposten (RAP) dürfen nur für transitorische Vorgänge gebildet werden. Sie sind dadurch charakterisiert, dass die Einzahlung oder Auszahlung im laufenden Haushaltsjahr erfolgt, während der Ertrag bzw. Aufwand erst in den Folgejahren entsteht.
- (2) Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Aktivseite vor dem Bilanzstichtag geleistete Auszahlungen auszuweisen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.⁴⁹
- (3) Auf der Passivseite sind als Rechnungsabgrenzungsposten vor dem Bilanzstichtag erhaltene Einzahlungen auszuweisen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.⁵⁰
- (4) Ist der Rückzahlungsbetrag einer Verbindlichkeit höher als der Aufwands- bzw. Auszahlungsbetrag, so ist der Unterschiedsbetrag auf der Aktivseite als Rechnungsabgrenzungsposten aufzunehmen. Der Unterschiedsbetrag ist durch planmäßige jährliche Abschreibungen, verteilt auf die gesamte Laufzeit der Verbindlichkeit, aufzulösen.⁵¹
- (5) Antizipative Posten, bei denen der Aufwand bzw. der Ertrag vor Bilanzstichtag, die Aus- bzw. Einzahlung aber nach dem Bilanzstichtag liegt, dürfen nicht unter den RAP erfasst werden, sondern müssen als sonstige Forderungen oder sonstige Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.
- (6) Auf den Ansatz eines Rechnungsabgrenzungspostens kann verzichtet werden, wenn wegen der Geringfügigkeit der in Betracht kommenden Beträge eine Beeinträchtigung des Einblicks in die Vermögens- und Ertragslage nicht zu befürchten ist. Als Wertgrenze für die Bilanzierung eines RAP wird ein Betrag ab 500,00 EUR festgelegt.

⁴⁸ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens M-V 2008, S.24f.

⁴⁹ Vgl. § 36 Abs. 1 GemHVO-Doppik

⁵⁰ Vgl. § 36 Abs. 2 GemHVO-Doppik

⁵¹ Vgl. § 36 Abs. 3 GemHVO-Doppik

19 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände⁵²

- (1) Bei den kommunalen Forderungen wird unterschieden zwischen:
 - öffentlich-rechtlichen Forderungen, Forderungen aus Transferleistungen,
 - privatrechtlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen,
 - Forderungen gegen verbundene Unternehmen,
 - Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht,
 - Forderungen gegen Sondervermögen, Zweckverbände, Anstalten des öffentlichen Rechts, rechtsfähige kommunale Stiftungen,
 - Forderungen gegen den sonstigen öffentlichen Bereich,
 - sonstige Vermögensgegenstände.⁵³
- (2) Weitere Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, die keiner anderen Position zugeordnet werden können, werden unter dem Sammelposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ erfasst (z. B. Forderungen gegen Institutionen, Behörden und Mitarbeiter, Ansprüche auf Steuererstattungen und Sozialversicherungsbeiträge, Kautionsleistungen).
- (3) Als Bewertungsgrundsatz gilt das Vorsichtsprinzip, das sich je nach Bilanzposten ausdrückt im
 - Realisationsprinzip: Gewinne dürfen nur berücksichtigt werden, wenn sie am Abschlussstag realisiert sind - Niederstwertprinzip für Aktiva,
 - Imparitätsprinzip: alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstag entstanden sind, sind zu berücksichtigen - Höchstwertprinzip für Passiva.

Das bedeutet für die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, es gilt gem. § 32 GemHVO-Doppik entsprechend der Bewertungsvorsicht das Niederstwertprinzip mit Wertaufhellung, wenn bessere Erkenntnis über die Verhältnis am Bilanzstichtag vorliegt. D. h., dass in der Bilanz nur der voraussichtlich eingehende Betrag ausgewiesen werden darf.

- (4) Im letzten Haushaltsjahr mit einer kameralen Rechnungslegung sind auf die Forderungen (Kasseneinnahmereste) Einzel- und Pauschalwertberichtigungen vorzunehmen.
- (5) Die Bewertung der Forderungen erfolgt in der Eröffnungsbilanz grundsätzlich in der gleichen Höhe wie in der Jahresrechnung des Haushaltsjahres mit einer ka-

⁵² Vgl. Leitfaden zur Erstellung von Dienstabweisungen zur Organisation des Rechnungswesens vom 08.12.2008, Punkt 2.5.11; FAQ F1_552 vom 23.05.2007

⁵³ Vgl. § 51 GemHVO-Doppik und Muster 17 der Verwaltungsvorschriften

meralen Rechnungslegung. Im letzten Haushaltsjahr mit einer kameralen Rechnungslegung sind die gleichen Bewertungsgrundsätze zu beachten, wie in den Haushaltsjahren mit einer doppischen Rechnungslegung.

19.1 Einzelwertberichtigungen wegen Nichteinbringlichkeit der Forderung⁵⁴ (Kasseneinnahmereste)

- (1) Alle Forderungen (Kasseneinnahmereste) sind grundsätzlich entsprechend ihrer vermuteten Einbringlichkeit einzeln zu bewerten. Uneinbringliche Forderungen sind unbefristete Niederschlagungen oder Erlasse und werden gemäß § 22 Abs. 2 GemHVO-Doppik ausgebucht. Hier wird davon ausgegangen, dass diese Forderungen nicht realisiert werden können. Daher werden sie vollständig abgeschrieben. Die Abschreibung erfolgt direkt gegen das Forderungskonto.
- (2) Unverzinsliche und zinslos gestundete Forderungen ab 10.000 EUR mit einer Restlaufzeit zum jeweiligen Bilanzstichtag von mehr als zwölf Monaten, sind mit ihrem Barwert anzusetzen. Zinslos gewährte Darlehen der Sozial- und Jugendhilfe und Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz werden nicht abgezinst. Der Ermittlung des Barwertes ist ein Zinssatz von 5,5% zugrunde zu legen.⁵⁵
- (3) Zweifelhafte Forderungen werden befristet niedergeschlagen (z. B. der Schuldner hat ein Vergleichs- oder Insolvenzverfahren beantragt). Der Zahlungseingang ist bei bestehendem Zahlungsverzug ungewiss. Zweifelhafte Forderungen sind mit ihrem wahrscheinlichen Wert anzusetzen. Es erfolgt eine Teil- bzw. Vollabschreibung. Diese Forderungen bleiben im Debitorenkonto bestehen, es erfolgt keine Sollabsetzung.

19.2 Pauschalwertberichtigung⁵⁶

- (1) Für alle sonstigen Forderungen ist eine Pauschalwertberichtigung zu bilden. Diese soll das allgemeine Forderungsrisiko berücksichtigen, dass u. a. das latente Ausfallrisiko und das Zinsrisiko bei verspätetem Forderungseingang umfasst. Die Pauschalwertberichtigung für jedes Haushaltsjahr wird mit 10% festgelegt. Zu beachten ist, dass die Forderungen, die gegenüber öffentlich-rechtlichen Körperschaften bestehen, grundsätzlich keinem Ausfallrisiko wegen mangelnder Bonität unterliegen.

⁵⁴ Vgl. Leitfaden zur Erstellung von Dienstanweisungen zur Organisation des Rechnungswesens vom 08.12.2008, Punkt 2.5.11; FAQ F1_552 vom 23.05.2007

⁵⁵ Vgl. Bewertungsgesetz (BewG) i. d. Fassung vom 01.02.1991

⁵⁶ Vgl. Leitfaden zur Erstellung von Dienstanweisungen zur Organisation des Rechnungswesens vom 08.12.2008, Punkt 2.5.11; FAQ F1_552 vom 23.05.2007

- (2) Einzel- und Pauschalwertberichtigungen sind auch auf Forderungen zu bilden, die rechtlich entstanden sind, aber noch nicht gegenüber dem Bürger geltend gemacht wurden.

20 Wertpapiere des Umlaufvermögens

- (1) Bei Wertpapieren, bei denen der Zinsertrag im Rückzahlungskurs enthalten ist, wird der Zinsertrag dem Haushaltsjahr zugerechnet, in dem die Rückzahlung erfolgt.
- (2) Der beizulegende Wert der derivaten Finanzinstrumente ist, soweit sich dieser verlässlich ermitteln lässt, unter Angabe der angewandten Bewertungsmethode sowie eines gegebenenfalls vorhandenen Buchwertes und des Bilanzpostens, in welchem der Buchwert erfasst ist, im Anhang anzugeben und zu erläutern. Art und Umfang der Finanzinstrumente sind ebenfalls im Anhang anzugeben und zu erläutern.

21 Liquide Mittel

- (1) Guthaben in EUR bei Kreditinstituten sind mit dem Stand des Kontoauszuges zum 31. Dezember eines Jahres anzusetzen.
- (2) Schecks sind wie Forderungen zu bewerten.
- (3) Fremdwährungsguthaben bei Kreditinstituten sind mit den Anschaffungskosten zu bewerten. Diese bestimmen sich nach dem Wechselkurs (Geldkurs) der ausländischen Währung zum Zeitpunkt der Hereinnahme der Devisen. Liegt der Wechselkurs zum Bilanzstichtag unter dem Wechselkurs zum Zeitpunkt der Hereinnahme der Devisen, dann ist dieser Wert anzusetzen.

22 Sonderposten⁵⁷

- (1) In der Eröffnungsbilanz sind Sonderposten nur für Zuwendungen nach § 37 Abs. 2 GemHVO-Doppik zu bilden, die die Hansestadt Wismar nach dem 30. Juni 1990 erhalten hat.
- (2) Sonderposten sind grundsätzlich mit den tatsächlichen Zuführungsbeträgen unter Berücksichtigung der bis zum Eröffnungsbilanzstichtag vorzunehmenden planmäßigen und außerplanmäßigen Auflösung anzusetzen. Die Auflösung des

⁵⁷ Vgl. § 37 GemHVO-Doppik i.V.m. VV zu § 37 GemHVO-Doppik und FAQ F1_602 vom 12.03.2008

Sonderpostens erfolgt ertragswirksam entsprechend der Abschreibung des damit finanzierten Vermögensgegenstandes.⁵⁸ Soweit die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des Vermögensgegenstandes abgelaufen ist, ist dieser mit einem Erinnerungswert von 1,00 EUR zu bilanzieren. Auch der Sonderposten ist in diesem Fall mit 1,00 EUR zu bilanzieren.

- (3) Wird bei der Bewertung eines Vermögensgegenstandes der Ersatzwert angesetzt, ist auch für den entsprechenden Sonderposten ein Ersatzwert anzusetzen, sofern die tatsächlichen Zuführungsbeträge zu den Sonderposten in einem unangemessenen Verhältnis zu dem Ersatzwert des Vermögensgegenstandes stehen oder sofern die tatsächlichen Zuführungsbeträge zu dem Sonderposten nicht bekannt sind oder nicht mit einem vertretbaren Zeitaufwand ermittelt werden können, aber belegt werden kann, dass eine Förderung erfolgt ist. Der Ersatzwert des Sonderpostens ermittelt sich grundsätzlich aus dem durchschnittlichen Fördersatz, der bei der Anschaffung oder Herstellung dieser Vermögensgegenstände in der Vergangenheit gewährt wurde.⁵⁹
- (4) Ist eine Zuordnung der Zuwendung nicht möglich, sind sie gem. § 37 Abs. 2 GemHVO Doppik in einen gesonderten Sonderposten einzustellen. Der Auflösung ist ein sachgerechter gemeindebezogener ermittelter Prozentsatz zugrunde zu legen.

23 Verbindlichkeiten und Schulden⁶⁰

- (1) Verbindlichkeiten sind gekennzeichnet durch eine am Bilanzstichtag bestehende Auszahlungs- und Leistungsverpflichtungen gegenüber Dritten aufgrund von Gesetz, Vertrag oder faktischem Leistungszwang, die hinreichend konkretisiert bzw. greifbar sind.
- (2) Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag auszuweisen.

24 Rückstellungen⁶¹

- (1) Rückstellungen werden in der Bilanz für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie sind hinsichtlich dem Grunde (ob?), dem Auszahlungszeitpunkt (wann?) oder der Höhe nach (wie viel?), im Zeitpunkt der Bilanzerstellung noch nicht genau bestimmt.

⁵⁸ Vgl. § 37 Abs. 2 GemHVO-Doppik

⁵⁹ Vgl. FAQ F1_602 vom 12.03.2008

⁶⁰ Vgl. Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens M-V 2008, S.23,29

⁶¹ Vgl. § 35 GemHVO-Doppik u. FAQ F1_700 vom 28.11.2007

(2) Rückstellungen sind mit dem Betrag der voraussichtlichen Inanspruchnahme der Hansestadt Wismar anzusetzen. Sie sind aufzulösen, soweit der Grund für ihre Bildung entfallen ist. Als Rückstellungen kommen u. a. in Betracht:

- Pensionsrückstellungen
- Rückstellungen für Beihilfen für Pensionäre im Ruhestand
- Rückstellungen für Beihilfen für aktiv Beschäftigte
- Rückstellungen für die Subsidiärhaftung im Rahmen der Zusatzversorgung der Arbeitnehmer
- Rückstellung für Altersteilzeit
- Rückstellungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub
- Rückstellungen für Überstunden, Mehrarbeit, Gleitzeitüberhänge
- Steuerrückstellungen und Rückstellungen für latente Steuern
- Rückstellungen für Rekultivierung
- Rückstellungen für Deponienachsorge
- Rückstellungen für Altlastensanierung
- Rückstellungen für Steuerschuldverhältnisse
- Rückstellungen für Gerichtsverfahren
- Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung
- Rückstellungen für sonstige Verpflichtungen, u. a.
 - Aufbewahrungsverpflichtung für Geschäftsunterlagen,
 - Ausstehende Rechnungen,
 - Buchführungsarbeiten,
 - Erstellung des Jahresabschlusses,
 - Jahresabschlussprüfung,
 - Verlustübernahmen.

(3) Das Verfahren zur Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgt entsprechend der Verwaltungsvorschrift zu § 35 Abs. 1 Nr. 1 GemHVO-Doppik. Für die Berechnungen des Ansatzes der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen aufgrund von beamtenrechtlichen oder vertraglichen Ansprüchen sowie Rückstellungen für Beihilfen bedient sich die Hansestadt Wismar des Kommunalen Versorgungsverbandes unter Berücksichtigung der landeseinheitlichen Berechnungsvorgaben. Der Kommunale Versorgungsverband M-V teilt der Hansestadt zum Bilanzstichtag jährlich den Stand der für die Pensionsrückstellung für die aktiven Beamten sowie für die Versorgungsempfänger maßgeblichen Teilwerte mit.

Bilanziert werden die mitgeteilten Teilwerte der Pensionsansprüche gem. § 35 Abs. 3 GemHVO-Doppik. Für die aktiven Beamten bedeutet dies, dass der zum Bilanzstichtag ermittelte Teilwert prozentual auf die Produkte aufgeteilt wird, für die die Beamten tätig sind. Die Teilwerte der Versorgungsempfänger werden den Produkten zugeordnet, für die sie ehemals tätig waren.

Für die Berechnung der Beihilferückstellungen für die aktiven Beamten und die Versorgungsempfänger wird der vom Innenministerium vorgeschlagene Satz von 20% auf die Pensionsrückstellungen zugrunde gelegt. Die Verteilung auf die Produkte erfolgt nach demselben Verfahren wie bei Pensionsrückstellungen.

- (4) Für die Berechnung der Rückstellungen für Altersteilzeitarbeit gelten folgende Regelungen:
- a) Bei einer Beschäftigungsphase mit unverminderter Arbeitszeit, aber vermindertem Lohn und einer sich anschließenden Phase der vollständigen Freistellung von der Arbeitspflicht, unter Weiterzahlung von Lohn, während der Freistellungsphase (Blockmodell), ist eine Verbindlichkeitsrückstellung in Höhe des Erfüllungsrückstandes zu bilden. Der Erfüllungsrückstand ermittelt sich wie folgt: Personalaufwand bei unverminderter Beschäftigung abzüglich Personalaufwand bei verminderter Beschäftigung (ohne anteiligen Aufstockungsbetrag).
 - b) Die Rückstellungen sind grundsätzlich ab dem Zeitpunkt des Abschlusses der Altersteilzeitvereinbarung, während der Beschäftigungsphase, in der Höhe ratierlich zu bilden, wie das tatsächlich gebildete Entgelt unter dem Entgelt eines Vollzeitbeschäftigten liegt. Der Bemessung der Rückstellungen sind die Verhältnisse des jeweiligen Bilanzstichtages zugrunde zu legen. Erwartete künftige Aufwandssteigerungen sind nicht zu berücksichtigen. Erst bei Übergang in die Freistellungsphase ist die Rückstellung auf die für die Freistellungsphase notwendigen Beträge aufzufüllen.
 - c) Für die Verpflichtung der Hansestadt Wismar zur Zahlung von Aufstockungsbeträgen ist eine Verbindlichkeitsrückstellung, zum Zeitpunkt des Abschlusses der Altersteilzeitvereinbarung, zu bilden.
 - d) Eine Abzinsung der Rückstellungen kommt nicht in Betracht.
 - e) Ein biometrischer Abschlag für die Sterblichkeit der Beschäftigten ist nicht vorzunehmen.
- (5) Rückstellungen für Dienstjubiläen sind wegen Geringfügigkeit nicht zu bilden.
- (6) Für die Verpflichtung der Hansestadt Wismar zur Gewährung von Urlaub unter Fortzahlung des Arbeitslohnes (Urlaubsentgelt) ist eine Rückstellung zu bilden, soweit ein Arbeitnehmer am Bilanzstichtag den ihm bis dahin zustehenden Urlaub noch nicht genommen hat und der Urlaub im folgenden Haushaltsjahr nachgewährt oder abgegolten werden muss. Mit der Urlaubsrückstellung sind nach dem Stichtag anfallende Personalaufwendungen zu erfassen, denen keine

Arbeitsleistung gegenübersteht, weil der Arbeitnehmer im Haushaltsvorjahr vorgeleistet hat. Die Höhe der Rückstellung bemisst sich aus dem Urlaubsentgelt zzgl. der auf diese Urlaubsentgelte entfallenden Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung. Der Berechnung ist grundsätzlich der individuelle Personalaufwand für die produktive Arbeitszeit des abgelaufenen Haushaltsjahres zugrunde zu legen, wobei Urlaub und durchschnittliche Krankenzeit herauszurechnen sind.

- (7) Rückstellungen für Gleitzeitüberhänge, Mehrarbeit und Überstunden sind nach den gleichen Grundsätzen des Absatzes 6 zu bewerten.
- (8) Rückstellungen für Subsidiärhaftung aus der Zusatzversorgung von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sind grundsätzlich nicht zu bilden, es sei denn, die Hansestadt erwartet von der Zusatzversorgungskasse die Aufforderung zur Leistung von Ausgleichzahlungen. Im Anhang sind folgende Angaben aufzunehmen:
 - a) Benennung der Zusatzversorgungskasse,
 - b) Art und Ausgestaltung der Versorgungszusagen,
 - c) Höhe des derzeitigen Umlagesatzes sowie seine voraussichtliche Entwicklung,
 - d) Summe der Umlageverpflichtungen der Entgeltzahlungen,
 - e) die geschätzte Verteilung der Versorgungsverpflichtungen auf anspruchsberechtigte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, ehemalige Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie Rentnerinnen und Rentner.
- (9) Die aufwandsmäßige Berücksichtigung der unterlassenen Instandhaltung erfolgt in dem Haushaltsjahr, in dem die Instandhaltung unterlassen wurde. Es erfolgt die Bildung einer Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, soweit die Nachholung der Instandhaltung innerhalb der nächsten drei Haushaltsjahre hinreichend konkret beabsichtigt ist und die Instandhaltungsmaßnahmen einzeln bestimmt und wertmäßig beziffert sind. Sofern die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nicht gegeben ist, kann eine außerplanmäßige Abschreibung und/oder eine Verkürzung der Restnutzungsdauer des Vermögensgegenstandes geboten sein. Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, für die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung gebildet worden sind, sind unter der Angabe des Rückstellungsbetrages im Anhang darzustellen.
- (10) Sofern eine behördliche oder gesetzliche Auflage besteht, eine Altlast zu beseitigen, ist in Höhe der voraussichtlichen Beseitigungskosten eine Rückstellung zu

bilden. Das Gleiche gilt, wenn in sonstigen Fällen die Beseitigung der Altlast innerhalb der dem Bilanzstichtag folgenden drei Haushaltsjahre hinreichend konkret beabsichtigt ist. Sofern die Voraussetzungen für die Bildung der Rückstellung für die Sanierung der Altlast nicht gegeben sind, könnte die Notwendigkeit einer außerplanmäßigen Abschreibung des belasteten Grundstückes geboten sein, insbesondere wenn die Nutzbarkeit eines nicht zur Veräußerung vorgesehenen Grundstückes aufgrund der Kontamination dauerhaft eingeschränkt ist. Die Höhe der Abschreibung bestimmt sich grundsätzlich nach dem Ausmaß der Nutzungseinschränkung. Übersteigen die Sanierungsaufwendungen bei einem zur Veräußerung vorgesehenen Grundstück den voraussichtlichen Veräußerungspreis des Grundstückes im nicht kontaminierten Zustand, ist in Höhe des Differenzbetrages eine Rückstellung wegen drohender Zuzahlung zu bilden.

- (11) Für die Rekultivierung und Nachsorge von Abfalldeponien ist eine Rückstellung zu bilden. Hierbei ist das Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 25.07.2005 sowie § 6 Abs. 1 Nr. 3a EStG anzuwenden. Anzusetzen sind die Kosten für Inanspruchnahme von Fremdleistungen und die notwendigen eigenen Kosten der Hansestadt Wismar. Hierbei ist von einem gleichbleibenden Nachsorgeaufwand sowie eine Inflationsrate von 2 % auszugehen.
- (12) Steuernachforderungen bei Betrieben gewerblicher Art (BgA) sind anhand von Art und Umfang des Geschäftsbetriebes (Erfahrungswerte, Haushaltsplan) einzuschätzen und als Rückstellung zu passivieren. Liegt ein bestandskräftiger Steuerbescheid vor, sind die Beträge in den Posten „sonstige Verbindlichkeiten“ umzugliedern.
- (13) Rückstellungen für Gerichtsverfahren sind zu bilden, wenn die Hansestadt Wismar in ein laufendes Gerichtsverfahren verwickelt ist, deren Ausgang und ggf. deren damit verbundene Kosten (z. B. für einen Vergleich, aber auch für die Anwaltskosten und Gerichtskosten) noch nicht feststehen.
- (14) Sonstige Rückstellungen, die vor dem Bilanzstichtag wirtschaftlich begründet wurden und dem Grunde und der Höhe nach noch nicht genau bestimmt sind, sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme anzusetzen.
- (15) Drohende finanzielle Belastungen, für die keine Rückstellungen gebildet wurden (z. B. für Großreparaturen, Rekultivierungs- und Erschließungsaufwendungen, unterlassene Instandhaltung, sofern keine Wertminderung der betroffenen Vermögensgegenstände möglich ist), sind im Anhang anzugeben und zu erläutern.
- (16) Rückstellungen, die in der Bilanz unter dem Posten „sonstige Rückstellungen“ nicht gesondert ausgewiesen werden, sind, wenn deren Umfang erheblich ist, im

Anhang anzugeben und zu erläutern. Aufwandsrückstellungen sind stets gesondert im Anhang anzugeben und zu erläutern.

- (17) Gemäß § 41 Abs. 4 GemHVO-Doppik sind bei Betrieben gewerblicher Art Rückstellungen für Verpflichtungen mit einem Zinssatz von 5,5 v. H. abzuzinsen.
- (18) Für die Einbuchung einer Rückstellung wird ein Betrag ab einer Höhe von 1.000,00 EUR als wesentlich festgelegt.

25 Interne Leistungsverrechnung

- (1) Gemäß § 4 Abs. 10 und 11 GemHVO-Doppik sind, sofern vorhanden, in den Teilergebnishaushalten auch Erträge und Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen auszuweisen.
- (2) Bei den internen Leistungsbeziehungen handelt es sich um Dienstleitungen, die ein Fachamt bzw. Teilhaushalt für ein anderes Fachamt erbringt. Ziel ist es, die entsprechenden Aufwendungen und Erträge verursachungsgerecht auf die Produkte zu verteilen. In Betracht kommen für die interne Leistungsverrechnung z. B. direkt zuordenbare Personal- oder andere Sachaufwendungen.
- (3) Eine interne Leistungsverrechnung erfolgt nur im Rahmen der im jeweiligen Haushaltsplan enthaltenen Ansätze für Aufwand und Ertrag. Als Mindestbetrag für die Verrechnung von internen Leistungen werden 500,00 EUR festgelegt.

26 Übergang des Vermögens im Rahmen des Landkreisneuordnungsgesetzes M-V (LNOG M-V) zum 31.12.2011

- (1) Gemäß den Hinweisen zur Vermögensauseinandersetzung beim Vollzug des LNOG M-V sind die für die künftige Aufgabenerfüllung des neuen Landkreises erforderlichen Vermögensgegenstände vom bisherigen Aufgabenträger, der Hansestadt Wismar, auf den neuen Landkreis zu übertragen.⁶²
- (2) Wirtschaftlich zuzuordnen sind die betreffenden Vermögensgegenstände, insbesondere die bebauten und unbebauten Grundstücke, dem neuen Landkreis jedoch schon mit Wirkung zum 04.09.2011, unabhängig von der Eigentumsübertragung.⁶³

⁶³ Vgl. Schreiben des Innenministeriums M-V vom 21.07.2011, Rz 3

⁶⁴ Vgl. Schreiben des Innenministeriums M-V vom 21.07.2011, Rz 4

- (3) Die Hansestadt Wismar hat daher die an den neuen Landkreis zu übertragenden Vermögensgegenstände mangels wirtschaftlichem Eigentum nicht mehr in ihre Eröffnungsbilanz zum 01.01.2012 aufgenommen. Das gleiche gilt für die im Zusammenhang mit der Landkreisneuordnung an den neuen Landkreis übergebenen Verbindlichkeiten.

27 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt rückwirkend zum 01.01.2010 in Kraft.

Wismar, den 01.03.2013

Thomas Beyer
Bürgermeister

Anlagen

- 1 Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens – Neues Kommunales Haushalts- und Rechnungswesen in Mecklenburg-Vorpommern (NKHR M-V), Stand Januar 2006/September 2008
- 2 Inventurrichtlinie der Hansestadt Wismar vom 20.06.2010
- 3 Bewertungsleitfaden zum Infrastrukturvermögen Straßen, Wege, Plätze, Brücken, Durchlässe, Lärmschutzwände, Grün- und Parkanlagen der Hansestadt Wismar vom 21.09.2010
- 4 Handbuch zur Erfassung und Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke der Hansestadt Wismar vom 01.02.2011
- 5 Landeseinheitliche Abschreibungstabelle NKHR M-V gem. Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums M-V vom 08.12.2008

Quellenverzeichnis

Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 24.09.2009,
Drucksache 0047-03/09

Inventurrichtlinie der Hansestadt Wismar vom 20.06.2010

Bewertungsleitfaden zum Infrastrukturvermögen Straßen, Wege, Plätze, Brücken,
Durchlässe, Lärmschutzwände, Grün- und Parkanlagen der Hansestadt Wismar
vom 21.09.2010

Handbuch zur Erfassung und Bewertung der bebauten und unbebauten Grundstücke der
Hansestadt Wismar vom 01.02.2011

Kommunal-Doppik-Einführungsgesetz (KomDoppikEG M-V) vom 14.12.2007

Gemeindehaushaltsverordnung-Doppik (GemHVO-Doppik) vom 25.02.2008

Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens – Neues Kom-
munales Haushalts- und Rechnungswesen in Mecklenburg-Vorpommern (NKHR
M-V), Stand Januar 2006/September 2008

Anlage 8 zum Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens

Ergänzung zum Leitfaden zur Bilanzierung und Bewertung des kommunalen Vermögens

Verwaltungsvorschrift (VV) zur Gemeindehaushaltsverordnung Doppik vom 08.12.2008
(II 320-174.3.21)

Anlage 1a zur VV zur Gemeindehaushaltsverordnung Doppik – Kontenrahmen

Anlage 5 zur VV zur Gemeindehaushaltsverordnung Doppik – Abschreibungstabelle

Schreiben des Innenministeriums M-V vom 21.07.2011

Bewertungsgesetz (BewG) i. d. F. v. 24.12.2008

Wertermittlungsrichtlinien 2002 (WertR 2002) des Bundesministeriums für Verkehr,
Bau- und Wohnungswesen

Eisenbahnkreuzungsgesetz (EBKrG) i. d. F. v. 31.10.2006

Deutsche Industrienorm (DIN) 276, 1076

Übersicht Finanzanlagen NKHR M-V

Leitfaden zur Erstellung von Dienstanweisungen zur Organisation des Rechnungswesens vom 08.12.2008

BMF-Schreiben vom 18.07.2003, IV C 3 – S 2211 – 94/03

BMF-Schreiben vom 15.01.1976, BStBl 1976 I S. 66 ff.

BFH-Urteil vom 28.07.1993, BStBl 1994 II S. 164 ff.

BFH-Urteil vom 15.10.1996, BStBl 1997 II S. 533 ff.

BFH-Urteile vom 11.06.1997, BStBl 1997 II S. 774 ff.

Ertragssteuerliche Behandlung von Leasing-Verträgen über bewegliche Wirtschaftsgüter, BMF vom 19.04.1971, BStBl. 1971 I, S. 264 ff.

Ertragssteuerliche Behandlung von Finanzierungs-Leasing-Verträgen über unbewegliche Wirtschaftsgüter, BMF vom 21.03.1972, BStBl. 1972 I, S. 188 ff.

Steuerliche Zurechnung des Leasing-Gegenstandes beim Leasing-Geber, BMF vom 22.12.1975

Ertragssteuerliche Behandlung von Teilamortisations-Leasing-Verträgen über unbewegliche Wirtschaftsgüter, BMF vom 23.12.1991, BStBl. I 1992, S. 13

OFD München, Vfg. vom 28.01.2005, – S 2170 – 73 St 41/42- (zu Kommunalleasing)

BMF-Schreiben vom 10.08.2006, IV C2 – S 2163 – 16/02

F1_200: Grundstücke – Flurstück als Vermögensgegenstand, gemischte Nutzung eines Flurstücks vom 22.06.2007

F1_201 Pflanzen und Bäume vom 15.09.2009

F1_205 Grün- und Parkanlagen vom 15.09.2009

F1_212 Außenanlagen – Pauschale Bewertung der Außenanlagen bebauter Grundstücke vom 30.03.2009

F1_308 Investitionen beim Infrastrukturvermögen - Abgrenzung zum Erhaltungs-
/Unterhaltungs-/laufendem Aufwand vom 05.01.2010

F1_401 Kunstgegenstände und Ausstellungsobjekte vom 28.09.2007

F1_452 - Geringwertige Vermögensgegenstände vom 19.12.2008

F1_501 Finanzanlagen - Bilanzierung und Bewertung von Mitgliedschaften in einem
Zweckverband oder sonstigen kommunalen Verbänden vom 31.07.2009

F1_550 Vorräte - Erfassung und Bewertung von Steinlager (Pflastersteine) vom
19.06.2007

F1_552 Forderungen - Wertberichtigung auf Forderungen vom 23.05.2007

F1_602 Sonderposten - Besonderheiten in der Eröffnungsbilanz vom 12.03.2008

F1_700 Rückstellungen - Bildung und Bewertung von Rückstellungen für Urlaub und
Überstunden vom 28.11.2007

F2_004 Betriebsvorrichtungen - Ausweis und Bewertung in der Eröffnungsbilanz vom
30.05.2007

F2_011 Bewertung von Wald und Forsten vom 30.03.2009

F2_009 Vereinfachungsregelung 5.000 Euro-Wertgrenze für abnutzbare bewegliche
Vermögensgegenstände 21.04.2008

F2_013 Anwendungsbereich des § 5 Abs. 5 KomDoppikEG M-V vom 05.07.2010

Vorlage Nr.: VO/2013/0741

Federführend: 20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
Status: öffentlich
Datum: 15.08.2013
Verfasser: Hoop, Madeleine
Beteiligt: I Bürgermeister

Annahme von Zuwendungen (Spenden) an die Hansestadt Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	29.08.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar stimmt der Annahme der in der Anlage 1 dargestellten, vom 01.07. - 31.07.2013, eingegangenen Zuwendungen (Spenden) in Höhe von 10.120,00 € zur Verwendung entsprechend des angegebenen Zweckes zu.

Begründung:

Gemäß § 44 Abs. 4 Satz 3 der Kommunalverfassung M-V entscheidet die Gemeindevertretung über die Annahme und Vermittlung von Zuwendungen. Um die antragsgemäße Annahme der in der Anlage 1 angegebenen Zuwendungen wird in dieser Vorlage als Voraussetzung für die Verwendung der Zuwendungen entsprechend des in der Anlage 1 ebenfalls aufgeführten Zweckes daher gebeten.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	10.120,00 €
-----------------------------	--	--------------------	-------------

Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	10.120,00 €
-----------------------------	--	---------------------	-------------

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	10.120,00 €
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	10.120,00 €

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (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:
Spendeninfo Juli 2013

Der Bürgermeister

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

Amt für Finanzverwaltung

15.08.2013

Auskunft erteilt: Frau Hoop

Tel: 251-2001

**Annahme von Einzelspenden (bis 25.000,00 €) im Einzelfall
vom 01.07. - 31.07.2013**

Ifd. Nr.	Datum	Spender / Zuwendungsgeber	Empfänger	Verwendungszweck	Betrag
1	02.07.2013	Aufbauverein St.-Georgen	Hansestadt Wismar	Spende St.-Georgen Stufen zum Westturm	10.000,00 €
2	17.07.2013	Stefan Kretschmar	Hansestadt Wismar	Spende für einen Stolperstein der Hansestadt Wismar	120,00 €
					10.120,00 €

Zur Information

	Juni	Juli
Spendenbox St.-Georgenkirche:	5.365,62 €	4.389,32 €
Spendenbox St.-Marien:	8.376,78 €	5.299,57 €
Spendenbox Rathauskeller:	696,84 €	741,11 €
Spendenbox Tourismuszentrale:	302,39 €	-----
Spendenbox Baumhaus:	220,99 €	-----

Vorlage Nr.: VO/2013/0747

Federführend: FDP-Fraktion Status: öffentlich
Datum: 19.08.2013
Beteiligt: 1 Büro der Bürgerschaft Verfasser: FDP-Fraktion

Deckelung Sanierungsaufwand für das Stadthaus

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	29.08.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft beschließt für die Sanierung des Stadthauses eine Kostendeckelung von 4,0 Mio. EUR.
2. Die Bürgerschaft beauftragt den Bürgermeister, mit dem zuständigen Planungsbüro eine entsprechende Kostenobergrenze zu vereinbaren.
3. Die Bürgerschaft beauftragt den Bürgermeister zu prüfen, ob die Verteuerung in Höhe der Differenz zwischen den geplanten Kosten von 3,6 Mio. EUR und der unter 1. festgelegten Kostenobergrenze von 4,0 Mio. EUR durch andere Fördermöglichkeiten, ein geändertes bzw. erweitertes Nutzungskonzept für das Gebäude oder durch Querfinanzierung aus Einsparungen bei anderen Investitionen aufzufangen ist.
4. Die Bürgerschaft beauftragt den Bürgermeister, monatlich einen Bericht über die Kostenentwicklung für die Sanierung des Stadthauses im Bauausschuss abzugeben.

Begründung:

Die Verteuerung der Sanierung des Stadthauses reiht sich ein in eine Vielzahl von ausufernden Sanierungs- oder Herstellungskosten.

Auch bei diesem Projekt verteuert sich das Vorhaben um mehr als 10%. Angesichts der Haushaltslage und des zwingend vorgeschriebenen Haushaltssicherungskonzeptes muss die Bürgerschaft rechtzeitig die Kosten deckeln und die Kostenentwicklung begleiten, da sie am Ende die Mittel für die Kostenüberschreitung zu beschließen und gegenüber dem Bürger zu rechtfertigen hat.

Es müssen zudem alle Anstrengungen unternommen werden, die Mehrkosten durch eine erweiterte Nutzungskonzeption, durch neue Fördermittel oder durch Querfinanzierung aus Einsparungen bei anderen Investitionen auszugleichen.

Anlage/n:

- keine

René Domke
Fraktionsvorsitzender

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

Vorlage Nr.: VO/2013/0749

Federführend: FDP-Fraktion Status: öffentlich
Datum: 19.08.2013
Beteiligt: 1 Büro der Bürgerschaft Verfasser: FDP-Fraktion

Genehmigungspflicht bei Verteuerungen von Investitionen, Sanierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen	
--	--

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	29.08.2013		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Beschlussvorschlag:

1. Verteuern sich Investitionen, Sanierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen mit einem geplanten Kostenansatz ab 100.000 EUR um mehr als 10%, hat die Verwaltung innerhalb eines Monats nach Bekanntwerden der Umstände von der Bürgerschaft eine Genehmigung der Kostenüberschreitung einzuholen.
2. Zugleich hat die Verwaltung einen Gegenfinanzierungsvorschlag zu unterbreiten bzw. das Ergebnis einer Gegenfinanzierungsprüfung mitzuteilen.

Begründung:

Derzeit sind gleich mehrere Großinvestitionen in der Ausführung und schon heute steht fest, dass sich nahezu alle wesentlich verteuern.

Die Bürgerschaft sollte in diesen Fällen rechtzeitig eingebunden werden, um Kosten zu deckeln oder Maßnahmen angesichts der ungeplanten Kostenentwicklung neu zu überdenken.

Anlage/n:

- keine

René Domke
Fraktionsvorsitzender