

Vorlage**Nr.:****VO/2014/0925**Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Datum: 20.05.2014

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
1 Büro der Bürgerschaft
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
60 BAUAMT
60.1 Abt. Bauordnung

Verfasser: Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße",
Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung
Öffentlich	16.06.2014	Bauausschuss	Vorberatung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB sowie die während der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ mit dem Ergebnis geprüft, dass die Hinweise aus den Stellungnahmen von
 - Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde
 - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)
 - Der Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz, Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz
 - Stadtwerke Wismar GmbH
 - Deutsche Telekom AG
 - Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung
 - Anna und Klaus Hornberücksichtigt wurden und dass die Hinweise aus den Stellungnahmen von
 - Die Landrätin als untere Abfallbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Umwelt, SG Abfallwirtschaft
 - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft)

- Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Umwelt, SG Naturschutz
- Die Landrätin als untere Wasserbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Umwelt, SG Wasserwirtschaft
- Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung
- Manfred Wahls

teilweise berücksichtigt wurden.

Begründung zur Abwägung siehe Anlage 1

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

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt den Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB mit § 86 Landesbauordnung M-V und der Kommunalverfassung als Satzung (Anlage 2).
3. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (Anlage 3 und 3a)
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ nach Satzungsbeschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ nach Rechtswirksamkeit der im Parallelverfahren aufgestellten 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Änderung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße“ gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

siehe Anlagen

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das 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:

- Anlage 1 – Abwägung
- Anlage 1a – Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB
- Anlage 1b – Stellungnahmen gem. § 3 (1) BauGB
- Anlage 1c – Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB
- Anlage 1d – Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB
- Anlage 1e – Stellungnahmen im Nachgang des Beteiligungsverfahrens
- Anlage 2 – Bebauungsplan (Teil A und B)
- Anlage 3 – Begründung
- Anlage 3a – Umweltbericht

Der Bürgermeister

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

ANLAGE 1

ABWÄGUNG

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 04.09.2013 frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Von 27 beteiligten Behörden haben 17 Behörden eine Stellungnahme abgegeben. (Schreiben siehe Anlage 1a)
10 Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben, d. h. es ist davon auszugehen, dass wahrzunehmende Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159 19053 Schwerin	Schreiben vom 25.09.2013 Bei der weiteren Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Dabei ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslagen sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein.	Entsprechend den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung ist der Siedlungsbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Unter diesen Aspekt fällt die Ausweisung einer Wohnbaufläche am Standort des ehemaligen Bauerngehöftes E.-Fischer-Straße (Dorfgebiet). Dieser städtebaulich integrierte Standort hat gute Möglichkeiten der Verkehrsanbindung sowie eine günstige räumliche Zuordnung der städtebaulichen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen. (siehe Begründung)
2	Die Landrätin als untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt	Schreiben vom 07.10.2013 Bodenauftrag: Soweit nachgewiesen ist, dass keine Bodenfunktionen mit besonderer Bedeutung beeinträchtigt werden, besteht	Kenntnisnahme

3	<p>SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz Postfach 1565 23958 Wismar</p> <p>Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar</p>	<p>Einverständnis. Altlasten: Eine orientierende Altlastenuntersuchung ist durchzuführen.</p> <p>Schreiben vom 17.10.2013 Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus der Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde keine Einwände.</p>	<p>Der als Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich wurde in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde auf Altlasten untersucht. Grundsätzlich gab es keine Hinweise auf die Anwesenheit größerer Schadstoffmengen. Die vorliegenden Bodenanalysen sprechen nicht gegen eine Nutzung des Areals zu Wohnzwecken. (siehe Bericht zur Altlastenuntersuchung im Wohnpark E.-Fischer –Straße, IUQ Dr. Krengel GmbH)</p> <p>Kenntnisnahme</p>
4	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin</p>	<p>Schreiben vom 30.09.2013 Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtliche Bedenken..</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
5	<p>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>	<p>-</p>
6	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin</p>	<p>Schreiben vom 30.09.2013 Von dem Vorhaben sind eigene Belange nach dem Naturschutzausführungsgesetz nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden sind zu prüfen.</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.</p> <p>Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind im Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bodenschutzgesetzes festgestellt, besteht die Verpflichtung,</p>	<p>Die untere Naturschutzbehörde wurde als TÖB Nr. 7 am Verfahren beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde wurde als TÖB Nr. 2 und das LUNG als TÖB Nr. 5 am Verfahren beteiligt. Der Hinweis zur Mitteilungspflicht ist nicht relevant für die FNP-Änderung.</p>

7	<p>Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege Postfach 1565 23958 Wismar</p>	<p>der unteren Bodenschutzbehörde Mitteilung zu machen. Schreiben vom 07.10.2013 Gegen die 57. Änderung des FNP bestehen keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
8	<p>Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft Postfach 1565 23958 Wismar</p>	<p>Schreiben vom 07.10.2013 Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Gewässer II. Ordnung befinden. Mit der 57. Änderung des FNP soll der B-Plan 71/08 umgesetzt werden. - Verweis auf die Stellungnahme zum B-Plan 71/08</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
9	<p>Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>	<p>-</p>
10	<p>Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar</p>	<p>Schreiben vom 06.09.2013 Es werden Hinweise gegeben zur - Sicherung der Zugänglichkeit im Plangebiet für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr - Löschwasserversorgung</p>	<p>Kenntnisnahme Die gegebenen Hinweise sind nicht planungsrechtlich relevant für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.</p>
11	<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin</p>	<p>Schreiben vom 26.09.2013 Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken. Die örtlich zuständige Kommunalbehörde ist zu beteiligen. Hinweis: Munitionsfunde in M-V sind nicht auszuschließen. Kampfmittelbelastungsauskünfte erteilt gebührenpflichtig der Munitionsbergungsdienst des LPBK</p>	<p>Kenntnisnahme Die untere Behörde für Brandschutz wurde als TÖB Nr. 10 beteiligt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind diese Auskünfte nicht planungsrechtlich relevant. Der Vorhabenträger hat jedoch rechtzeitig vor der Bauausführung konkrete und aktuelle Auskünfte über die Kampfmittelbelastung gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst zu beantragen.</p>

12	Der Bürgermeister als untere Denkmal- schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	Schreiben vom 08.10.2013 Der Planänderung steht aus bodendenkmalpflegerischer/ denkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen.	Kenntnisnahme
13	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	Schreiben vom 29.10.2013 Im Planbereich sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bau- und Kunstdenkmale bekannt. Auskünfte erteilt die untere Denkmalschutzbehörde. Hinweis: Für ein Einzeldenkmal ist eine gesonderte Genehmigung erforderlich.	Kenntnisnahme Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind diese Auskünfte nicht planungsrechtlich relevant.
14	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	Keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme
15	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt Hinter dem Rathaus 13-15 23966 Wismar	Schreiben vom 26.09.2013 Aus gesundheitlicher Sicht werden keine zusätzlichen Anregungen für Ergänzungen und Änderungen gegeben. Bei Einhaltung der selbst gestellten Forderungen bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.	Kenntnisnahme
16	Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	Keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme
17	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	Keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme
18	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport Hinter dem Rathaus 6 23966 Wismar	Keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme

19	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur Postfach 1565 23958 Wismar	Keine Stellungnahme abgegeben	-
20	Kataster- und Vermessungsamt Rostocker Str. 76 23966 Wismar	Keine Stellungnahme abgegeben	-
21	Landesamt für innere Verwaltung PF 120135 19018 Schwerin	Schreiben vom 06.09.2013 Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze M-V. Die zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde ist zu beteiligen.	Kenntnisnahme Diese Behörde ist als TÖB Nr. 20 beteiligt worden.
22	Bürgermeister als untere Straßenverkehrsbehörde Ordnungsamt, Abt. Verkehr Scheuerstr. 2 23966 Wismar	Keine Stellungnahme abgegeben	-
23	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	Schreiben vom 10.09.2013 Gegen die 57. Änderung des FNP bestehen keine Bedenken in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht, da keine Bundes- und Landesstraßen betroffen sind.	Kenntnisnahme
24	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	Keine Stellungnahme abgegeben	-
25	Deutsche Telekom AG Niederlassung Potsdam PF 229 14526 Stahnsdorf	Schreiben vom 15.10.2013 In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden müssen. Das Straßen- und Wegenetz sollte auf unsere TK-Linien	Der gegebene Hinweis ist für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht planungsrechtlich relevant.

26	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Referat K 4 Postfach 1161 24100 Kiel	abgestimmt werden, dass eigene Aufwendungen möglichst gering gehalten werden. Schreiben vom 26.09.2013 Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, da das Plangebiet innerhalb des Interessensbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst liegt. Gegen die beabsichtigte Maßnahme bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
27	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	Schreiben vom 12.09.2013 Durch die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes werden eigene Belange nicht berührt.	Kenntnisnahme

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 57. Änderung fand in der Zeit vom 09.09.2013 bis einschließlich 16.09.2013 statt. Während dieser frühzeitigen Beteiligung wurden eine Stellungnahmen abgegeben. (siehe Anlage 1b)

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1	Eberhardt Blei Negenchören 8 23966 Wismar	Schreiben vom 13.09.2013 Bereits am 25.10.2012 eigenen Vorschläge unterbreitet, wie die Beteiligung der Bürger an Planungsvorgängen verbessert werden kann. Es war zeitlich unmöglich, in der einwöchigen Auslegungszeit das Bauamt aufzusuchen und auch im Internet wurden keine spezifischen Planunterlagen gefunden.	Diese Informationen sind nicht planungsrechtlich relevant.
<p>Folgende Stellungnahme wurde so anhand des FNP verfasst: Es handelt sich hier um eine komplizierte Gemengelage, die in Voruntersuchungen und einem städtebaulichem Rahmenplan vorgeklärt werden müsste. Die Stadt sollte prüfen, ob dies über einen städtebaulichen</p>			Es ist richtig, dass es sich hier um eine Gemengelage handelt.

<p>Vertrag zu erreichen ist.</p>	<p>Es wurden Voruntersuchen für diesen Bereich getätigt und ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt, der 2005 von der Bürgerschaft beschlossen wurde. Dieser Rahmenplan ist in den Grundzügen die Basis für die vorliegende FNP-Änderung.</p>
<p>Das Instrument § 3 (1) BauGB ist bei einer Gemengelage ungeeignet.</p> <p>Anregung: Der Vorhabenträger legt eine städtebauliche Rahmenplanung vor und klärt in diesem Zusammenhang alle Rahmenbedingungen und Voraussetzung für einen B-planentwurf bzw. erarbeitet wesentliche Teile desselben.</p>	<p>Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist ein gesetzlich vorgeschriebener Verfahrensschritt im Rahmen der Aufstellung einer Bauleitplanung.</p> <p>Parallel zur Aufstellung der FNP-Änderung läuft das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/08 auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes des Vorhabenträgers. Dieses fand seine Zustimmung durch den Bauausschuss.</p>

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 15.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von 36 beteiligten Behörden haben 24 Behörden eine Stellungnahme abgegeben. (Schreiben siehe Anlage 1c)

12 Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben, d. h. es ist davon auszugehen, dass wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159 19053 Schwerin	Schreiben vom 03.02.2014 Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Es handelt sich um ein städtebaulich integrierten Standort mit guter Verkehrsanbindung, der eine günstige räumliche Zuordnung der Städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen sichert. Raumordnerische Belange stehen nicht entgegen.	Kenntnisnahme
2	Die Landrätin als untere Abfallbehörde	Schreiben vom 17.02.2014	

<p>Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz Postfach 1565 23958 Wismar</p>	<p>Der Planänderung wird zugestimmt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. Begründung) sind voraussichtlich auf B-Planebene lösbar. Im Wesentlichen wird der Einschätzung zum Umgang mit Boden im Umweltbericht zugestimmt. Einzelne offene Punkte zum vorsorgenden Bodenschutz und einer ausreichend präzisen Bestandsaufnahme können auf der Ebene des B-Planes bearbeitet werden.</p>	<p>Kennntnisnahme Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden auf B-Planebene gelöst. (siehe Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 71/08) Der als Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich wurde in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde auf Altlasten untersucht. Grundsätzlich gab es keine Hinweise auf die Anwesenheit größerer Schadstoffmengen. Die vorliegenden Bodenanalysen sprechen nicht gegen eine Nutzung des Areals zu Wohnzwecken. (siehe Bericht zur Altlastenuntersuchung im Wohnpark E.-Fischer –Straße, IUQ Dr. Kregel GmbH)</p>
<p>3 Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>	<p>-</p>
<p>4 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abt. 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin</p>	<p>Schreiben vom 07.02.2014 Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
<p>5 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>	<p>-</p>
<p>6 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin</p>	<p>Schreiben vom 07.02.2014 Von dem Vorhaben sind eigene Belange nach dem Naturschutzausführungsgesetz nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden sind zu prüfen. Gegen das Vorhaben bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.</p>	<p>Kennntnisnahme Die untere Naturschutzbehörde wurde als TÖB Nr. 7 am Verfahren beteiligt. Kennntnisnahme Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde wurde als TÖB Nr. 2 und das LUNG als TÖB Nr. 5 am Verfahren beteiligt. Der Hinweis zur Mitteilungspflicht ist nicht relevant für die</p>

7	<p>Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege Postfach 1565 23958 Wismar</p>	<p>schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bodenschutzgesetzes festgestellt, besteht die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde Mitteilung zu machen.</p> <p>Schreiben vom 17.02.2014 Der Planänderung wird zugestimmt. Durch die Änderung sind keine negativen Folgen im Sinne der Landschaftsplanung erkennbar, die nicht auf B-Plan-Ebene zu lösen sind.</p>	<p>Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
8	<p>Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft Postfach 1565 23958 Wismar</p>	<p>Schreiben vom 17.02.2014 Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände. Der Bereich der F-Plan-Änderung befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Gewässer II. Ordnung befinden. Mit der 57. Änderung des FNP soll der B-Plan 71/08 umgesetzt werden. - Verweis auf die Stellungnahme zum B-Plan 71/08</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis ist in die Begründung übernommen worden, ist aber nicht planungsrechtlich relevant. Die Stellungnahme zum B-Plan Nr. 71/08 ist im parallel laufenden Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 71/08 bearbeitet worden.</p>
9	<p>Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg</p>	<p>Schreiben vom 06.05.2014 Der 57. Änderung wird zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Bereich der Änderung vorhanden und hinreichend berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
10	<p>Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar</p>	<p>Schreiben vom 25.01.2014 Es werden Hinweise gegeben zur - Sicherung der Zugänglichkeit im Plangebiet für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr - Löschwasserversorgung</p>	<p>Kenntnisnahme Die gegebenen Hinweise sind nicht planungsrechtlich relevant für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.</p>
11	<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin</p>	<p>Schreiben vom 06.03.2014 Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken. Die örtlich zuständige Kommunalbehörde ist zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die untere Behörde für Brandschutz wurde als TÖB Nr. 10 beteiligt.</p>

12	<p>Der Bürgermeister als untere Denkmal- schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar</p>	<p>Schreiben vom 20.01.2014 Der 57. Planänderung steht aus bodendenkmalpfege- scher/denkmalpfegeischer Sicht nichts entgegen.</p>	<p>Hinweis: Munitionsfunde in M-V sind nicht auszuschließen. Kampfmittelbelastungsauskünfte erteilt gebührenpflichtig der Munitionsbergungsdienst des LPBK</p>	<p>Nach Auskunft des Munitionsbergungsdienstes sind weder aus den Kriegsluftbildern noch aus der Vermessungsbe- fliegung des Jahres 1953 luftbildsichtig Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelbelastung erkennbar. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind diese Auskünfte aber nicht planungsrechtlich relevant. Der Vorhabenträger hat jedoch rechtzeitig vor der Bauausführung konkrete und aktuelle Auskünfte über die Kampfmittelbelastung gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst zu beantragen.</p>
13	<p>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin</p>	<p>Schreiben vom 08.04.2014 Verweis auf das TÖB-Schreiben vom 29.10.2013</p>	<p>Stellungnahme siehe unter Punkt 1 Nr. 13</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
14	<p>Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar</p>	<p>Schreiben vom 03.02.2014 Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Einwände vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
15	<p>Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt Hinter dem Rathaus 13-15 23966 Wismar</p>	<p>Schreiben vom 11.02.2014 Aus gesundheitlicher Sicht werden keine zusätzlichen Anregungen für Ergänzungen und Änderungen gegeben. Bei Einhaltung der selbst gestellten Forderungen bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
16	<p>Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>	<p>-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
17	<p>Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin</p>	<p>Schreiben vom 14.02.2014 Es ergeben sich gegenwärtig keine weiteren Hinweise und Anregungen sowie Einwendungen zur Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

18	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport Hinter dem Rathaus 6 23966 Wismar	Keine Stellungnahme abgegeben	-
19	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur Postfach 1565 23958 Wismar	Keine Stellungnahme abgegeben	-
20	Kataster- und Vermessungsamt Rostocker Str. 76 23966 Wismar	Nicht beteiligt	-
21	Landesamt für innere Verwaltung PF 120135 19018 Schwerin	Keine Stellungnahme abgegeben	-
22	Bürgermeister als untere Straßenverkehrsbehörde Ordnungsamt, Abt. Verkehr Scheuerstr. 2 23966 Wismar	Keine Stellungnahme abgegeben	-
23	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	Schreiben vom 22.01.2014 Es bestehen in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, da keine Belange von Bundes- oder Landesstraßen betroffen sind.	Kenntnisnahme
24	Der Bürgermeister als Straßenbaustatsträger Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	Keine Stellungnahme abgegeben	-
25	Deutsche Telekom AG Niederlassung Potsdam PF 229 14526 Stahnsdorf	Schreiben vom 30.01.2014 In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden	-

		<p>müssen. Keine Einwände gegen die Planungsabsicht, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Kabelnetz jederzeit möglich ist. Das Straßen- und Wegenetz sollte auf unsere TK-Linien abgestimmt werden, dass eigene Aufwendungen möglichst gering gehalten werden. - Hinweise zur Bauausführung</p>	<p>Die gegebenen Hinweise sind für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht planungsrechtlich relevant.</p>
26	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Referat K 4 Postfach 1161 24100 Kiel</p>	<p>Schreiben vom 23.01.2014 Belange der Bundeswehr werden durch die Planung berührt, da das Planungsgebiet innerhalb des Interessengebietes der Luftverteidigungsanlage Eimendorst liegt. Gegen die beabsichtigte Maßnahme bestehen jedoch keine Bedenken.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
27	<p>Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werffstraße 1 23966 Wismar</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>	<p>-</p>
28	<p>Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz</p>	<p>Schreiben vom 26.02.2014 Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen weder Anregungen noch Bedenken.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
29	<p>Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p>	<p>Schreiben vom 30.01.2014 Es bestehen keine Anregungen zum Planentwurf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
30	<p>Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg</p>	<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>	<p>-</p>
31	<p>Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf Am Wehberg 17</p>	<p>Schreiben vom 11.02.2014 Der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt. Keine Hinweise oder Bedenken.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>

32	23972 Dorf Mecklenburg Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	Schreiben vom 07.03.2014 Der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt. Keine Hinweise oder Bedenken.	Kennntnisnahme
33	Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	Schreiben vom 26.02.2014 Der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt. Keine Hinweise oder Bedenken.	Kennntnisnahme
34	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	Schreiben vom 20.02.2014 Zum Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es keine Anregungen und Bedenken.	Kennntnisnahme
35	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	Schreiben vom 18.02.2014 Zum Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es keine Anregungen und Bedenken.	Kennntnisnahme
36	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel Gemeindezentrum 13 23999 Kirchdorf	Schreiben vom 13.02.2014 Es sind keine Änderungen bzw. Ergänzungen zu den Planungen der 57. Änderung des FNP erforderlich. Die Planung berührt nicht wahrzunehmende Belange.	Kennntnisnahme

4. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 57. Änderung fand in der Zeit vom 14.04.2014 bis einschließlich 20.05.2014 statt. Während dieser Beteiligung wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ANLAGE 1a

Stellungnahmen aus der frühzeitigen
Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange
(§ 4 (1) BauGB)

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



1

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

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Postfach 12 45

23952 Wismar

Bearbeiter: Herr Pochstein
Telefon: 0385 588 89 140
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: rainer.pochstein@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: D1 506-52/13
Datum: 25.09.2013

Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, GVO-Blatt M-V Nr. 16 S. 503, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323), Erlass vom 06. Mai 1996 (Amtsblatt M-V Nr. 23/1996)

Landesplanerische Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 17 bzw. § 20 LPIG

Ihr Schreiben vom 02.09.2013 (Posteingang 05.09.2013)

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

Anmerkung

Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes zum „Wohnpark Erwin Fischer-Straße“ (Planungsstand 26.08.2013) mit Begründung, Planzeichnung und Umweltbericht vorgelegen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,7 ha, es handelt sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Gutshofanlage, die sich durch Nichtnutzung zu einem städtebaulichen Missstand entwickelt hat.

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

Raumordnerische Bewertung

Die Hansestadt Wismar ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) als Mittelzentrum eingestuft. Die Kernstadt Wismar im Stadt-Umland-Raum Wismar verfügt über 43 844 Einwohner (Stand 30.06.2012).

Bei der weiteren Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Dabei ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. **(Z)** (vgl. 4.1 (2) RREP WM)

Die Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. (vgl. 4.2 (5) RREP WM)

Abschließender Hinweis

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

Im Auftrag


Rainer Pochstein

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



60.2
14.10.13

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

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

Auskunft erteilt Ihnen:

André Reinsch

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.219	03841/3040-6315	-86315

E-Mail:

a.reinsch@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 2013-10-07

**B-Plan Nr. 71-08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf Grund des
Anschreibens vom 02.09.2013, hier eingegangen am 04.09.2013**

Sehr geehrte Frau Isbarn,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des B-Plan Nr. 71-08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000 (Planungsstand 26. August 2013) und die dazugehörige Begründung inkl. Umweltbericht mit gleichem Bearbeitungsstand.

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

FD Umwelt

- . SG Untere Naturschutzbehörde
- . SG Untere Wasserbehörde
- . SG Untere Abfallbehörde

Die abgegebenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt.
Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

André Reinsch
SB Bauleitplanung

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

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



Bankverbindung:

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

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Anlage
FD Umwelt

Untere Wasserbehörde: Frau Tietze

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

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Damit hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Die Benutzung eines Gewässers, hierzu gehört auch die Einleitung von Niederschlagswasser, bedarf grundsätzlich der Erlaubnis, ausgenommen hiervon ist der Gemeingebrauch an oberirdischen Gewässern, Küstengewässern und die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers (Regelung der Gemeinde durch Satzung).

Voraussetzung für Gewässerbenutzungen ist jeweils mindestens die Einhaltung des Standes der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der hydraulischen und stofflichen Kriterien und ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen soll das Oberflächenwasser gesammelt und dem auf dem B-Plangebiet vorhandenen Kleingewässer zugeführt werden. Dieses Kleingewässer ist Bestandteil des Gewässers Nr. 11:0:25. Dieses Gewässer ist ein Gewässer II. Ordnung und verbindet 4 Teiche (letzter Teich auf dem B-Plangebiet), verläuft teilweise oberirdisch und unterirdisch und entwässert letztlich in die Ostsee. Für die Einleitung des gesammelten Oberflächenwassers in diesen Teich sind im Rahmen der Erschließungsplanung die entsprechenden Angaben und Unterlagen, wie Einleitmenge, Einleitstelle sowie der hydraulische Nachweis sowohl für den Teich als auch für die weiterführende Rohrleitung in Richtung Ostsee bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Da es sich um ein Gewässer II. Ordnung handelt sind diese Angaben gleichfalls dem unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ Dorf Mecklenburg vorzulegen.

Gemäß Pkt. 6.4. des Vorentwurfes dient der Teich bereits als Regenrückhalteraum für diverse versiegelte Flächen im Nahbereich. Seitens der unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um ein Regenrückhaltebecken handelt. Es sind der unteren Wasserbehörde auch keine weitere Einleitungen in diesen Teich, außer der Teichverbindungsleitung bekannt. In diesem Zusammenhang ist Pkt. 6.4. Satz 4 und 5 näher zu erläutern bzw. zu ändern.

Gleichfalls ist vorgesehen, unbelastetes Oberflächenwasser von Dächern und Nebenanlagen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Die ortsnahe und schadloose Versickerung von **gefasstem** Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138. Die Versickerung ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Zur geplanten Niederschlagsentwässerung in den Teich sowie Versickerung auf den Grundstücken sind im B-Plan eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept vorzulegen.

4. Gewässerschutz:

Im Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:25, ein Fließgewässersystem, das 4 Teiche miteinander verbindet und in die Ostsee entwässert. Dieses Gewässer befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Wallensteingraben-Küste“, der WBV ist mit einzubeziehen. Gemäß § 38 Abs. 1, 2 und 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen einzuhalten. Bei Festlegungen der Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Lage des Gewässers II. Ordnung zu beachten.

Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Innerhalb ist die Renaturierung des vorhandenen Kleingewässers geplant. Hier soll eine Teichentschlammung und Offenlegung der Gewässersohle in Hinblick auf die Vergrößerung des Wasservolumens erfolgen. Die vorhandene Sohlabdichtung des Teiches ist bei den Entschlammungsarbeiten zu erhalten. Gegen diese Teichentschlammung bestehen keine Einwände.

Außerhalb des Plangebietes ist vorgesehen, den Teich im Wendorfer Wäldchen, ebenfalls Bestandteil des Teichverbindungssystems, zu entschlammern und die Böschungen wieder flach herzustellen. Auch mit dieser Maßnahme besteht Einverständnis, sofern die vorhandene Sohlabdichtung bei den Arbeiten erhalten wird.

Unterhaltungsmaßnahmen an Gewässern und deren Umfang sind geregelt in den § 39-41 WHG i.V.m. § 62 -66 LWaG M-V.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG) bedarf .

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

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

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

Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose

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

1. Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung illegaler Ablagerungen auf den B-Planflächen soll schnellstmöglich erfolgen. Die Entsorgungsmaßnahmen und Gebäudeabbrüche sind von einem kompetenten zuverlässigen Verantwortlichen zu begleiten, der einschätzt, ob schädliche Bodenveränderungen aus den abgelagerten Abfällen oder abgebrochenen Gebäuden zu befürchten sind. Der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) ist rechtzeitig der Verantwortliche zu benennen und es sind Beginn und Ende der Beräumungsarbeiten mitzuteilen.

2. Bodenschutz:

Bodenauftrag

Die Überdeckung gewachsenen Bodens bzw. von Boden, der die Funktionen nach § 2 Abs 2 des BBodSchG angemessen erfüllt, ist zu vermeiden.

Die Bodenarten im gewässernahen zur Auffüllung vorgesehenen Bereich sind zu benennen.

Unvermeidbare Eingriffe (Pkt 5.4. der Begründung) sind abhängig von der Bodenart ggf. in der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz zu berücksichtigen.

Altlasten

Eine orientierende Altlastenuntersuchung ist durchzuführen. Der Gutachter ist der unteren Bodenschutzbehörde vor Auftragserteilung zu benennen.

Flächen mit ehemaligen Stallungen, Dung-, Dünger- oder Pflanzenschutzmittellagerung und Garagen sowie Abfallablagerungen sind solange ein Verdacht nicht ausgeräumt ist, im B-Plan darzustellen.

Sobald Verdachtsmomente schädlicher Bodenveränderungen ausgeräumt sind, sollen historische Nutzungen und erfolgte Sanierungsmaßnahmen weiterhin aus der Begründung hervorgehen. Eine Darstellung im B-Plan ist jedoch danach nicht länger erforderlich.

Begründung

Bodenauftrag

Alle, die auf Boden einwirken oder beabsichtigen, auf Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen. (§ 1LBodSchG MV.)

Das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht ist zulässig, wenn mindestens eine der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 Buchstabe b und c des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Bodenfunktionen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt wird (§ 12 Abs 2 BBodSchV). Andernfalls handelt es sich um einen Eingriff. In die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist eine Aufschüttung dann gesondert einzubeziehen, wenn es sich um Bodenfunktionen mit besonderer Bedeutung handelt. Bei sehr humosen / moorigen Böden kann dies der Fall sein. Nahe Gewässern sind häufig sehr humose / moorige Böden anzutreffen.

Die Historie des Gewässers ist der unteren Bodenschutzbehörde nicht sicher nachvollziehbar. Sollte dargelegt werden, dass es sich um ein nur einige Jahrzehnte altes Gewässer handelt, wäre nicht von Bodenfunktionen mit besonderer Bedeutung auszugehen.

Altlasten

Ursprüngliche Nutzungen sind unter 2.1 der B-Plan-Begründung aufgeführt. Im Bestandsplan vom 24.8.2013 sind zwei Klärsickergruben eingetragen. Dem Bauamt der Hansestadt Wismar liegt ein Lageplan der LPG Zierow aus dem Jahr 1989 vor mit 5 eingetragenen Stallgebäuden und 2 ehem. Dunglageflächen im Eingangsbereich. Der Zeitraum der landwirtschaftlichen Nutzungen ist der unteren Bodenschutzbehörde nicht bekannt. Ohne genauere Kenntnis, der Nutzung und ihrer Dauer bzw. wie weit diese zurückliegt, ist davon auszugehen, dass Einflüsse aus der landwirtschaftlichen Nutzung auf die Bodenqualität fortbestehen.

Der Nutzer eines Wohngrundstückes kann erwarten, dass alle Aspekte, die Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse haben können, in der Abwägung zu einem B-Plan berücksichtigt sind. Für den Träger der Bauleitplanung besteht eine weitgehende Recherchepflicht, um eine ermessensfehlerfreier Abwägung durchführen zu können.

Anlass zu einer Nachforschung wegen Bodenbelastungen in einem Bauleitplanverfahren besteht,

wenn der Gemeinde Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vorliegen.

Bei einer historischen Recherche wird ein Altlastenverdacht bei Stallgebäuden üblicherweise durch den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen (Desinfektionsmittel, Gülle) begründet. Bei Garagen oder Waschplätzen besteht der Verdacht hinsichtlich MKW, Fetten und Kraftstoffen.

Untersuchungsbedarf bei landwirtschaftlichen Betriebsflächen ist auch anzunehmen, da diese Gewerbe – oder Mischgebietsflächen nach LAGA zuzuordnen sind. Aufgrund erhöhter Altlastenwahrscheinlichkeit besteht dort grundsätzlich Untersuchungsbedarf, bevor im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird (Pkt. 1.2.2.1 der LAGA, Teil II, 1.2 TR Boden vom 5.11.2004).

Illegale Abfallablagerungen werden im Verfahren solange als Altlasten geführt, bis die Beräumung abgeschlossen und die Besorgnis aus der Ablagerungen könnten in erheblichem Maße Schadstoffe in den Boden eingedrungen sein, ausgeräumt ist.

Wohnbauflächen gehören zu den bodenschutzrechtlich empfindlichsten Nutzungen.

Bei der Neuausweisung sollen Prüfwerte nach Anhang 2 der BBodSchV für Wohnflächen, Kinderspiel und Nutzgärten eingehalten werden. Die Unterschreitung der Prüfwerte schließt bei, aus der Historie abzuleitender bzw. repräsentativer, Beprobung eine bei der B-Plan-Abwägung zu beachtende Gefahr i. S. des BBodSchG aus.

Zusätzlich berücksichtigen die Vorsorgewerte nach Anhang 2 der BBodSchV den vorsorgenden Schutz der Bodenfunktionen bei empfindlichen Nutzungen, wie Wohnbauflächen. Im Rahmen der Abwägung ist zusätzlich zu prüfen ob, soweit Vorsorgewerte nach BBodSchV überschritten sind, Sanierungs-, Schutz- oder Beschränkungsmaßnahmen sinnvoll sind bzw. eine andere Fläche für die geplante Nutzung evtl. besser geeignet ist.

Hinweise

Auffüllung

Die Notwendigkeit der Auffüllung im Nordosten sollte noch einmal geprüft werden. Möglich erscheinen eine geringere GRZ, eine andere Anordnung von Baufeldern und der Erschließung oder ein größerer verbleibender Abstand zwischen Bauflächen und Gewässer B.

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden. Nach Aufbringen von Materialien mit einer Mächtigkeit von mehr als 20 Zentimetern ist auf die Sicherung oder den Aufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken. DIN 19731 (Ausgabe 5/98) ist zu beachten. (§ 12 Abs 8 BBodSchV).

Altlasten

Es gehört auch zur Bauherren-Verantwortung (z.B. bei der Beräumung und Erschließung) für die Kalkulationssicherheit, die vorhandenen produktionsspezifischen und die baustoffimmanenten Schadstoffe sowie durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe im Gebäude / auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit (z.B. kontaminierte Dichtschicht unter unkontaminiertem Estrich) sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.

Diese abfallrechtlichen Untersuchungen im Vorfeld können mit herangezogen werden, um zu beurteilen, ob evtl. Einschränkungen sensibler Nutzungen im B-Plan-Verfahren zu bedenken sind.

Für die orientierende Altlastenuntersuchung soll ein Beprobungsmuster, unter Beachtung der Nutzungshistorie, ggf. auch möglicher Aufschüttungen, von einem Altlastengutachter erarbeitet und mit der uBB abgestimmt werden.

Zunächst wird zur weiteren Abstimmung mindestens von folgender Probenahmepflichtigkeit (ohne Gewässersedimente) ausgegangen:

Tiefe mindestens 60 cm:

10 Flächen, für die jeweils eine Mischprobe aus mindestens 10 Punkten gebildet werden.

Beprobungstiefe 200 cm:

10 RKS, aus denen eine Mischprobe jeweils des Horizonts 0-1 und 1-2 gebildet wird (ansonsten Rückstellproben bilden).

Erläuterungen zu möglichen Belastungen ehem. landwirtschaftlicher Standorte:

[nach: Fachstandpunkte der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Nr. 13/2009 <http://www.tlug-jena.de>]

An ehem. Landwirtschaftlichen Standorten kommen Belastungen durch Gülle, Stallmist und Jauche sowie Silosickersaft, mitunter auch Mineraldünger vor. Diese enthalten die Hauptnährstoffe Stickstoff, Phosphor und Kalium und stellen die Quellen relevanter N-, P- und K-Frachten dar. Silosickersäfte können außerdem zu einer Belastung von Bausubstanz führen. Bei Überschreitung von Kennwerten ist eine Gefährdung von Schutzgütern durch Silosickersäfte teilweise zu besorgen.

Pflanzenschutzmitteln, vornehmlich aus den Klassen der Triazine und Phenoxy-carbonsäuren, Schädlingsbekämpfungsmitteln, hauptsächlich aus der Klasse der Chlorinsektizide (HCH; DDT) können für den Verdacht auf Altlasten relevant sein.

Folgende Schwermetalle könnten speziell durch die landwirtschaftliche Produktion zu Kontaminationen führen:

- Quecksilber aus der Saatgutbehandlung
- (• Kupfersalze als Pflanzenschutzmittel bei Spezialkulturen z.B. Weinbau)
- Zink aus der Korrosion von Stalleinrichtungen, Gülleleitungen

Stalldesinfektionsmittel, Futterzusatzstoffe und Tierarzneimittel sowie die Mikroorganismen fäkaler Herkunft, die über Gülle und Jauche in den Boden eingetragen werden, könnten für die Belastung z.B. des Schutzgutes Grundwassers relevant sein.

Treib- und Schmierstoffe wurden für den Betrieb von Kraftfahrzeugen und Landmaschinen eingesetzt. Zu den relevanten aromatischen Kohlenwasserstoffen zählen Benzol, Toluol. Damit kontaminiert sind in der Hauptsache Betriebsflächen für :

- Umschlag und Lagerung von Treib- und Schmierstoffen (Tankstellen und Lagerräume)
- Reparatur und Wartung von Kraftfahrzeugen und Landmaschinen
- Standplätze und Abstellflächen von Kraftfahrzeugen und Landmaschinen

Zur Klassifizierung üblicherweise untersuchte Parameter sind:

- MKW; PAK; PCB, BTEX, LHKW
- Schwermetalle(ICP – Spektrometrie)
- Arsen, Bor
- NH₄, NO₃, NO₂, N, P
- Pflanzenschutzmittel und Schädlingsbekämpfungsmittel in div. Verbindungen

Entschlammung / Sedimentberäumung

Bei Sedimentberäumungen werden Schad- und Nährstoffe mobilisiert. Um die negativen Auswirkungen zu beschränken, soll geprüft werden, ob Gewässer abgepumpt und nach einer Abtrocknungsphase trocken ausgebaggert werden können.

Ist dies nicht möglich, soll geprüft werden, ob mit Schweb- Nähr- und Schadstoffen belastetes Wasser von einem Fanggraben aufgenommen und erst über ein Absetzbecken wieder in den Teich geleitet werden kann.

Die Planung der Bauverfahren und weitere Abstimmungen sind i.d.R. erst nach Kenntnis der Sedimentqualität sinnvoll.

Aus der Qualität des Sediments von Gewässer B können zusätzlich eventuell Hinweise auf mögliche Belastungen des Bodens im Baugebiet abgeleitet werden. (Hier könnte die Aussagefähigkeit allerdings wegen Einleitung von entfernt liegenden Flächen gering sein.)

Untersuchungsergebnisse und dazugehörige Dokumentationen der geplanten Sedimentbeprobung (Schlammanalyse, Seite 32 der Begründung) sollen der uBB unverzüglich zur Verfügung gestellt werden.

*Zu Altlasten und Abfall werden folgende Hinweisformulierungen für die textlichen Erläuterungen und die Begründung im B-Plan empfohlen:
(Punkt 1.2 braucht nicht weiter aufgeführt werden, sobald die Beräumung vollständig erfolgt ist).*

1. Abfallentsorgung:

1.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

1.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).

Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

1.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

2. Bodenschutz:

2.1 Bodenschutz

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

2.2 Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz

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

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

Untere Naturschutzbehörde: Herr Dr. Podelleck

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

Hinweise:

Eingriffs-Ausgleichsregelung: Herr Dr. Podelleck

Mit den geplanten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen besteht hinsichtlich Inhalt und Umfang Einverständnis. Spezielle Artenschutzmaßnahmen müssen noch präzisiert werden (vgl. Artenschutz).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Freistellung von Gewässern zur Durchlichtung, Durchwärmung und besseren Biotopeigenschaften für Amphibien führt, aber auch zu schnellerer Verkräutung. Der Freischnitt im Maßnahmebereich M 3 sollte sich daher auf die Strauchschicht beschränken.

Es wird empfohlen zu prüfen, ob für die Wohnhäuser nicht umlaufende Gehwege gewünscht sind, und entsprechend östlich, oberhalb der geplanten Feldstein-Abfangung zur Maßnahmefläche M 2 mehr Freiraum vorgesehen werden kann. Die bisher an der Oberkante ausgewiesene Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen wird naturschutzplanerisch und landschaftsgestalterisch für zwingend angesehen und kann keinen Fußweg mehr aufnehmen.

Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

Mit den voläufigen Darstellungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages besteht Einverständnis.

Im Ergebnis ist über die Zahl und Anbringung entfallender Fledermausquartiere zu befinden und entsprechende Darstellungen im der B-Plan zu treffen (Fledermaus-Steine?/ Fledermaus-Quartierkästen?/ Anzahl?)

Gleichfalls sind Überlegungen zu Vogel-Bruthilfen zu konkretisieren.

Die vorgesehenen Entschlammungen von Biotopgewässern sind in der Zeit vom 1. August bis 30. September durchzuführen, wenn die geringste Betroffenheit Gewässer besiedelnder Tierarten besteht.

Holzungsarbeiten sind in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, außerhalb der Vogelbrutperiode vorzunehmen.

Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Mit den Plandarstellungen und Pflegemaßnahmen zu den Kleingewässern als gesetzlich geschützte Biotope besteht im Grundsatz Einverständnis.

Für die erstmalige Entschlammung und spätere Eingriffe macht sich eine konkrete Naturschutzgenehmigung erforderlich und ist bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Rechtsgrundlagen

- WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)
- LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)
- AbwV** Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer in der Bekanntmachung der Neufassung vom 17.Juni 2004 (BGBl. I Nr. 28 S. 1108) , zuletzt geändert mit Artikel 6 der Verordnung zur Umsetzung der Industrieemissionen, zur Änderung der Verordnung über Immissionsschutz- und Störfallbeauftragte und zum Erlass einer Bekanntgabeverordnung vom 02.Mai 2013 (BGBl. I, S. 973)
- NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 65)
- BNatSchG** Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S. 2542)
- BArtSchV** Bundesartenschutzverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873)
- BBodSchG** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist
- BBodSchV** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist
- KrWG** Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- LBodSchG** Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V.S. 759)

Von: Jan Groth
An: Mahnel, Cornelia
Datum: 17.10.2013 14:14
Betreff: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB, B-Plan 71/08 Wohnpark E.-Fischer-Str.

Sehr geehrte Frau Mahnel,

nach Durchsicht der zugesandten Unterlagen, besteht aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde folgende Forderung hinsichtlich weiterführender Untersuchungen / Bewertungen im Bauleitplanverfahren:

Die Emissionen und Immissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr sowie durch den gegenüber des Plangebietes gelegenen Sport- bzw. Bolzplatz sind in einer überschlägigen Prognose zu ermitteln und hinsichtlich des Einflusses auf die geplante Wohnbebauung zu bewerten. Im Ergebnis müssen, sofern immissionsschutzrechtlich notwendig, Lärmpegelbereiche und bauliche Schallschutzmaßnahmen (abgewandte Wohn- und Schlafräume, Zwangslüftungen o. ä.) festgesetzt werden.

Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jan Groth
Leiter Abt. Planung
- Untere Immissionsschutzbehörde -

Hansestadt Wismar
- Der Bürgermeister -
Bauamt
Abt. Planung
Umweltass. u. Dipl.-Ing. Jan Groth
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar
Tel. 03841/251-6020
E-mail: jgroth@wismar.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



4
6

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

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



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

AZ: StALU WM-12c-297-13-5122-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 30. September 2013

Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“

Ihr Schreiben vom 2. September 2013

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Landwirtschaftliche Belange sind nicht berührt. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass das Gebiet, auf das sich der Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ - der Hansestadt Wismar bezieht, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

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

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

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

3.2 Wasser

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

3.3 Boden

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

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

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Ich ergänze Ihre Feststellungen in der Begründung wie folgt:

4.1 Immissions- und Klimaschutz

4.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

4.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

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

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet sind.

Im Auftrag



Thomas Friebe

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

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

-
-
Hansestadt Wismar
Bauamt
PF 1245

23952 Wismar

Bearbeiter Ihre Zeichen/Nachricht vom Unser Zeichen Datum
Dorf Mecklenburg, den 05.09.2013

Betr.: Bebauungsplan Nr. 71/08 "Wohnpark E.-Fischer-Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes unter Beachtung nachstehender Hinweise zugestimmt.

Im Plangebiet befindet sich das Gewässer Nr. 11:0:25, welches überwiegend verrohrt ist. Das Gewässer verbindet vier Teiche der Region, von denen zwei Bestandteil des B- Planes sind, miteinander und entwässert letztlich in die Ostsee. (Anlage)

Es ist vorgesehen den Teich, das Gewässer Nr. 11:0:25 im B-Plangebiet, als Vorflut zu nutzen. Des Weiteren ist geplant diesen Teich für die notwendige Rückhaltefunktion zu sanieren. Diesem Vorhaben wird zugestimmt. Die Einleitmenge und die Einleitstelle sind im Rahmen der Erschließungsplanung anzugeben. Die hydraulische Verhältnisse im Gewässer sind prüfen und der schadlose Wasserabfluss, insbesondere im verrohrten Abschnitt in Richtung Ostsee, ist nachzuweisen.

Die Einleitstelle ist so zu gestalten, dass die Gewässerunterhaltung nicht erschwert oder verhindert wird. Der Ausgleichsmaßnahme M3 außerhalb des Plangebietes, Sanierung des Kleingewässers wird seitens des Verbandes zugestimmt. Die Unterhaltung bzw. Sanierung von stehenden Gewässern ist keine Pflichtaufgabe des Verbandes. Das Kleingewässer dient dem Durchfluss und wenn Ein- und Auslauf funktionsfähig sind, besteht kein Handlungsbedarf des Verbandes.

Mit freundlichem Gruß

Brüsewitz
Geschäftsführer

Anlage: Übersicht

Verbandsvorsteher: Dr. Joachim Behrens (03841) 32 75 80 wbv_wismar@wbv-mv.de
Geschäftsführer: Uwe Brüsewitz Fax (03841) 32 75 81 bruesewitz@wbv-mv.de
Bankverbindung: Commerzbank AG Wismar Konto Nr. 0214 99 77 00 BLZ 140 800 00



Maßstab
1:6634

Lage: Wismar Wendorf
Gewässer Nr. 11:0:25

Wasser- und Bodenverband
"Wallensteingraben-Küste"

Datum: 05.09.2013
Bearbeiter: Brüsewitz

Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung

Postfach 1245

23952 Wismar



Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: 32.5
Bearbeiter/in: Herr Jürgen Schmidt
Zimmer: 306
Telefon: 03841 251-3351/-3341
Fax: 03841 251-3342
E-Mail: JuSchmidt@wismar.de
Datum: 06.09.2013

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

Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange aus meinem Verantwortungsbereich sind ausreichend berücksichtigt im Pkt. 6.5 Lösch-

Wasser aus der Begründung mit Stand 26. August 2013 / Vorentwurf.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichem Gruß
im Auftrag


Jürgen Schmidt
SB Vorb.BrSch

Dienstgebäude
Rathaus
Am Markt 1
23966 Wismar

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

Telefonkontakte
Telefon
Telefax
Web

(03841) 251-0
(03841) 282977
www.wismar.de

Konten
DKB

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000

BLZ 120 300 00	Kto. 102 045 84	
IBAN DE78 1203 0000 0010 2045 84	BIC BYLADEM1001	
Sparkasse MNW	BLZ 140 510 00	Kto. 100 000 363 5
	IBAN DE54 1405 1000 1000 0036 35	BIC NOLADE21WIS
Deutsche Bank	BLZ 130 700 00	Kto. 270 575 4
	IBAN DE67 1307 0000 0270 5754 00	BIC DEUTDEBRXXX
Volks- und	BLZ130 610 78	Kto. 410 012 3
Raiffeisenbank eG	IBAN DE12 1306 1078 0004 1001 23	BIC GENODEF1HWI



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



Historische Altstadt
Stralsund und Wismar
Welterbestätte
seit 2002

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern**



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

HansestadtWismar
Bauamt
Am Markt 1
23966 Wismar

bearbeitet von: Frau Iwe
Telefon: (0385) 2070-2832
Telefax: (0385) 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-6767
Schwerin, 26. September 2013

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“**

Ihre Anfrage vom 02.09.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brandschutz und Katastrophenschutz nehme ich wie folgt Stellung:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

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

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

Ein entsprechendes Auskunttsersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung!

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

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

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

Rechtshinweis:

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentlichen Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum.

Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) i.V. m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die **Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers** gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2. „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8. „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen. Hiernach sind vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d.h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baugefährdung“ herangezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Eva Iwe
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

60 Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, d. 08.10.2013
Frau Galow, ☎ 251 6036

60.2 Abt. Planung
Frau Mahnel



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Mahnel,

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

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Oktober 2005 (GVOBl. M-V S. 535) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Des weiteren bedarf es aus baudenkmalpflegerischer Sicht einer Korrektur im Planentwurf. In „Pkt. 3 Zielsetzung“ und auch an anderer Stelle ist bemerkt, dass von dem Wohnhaus der ehemaligen Gutsanlage die Vorderfassade denkmalgeschützt sei. Dies bedarf einer Änderung. Nach gegenwärtigem Stand ist das gesamte Gebäude als Baudenkmal auf der Denkmalliste der Hansestadt Wismar verzeichnet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[Handwritten signature]
Rita Galow

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Bauplanung
Frau Mahnel
Kopenhagener Str. 1

23966 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:
G. Krija
Dienstgebäude:
Hinter dem Rathaus 15, 23966 Wismar
Zimmer Telefon Fax
4.03 (03841) 3040-5351, 3040 8 5351
E-Mail:
g.krija@nordwestmecklenburg.de
Unser Zeichen:

Ort, Datum:
Wismar, 26.09.2013

Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Mahnel,

nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen

Zum Bebauungsplan Nr. 71/08,

„Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“

ergeht durch den Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst folgende fachliche Stellungnahme:

- von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. vorgelegtem Bebauungsplan
- es werden folgende Anregungen gegeben:

Mit freundlichem Gruß

im Auftrag

G. Krija

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

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



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

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar



Auskunft erteilt Ihnen:
Frau Rieck

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer 1.302 Telefon 03841 / 3040-6253 Fax 03841 / 3040-86297

E-Mail:
uebernahme-kva@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:
2013-B1-0082

Ort, Datum
Grevesmühlen, 16.09.2013

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
10.09.2013

Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.- Fischer- Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe Ihren o. g. Bebauungsplan leider nicht prüfen können, da durch den Farbdruck kaum Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern erkennbar sind.

Die Flurstücksnummer 3274/3 fehlt ganz und 3274/1, 3274/2, 3273 sind unleserlich und verdeckt.

Bitte stellen Sie diese Flurstücksnummern deutlicher dar und schicken zur erneuten katastermäßigen Prüfung nach Möglichkeit keine farbige B- Plankopie.

Mit freundlichen Grüßen

K. Rieck

i. A. Kerstin Rieck

Anlage: Ihr B- Plan zurück, Flurkartenauszug



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



21

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
D-23952 Wismar

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 4773004-05
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>
Az: 341 - TOEB201300724

Schwerin, den 06.09.2013

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Wismar - Nr.71/08 Wohnpark E.- Fischer-Str.

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Merkblatt

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

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

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

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

Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

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

2. Höhenfestpunkte (HFP) sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.

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

3. Festpunkte der Schwerenetze (SFP) sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

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

4. Gesetzliche Grundlage für die Vermarktung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).

Danach ist folgendes zu beachten:

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

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

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

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

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

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

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

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

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin

Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 4773004-05 oder 4773004-06

E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de

Internet: <http://www.lverma-mv.de>

Herausgeber:

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

Druck:

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

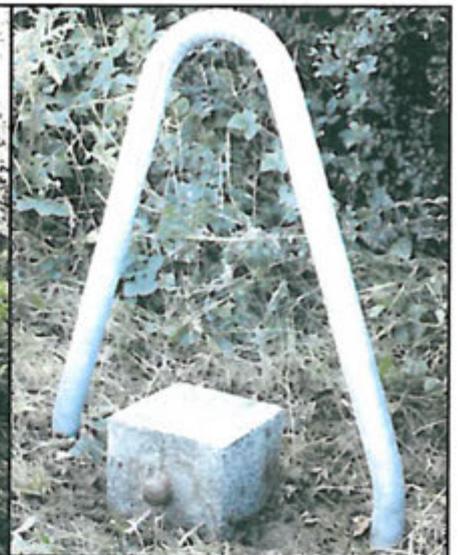
Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



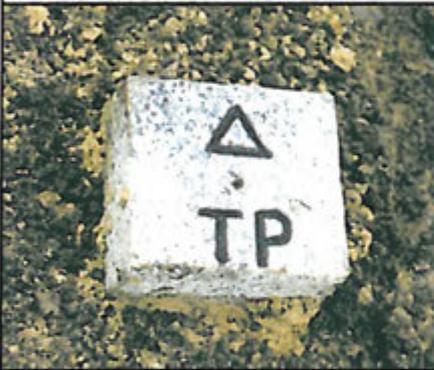
TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen



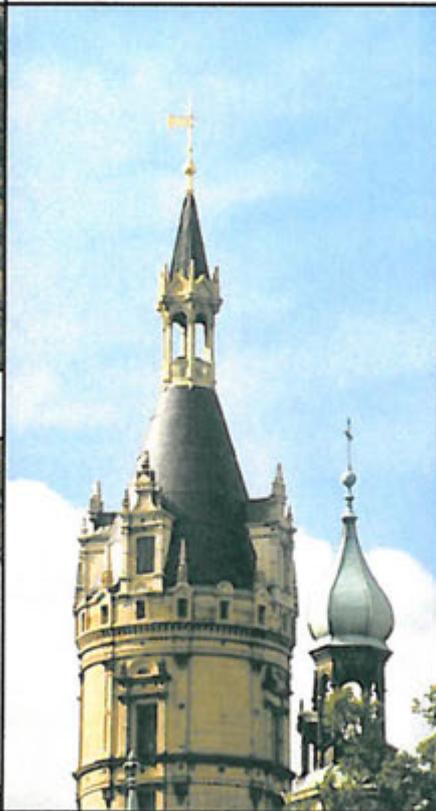
OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule



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



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



Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)



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



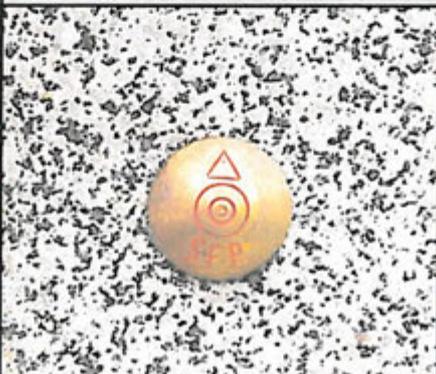
GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*



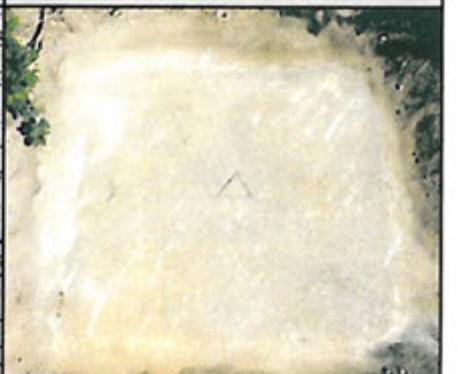
Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP“



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



SFP Messingbolzen Ø 3 cm



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

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlenschutzbügel

Straßenbauamt Schwerin



Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar



Bearbeiter: Herr Müller-Berthold

Telefon: 0385/511-4422

Telefax: 0385/511-4150

E-Mail: Matthias.Mueller-Berthold@sbv.mv-regierung.de

Geschäftsz: 2220-512-00-416a
(57. Änderung F-Plan Wismar E.-Fischer-Straße)

Datum: 10.09.2013

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 02.09.2013, teile ich Ihnen mit, dass von dem B-Plan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen sind.

Gegen den B-Plan Nr. 71/08 bestehen daher in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

Im Auftrag


Greßmann

60-Bauamt
60.2 – Abt. Planung
SG Verkehrs- und Grünflächenplanung

Wismar, den 09.10.2013



60 – Bauamt
60.2 – Abt. Planung
SG Bauleitplanung

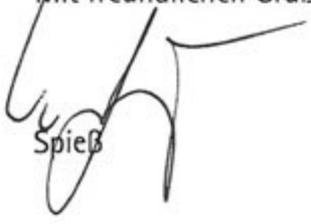
**B-Plan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße
hier: frühzeitige Beteiligung der TÖB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den vorgelegten Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Der Erläuterungsbericht enthält zwar Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung, geht aber nicht auf die im Vorfeld diskutierten Varianten ein. Diese Aussagen sind in den B-Plan miteinzuarbeiten.
Des Weiteren wird die Vorzugsvariante nicht hinreichend genug beschrieben und begründet. Es ist darzustellen, welche Prämissen zu dieser Lösung geführt haben und welche Materialwahl generell in den einzelnen Verkehrsanlagen zur Anwendung kommen soll.
2. Im B-Plan-Entwurf sind keine Aussagen zur Problematik des Durchgangsverkehrs enthalten.
Es sind die entsprechenden Maßnahmen zu beschreiben und zu begründen, ggf. sind Aussagen zu erforderlichen Umfahrungen bzw. Wendemöglichkeiten zu treffen und die B-Plan-Grenzen entsprechend anzupassen.
3. Der Anbindepunkt des Rad- und Gehweges an den Hohlweg bzw. an die Mischverkehrsfläche ist unter Verkehrssicherungsaspekten und unter Beachtung von Punkt 2 zu planen und in den B-Plan mitaufzunehmen.
4. Im Straßenprofil A-A fehlt auf der einen Seite das Lichtraumprofil (0,50 m).
5. Im Einmündungsbereich Erwin-Fischer-Straße / Zufahrt Gutshaus sind keine Stellplätze vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen


Spieß



Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 2 29, 14526 Stahnsdorf

Hansestadt
Wismar
z.H. Frau Mahnel
Postfach 1245

23952 Wismar

Ihre Referenzen

Ansprechpartner PTI 23, Martina Harnack
Durchwahl +49 385 72379560
Datum 15.10.2013
Betrifft Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Mahnel,

wir bitten die verspätete Bearbeitung zu entschuldigen.

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten, die Verkehrsflächen so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung

Hausanschrift

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Güterfelder Damm 87 - 91
Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwern

Postanschrift

Postfach 2 29, 14526 Stahnsdorf

Telekontakte

Telefon +49 30 8353-0, Internet www.telekom.de

Konto

Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Aufsichtsrat

Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)

Geschäftsführung

Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren

Handelsregister

Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Datum
Empfänger HWI
Blatt 2

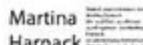
des Bebauungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) im Planungsgebiet zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn festgesetzt wird,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH besteht.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 
Martina Harnack
Martina Harnack



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr
Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel



Wehrverwaltung
Wir. Dienen. Deutschland.

26

Referat K 4 – Az 45-60-00/5926

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

Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel, Postfach 11 61, 24100 Kiel

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar



TEL +49 (0)431 3 84 - 5297
FAX +49 (0)431 3 84 - 5346
Bw 90 - 7400 - 5297

E-MAIL BAIUDBw Kompz BauMgmt KI/ BMVg/BUND/DE@KVLNBW
BEARBEITER Herr Buchhage

DATUM 26.09.2013

BETREFF: Stellungnahme zur Bauleitplanung,
Beteiligung der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange;
hier: Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.Fischer-Straße“ in der Stadt Wismar
BEZUG: Ihr Schreiben vom 02.09.2013 – Frau Mahnel

Anlage:

-/-

Sehr geehrte Damen und Herren,

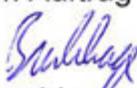
zu Ihrer Anfrage teile ich mit:

Durch die im Betreff aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr berührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Interessenbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst.

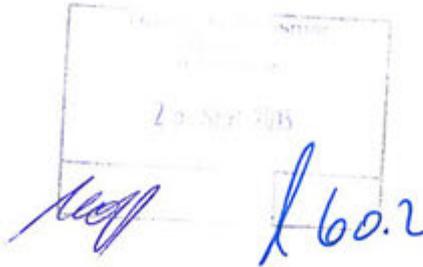
Gegen die beabsichtigte Maßnahme bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Buchhage



60 - Bauamt
Abt. Planung



**Bereich Entwässerung und
Straßenunterhaltung**

Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-402
Fax: 7 49-444
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de
Datum: 20-09-2013

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

Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum o. g. B-Plan und gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 teilen wir Ihnen folgendes mit.

Der Absatz „Abwasserbeseitigung“ Punkt 6.3 ist durch folgenden Absatz zu **ersetzen**:

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten.

Entsprechende Planungen für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sind durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen.

Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar ist zu beachten.

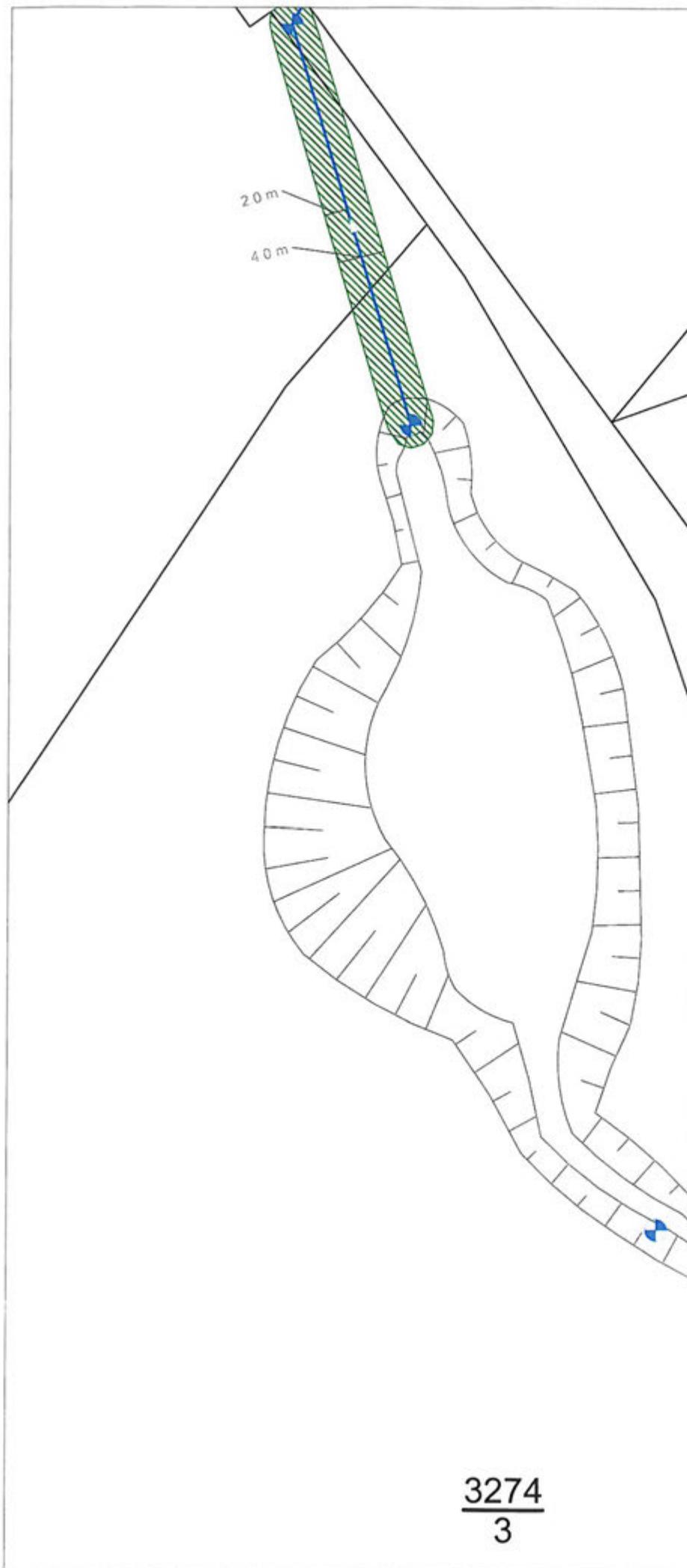
Weiterhin sind für Abwasserleitungen, die außerhalb der geplanten Verkehrsflächen liegen Leitungsrechte im B-Plan erforderlich. Für die einzutragenden Schutzstreifen fügen wir Ihnen zwei Pläne bei, auf dem die zu sichernden Bereiche grün schraffiert und vermaßt sind. Wir bitten um Einarbeitung im B-Plan 71/08!

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß


Dittmer
Bereichsleiterin

Anlagen
sh. Text



Legende

Text Flurstücksnummer

Haltung-MW

Schacht-MW

Haltung-RW

Schacht-RW

Haltung-SW

Schacht-SW

AWDL-Haltung

Schutzstreifen

Höhenbezug HN



Hansestadt Wismar	
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb	
Leitungsrecht für EVB	
B 71/08 Teil 1	
Maßstab:	1:500 19.09.2013

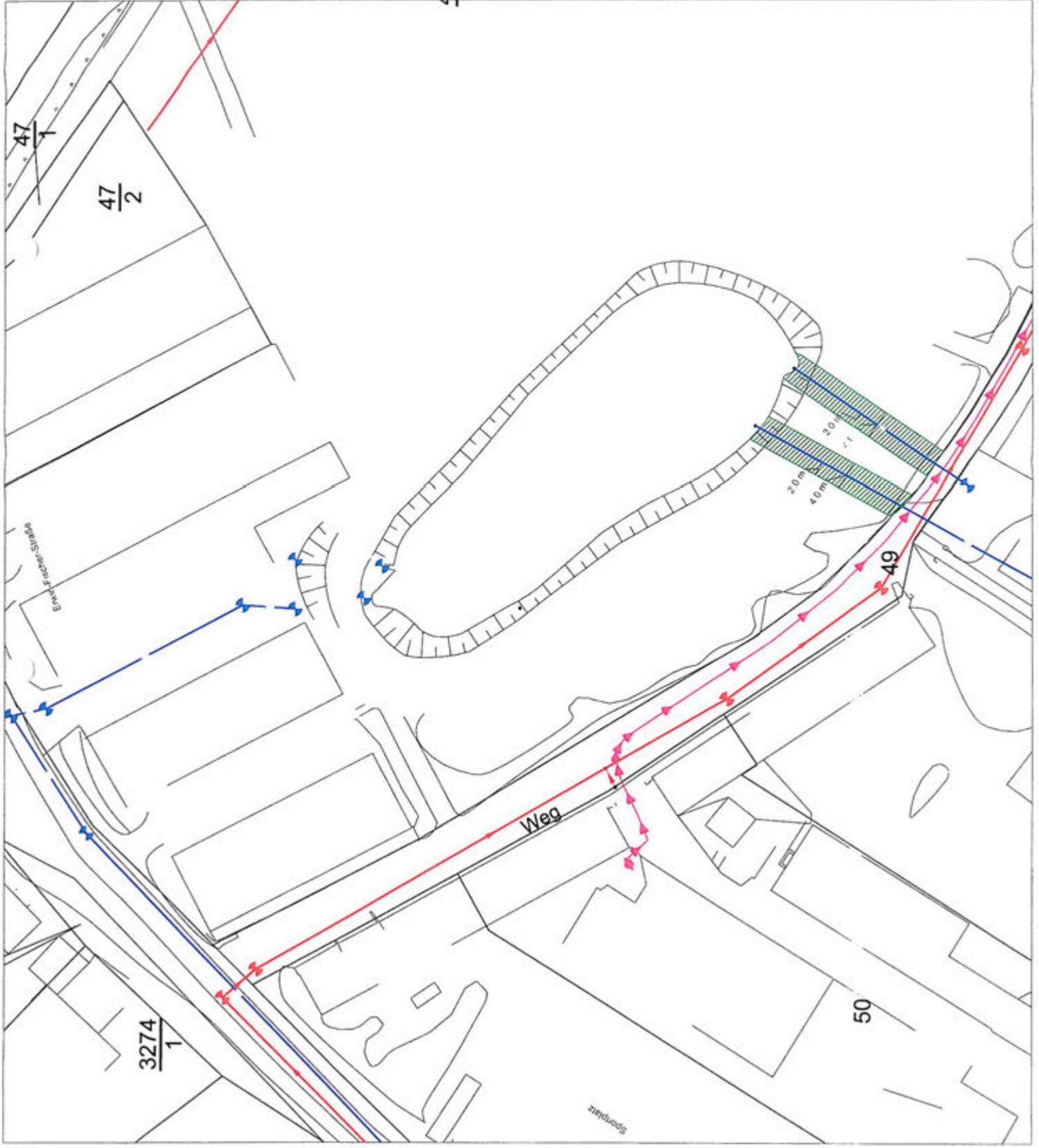
3274
3

Legende

- Text** Flurstücknummer
- Haltung-MW
- Schacht-MW
- Haltung-RW
- Schacht-RW
- Haltung-SW
- Schacht-SW
- AWDL-Haltung
- Schutzstreifen
- Höhenbezug HN



Hansesstadt Wismar
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb
Leitungsrecht für EVB
B 71/08 Teil 2
Maßstab: 1:500
18.09.2013



ANLAGE 1b

Stellungnahmen aus der frühzeitigen
Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB)

Eberhardt Blei
Negenchören 8
23966 Wismar



13.09.2013

Hansestadt Wismar
Herrn Bürgermeister Beyer
Markt 1
23966 Wismar

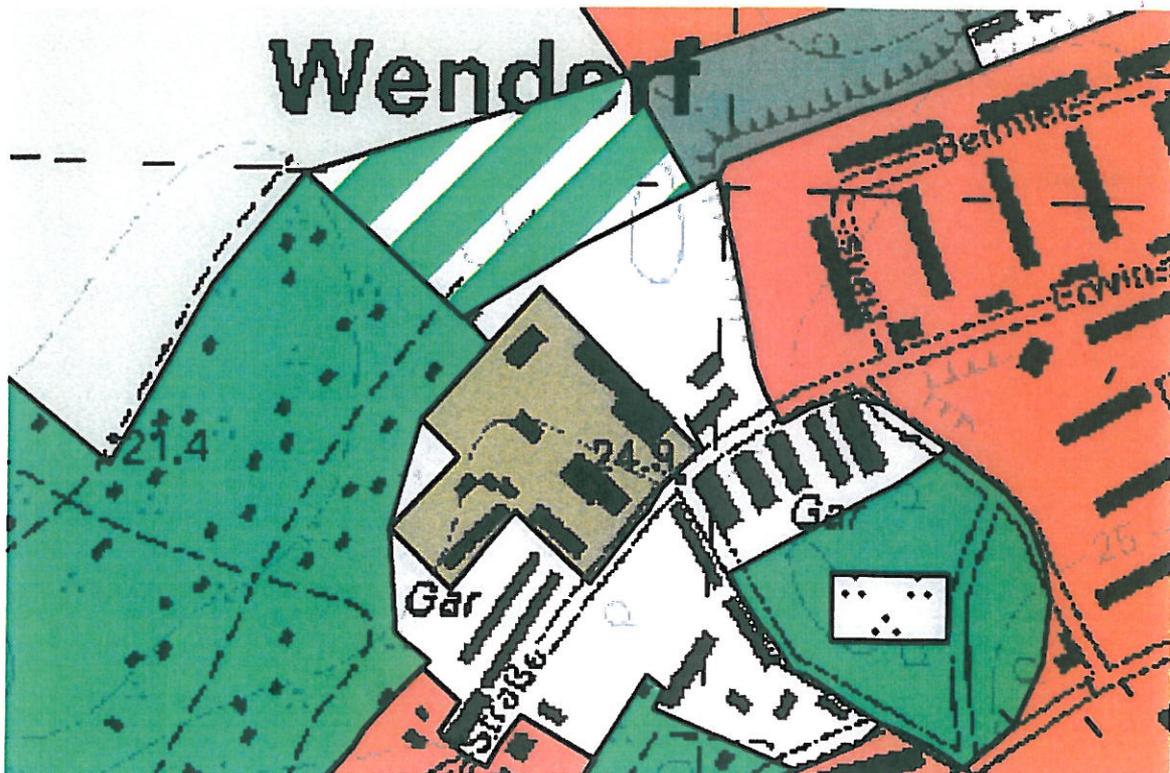
Wohnpark E.-Fischer-Straße“ – Bebauungsplan Nr. 71/08 und 57. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in der einwöchigen Auslegungszeit der o.b. Planunterlagen war es mir zeitlich nicht möglich, das Bauamt aufzusuchen.

Wie Sie wissen habe ich am 25.10.2012 ! Vorschläge unterbreitet, wie die Möglichkeiten der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an Planungsvorgängen verbessert werden kann – bisher leider ohne Erfolg.

Da ich auch keine spezifischen Planungsunterlagen zum Auslegungsvorgang im Internet gefunden habe, habe ich meine Stellungnahme anhand des Flächennutzungsplanes verfasst. Ich habe hierfür den nachfolgenden Ausschnitt verwendet.



http://www.wismar.de/media/custom/125_835_1.PDF, aufgerufen 13.09.2013, 22:35 Uhr

Der Flächennutzungsplan weist Flächen der Grünflächenplanung, der Mischgebietsnutzung und solche, denen keine nähere Funktion zugeordnet ist aus. Es könnte sich bei den grauen Gebäudedarstellungen um Garagen auf fremden Grund und Boden handeln. Und es scheint ein existierendes oder versiegttes Söll (Soll) vorhanden zu sein.

Wenn dies so ist, dann handelt es sich um eine komplizierte Gemengelage, die in Voruntersuchungen und einem städtebaulichen Rahmenplan vorgeklärt werden müsste.

Die Stadt sollte daher prüfen, ob dies über einen städtebaulichen Vertrag der Stadt mit dem Vorhabenträger zu erreichen ist. Es wird hier auf die

Vereinbarungen zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner (vgl. Burmeister, Praxishandbuch Städtebauliche Verträge)

verwiesen.

Das Instrument BauGB § 3 (1) ist bei einer solchen Gemengelage m.E. ungeeignet.

Anregung:

Der Vorhabensträger legt eine städtebauliche Rahmenplanung vor und klärt in diesem Zusammenhang alle Rahmenbedingungen und Voraussetzung für einen Bebauungsplanentwurf bzw. erarbeitet wesentliche Teile desselben.

Meine Stellungnahme übermittle ich

- dem Bürgerschaftspräsidenten
- dem Bürgerbeauftragten des Landes
- dem Bauausschussvorsitzenden (bitte durch das Bürgerschaftsbüro übergeben)
- dem Fraktionsvorsitzenden der Bürgerfraktion

zur Kenntnis

und dem Bauamt als Stellungnahme im Planverfahren.

Freundliche Grüße

Eberhardt Blei

ANLAGE 1c

Stellungnahmen aus der Beteiligung
der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)
sowie der Nachbargemeinden
(§ 2 (2) BauGB)

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

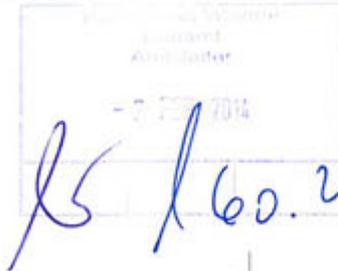


1

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

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Postfach 12 45

23952 Wismar



Bearbeiter: Herr Pochstein
Telefon: 0385 588 89 140
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: rainer.pochstein@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: D1 506-07/14
Datum: 03.02.2013

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

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 15.01.2014 (Posteingang 20.01.2014)

Bewertungsergebnis

Der Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf des Bebauungsplanes zum „Wohnpark Erwin Fischer-Straße“ (Planungsstand 06.01.2014) mit Begründung, Planzeichnung und Umweltbericht vorgelegen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,8 ha, es handelt sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Gutshofanlage, die sich durch Nichtnutzung zu einem städtebaulichen Missstand entwickelt hat. Eine zusätzliche Fläche für Kompensationsmaßnahmen beträgt ca. 0,46 ha.

Raumordnerische Bewertung

Die Hansestadt Wismar ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) als Mittelzentrum eingestuft. Die Kernstadt Wismar im Stadt-Umland-Raum Wismar verfügt über 42 433 Einwohner (Stand 31.12.2012).

Aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion ist die Hansestadt Wismar für die Entwicklung des

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

Wohnungsbaus besonders geeignet. Die Planung berücksichtigt die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung durch Nutzung innerer erschlossener Standortreserven bzw. durch Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen. (vgl. 4.1 (2) (Z) RREP WM).

Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit guter Verkehrsanbindung, der eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen sichert (vgl. 4.2 (5) RREP WM).

Raumordnerische Belange stehen nicht entgegen.

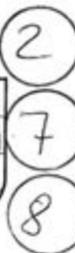
Abschließender Hinweis

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

Im Auftrag



Rainer Pochstein



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

Handwritten signature and date: JS / 16.02

Auskunft erteilt Ihnen:

Frau Ebel

Dienstgebäude:

Börzower Weg 03, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
4.205	03841/3040-6601	3040-8-6601

E-Mail:

b.ebel@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:

Gesamtstellungnahme 14/011G

Ort, Datum:

Grevesmühlen, den 17.02.2014

B-Plan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übergebe ich Ihnen die Gesamtstellungnahme des Fachdienstes Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Untere Wasserbehörde: Frau Tietze

Az: 66.11-20/20 74087-013-14

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Damit hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind bei EVB zu beantragen. Gemäß der vorliegenden Begründung zum B-Plan wird das anfallende Schmutzwasser

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

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



Bankverbindung:

Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest

BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549

IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS

Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

im Plangebiet an die bestehende Schmutzwasserkanalisation des EVB angeschlossen und darüber entsorgt.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar, deren Beseitigung im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln ist.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeindegebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

Die Gemeinde Hansestadt Wismar kann in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb regeln, dass das Regenwasser über eine öffentliche Erschließung oder über dezentrale Anlagen abgeführt wird. Gemäß Pkt. 8.3. der Begründung zum B-Plan erfolgt die Abwasserbeseitigung über eine öffentliche Erschließung im Trennsystem.

Gemäß Pkt. 8.4 der Begründung zum B-Plan soll das anfallende Oberflächenwasser dem im Plangebiet befindlichen Kleingewässer (Bestandteil des Gewässers II. Ordnung Nr. 11:0:25) zugeführt werden. Zur Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Kleingewässer wurde durch die untere Wasserbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Vorlage eines Entwässerungskonzeptes und im Rahmen der Erschließungsplanung Angaben zu Einleitmengen sowie ein Hydraulischer Nachweis sowohl für den Teich als auch die weiterführende Rohrleitung in Richtung Ostsee gefordert. Diese Unterlagen sind für den Nachweis erforderlich, dass der vorhandene Teich das anfallende Oberflächenwasser aufnehmen und ableiten kann. Sollte dieses nicht gewährleistet sein, sind ggf. Flächen für die Regenwasserrückhaltung erforderlich und im B-Plan festzusetzen. Gemäß Pkt. 8.4. der Begründung zum B-Plan existiert eine wassertechnische Berechnung zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers in den Teich am Wohnpark des Ing.-Büros Busch, Ivers und Wobschal. Mit den B-Plan-Unterlagen wurde der unteren Wasserbehörde jedoch lediglich ein Auszug aus der Berechnung vorgelegt, der so nicht ausreichend für eine abschließende Beurteilung ist. Zudem wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass bei größeren Regenereignissen ein Einstau der angrenzenden Wiesen nicht auszuschließen ist. Der unteren Wasserbehörde ist zur abschließenden Beurteilung die wassertechnische Berechnung des Ing.-Büros Busch, Ivers, Wobschal vorzulegen.

Weiterhin wird seitens der unteren Wasserbehörde auch eine abschließende Stellungnahme des Entsorgungspflichtigen (EVB) für die geplante



Regenwasserableitung gefordert, da dieser die Anlagen nach Fertigstellung übernimmt.

Da es sich um ein Gewässer II. Ordnung handelt sind diese Angaben/Unterlagen gleichfalls dem unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ Dorf Mecklenburg vorzulegen.

Bei der öffentlichen Erschließung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen.

Die öffentlichen Abwasseranlagen wie zB. Rückhaltebecken (wenn erforderlich) sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BBauGB als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen.

Die mit der 1. Behördenbeteiligung noch vorgesehene Versickerung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken (dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung) soll gemäß Pkt. 8.4. der Begründung zum B-Plan aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bodenverhältnisse nicht mehr erfolgen. (geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse) Sämtliches anfallendes Oberflächenwasser soll dem Kleingewässer zugeführt werden.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

4. Gewässerschutz:

Im Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:25, ein Fließgewässersystem, das 4 Teiche miteinander verbindet und in die Ostsee entwässert. Dieses Gewässer befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Wallensteingraben-Küste“, der WBV ist mit einzubeziehen. Gemäß § 38 Abs. 1, 2 und 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen einzuhalten. Bei Festlegungen der Maßnahmen zum Schutz,

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

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



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Lage des Gewässers II. Ordnung zu beachten.

Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Innerhalb ist die Renaturierung des vorhandenen Kleingewässers geplant. Gemäß Festsetzung Pkt. 7.3. soll eine Teichentschlammung erfolgen. Die vorhandene Sohlabdichtung des Teiches ist bei den Entschlammungsarbeiten zu erhalten. Gegen diese Teichentschlammung bestehen keine Einwände, sofern hinsichtlich der Verwertung die Belange der Abfall-/Bodenschutzbehörde beachtet werden. Außerhalb des Plangebietes ist vorgesehen, den Teich im Wendorfer Wäldchen, ebenfalls Bestandteil des Teichverbindungssystems, zu entschlammen und die Böschungen wieder flach herzustellen. Auch mit dieser Maßnahme besteht Einverständnis, sofern die vorhandene Sohlabdichtung bei den Arbeiten erhalten wird und hinsichtlich der Verwertung die Belange der Abfall-/Bodenschutzbehörde beachtet werden.

Unterhaltungsmaßnahmen an Gewässern und deren Umfang sind geregelt in den § 39-41 WHG i.V.m. § 62 -66 LWaG M-V.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG) bedarf .

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

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

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

Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Untere Abfallbehörde: Frau Rose

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Vorentwurfssatzung vom Januar 2014, **wenn für Wohnnutzung eine ausreichende Sanierung gesichert ist**. Mindestens erforderliche Schritte im Rahmen einer Detailuntersuchung i. S. des § 2 Nr. 4 BBodSchV sind unten nummeriert.

Wohnbauflächen gehören zu den bodenschutzrechtlich empfindlichsten Nutzungen. Der Nutzer eines Wohngrundstückes kann erwarten, dass alle Aspekte, die Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse haben können, in der Abwägung zu einem B-Plan berücksichtigt sind. (Verlässlichkeitsgrundlage für die Disposition von Bauwilligen).

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

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



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Bei der Neuausweisung von Wohngebieten gehört es zum bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip, auch bei Überschreitung von Vorsorgewerte zu untersuchen, welche Maßnahmen sinnvoll sein können oder ob ein anderer Standort für das Wohngebiet oder eine andere Nutzung für den Standort geeigneter sein können.

Werden Prüfwerte überschritten, bestehen konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes und Detailuntersuchungen sollen nach § 3 Abs 4 der BBodSchV durchgeführt werden.

In der Begründung heißt es auf S. 27 unter 10. Altlasten, dass Überschreitungen der Vorsorgewerte des Bundesbodenschutzgesetzes wurden nicht festgestellt wurden. Dies trifft nicht zu. Mit 1,1 mg/kg Benzo(a)pyren [Geotechnischer Bericht vom 16.12.2013, Prüfbericht 13.5587 S, Nachtrag, S. 4, P6, BS14] ist nicht nur der Vorsorgewert für den Wirkungspfad Boden- Nutzpflanze überschritten, sondern auch der Prüfwert (Anhang 2 , Nr. 2.2 der BBodSchV **Prüfwert: 1 mg/kg Benzo(a)pyren**). In Wohngebieten sind die Wirkungspfade Boden-Mensch für Kinderspielflächen und sowie der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze zu berücksichtigen.

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen damit vor. Einzelfallbezogene Sachverhaltsermittlungen sind erforderlich.

Ein Gutachten zur Ermittlung der Bodenbelastungen (Detailuntersuchung) ist von der Gemeinde als Planungsträger bzw. von einem gebundenen Dritten (z. B. Erschließungsträger) zu beauftragen. Weitergehende Untersuchungen des Bodens sind erforderlich z.B. hinsichtlich der Gesamt-Schadstoffgehalte (z.B. Toxizität der Summe mehrerer Schwermetallkonzentrationen) ggf. mobile Anteile, mobilitätsbestimmende Bodenfaktoren und Stoffspezifik (Bindungsformen, Oxidationsstufen) und Aufwuchsuntersuchungen.

Die gutachterliche Stellungnahme soll nicht nur Lage und Ausdehnung, sondern auch auf die Auswirkungen der ermittelten Bodenbelastungen auf die beabsichtigten Nutzungen sowie auf das Schutzgut Grundwasser ermitteln, erläutern und bewerten.

Als Gutachter wurde IUQ, Grevesmühlen benannt. Dieser wird als kompetent und zuverlässig akzeptiert.

Folgende Boden- und Laboruntersuchungen sind mindestens erforderlich:

1. Auf mindestens 14 Teilflächen sind, jeweils 15 Einzelproben für
 - a) den Horizont 0 bis -30 und b) -30 bis -60
 bzw. entsprechend örtlich angetroffenen Horizonte zu entnehmen.
 Die beiden Klärsickergruben und die Dunglagen sind bekannt und sollen bei der Teilflächenbildung berücksichtigt werden.
 Für die Wohngrundstücke soll ein Raster von nicht weniger als 40 x 40 m untersucht werden
 (Zusammen ca. 420 Einzelproben)
2. Zwei Sammelproben sind für jeden der beiden Horizonte nach LAGA M 20, Tabelle II.1.2-1, Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht zu untersuchen.
 (4 x LAGA Tabelle II.1.2-1)

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

Bankverbindung:
 Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
 BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
 IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
 Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

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



Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

3. Falls LAGA Z0 bzw. Vorsorgewerte überschritten werden, ist die Untersuchung von Rückstellproben für jede Teilfläche auf die fraglichen Parameter erforderlich. (ggf. weitere Untersuchungen)
4. Für den Horizont 0 bis -30 ist eine Mischprobe für jede Teilfläche mindestens auf Benzo(a)pyren im Feinkorn zu untersuchen. (14 x Benzo(a)pyren im Feinkorn)
5. 5 Sondierungen (noch nicht untersuchte südwestliche Garagen u. Aufschüttungen sollen bis in den gewachsenen Boden (im Bereich nahe M2 ca. 3 m) vorgenommen werden. (5 Sondierungen)
6. Davon sind 2 Mischproben entsprechend der gefundenen Horizonte zu bilden und entsprechend LAGA auf unspezifischen Verdacht zu untersuchen. (2 x LAGA Tabelle II.1.2-1)
7. Mindestens falls LAGA Z1 bzw. Prüfwerte überschritten werden, ist die Untersuchung von Rückstellproben für jede Sondierung auf die fraglichen Parameter erforderlich und ggf. weitere Beprobungen. (ggf. weitere Untersuchungen)
8. Die Teichsedimente (Mudde) M2 u. M3 sollen durch die LMS nach § 12 BBodSchV (i.d.R. auch in Anlehnung an die Klärschlammverordnung) beurteilt werden.
Das Sediment im östl. außerhalb gelegenen Teich M3 soll außerdem nach LAGA . Tabelle II.1.2-1. beprobt werden.
Falls das Teichsediment zur Bodenverbesserung geeignet sowie ausreichend schadstofffrei ist und andere Gründe des Naturschutzes (z.B. Arten-, Biotop- und Baumschutz) nicht dagegen sprechen, kann ein Auftrag des Teichsedimentes auf Vegetationsflächen im B-Plangebiet (i.d.R. außerhalb von Hausgärten) geprüft werden. Abhängig von der Qualität des Sediments ist eine Auftragsstärke über 10 (evtl. 20) cm selten sinnvoll.
(1 x LAGA Tabelle II.1.2-1)
(2 x für LMS)

(Anmerkung: da eine ausreichend repräsentative Beprobung im Gewässer schwierig auszuführen ist, wird davon ausgegangen, dass das Material nach Aushub repräsentativ beprobt wird.)
9. Zur Probenahme ist die UBB einzuladen (u.rose@nordwestmecklenburg.de)

Hinweise (besonders zur Umsetzung empfohlene Hinweise oder bestehende Vorgaben auf deren Beachtung besonders hingewiesen wird, sind nummeriert)



Altlasten:

Ein Entwurf für eine Überarbeitung des BBodSchV liegt im Rahmen einer Mantelverordnung mit Stand 31.10.2012 vor. Der Zeitpunkt und die inhaltliche Fassung einer Verabschiedung neuer Vorgaben sind nicht absehbar, jedoch vor Rechtskraft des B-Plan 71/08 möglich. Der Entwurf vom 31.10.2012 gibt den derzeitigen Stand der Wissenschaft wieder.

Im Entwurf vom 31.10.2012 ist der Prüfwert Kinderspielflächen und Wohngebiete 1 mg/kg und der Vorsorgewert 0,3 mg/kg Benzo(a)pyren in der Trockenmasse des Feinbodens (Einatmung). Der Vorsorgewert ist bei P6, BS14 und auch bei P3B, S11 überschritten. Zudem ist die PAK-Belastung im Feinboden häufig höher als in der ursprünglichen ungesiebten Mischprobe.

- a. Der Entwurf neuer bodenschutzrechtlicher Vorgaben in der Mantelverordnung vom 31.10.2012 soll mindestens im Rahmen der Abwägung erörtert werden.

Ein Probenahmeprotokoll für die Untersuchungen vom 28.11.2013 liegt nicht vor. Daher ist nicht nachzuvollziehen, wie repräsentativ die Proben sind.

- b. Das Probenahmeprotokoll soll nachgereicht werden.

Boden mit Zuordnungswerten Z2 [Geotechnischer Bericht vom 16.12.2013, Prüfbericht 13.5587 S, Nachtrag, S 4 und Anlage 1.2] ist nur unter Beachtung von definierten technisch Sicherungsmaßnahmen eingeschränkt einbaufähig. Eindeutig ungeeignet ist dieser Boden für Vegetations- und Spielflächen. Mit einer Entsorgung als Abfall ist zu rechnen.

Abhängig von weiteren Untersuchungen kann z.B. die Entfernung einzelner Hotspots mit besonders hoher Schadstoffkonzentration oder ein flächiger Bodenauftrag mindestens für private Freiflächen bzw. Nutzungsbeschränkungen geprüft werden.

Auch Rechtsnachfolger z.B. eines Erschließungsträgers können durch Baulasten in die Sanierungsverpflichtung eingebunden werden. (Mustererlass 2.3.3.4) Sanierungsverpflichtungen sollten durch Baulast gesichert werden.

Bodenschutz / Entschlammung / Bodenauftrag:

Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen. (§ 1LBodSchG MV.) Dies gilt besonders, wenn es sich um Bodenfunktionen mit besonderer Bedeutung handelt. Bei sehr humosen / moorigen Böden kann dies der Fall sein. Nahe Gewässern sind häufig sehr humose / moorige Böden anzutreffen.

Die Überdeckung gewachsenen Bodens bzw. von Boden, der die Funktionen nach § 2 Abs 2 des BBodSchG angemessen erfüllt, ist zu vermeiden.

- c. Bodenschädigungen während der Bauphase durch z.B. zeitweiliges Befahren oder Überschütten, sollen vermieden werden.

Dazu gehört auch, durch den Bau von Baustraßen möglichst wenig Schadstoffe in das Baugebiet zu bringen. Baustraßen sollen daher mit z.B. Ziegelmaterial gebaut werden, welches nicht stärker als Z 1.1 nach LAGA belastet ist.



- d. Haben Baustraßen keine weitere Funktion z. B. als Tragschicht langfristig befestigter Flächen, sind diese zurückzubauen.
- e. Unvermeidbare Eingriffe (Pkt 5.4. der Begründung) sind abhängig von der Bodenart ggf. in der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz zu berücksichtigen.

Nahe dem nordöstliche Kleingewässer stehen unterhalb des gemessenen Grundwasserstandes 2,1 m Torf an. Dieser ist zur Zeit ca. 2,5 m mit Auffüllungen überschütteten.

Im Rahmen der bodenschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, soll untersucht werden, ob die überschütteten Torfe an P2 sinnvoll freigelegt werden können.

- f. Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Entwicklung des Torfkörpers sind zu prüfen.

Bei Sedimentberäumungen werden Schad- und Nährstoffe mobilisiert.

- g. Um die negativen Auswirkungen zu beschränken, soll geprüft werden, ob Gewässer abgepumpt und nach einer Abtrocknungsphase trocken ausgebaggert werden können. Ist dies nicht möglich, soll geprüft werden, ob mit Schweb- Nähr- und Schadstoffen belastetes Wasser von einem Fanggraben aufgenommen und erst über ein Absetzbecken wieder in den Teich geleitet werden kann.

Falls das Teichsediment zur Bodenverbesserung geeignet sowie ausreichend schadstofffrei ist (Ergebnisse aus 002023037n vom 28.11.2013 erweisen sich bei einer Mietenbeprobung als ausreichend repräsentativ und die Gefahrlosigkeit der MKW C 10-40 kann nachgewiesen werden) und andere Gründe des Naturschutzes (z.B. Arten-, Biotop- und Baumschutz) nicht dagegen sprechen, kann ein Auftrag des Teichsedimentes auf Vegetationsflächen im B-Plangebiet (i.d.R. außerhalb von Hausgärten) geprüft werden. Abhängig von der Qualität des Sediments ist eine Auftragsstärke über 10 (evtl. 20) cm selten sinnvoll.

- h. Die Eignung von nährstoffreichen Sedimenten der Gewässer M1 und M2 zur Bodenverbesserung und im B-Plangebiet dafür sinnvoller Flächen kann gutachterlich geprüft werden.

Dokumentationen in der B-Plan Begründung:

- i. Historische Nutzungen und erfolgte Sanierungsmaßnahmen sollen aus der Begründung hervorgehen.
Die der Abwägung zugrundeliegenden Gutachten sollten der Begründung als Anlage beigefügt werden, soweit auf sie Bezug genommen wird.

Begründung

Über die Lagerung und den Umschlag größerer Mengen an Pflanzenschutzmitteln auf dem Grundstück sind dem Gutachter IUQ keine Anhaltspunkte bekannt. Eine gezielte Untersuchung auf spezielle Pflanzenschutzmittel erscheint daher entbehrlich.



Ebenso gibt es keine Hinweise auf eine frühere Kfz-Werkstatt oder Tankstelle auf dem Grundstück. Demzufolge gibt es keine hinreichenden Verdachtsmomente auf die Anwesenheit von Schmier- und Treibstoffe sowie Lösemitteln im Untergrund.

In der ursprünglichen Stellungnahme wurde davon ausgegangen, dass es keine konkreten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen gibt. Da die Benzo(a)pyren-Belastung nun bekannt ist, besteht kein Grund weiter von den **15-25 Einzelproben** pro Fläche nach Pkt. 2.1.1 Anhang 1 der BBodSchV abzuweichen. Das Plangebiet 1 umfasst eine Fläche von 2,8 ha. Die gefundenen Belastungen werden bisher nicht auf bestimmte Nutzungen zurückgeführt. Bei Flächen über 10.000 qm sind für Wohngebiete ohne Kontaminationsschwerpunkte nach Tabelle 1.2, der LABO 2002 mindestens 10 Teilflächen (so auch Entwurf der Mantelverordnung vom 31.10.2012 § 18) zu beproben.

Hier sollen 14 Teilflächen gebildet werden (größere für Grünflächen, kleinere für Hausgrundstücke). Beprobungsteilflächen sollen im Schnitt nicht größer als ca. 2000 qm sein. Die Rastermaße für Wohngrundstücke von nicht mehr als 40 x 40 m entsprechen der LAGA Teil III, Probenahme und Analytik, Pkt 2.2, Stand: 05.11.2004,

Eine Beprobung jeder geplanten Hausgartenteilfläche kann später sinnvoll werden, wird hier jedoch bei der relativ geringen Überschreitung der Prüfwerte zunächst nicht als angemessene Forderung erachtet.

Zur Kalkulierbarkeit der Entschlammung M3 soll, der Schlamm chemisch untersucht werden. Bei Schlammmächtigkeiten (BS5 –BS10) von 0,7 bis 1,5 m könnten bei erhöhten Schadstoffbelastungen Entsorgungskosten entstehen, die der Durchführung der Maßnahme im Wege stehen. (Zu 5.9.5)

Erläuterungen

Die Abfallentsorgung illegaler Ablagerungen auf den B-Planflächen soll schnellstmöglich erfolgen. Die Entsorgungsmaßnahmen und Gebäudeabbrüche sind von einem kompetenten zuverlässigen Verantwortlichen zu begleiten, der einschätzt, ob schädliche Bodenveränderungen aus den abgelagerten Abfällen oder abgebrochenen Gebäuden zu befürchten sind. Der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) ist rechtzeitig der Verantwortliche zu benennen und es sind Beginn und Ende der Beräumungsarbeiten mitzuteilen.

Nach Zusicherung des Investors, Herrn Klewe per Mail vom 10.2.2014 erfolgen Abbruch und Beräumung unter Begleitung des Sachverständigen Instituts IUQ. Dieser Punkt bedarf keiner weiteren Erwähnung in der B-Plan-Begründung.

Noch evtl. vorhandene Belastungen aus der Landwirtschaft können bei LAGA Untersuchen auffallen und sind dann ggf. weiter zu untersuchen.

Zu Altlasten und Abfall werden folgende allgemeine Formulierungen vorgeschlagen:

Hinweise auf bestehende rechtliche Vorschriften zu **Bodenschutz und Abfall**

1. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen,

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

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



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Dazu gehört auch dass z.B. Baustraßen mit möglichst wenig belastetem Recycling Material (RC), i.d.R. nicht stärker belastet als LAGA-Z1.1, gebaut werden sollen.

2. Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz

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

3. Munition

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

4. Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Baustraßen, welche nicht später als Tragschicht/Unterbau von befestigten Flächen dienen, sollen zurückgebaut und ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

5. Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).

Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde (LAGUS) zu erfolgen.



6. Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Untere Naturschutzbehörde: Herr Dr. Podelleck

Herr Dr. Podelleck

Mit den Darstellungen des B-Planentwurfs besteht Einverständnis.

Mit der Bilanzierung nach der Eingriffs-Ausgleichsregelung gemäß § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (Begründung – Teil 2 – Umweltbericht, S. 34 - 42) besteht Einverständnis.

In Punkt 7.2 der Textlichen Festsetzungen ist der 2. Satz zu formulieren: "Auf der Fläche sind mindestens 9 hochstämmige Bäume einheimischer wild vorkommender Arten in der Pflanzqualität 16-18 cm in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten."

(Die Formulierung dient der rechtlichen Präzisierung, weil auch eingeführte Bäume und Zuchtformen teilweise als heimisch bezeichnet werden, ohne dass es hier eine maßgebliche Deutung gibt.)

Hinweis: Zu Punkt 7.1 der Textlichen Festsetzungen bzw. der Kompensationsmaßnahme M 1 ist zu überlegen, wieweit eine Obstwiese Planungsziel sein soll, d.h. auch das Obst gebraucht wird.

Es ist zu bedenken, dass Obstbäume, zumal Hochstämme, einen hohen Pflegebedarf haben, um nicht zu verfilzen und zu vergreisen. Innerhalb zusammenhängender Bebauung ist zu bedenken das der Fall reifer Früchte Kinder zum Werfen animieren kann, das Betreten der Wiese zu Fruchtreife erschweren kann und ungebetenes Wild anlocken kann. – Die Obstwiese muss also unter Kontrolle bleiben.

Aus naturschutzfachlicher/ wildartenschutzfachlicher Sicht wären mittelkronige Bäume einheimischer, wild vorkommender Arten, z.B. Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche oder Birke zu bevorzugen, und darüber hinaus pflegearm. – Gleichwohl bleiben hochstämmige Obstbäume als Kompensation für beseitigte Obstgehölze formal geeignet.

In Punkt 7.6 der Textlichen Festsetzungen ist der 2. Satz zu formulieren: „Zur Verbesserung der Wasserführung wird es entschlammt und die Uferböschungen soweit erforderlich wiederhergestellt.“

(Die Formulierung „bleibt erlaubt“ ist zu umgehen, weil sie sich gemäß § 20 Abs. 3 Naturschutzausführungsgesetz M-Verst aus den Maßgaben zum konkreten Vorhaben ergeben kann.) – In die Begründung zum B-Plan – Teil 2 - Umweltbericht, S. 41 ist hinter „... Belichtung des Gewässers zu verbessern.“ der Satz aufzunehmen: „Die konkrete Ausführung wird gemäß § 20 Abs. 3 Naturschutzausführungsgesetz M-V bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.“

Mit den Punkten 7.8 und 7.9 der Textlichen Festsetzungen und damit der inhaltlichen Umsetzung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags besteht Einverständnis.

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

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



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Rechtsgrundlagen

- WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie über Industrieemissionen vom 08.April 2013 (BGBl. I S. 734)
- LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)
- AbwV** Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer in der Bekanntmachung der Neufassung vom 17.Juni 2004 (BGBl. I Nr. 28 S. 1108) , zuletzt geändert mit Artikel 6 der Verordnung zur Umsetzung der Industrieemissionen, zur Änderung der Verordnung über Immissionsschutz- und Störfallbeauftragte und zum Erlass einer Bekanntgabeverordnung vom 02.mai 2013 (BGBl. I, S. 973)
- BBodSchG** - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 (u.a. §1 und § 4 Abs 1; §4 Abs 4)
- BBodSchV** - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012 (u.a. §3)
- LBodSchG M-V** - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 (u.a. §2)
- KrWG** - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert vom 22.5.2013 (u.a. § 7 und § 15; Fachbetrieb nach §56 Abs 2)
- AbfWG M-V** Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012
- AbfZustVO M-V** - Abfall-Zuständigkeitsverordnung zuletzt geändert 17.12.2012
- Kampfmittelverordnung M-V** vom 8. Juni 1993 (u.a. §5 Abs 1)
- GefStoffV** - Gefahrstoffverordnung vom 26.11.2010 (BGBl. I Nr. 59 S. 1643) zuletzt geändert 15.7.2013
- TRGS 519** - Technische Regeln für Gefahrstoffe- „Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“, Ausgabe Januar 2007, berichtigt März 2007 (Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, www.baua.de)
- LBauO M-V** - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 20.5.2011
- LAGA, TR Boden** - Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teil II, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) , Stand 5.11.2004
- LAGA PN 98** - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen-, Stand Dezember 2001, ISBN: 978-3-503-07037-4

Grenzwerte richten sich nach dem aktuellen Stand boden- und altlastenschutzrechtlicher Vorschriften, beispielsweise nach der Anlage 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), den 'Bewertungsgrundlagen für Schadstoffe in Altlasten Informationsblatt für den Vollzug' des Ständigen Ausschuss Altlasten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (**LABO**) aktueller Stand,

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

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



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

jedoch nicht vor: 01.09.2008 und bzw. oder hilfsweise nach der **LAGA M 20- TR Boden** (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (TR Boden) vom 05.11.2004)

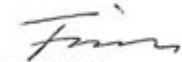
Ein Arbeitsentwurf der Mantelverordnung Grundwasser / Ersatzbaustoffe / Bodenschutz wurde mit Stand 31.10.2012 vorgelegt. Der Zeitpunkt und die Form einer Rechtsetzung sind nicht einschätzbar. Dieser Entwurf gibt jedoch insoweit den aktuellen Stand der Wissenschaft wieder, dass die Bedeutung relevanter Neuerungen mindestens zu erörtern ist.

LAGUS - Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572

Bundesnaturschutzgesetz, insbesondere §§ 14, 15, 44

Naturschutzausführungsgesetz M-V, insbesondere §§ 12, 20

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Finke



**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



4
6

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

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

11. FEB. 2014
60.2

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

AZ: StALU WM-12c-018-14-5122-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 07. Februar 2014

Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“

Ihr Schreiben vom 15. Januar 2014

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

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

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass das Gebiet, auf das sich der Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ – Hansestadt Wismar – bezieht sowie die externen Kompensationsmaßnahmen in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befinden.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

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

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

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

3.2 Wasser

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

3.3 Boden

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

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

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 30.09.2013.

Im Auftrag



Thomas Friebe

Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung

Postfach 1245

23952 Wismar

Handwritten signature and initials: JS 160.2

Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: 32.5
Bearbeiter/ in: Herr Jürgen Schmidt
Zimmer: 306
Telefon: 03841 251-3351/-3341
Fax: 03841 251-3342
E-Mail: JuSchmidt@wismar.de
Datum: 25.01.2014

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

Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Belange aus meinem Verantwortungsbereich sind ausreichend berücksichtigt im Pkt. 8.5 Lösch-
wasserversorgung aus der Begründung mit Stand 06. Januar 2014 / Entwurf.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Handwritten signature of Jürgen Schmidt
Jürgen Schmidt
SB Vorb.BrSch

Dienstgebäude
Frische Grube 13
23966 Wismar

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

Telekontakte
Telefon
Telefax
Web

(03841) 251-0
(03841) 282977
www.wismar.de

Konten
DKB

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000

BLZ 120 300 00 Kto. 102 045 84
IBAN DE78 1203 0000 0010 2045 84 BIC BYLADEM1001
Sparkasse MNW BLZ 140 510 00 Kto. 100 000 363 5
IBAN DE54 1405 1000 1000 0036 35 BIC NOLADE21WIS
Deutsche Bank BLZ 130 700 00 Kto. 270 575 4
IBAN DE67 1307 0000 0270 5754 00 BIC DEUTDE33XXX
Volks- und BLZ130 610 78 Kto. 410 012 3
Raiffeisenbank eG IBAN DE12 1306 1078 0004 1001 23 BIC GENODEF1HWW



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



Historische Altstädte
Stralsund und Wismar
Wehrbesitz
seit 2002

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern**



11

LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 12 45
23953 Wismar

bearbeitet von: Frau Babel
Telefon: (0385) 2070-2800
Telefax: (0385) 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-337/14
Schwerin, 6. März 2014

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
B-Plan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Str.“**

Ihre Anfrage vom 15.01.2014; Frau Mahnel

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

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

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

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

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

Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

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

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

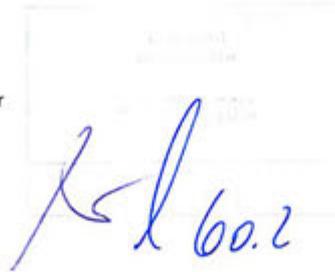
Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Sanierung und Denkmalschutz



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Bauamt
Abt. Planung
Frau Mahnel

im Hause



Ihre Nachricht: 15.01.2014
Unser Zeichen: Gün
Bearbeiter/in: Herr Günter
Zimmer: 302
Telefon: 03841-251 6030
Fax: 03841-251 6032
E-Mail: TGuenter@wismar.de
Datum: 05.02.2014

**Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Mahnel,

zu o.g. B-Plan nehmen wir als Untere Denkmalschutzbehörde wie folgt Stellung:

• **Bodendenkmalpflege**

Nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Der folgende Hinweis bezüglich der Bodendenkmalpflege ist im Teil B- Text aufzunehmen.

„Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 12ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.“

• **Baudenkmalpflege**

Anbei teilen wir Ihnen zur Untersetzung des Bebauungsplanentwurfes nachfolgende Hinweise und Anregungen mit, mit der Bitte um entsprechende Einarbeitung und Ergänzung.

Teil A - Planzeichnung

Das ehemalige Gutshaus der Hofanlage Mittelwendorf - ein Wohngebäude in neogotischem Stil aus der

Dienstgebäude
Kopenhagener
Straße 1
23966 Wismar

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

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

Konten
DKB
Sparkasse MNW
Deutsche Bank
VR Bank eG
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI0000033000

IBAN
DE78 1203 0000 0010 2045 84
DE54 1405 1000 1000 0036 35
DE67 1307 0000 0270 5754 00
DE12 1306 1078 0004 1001 23

BIC
BYLADEM1001
NOLADE21WIS
DEUTDEBRXXX
GENODEF1HWI

2. Hälfte des 19. Jahrhunderts – ist als Einzeldenkmal auf der Liste der Baudenkmale der Hansestadt Wismar verzeichnet. Es unterliegt damit dem Denkmalschutzgesetz M-V. In der Planzeichnung ist dieser Tatsache, wie bereits in unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 08.10.2013 vermerkt, auch mit einer konkreten Umgrenzung des vorhandenen Gebäudes Rechnung zu tragen.

Entwurfsbegründung

Die nachfolgenden Punkte der Begründung sind bezogen auf das Baudenkmal inhaltlich richtig zu stellen bzw. die fehlenden Angaben zu ergänzen.

Pkt. 2 3 Städtebauliche Bestandsaufnahme/Tatsächliche Situation

Pkt 2.1. Tatsächliche Situation

1. Absatz 1, Satz 3 ergänzen

„Geprägt wird diese durch das ehemalige Gutshaus der Hofanlage Mittelwendorf – ein Wohngebäude in neogotischem Stil aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts – sowie die zugehörigen Nebengebäude und Stallanlagen. Das dominale Gutshaus ist seit 1996 als Einzeldenkmal auf der Liste der Baudenkmale der Hansestadt Wismar verzeichnet. Das dominale Gutshaus ist für die Geschichte des Dorfes Mittelwendorf und des heutigen Stadtteils Wendorf von Zeugniswert. Von den Baudenkmalern im Stadtteil ist es das älteste erhaltene Gebäude. Es unterliegt damit dem Denkmalschutzgesetz M-V.“

Pkt. 4 Planungsziele

Pkt. 4.1. Grundzüge der Planung,

1. Absatz 1, Satz 2 und 3 sind wie folgt neu zu formulieren, da die dort genannten Formulierungen den §§ 6 u. 7 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern entgegenstehen

„Das Wohnhaus bedarf auf Grund des schlechten Bauzustandes der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung. Aufgrund des Denkmalwertes des Gebäudes sind die Außenwände, das Dach und die Veranda zu erhalten, fachgerecht und materialgerecht instand zu setzen. Welche Gebäudeteile zurückgebaut bzw. erneuert werden können, bedarf der denkmalrechtlichen Prüfung und Genehmigung.“

Pkt. 5 Städtebauliche Konzeption

Pkt. 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2. Absatz, Satz 5 ff

Im betreffenden Absatz wird die Rekonstruktion des denkmalgeschützten Wohnhauses in Erwägung gezogen. Dies widerspricht, wie zuvor im Pkt. 2.1 bereits genannt, dem Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern, das die Rekonstruktion von Denkmalen bzw. deren Wiederaufbau nach Rückbau nicht zum Inhalt hat. Daher sind die Formulierungen der Sätze 5 und 8 entweder zu streichen oder wie bereits im Pkt. 2.1 berichtigt formuliert inhaltlich zu übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Günter

Abt.-Leiter Sanierung und Denkmalschutz

Handwritten signature and date: 16.02.2014

Stadtwerke Wismar GmbH Postfach 11 11 23951 Wismar

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6 · 12
23970 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Am Markt 1
23966 Wismar

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

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

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
15.01.2014		TP/Pio	Herr Piotrowski	03841 233425	03.02.2014

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“
Reg.Nr.:18/14
Az.:8-164**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ lagen uns folgenden Unterlagen als sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vor.

- das Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 15.01.2014
- Entwurf, Stand: 06. Januar 2014, Satzung der Stadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“, Begründung
- Entwurf, Stand: 06. Januar 2014, Satzung der Stadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“, Begründung-Teil 2-Umweltbericht
- Entwurf, Stand: 06.01.2014, Übersichtsplan

Die Stadtwerke Wismar GmbH nehmen zum Bebauungsplan Nr. 71/08 wie folgt Stellung:

Durch die Kenntnis des B-Plans 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ (Aufstellungsbeschluss 26.09.2013) ist die Möglichkeit der Netzverbindung der geplanten Trinkwasserleitungen entstanden.

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

...

Seite 2 des Schreibens vom 03.02.2013

Die Ziffer 8 in der Begründung ist wie folgt zu ergänzen.

Ziffer 8.1. Stromversorgung

- Die Stromversorgung kann aus dem bestehenden Mittelspannungsnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH in der Erwin-Fischer-Straße erfolgen.
- Für die Versorgung mit Niederspannung ist im Bereich der Erwin-Fischer-Straße eine Trafostation notwendig. Für diese Station ist ein geeigneter Standort im Bereich der Erwin-Fischer-Straße im öffentlichen Bauraum auszuweisen.
- Ausgehend von dieser Trafostation sind in die Stichstraße und die vier Seitenstraßen (privat) Niederspannungskabel zu verlegen.
- Im Bereich der Stellplatzanlage am Wendebereich der Stichstraße ist ein Standort für einen Kabelverteilerschrank im öffentlichen Bereich bereitzustellen.
- Für das Niederspannungsnetz in den Privatstraßen ist ein Leitungsrecht zur Gunsten der Stadtwerke Wismar GmbH zu sichern.
- Für die Stromversorgung des WA4 ist parallel zu den Nebenanlagen in der Erwin-Fischer-Straße ein neues Niederspannungsnetz zu planen.
- Zur Erschließung des B-Plangebietes mit Strom ist zwischen dem Erschließungsträger und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.
- In der Erwin-Fischer-Straße befindet sich ein Nieder- und Mittelspannungsnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH. Diese sind bei den Arbeiten zu schützen. Bei Änderungen der Deckenhöhen und Überbauung (Fahrbahn) (entsprechend Ziffer 5.8 Verkehrskonzept) ist die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH im Planungsstadium zu konsultieren und ggf. die Neuordnung der Netze mit einzuplanen.

Ziffer 8.2. Gasversorgung

- Im unmittelbaren Bereich existiert noch kein Gasniederdrucknetz. Die Gasversorgung kann aus dem nördlich und südlich endenden Niederdrucknetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH in der Erwin-Fischer-Straße erfolgen.
- Dazu ist auf der westlichen Straßenseite der Erwin-Fischer-Straße, von Haus 52 bis Haus 53 a, b, c ein neues Gasniederdrucknetz herzustellen. Aus dieser Gasleitung kann der WA4 direkt versorgt werden.
- Ausgehend von der neuverlegten Gasniederdruckleitung in der Erwin-Fischer-Straße sind für WA 1 bis WA 3 in die Stichstraße und die vier Seitenprivatstraßen Gasniederdruckleitungen zu verlegen.
- Für das Gasnetz in den Privatstraßen ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Wismar GmbH zu sichern.
- Zur Erschließung des B-Plangebietes mit Gas ist zwischen dem Erschließungsträger und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.
- In der Erwin-Fischer-Straße befindet sich ein Hochdrucknetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH. Dieses ist erneuerungsbedürftig und soll im Auftrag der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH im Zusammenhang mit der Neuordnung (entsprechend Ziffer 5.8 Verkehrskonzept) in den westlichen Nebenanlagen neu verlegt werden. Dazu ist im Planungsstadium die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH zu konsultieren, um die Neuordnung der Netze mit einzuplanen.

...

Seite 3 des Scheibens vom 03.02.2014

Ziffer 8.3. Wasserversorgung

- In der Erwin-Fischer-Straße befindet sich ein Trinkwassernetz der Stadtwerke Wismar GmbH. Dieses ist erneuerungsbedürftig und soll im Auftrag der Stadtwerke Wismar GmbH im Zusammenhang mit der Neuordnung (entsprechend Ziffer 5.8 Verkehrskonzept) in den westlichen Nebenanlagen neu verlegt werden. Dazu ist im Planungsstadium die Stadtwerke Wismar GmbH zu konsultieren, um die Neuordnung der Netze mit einzuplanen.
- Von dieser Trinkwasserleitung kann der WA4 direkt versorgt werden.
- Ausgehend von der neuverlegten Trinkwasserleitung in der Erwin-Fischer-Straße sind für WA 1 bis WA 3 in die Stichstraße und die vier Privatstraßen Trinkwasserleitungen zu verlegen.

Zur Sicherung der Wasserqualität ist das Trinkwassernetz für WA 1 bis WA 3 nicht als Stichleitung herzustellen, sondern als Ringleitung. Dazu ist die Trinkwasserleitung von der Erwin-Fischer-Straße kommend bis zum Ende der Stichstraße zu verlegen. Um den Ring zu schließen ist die Trinkwasserleitung über die nördliche Privatstraße zur Kompensationsfläche M2, weiter parallel laufend mit der Bebauungsgrenze (nördlich der im Schnitt E-E dargestellten SW-Leitung) bis zum geplanten Abwasserpumpwerk zu verlegen. Vom geplanten Abwasserpumpwerk ist die Leitung in die geplante Trasse (für Erschließung B-Plangebiet 82/13) der TW-Leitung DN 150 im Wanderweg vorzustrecken und bis zur Fertigstellung der Erschließung des B-Plans 82/13 vorerst mit einem Unterflurhydranten zu bestücken.

Der Zuschnitt der letzten Parzelle in der nördlichen Privatstraße ist so zu gestalten, dass die Trasse der TW-Leitung nicht zu einem Baugrundstück wird.

- Für das Trinkwassernetz in den Privatstraßen im Bereich der Kompensationsfläche M2 und in der Grünfläche „öffentlicher Durchgangsweg“ in Richtung Mediantlinik/B-Plangebiet 82/13 ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Wismar GmbH zu sichern.
- Zur Erschließung des B-Plangebietes mit Trinkwasser ist zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Wismar GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Zusätzlicher Hinweis:

Die im übergebenen Übersichtsplan Stand 06.01.2014 dargestellte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Teilbereich 1 schließt den an der nordöstlichen Planungsgrenze verlaufenden Wanderweg mit ein. Zur Erschließung des B-Plangebietes 82/13 ist in diesem Weg die Verlegung von Strom-, Gas- und Wasserleitungen geplant. Aus diesem Grund kann der Ausbau des Weges erst nach der Verlegung der o.g. Leitungen erfolgen.

Für weitere Fragen erreichen Sie uns unter der o.g. Telefonnummer.

Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH


i. V. André Maron


i. A. Karol Piotrowski



Industrie- und Handelskammer
zu Schwerin



IHK-JAHRESTHEMA 2014
Deutschland im Wettbewerb
Gutes sichern · Neues wagen

17

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

Handwritten signature and date: Ulf Dreßler 16.02

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ulf Dreßler

E-Mail

dressler@schwerin.ihk.de

Tel.

0385 5103-208

Fax

0385 5103-9208

14.02.2014

**Bebauungsplan 71/08 „Wohnpark E. Fischer-Straße“ und 57. Änderung des
Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich
E.-Fischer-Straße“**

Sehr geehrter Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit.

Aus unserer Sicht ergeben sich gegenwärtig zu beiden Planungen keine weiteren Hinweise
und Anregungen sowie Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Ulf Dreßler
Geschäftsbereich
Standortpolitik, International

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar



Auskunft erteilt Ihnen:
Frau Rieck

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer 1.302 Telefon 03841 / 3040-6253 Fax 03841 / 3040-86297

E-Mail:
uebernahme-kva@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:
2013-B1-0082

Ort, Datum
Grevesmühlen, 24.01.2014

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
10.09.2013

Kurzmitteilung

[Zutreffendes ist angekreuzt]

Betreff: B-Plan Nr. 71/08 "Wohnpark E.-Fischer-Straße"

Anlagen:

Die beigefügten Unterlagen übersende ich zum Verbleib als Anlage zu meinem Schreiben vom

mit der Bitte um	<input type="checkbox"/> Kenntnisnahme	<input type="checkbox"/> Auswertung	<input type="checkbox"/> Erledigung	<input type="checkbox"/> weitere Veranlassung /
	<input type="checkbox"/> Rückgabe bis zum	<input type="checkbox"/> Prüfung bis zum	<input type="checkbox"/> Stellungnahme bis zum	

unter Bezug auf	<input type="checkbox"/> das Gespräch vom	<input type="checkbox"/> das Ferngespräch vom	<input type="checkbox"/> das Schreiben vom
-----------------	---	---	--

Die beigefügten Unterlagen sende ich zurück nach Kenntnisnahme nach Erledigung

Ich erinnere an die Erledigung meines Schreibens vom : Datum: Aktenzeichen: 2013-B1-0082

Ihre Nachricht wurde zur Erledigung weitergeleitet an Ihr Schreiben ist eingegangen - Sie erhalten unaufgefordert weitere Nachricht

Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei Ihr gesiegelter Plan zurück.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rieck

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

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



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



21

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
D-23952 Wismar

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 4773004-05
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>
Az: 341 - TOEB201400066

Schwerin, den 17.01.2014

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan N71/08 Wohnpark Erwin-Fischer-Str. / Hansestadt Wismar

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Vermittlung: (0385) 588 56966
Telefax: (0385) 4773004 05
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LA/IV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwenn

Öffnungszeiten Geozentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Filiale Rostock
Konto-Nr.: 140 015 18
BLZ: 130 000 00
IBAN: DE26 1300 0000 0014 0015 18
BIC: MARKDEF1130

Merkblatt

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

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

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

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

Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

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

2. **Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.

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

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerbezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

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

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarktung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).

Danach ist folgendes zu beachten:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lübecker Straße 289 19059 Schwerin

Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 4773004-05 oder 4773004-06

E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de

Internet: <http://www.lverma-mv.de>

Herausgeber:

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Stand: Januar 2011

Druck:

Landesamt für innere Verwaltung

Mecklenburg-Vorpommern

Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

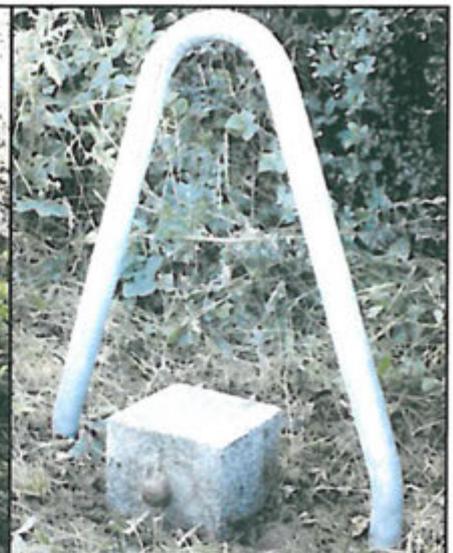
Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen



OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule



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



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



Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)



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



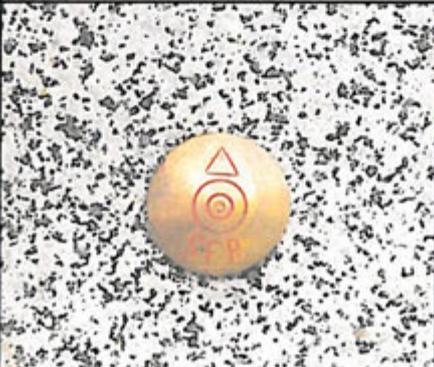
GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*



Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP“



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



SFP Messingbolzen Ø 3 cm



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

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlenschutzbügel

Straßenbauamt Schwerin

23

Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin

JK 1 160.2



Hansestadt Wismar
Frau Mahnel
Postfach 1245
23952 Wismar

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

Geschäftsz: 2220-512-00-416a
(57. Änderung F-Plan Wismar E.-Fischer-Straße)

Datum: 22.01.2014

**Ihre Bitte um Stellungnahme vom 15.01.2014
zum B-Plan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ und der 57. Änderung des F-
Plans „Umwandlung in Wohnfläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer Straße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf unser Schreiben vom 10.09.2013, teile ich Ihnen mit, dass von dem B-Plan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar und von der 57. Änderung des Flächennutzungsplans ebd., keine Belange von Bundes- oder Landesstraßen betroffen sind.

Es bestehen daher in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken seitens des Straßenbauamtes Schwerin.

im Auftrag


Greßmann

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Bauordnung
SG Straßenverwaltung / Bauleitung

2014-02-03

24

Bauamt
Abt. Planung
Herrn Groth

Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“

Sehr geehrter Herr Groth,

zu dem uns übergebenen Planentwurf nebst Begründung (Satzung der Stadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“, Stand: 06. Januar 2014) nehmen wir wie folgt Stellung:

Das im Bebauungsplan Nr. 71/08 enthaltende Verkehrskonzept beinhaltet den Um- und Ausbau einer Teilstrecke der Erwin-Fischer-Straße (äußere Erschließung), den Neubau einer Stichstraße zur Anbindung des neuen Wohngebietes (innere Erschließung), eine fußläufige Erschließung sowie vorhandene Grünflächen in dem ausgewiesenen B-Plangebiet.

Vor Übernahme der o. g. öffentlichen Verkehrs- / Grünanlagen in die Straßen- / Grünflächenverwaltung der Hansestadt Wismar sind diese grundstücksmäßig zu ordnen. Das heißt, dass alle Verkehrs- und Grünanlagen zu vermessen sind und sich im Eigentum der Hansestadt Wismar befinden müssen.

Weiterhin möchten wir noch folgende redaktionellen und inhaltlichen Hinweise zum o. g. Bebauungsplan geben:

redaktionelle Hinweise:

I Teil: Begründung

Seite 11, Pkt. 5.2, 3. Absatz, 1. Zeile wurde WA 3 nicht mit erwähnt, dafür wurde WA 2 zweimal aufgeführt

Seite 20, Pkt. 6, 5. Absatz, 2. Zeile Korrektur

..., ob es Anzeichen für die Anwesenheit von geschützten (anstatt von geschätzten) Arten gibt.

inhaltliche Hinweise:

I Teil: Begründung

Seite 26, Pkt. 9, Gründung innere Erschließungsstraßen

5. Satz:

„Angenommen wird derzeit ein Verformungsmodul von 45 MN / m².“

Im nachfolgenden werden Möglichkeiten zur Erreichung von den geforderten 45 MN / m² aufgeführt. Dies widerspricht der getroffenen Annahme des Verformungsmoduls von 45 MN / m².

Mit freundlichen Grüßen



Konow
SG Straßenverwaltung / Bauleitung



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr
Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel**

- K 4 -

Az 45-60-00/5926



26

**Wehrverwaltung
Wir. Dienen. Deutschland.**

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

Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel, Postfach 11 61, 24100 Kiel

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

TEL +49 (0)431 384 – 5251

FAX +49 (0)431 384 – 5346

Bw 7400 – 5251

E-MAIL BAIUDBwKomp.ZBauMgmtKIK4@bundeswehr.org

BEARBEITER Herr Schmitt

DATUM 23. Januar 2014

BETREFF: Stellungnahme zur Bauleitplanung,
Beteiligung der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB;

hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ der
Hansestadt Wismar

BEZUG: Ihr Schreiben vom 15. Januar 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die im Bezug aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr berührt.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Interessengebietes der Luftverteidigungsanlage
Elmenhorst.

Gegen die beabsichtigte Maßnahme bestehen jedoch keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schmitt



60 – Bauamt
Abt. Planung

Handwritten signature and number: *HS 160.2*

**Bereich Entwässerung und
Straßenunterhaltung**

Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-402
Fax: 7 49-444
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de
Datum: 30-01-2014

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

Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass zum o. g. Bebauungsplan von Seiten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung, keine Einwände bestehen.

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Dittmer
Bereichsleiterin

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Börzow, Gägelow, Mallentin, Papenhusen, Plüschow, Roggenstorf,
Rüting, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Gägelow



29

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

Geschäftsbereich: GB Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau Matschke
Durchwahl: 03881-723-165
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6004./mat

Datum: 30.01.2014

Satzung der Stadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“

hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf
(Stand: Entwurf v. 06.01.2014)

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Gägelow bestehen keine Anregungen zum o.g. Entwurf.
Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

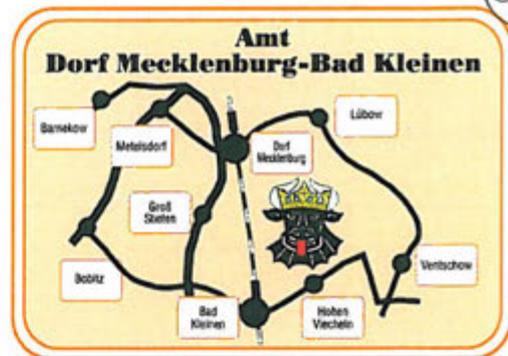
L. Prähler
Leiter Bauamt

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	Kto.-Nr. / BLZ	BIC	IBAN
(03881)723-0	Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	1000030209 (14051000)	NOLADE21WIS	DE65 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	103004 (13061078)	GENODEF1HWI	DE25 1306 1078 0000 1030 04
(03881)723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	100289 (12030000)	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar

Handwritten signature and date: JS / 6.02

Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum
11.02.2014

Stellungnahme der Gemeinde Metelsdorf zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin- Fischer- Straße“ der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Metelsdorf stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin- Fischer- Straße“ der Hansestadt Wismar zu.

Die Gemeinde Metelsdorf hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Handwritten signature of Dipl.-Ing. Plieth

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Handwritten signature and initials
60.2



Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum
07.03.2014

Stellungnahme der Gemeinde Dorf Mecklenburg zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin- Fischer- Straße“ der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Dorf Mecklenburg stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin- Fischer- Straße“ der Hansestadt Wismar zu.

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Handwritten signature of Dipl.-Ing. Plieth

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar

[Handwritten signature]

Fachamt:	Bauamt
Bearbeitet von:	Frau Kruse
Telefon:	03841-798-239
Fax:	03841-798-226
E-Mail:	j.kruse@amt-dm-bk.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bei Schriftwechsel bitte angeben)

Ort, Datum
26.02.2014

Stellungnahme der Gemeinde Lübow zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin- Fischer- Straße“ der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Lübow stimmt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin- Fischer- Straße“ der Hansestadt Wismar zu.

Die Gemeinde Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

[Handwritten signature]

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

34



Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Hansestadt Wismar
Bauamt Abt. Planung
PF 1245
23952 Wismar

Sprechtage
Dienstag 8.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr
Donnerstag 8.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr
Freitag 8.00-12.00 Uhr

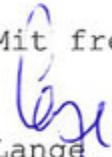
Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Petra Mertins	038426-41031	BL/me-gr	20.02.2014

**Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ der
Hansestadt Wismar
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4(2) BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß
§ 2(2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 253-35/14).

Mit freundlichen Grüßen


Lange
Abteilungsleiter

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Hansestadt Wismar
Bauamt Abt. Planung
PF 1245
23952 Wismar

Sprechtage
Dienstag 8.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr
Donnerstag 8.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr
Freitag 8.00-12.00 Uhr

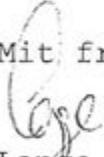
Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Petra Mertins	038426-41031	BL/me-ha	18.02.2014

Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 219-26/14).

Mit freundlichen Grüßen


Lange
Abteilungsleiter

Gemeinde
Ostseebad Insel Poel
Die Bürgermeisterin



36

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

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

23952 Wismar

nr. 27/14. 60.2

Tel.: 03 84 25/4 28 10
Fax: 03 84 25/42 81 22
www.ostseebad-insel-poel.de

Auskunft erteilt:
Herr Reiche
Durchwahl:
038425/428116

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen
ri-rei

Datum
2014-04-11

Betreff: **Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Beteiligung der Öffentlichkeit / Öffentliche Auslegung**

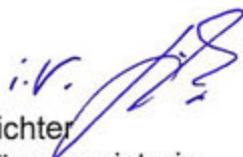
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 31.03.2014 und 08.04.2014 benachrichtigten Sie die Gemeinde Ostseebad Insel Poel gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) über die öffentliche Auslegung folgender Pläne:

- Bebauungsplan Nr. 26/92, 2. Änderung „Wohngebiet Zierower Weg“
- Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“
- 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Änderung in Wohnbau- und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“

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

Mit freundlichen Grüßen


Richter
Bürgermeisterin

Bank:	BLZ	Konto-Nr.	BIC	IBAN
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest	140 510 00	1 010 101 010	NOLADE 21WIS	DE02 1405 1000 1010101010
Volks- und Raiffeisenbank eG Wismar	130 610 78	103 324 532		

ANLAGE 1d

Stellungnahmen aus der Beteiligung
der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Manfred Wahls

Tel./Fax.: 03841/636663

Am Klingenberg 11; 23968 Wismar

Nr. 21/14. 60.2

E-Mail: info@ricbi.de

Hansestadt Wismar

Wismar, den 17.04.2014

Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße

23966 Wismar

Einspruch gegen den B-Planentwurf Nr. 71/08 Wohnpark Erwin-Fischer-Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe Einspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71/08 in der vorliegenden Form.

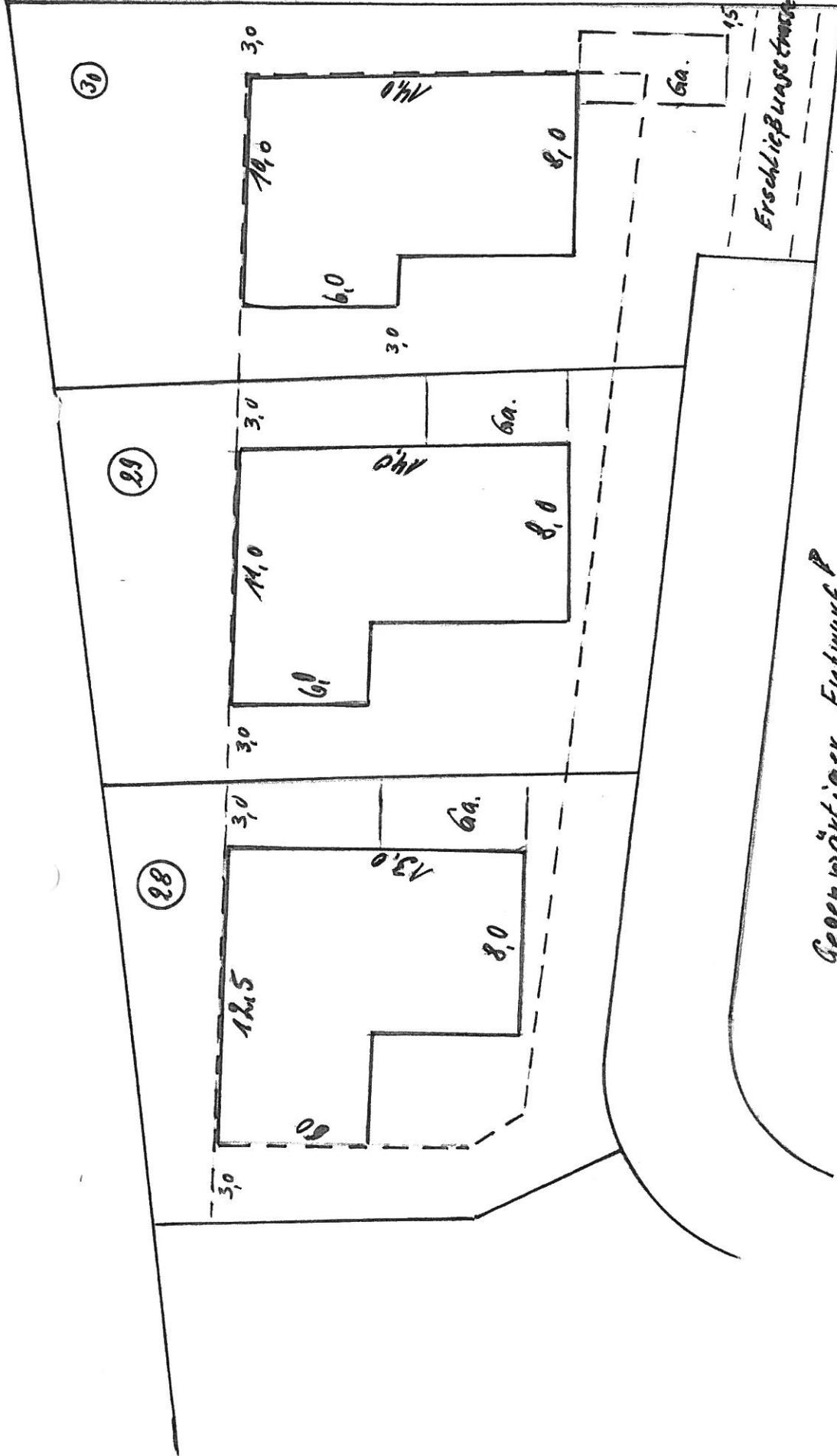
1. Die Festlegung der Baugrenze in nord-westlicher Richtung für die Parzellen 28, 29 und 30 bedeutet eine nicht notwendige und unverhältnismäßige Einschränkung der Bebauung der Grundstücke. Bei der Parzellierung der Grundstücke (Anlage 1), hätte der B-Planer erkennen müssen, dass die Bebauung der Grundstücke unangemessen eingeschränkt wird (Anlage 2 im Maßstab 1:250 macht es deutlich).
2. Die Festlegung, dass an der Nord-Ost Grenze eine 1,50m breite Hecke von den Bauherren auf deren Grundstück zur großflächigen privaten Grünfläche hin aus optischen Gründen gepflanzt werden soll, ist aus planerischer Sicht nicht nachvollziehbar. Das private zu erhaltene Grün, mit einer Fläche von über 6000 m² sollte genügend Sichtschutz zum Neubaugebiet bieten und vom wenig genutzten Weg kaum gesehen werden! Die zusätzliche 1,50m breite Hecke auf dem Grundstück der Bauherren bedeutet lediglich, eine erhebliche Einschränkung der Nutzung der Nebenflächen zum Beispiel für Carport u. PKW Stellplatz (Parzelle 30). Denn auf jedem Grundstück müssen 2 PKW Stellplätze nachgewiesen werden und der Platz wird den Bauherren mit der Festlegung der 1,50 m Hecke genommen.
3. Eine noch gravierendere Einschränkung bedeutet die Festlegung mit der 1,50m Hecke zur Nord-Ost Grenze für die Bauherren der Grundstücke der Parzellen 11 und 21. Bei diesen Grundstücken sollte vielleicht die Terrasse für den 2. PKW Stellplatz freigehalten werden (siehe Zeichnung Anlage 4) - oder?
4. Im Pkt. 5.3 im 2. Satz des ersten Abschnittes heißt es: „Den neuen Eigentümer soll ein möglichst großer Spielraum bei der Gestaltung ihrer Grundstücke ermöglicht werden.“ Diese Aussage bedeutet sicher Hohn und Spott für die neuen Eigentümer der Einzelgrundstücke Nr. 10; 11; 21; 22 und 30. Denn in Pkt. 5.3 im 5.Absatz wird diese Zielstellung grob verletzt mit der Festlegung, „Eine Überbauungund der Grünfläche zur Parkanlage gerichteten Baugrenzen, durch oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, ist ebenfalls aus o. g. Gründen nicht gestattet“. Das ist ein massiver Eingriff in die vorab mit dem

Planungsamt abgestimmte Begrenzung der Bebauung der Einzelgrundstücke zum privaten Grün. Es bedeutet ein zusätzlicher 3.00 m breiter Grundstücksstreifen darf nicht für Nebenanlagen auf den genannten Einzelgrundstücken genutzt werden. Im Pkt. 5.3 Absatz 6 ist der Inhalt leicht missverständlich, oder kann es sein, dass der B-Planer die von ihm vorgenommene Parzellierung nicht mit seinen eigenen Festlegungen im B-Plan abgeglichen hat. Eine flexiblere Nutzung der Einzelgrundstücke ist der Beschreibung jedenfalls nicht zu entlocken.

Änderungsvorschläge:

1. Die Baugrenze bei den Parzellen 28, 29 und 30 wird im Abstand von 3,00m von der nord-westlichen Grundstücksgrenze festgelegt (Anlage 3).
2. Da aus Kostengründen, eine hohe aufwendige Stützmauer zur Nord-Ost Grenze hin höchstwahrscheinlich nicht gebaut wird, ist ein individuell gestalteter Übergang von jedem Grundstück zur großflächigen Grünfläche damit ohnehin besser möglich, wenn die Hecke weg fällt. Für einen PKW Stellplatz bzw. für andere Nebenanlagen ergibt sich damit außerdem mehr Spielraum.
3. Die Festlegung der Abstandsflächen der Garagen bzw. Carports mit 5,00 m von den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Erschließungswegen sollte entfallen. Die Baugrenze geht bis 3,00 m an die Verkehrswege und bei den kleinen Grundstücken würde die Festlegung unnötigerweise die Flexibilität der Bebauung einschränken.

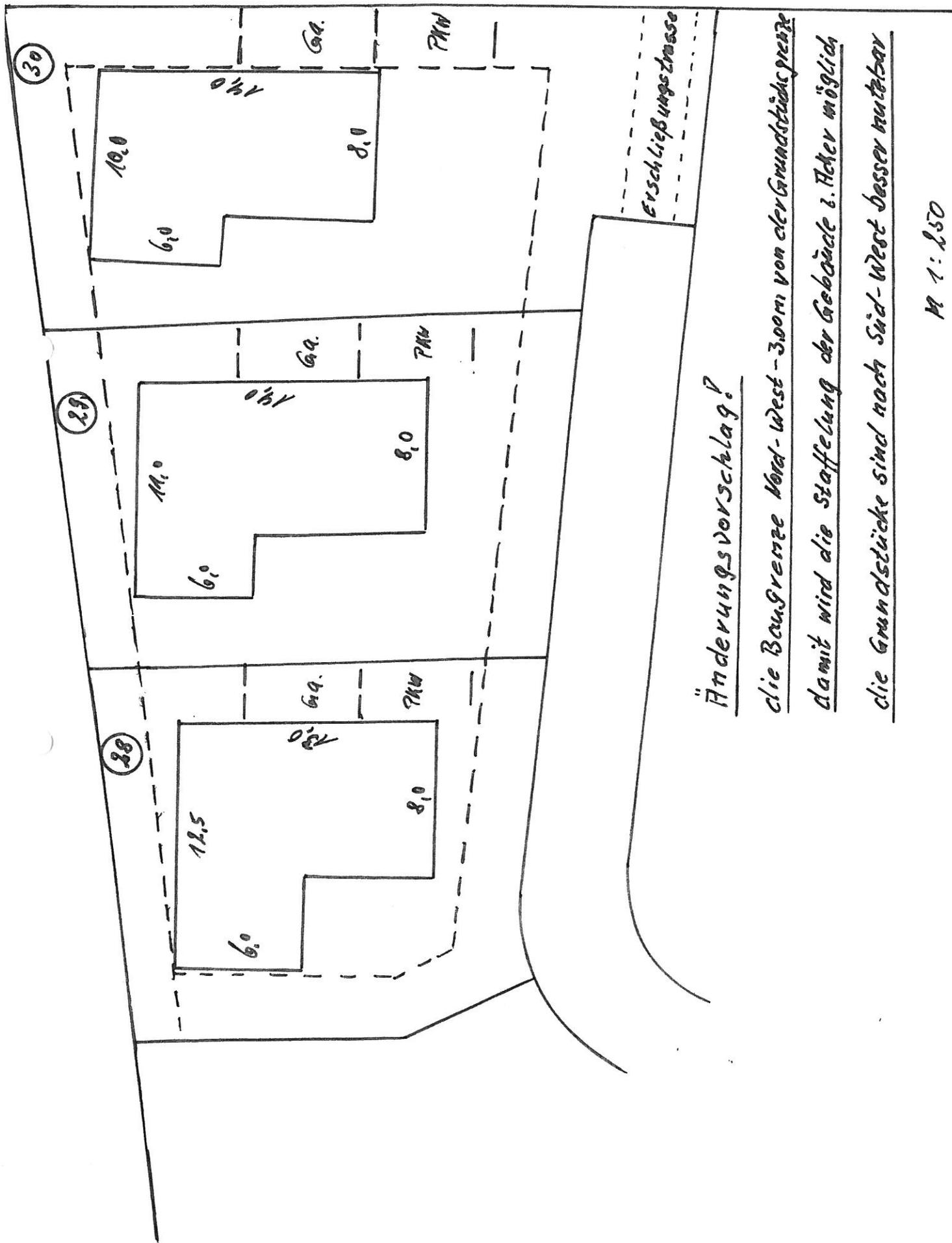
A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'G.A.' or similar initials.



Gegenwärtiger Entwurf!

- Unverhältnismäßige Einschränkung der Bebauung u. Nutzung,
- die parzellierten Grundstücke werden durch die Anordnung
- der Nord-Süd-Baugrenze unbrauchbar gemacht,
- auf Grund der hohen Kosten für die Erschließung, ist der Investor
- gezwungen, eine kleinteilige Parzellierung vorzunehmen

Zulage 2

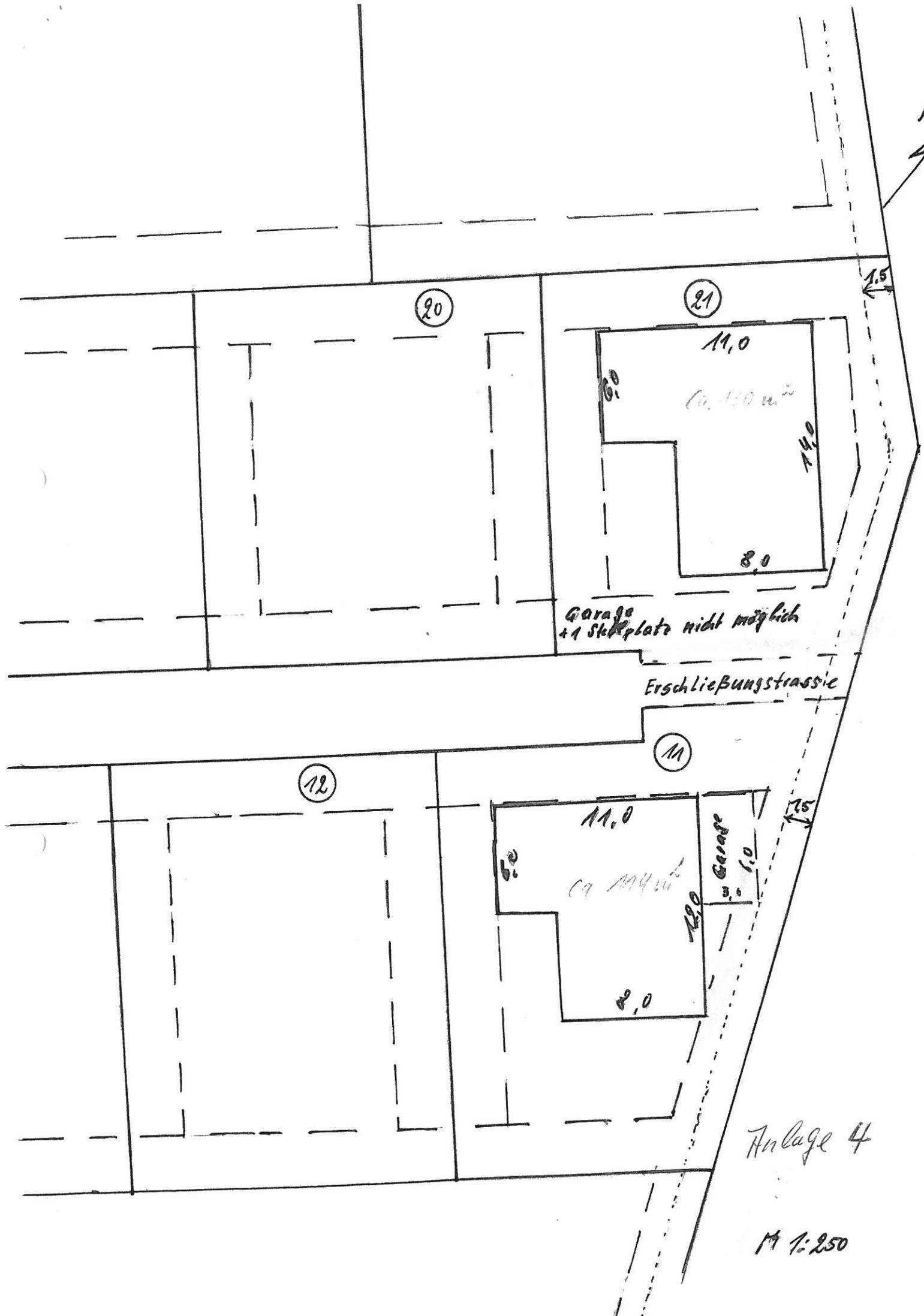


Änderungsvorschlag!

die Baugrenze Nord-West - 3,00m von der Grundstücksgrenze
damit wird die Staffelung der Gebäude i. Heter möglich
die Grundstücke sind nach Süd-West besser nutzbar

Anlage 3

M 1: 250



20

21

11,0

ca. 110 m²

14,0

8,0

Garage + 1 Stellplatz nicht möglich

Erschließungstrasse

11

12

11,0

ca. 114 m²

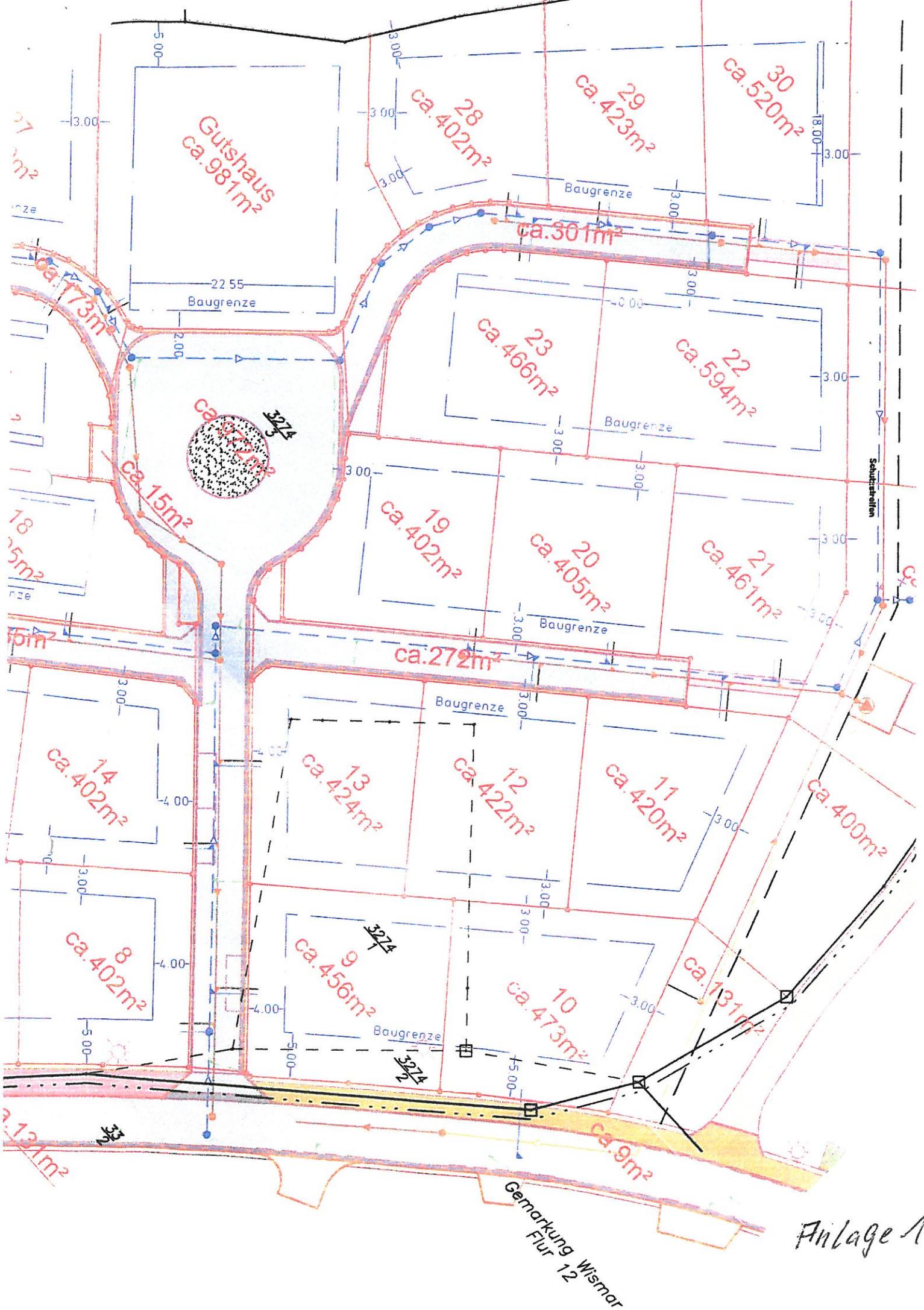
Garage 1,0

12,0

8,0

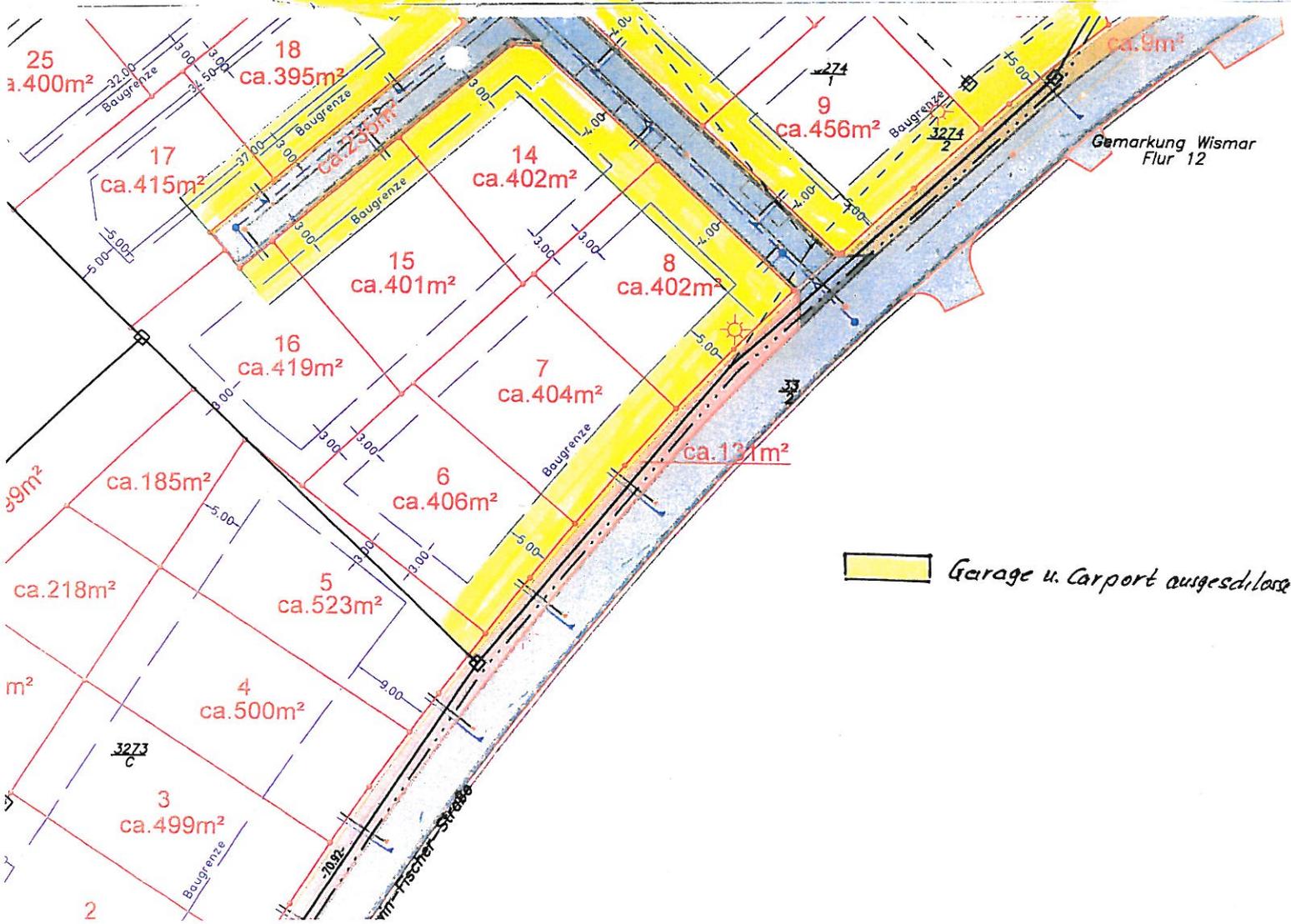
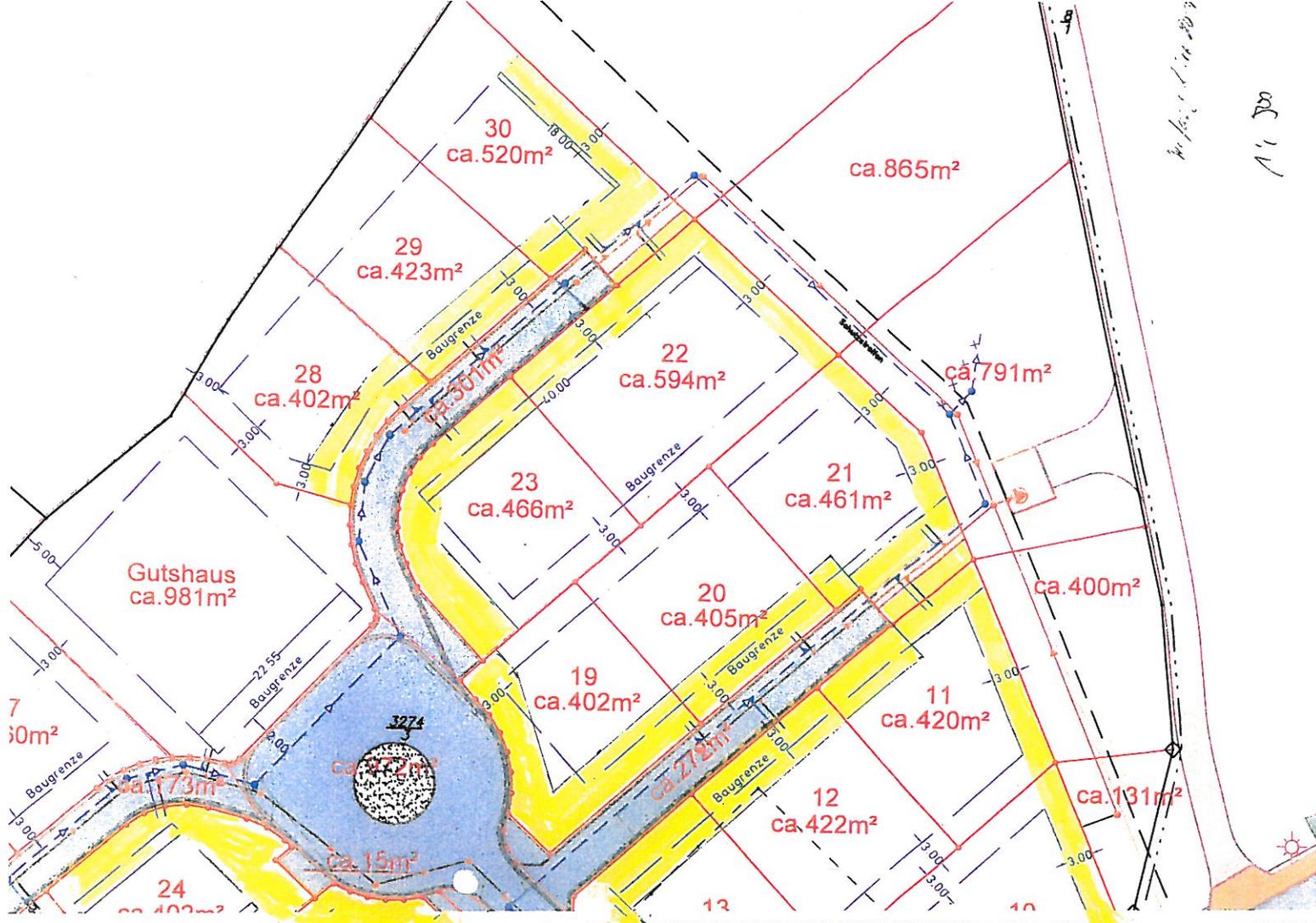
Anlage 4

M 1:250



Anlage 1

Gemarkung Wismar
Flur 12



Dr. Eberhardt Blei
Negenchören 8
23966 Wismar

12.05.2014

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1

**Bebauungsplanverfahren Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“
Auslegung nach § 3, Absatz 2 BauGB – Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren

im Rahmen der Auslegung (Offenlage) nach § 3, Absatz 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Die Planaufstellung im Sinne der Innenentwicklung und die Begründung des Planerfordernisses zur Missstands-beseitigung sind nachvollziehbar.

Das Planziel einer aufgelockerten Wohnbebauung mit größtenteils eingeschossiger Einzelhausbebauung ist nicht begründet. Es werden keine städtebaulichen Bezüge aus der Geschichte des Gebietes übernommen. Es ist somit eine vergebene Chance ein Gebiet mit besonderem Charakter zu entwickeln. Das wäre gerade an dieser Stelle des Siedlungsgrundrisses sehr gut möglich.

Es kann nicht erwartet werden, dass die Ausschüsse der Bürgerschaft und die Bürgerschaft selbst eigene Planentwürfe „fertigen“; Grundlage für die Entscheidung kann nur der von der Verwaltung vorgelegte Planentwurf sein. Selbst bei der frühzeitigen Beteiligung sind die Grundzüge der Planung meist nicht mehr zu beeinflussen. Deshalb erstellen Gemeinden städtebauliche Rahmenpläne als informelle Planungen, stellen diese der Öffentlichkeit vor, diskutieren und verändern diese und beschließen diese im Regelfall mit Selbstbindung. Ist dies hier auch geschehen?

Es ist völlig unverständlich, dass die Stadtverwaltung vom ursprünglichen städtebaulichen Rahmenplan abgewichen ist. Die im Satzungsentwurf gemachte Aussage

der Rahmenplan wird nicht vom Bebauungsplan übernommen“ (Seite 8f des Satzungsentwurfes)

ist unzureichend. Eine derartige Aussage ist zu begründen!!!

Es ist anzunehmen, dass der potentielle Investor zur Erhöhung der verwertbaren Wohnflächen Druck auf die Stadtverwaltung ausgeübt hat, den Planentwurf anzupassen. Wenn dem so wäre, dann ist die Planung nichtig. Auch wenn der Vorhabenträger die Planung bezahlt (hier müsste ein städtebaulicher Vertrag [vgl. § 11 BauGB] vorliegen); oder handelt es sich um einen Vorhabens- und Erschließungsplan, dann müsste dieser mit allen Bestandteilen vorliegen und vorgelegt werden?

(vgl. <http://www.juraforum.de/lexikon/vorhaben-und-erschliessungsplan> vom 12.05.2014, 12:51 Uhr)

Meinen Sie wirklich, dass die Dacheindeckung mit den RAL-Farben 3003-3005, 8011-8017, 7021, 7024, 8022, 9004 und 9011 ein Beitrag zur Entwicklung eines gut gestalteten Gebietes ist? (siehe Anlage). Hier wäre etwas mehr Vereinheitlichung mehr Baukultur. Überhaupt überzeugt das Gestaltungskonzept nicht. Es wird so wohl wieder eine „Wildschweinsiedlung“ werden.

Warum wird die Fläche des Gutshofes vergrößert? Es handelt sich hier doch um ein Denkmal, oder?

Die Gestalttypik der ehemaligen Gutshoflage wird bis zur Unkenntlichkeit verändert. Der frühere Gemeinschaftsplatz wird weggeplant.

Überall redet man von Baukultur, warum ist hier nichts davon zu sehen? Warum wurde die prozessuale Baukultur, die sich im städtebaulichen Rahmenplan ausdrückt, nicht berücksichtigt?

Das Erörterungsgespräch am 22.05.2014 liegt außerhalb des Zeitraumes der Öffentlichkeitsbeteiligung. Das geht gar nicht, denn die möglichen Teilnehmer_innen können sich anschließend nicht mehr zur Angelegenheit äußern. Außerdem werden mit der Uhrzeit 15:00 Uhr die Berufstätigen und außerhalb Tätigen ausgegrenzt. Eine Einwohnerversammlung findet im Regelfall um 19:00 Uhr bzw. 19:30 Uhr statt. Das ist m.E. der Maßstab.

Freundliche Grüße

Eberhardt Blei

Anlage – RAL Farben

1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	RAL 1000 RAL 1001 RAL 1002 RAL 1003 RAL 1004 RAL 1005 RAL 1006 RAL 1007	Grünbeige Beige Sandgelb Signalgelb Goldgelb Honiggelb Maisgelb Narzissengelb
1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	RAL 1011 RAL 1012 RAL 1013 RAL 1014 RAL 1015 RAL 1016 RAL 1017 RAL 1018	Braunbeige Zitronengelb Perlweiß Elfenbein Hellelfenbein Schwefelgelb Safrangelb Zinkgelb
1019	1021	1023	1024	1028	2000	2001	2002	RAL 1019 RAL 1021 RAL 1023 RAL 1024 RAL 1028 RAL 2000 RAL 2001 RAL 2002 RAL 2003	Graubeige Rapsgelb Verkehrsgelb Ockergelb Melonengelb Gelborange Rotorange Blutorange Pastellorange
2003	2004	2008	2011	3000	3001	3002	3003	RAL 2004 RAL 2008 RAL 2011 RAL 3000 RAL 3001 RAL 3002 RAL 3003 RAL 3004	Reinorange Hellrotorange Tieforange Feuerrot Signalrot Karminrot Rubinrot Purpurrot
3004	3005	3011	3020	3027	4004	4005	4006	RAL 3005 RAL 3007 RAL 3009 RAL 3011 RAL 3020 RAL 3027 RAL 4004 RAL 4005	Weinrot Schwarzrot Oxidrot Braunrot Verkehrsrot Himbeerrot Bordeauxviolett Blaulila
4008	5000	5001	5002	5003	5005	5007	5008	RAL 4006 RAL 4008 RAL 5000 RAL 5001 RAL 5002 RAL 5003 RAL 5005 RAL 5007 RAL 5008	Verkehrspurpur Signalviolett Violettblau Grünblau Ultramarinblau Saphirblau Signalblau Brillantblau Graublau
5009	5010	5011	5012	5013	5014	5015	5017	RAL 5009 RAL 5010 RAL 5011 RAL 5012 RAL 5013 RAL 5014 RAL 5015 RAL 5017	Azurblau Enzianblau Stahlblau Lichtblau Kobaltblau Taubenblau Himmelblau Verkehrsblau
5018	5019	5021	5022	6000	6001	6003	6004	RAL 5018 RAL 5019 RAL 5021 RAL 5022 RAL 6000 RAL 6001 RAL 6003 RAL 6004	Türkisblau Capriblau Wasserblau Nachtblau Patinagrün Smaragdgrün Olivgrün Blaugrün
6005	6009	6011	6013	6016	6017	6018	6019	RAL 6005 RAL 6009 RAL 6011 RAL 6013 RAL 6016 RAL 6017 RAL 6018 RAL 6019	Moosgrün Tannengrün Resedagrün Schilfgrün Türkisgrün Maigrün Gelbgrün Weißgrün
6021	6024	6026	6027	6028	6032	6034	7000	RAL 6021 RAL 6024 RAL 6026 RAL 6027 RAL 6028 RAL 6032 RAL 6034 RAL 7000	Blaußgrün Verkehrsgrün Opalgrün Lichtgrün Kieferngrün Signalgrün Pastelltürkis Fehgrau
7001	7003	7004	7005	7006	7011	7012	7015	RAL 7001 RAL 7003 RAL 7004 RAL 7005 RAL 7006 RAL 7011 RAL 7012 RAL 7015	Silbergrau Moosgrau Signalgrau Mausgrau Beigegrau Eisengrau Basaltgrau Schiefergrau

7016	7021	7022	7023	7024	7030	7031	7032	RAL 7016 RAL 7021 RAL 7022 RAL 7023 RAL 7024 RAL 7030 RAL 7031 RAL 7032	Anthrazitgrau Schwarzgrau Umbragrau Betongrau Graphitgrau Steingrau Blaugrau Kieselgrau	
7033	7035	7036	7037	7038	7039	7040	7042	RAL 7033 RAL 7035 RAL 7036 RAL 7037 RAL 7038 RAL 7039 RAL 7040 RAL 7042	Zementgrau Lichtgrau Platingrau Staubgrau Achatgrau Quarzgrau Fenstergrau Verkehrsgrau A	
7043	7044	8008	8011	8014	8017	8019	8022	RAL 7043 RAL 7044 RAL 8008 RAL 8011 RAL 8014 RAL 8017 RAL 8019 RAL 8022	Verkehrsgrau B Seidengrau Olivgrau Nußgrau Sepiagrün Schokoladengrün Grüngrau Schwarzgrün	
9001	9002	9003	9004	9005	9010	9011	9016	RAL 9001 RAL 9002 RAL 9003 RAL 9004 RAL 9005 RAL 9006 RAL 9007 RAL 9010 RAL 9011 RAL 9016 RAL 9017 RAL 9018	Schwarzbraun Schwarzbraun Cremweiß Grauweiß Signalweiß Signalgrün Tiefgrün Weißaluminium Graualuminium Reinweiß Graphitgrün Verkehrsweiß Verkehrsgrün Papierweiß	
9017	9018									

<http://www.hcbikes.de/ral.html> vom 12.05.2014, 12:44 Uhr

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abteilung Planung
Postfach 1245
23952 Wismar



09.05.2014

Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des B-Plans 71/08, Wohnpark Erwin- Fischer- Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Flurstücks 3226/4, sind wir maßgeblich von dem B Plan 71/08 betroffen. Wir stehen dem ganzen grundsätzlich sehr positiv gegenüber und sind bereit, einen Teil unserer Fläche, als Grünfläche in das Konzept mit einzubringen. Dennoch haben wir einige Anmerkungen, die aus unserer Sicht dringend berücksichtigt werden müssen.

1. Wir bewirtschaften die anliegende Ackerfläche 3226/4, die ca. 31 ha groß ist, und haben mit unseren landwirtschaftlichen Maschinen ausschließlich eine Anbindung über die Erwin-Fischer-Straße. Diese Zuwegung muss erhalten bleiben und dem entsprechend im B-Plan für die landwirtschaftliche Nutzung berücksichtigt werden. Wir fahren z.Zt. durch den Hohlweg, der durch den noch geringen Verkehr für uns ausreichend ist und durch den jetzigen Weg der Stadt Wismar (Flurstück 8/1). Dieser ist momentan durch den Bewuchs in der Durchfahrthöhe sehr eng und in der Breite nur dann ausreichend, wenn kein Fußgänger oder gar KFZ im Weg begegnet. Das Problem ist, dass die ansteigende Böschung (in Richtung Wohnblocks) keine Ausweichmöglichkeit bietet.

Wir nutzen Fahrzeuge mit einer Gesamtbreite von 3 m, einer Gesamthöhe von 4 m, und einem Gesamtgewicht von 40 to. Diese Fahrzeuge konzentrieren sich auf die Erntezeit (von Juli bis September). Außerhalb dieser Zeit beschränkt sich die Nutzung auf gelegentliche, einzelne Fahrzeuge.

Um Gefahren zu vermeiden, regen wir an, diesen Weg auf eine mind. 4 m breite, planebene Fahrbahn, auszubauen, so dass Fußgänger eine Ausweichmöglichkeit haben.

Desweiteren sollte die Beschilderung darauf hinweisen, dass nur landwirtschaftlicher Verkehr erlaubt ist.

2. Das von uns 2006 erteilte Nutzungsrecht (Wegerecht) liegt derzeit offiziell an unserer Flurstücksgrenze, wird aber tatsächlich quer über unsere Ackerfläche genutzt. Um eine dauerhafte Anbindung an die Kleingartensiedlung zu erreichen, bieten wir an, das Wegerecht durch einen direkten Weg zu ändern (siehe Anlage). Der Weg würde im Bereich der Mirabellen auf dem Grundstück von Herrn Klewe auslaufen. Herr Klewe äußerte, dass dies für ihn kein Problem sei. Wir würden daraufhin unsere nördliche Ackergrenze, an den von uns eingezeichneten Weg angleichen und den südöstliche Bereich begrünen. Die vorhandenen Mirabellen, würden dabei natürlich berücksichtigt.

3. Auf Grund der neuen Erkenntnisse durch die Vermessungen unseres Grundstückes, bitten wir darum, das Gartenhaus 35 b, in den B Plan 44/ 96 „Dauerkleingartenanlage Klingenberg“, entsprechend mit aufzunehmen und somit den Bestandschutz für dieses Gartenhaus zu sichern.

Für eine persönliche Erörterung dieser Stellungnahme und Anmerkungen sind wir gerne bereit.

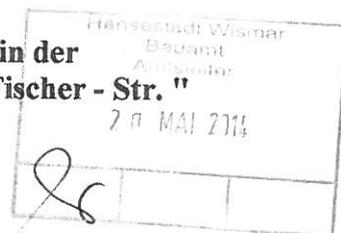
Mit freundlichen Grüßen


Anna und Klaus Horn

Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan 71/08 de



Begründung zum Einwand der unter Punkt 5.8.1 Äußere Erschließung in der Satzungsänderung des Bebauungsplan Nr. 71/08 " Wohnpark Erwin - Fischer - Str. "



Wir begründen unsere Ablehnung damit,

1. das die Erwin - Fischer - Str. in diesen Planbereich Denkmalgeschützt ist, und bleiben sollte. Zumal die Straße vor zwei Jahren (2012), unter hohem Aufwand von der Fa. Dewenter größten Teils saniert wurde.
2. Wir erkennen auch keine Notwendigkeit die Str. in diesen Bereich zu verbreitern, da dass Verkehrsaufkommen, wie in der Berechnung erstellt wurde, nicht so eintreten wird. Wo sollen 1000 KFZ in 16 Stunden in der Zeit von 06,00 Uhr - 22,00 Uhr und von 22,00 Uhr - 06,00 Uhr 80 Fahrzeuge herkommen. Diese Zahlen könnten vielleicht aus einer Verkehrszählung aus der Rudolf - Breitscheid - Str. stammen. So gehen wir davon aus das die berechneten Zahlen diesbezüglich geschönt wurden. Bei geplanten 39 Wohnungseinheiten (WE) kommen hochgerechnet max. 78 KFZ bei 2. Fahrzeuge pro WE zum Aufkommen dazu, aber keine 1000.
3. Durch eine verbreitete Asphaltierung mit Ende an der Gabelung am Hohlweg wird auch kein schleichender Durchgangsverkehr zur Bruno - Tesch -Str. verhindert. Wir haben in der Vergangenheit festgestellt, dass die wenigsten Abkürzung nutzenden KFZ sich an der Ausschilderung gehalten haben, wie auch an anderen Beschilderungen in diesen Bereich. Hiermit kann auch die Wendemöglichkeit eingespart werden.
4. Wir bezweifeln auch, dass ein Begegnungsverkehr LKW/LKW jemals Zustande kommt, da auch dieses von uns nicht beobachtet wurde. So wird die Fa. ISW auf dem Grundstück der WGU, über die Rudolf - Breitscheid - Str./Verbindungsweg mit LKW beliefert. Andere LKW wie z.B. Entsorgungsfahrzeuge nutzen ebenfalls diese Zufahrt, sind sich aber auch noch nicht begegnet.
5. Wir glauben auch nicht daran, dass durch diese Planung, ein sicherer Schul -, Fuß - und Radweg gewährleistet werden kann. Zumal diese Gruppe den Hauptanteil an Verkehrsaufkommen bildet, und auf diese sollte man bei der Planung ein größeres Augenmerk legen. Es würde durch den Beschluss der Änderung nur den Rasern Tür und Tor geöffnet, da die meisten Nichtanlieger sich jetzt schon nicht an die vorhandenen Geschwindigkeitsbegrenzungen halten.

Daher fordern wir eine Nachbesserung der Satzungsänderung im gesamten Planungsbereich unter Berücksichtigung aller da durch entstehenden Mehrkosten der Stadt Wismar. Uns würde auch die dorf - und ländliche Idylle erhalten bleiben.

Bürgerbegehren zu Ablehnung der Satzungsänderung Nr. 71/08 Wohnpark " Erwin - Fischer - Str. "

Dieses betrifft hauptsächlich den Punkt 5.8.1 " Äußere Erschließung "

Aus diesem Grunde unterbreiten wir folgende Vorschläge zur einvernehmlichen und Kosten - günstigen Lösung unseres Anliegens.

1. Der Garagenkomplex im benannten Grünzug muß in den festen Bestand der Stadt übergehen. Ein **vorerst** ist zu schwammig formuliert und gibt den Besitzern der Garagen keine Sicherheit.
2. Der Verbindungsweg R. - Breitscheid - Str. zur Erwin - Fischer - Str. muß Verkehrsberuhigt gestaltet werden, indem man eine Sackgasse oder andere Varianten in betracht zieht. Eine Sperre in diesen Abschnitt könnte auf Höhe der ehemaligen Zufahrt des Grünflächenamtes erfolgen. In diesen Zusammenhang könnte eine Randbegradigung des Wäldchens geschehen. Die Zufahrt von der R. - Breitscheid lässt auf Grund der breite so oder so keinen Begnungsverkehr zu, schafft aber die Möglichkeit diesen Bereich durch einen geringeren Aufkommen zu entlasten. So könnte man auch der Wildparkerei entgegen treten.
3. Der längere Teil des Verbindungsweges mit den aufgeschütteten Betonbruch müsste nur noch einmal begradigt werden, um eine vernünftige Wegeentwässerung zu erreichen und eine erneute Lochbildung durch Raser die in diesen Bereich nur die Abkürzung suchen ohne Rücksicht auf unnötige Staubaufwirbelungen. Wir wissen das dieser Vorschlag des Schutzguts Flora/Fauna, Luft/ Klima, Landschaft, Boden und Wasser geschuldet ist.

Anbei haben wir eine Unterschriftenliste beigelegt die Mehrheitlich bestätigen, dass das Interesse an den Vorhaben sehr groß ist und so in benannten Punkt nicht durchführbar ist und auch nicht erfolgen sollte.

Durch die Asphaltierung müsste auch eine Schallschutzwand gestellt werden, weil sonst der Geräuschpegel steigen würde.

Wir hätten uns auch gefreut im vornherein mit einbezogen zu werden, da den die Planung und Satzungsänderungen eine Bürgerbeteiligung im öffentliche Sinne zum Verständnis aller Beteiligten geführt hätte.

Letztendlich möchte wir auch darauf hinweisen, das bei leeren Kassen auch andere Varianten in Frage kommen.



Auszug aus der Liegenschaftskarte Nordwestmecklenburg

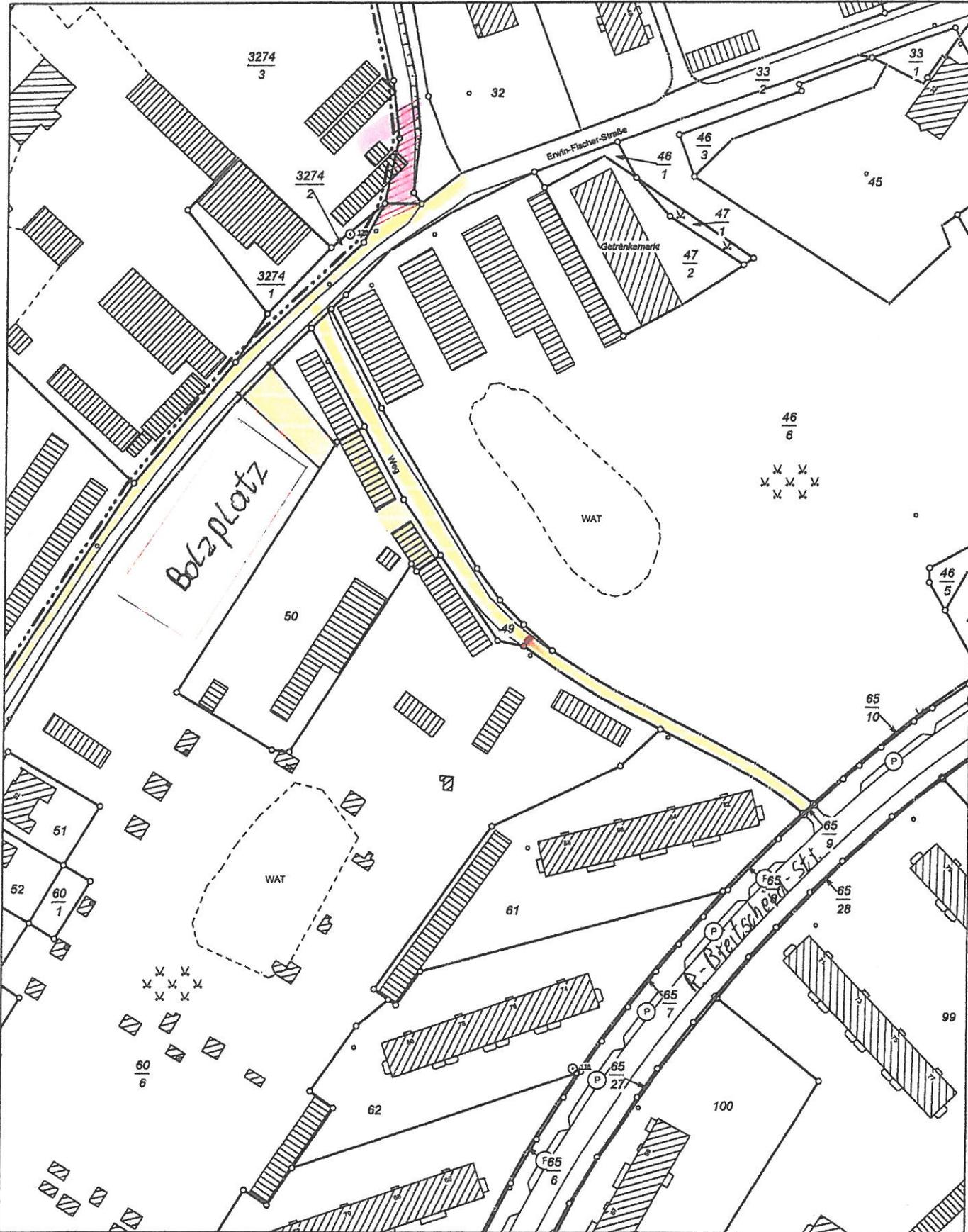
Gemarkung: 130332 / Wismar

Flur: 12

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

Maßstab ca. 1:1500

Wismar, den 17.01.2013



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

Wir die Anlieger und Nutzer der Erwin - Fischer - Str. im geplanten Bebauungsgebiet sind gegen eine Asphaltierung der Denkmalsgeschützten Straße, aber für den Ausbau eines Fuß - und Radweges.

Hierzu legen wir eine Unterschriftenliste vor, zur nochmaligen Prüfung der Satzungsänderung 71/08 bei der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar.

Name	Vorname	Anschrift (freiwillig)	Unterschrift
Ruhman	Mare	- 11 - - 11 -	Ruhman
Wegner	Holger	Wenddorf L-Horstmann-Str. 37	H. Wegner
Otto	Winfried		W. Otto
Schneiders	Monica	Wenddorf WS. 4	Schneiders
Tipsnick	Bomel	Philosophenweg 130 25970 WIS	Tipsnick
Lege	Ami	- 11 - - 11 -	Lege
Brunke	Toral	- 11 - - 11 -	Brunke
Pfitz	Schiffen		Pfitz
Bohnen	Ulrich	Wenddorf	Bohnen
Adress	Uwe		Adress
Flaschberg	Jung	Wenddorf	Flaschberg
Weide	Jörg	Wenddorf	Weide
Weide	Ulrike	Wenddorf	Weide
Siederschnau	Laura	Wenddorf	Siederschnau
Seltek	Wolfgang	Wenddorf	Seltek
Boldt	Zigis	Wenddorf 38	Boldt
Norin	Erwin	Wenddorf F. F. 47	Norin
Wischke	Frank	Wenddorf	Wischke
Birch	Ulrich		Birch
Schön	Gebhard	H.-Sackmann-Str. 3	Schön
Bernadt	Helga	R. Breitscheidstr. 73	Bernadt
Obermayer	Klaus	W.-Schwöder	Obermayer
Boldt	Karl-W.	Wenddorf	Boldt
Falkowski	Helmut	E-Fischer-Str. 14	Falkowski
Oberländer	Udo	R. Breitscheidstr. 115	Oberländer
Roch	Holger	Wenddorf	Roch
Finn	Frank	Wenddorf	Finn
Bulle	Ursula	Wenddorf	Bulle
Rimbolt	Christian	Wenddorf	Rimbolt
Brammstedt	Jesse	R.-Breitscheid 73	Brammstedt
Henning	Katharina	" - " 120	Henning
Jorr	Franziska	" - " 84	Jorr
Jung	Oliver	- 11 - 84	Jung
Nagel	Siegfried	Erw.-F.-Str. 33	Nagel

ANLAGE 1e

Stellungnahmen im Nachgang des
Beteiligungsverfahrens

Stellungnahme im Nachgang des Beteiligungsverfahrens

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



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

23966 Wismar

bearbeitet von: Frau Jörgensen
Telefon: (0385) 2070-2832/2833
Telefax: (0385) 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-320-213.213-3416/2014
Schwerin, 08.05.2014

Kampfmittelbelastungsauskunft

Baugebiet Nr. 71/08 Erwin-Fischer-Straße in Wismar
Ihre Anfrage vom 07.05.2014; Herr Klewe

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das angefragte Bauvorhaben liegen dem Munitionsbergungsdienst (MBD) Kriegsluftbilder aus den Jahren 1943 und 1944 sowie Vermessungsaufnahmen des Jahres 1953 vor. Luftbildsichtig sind weder aus den Kriegsluftbildern noch aus der Vermessungsbefliegung des Jahres 1953 Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelbelastung erkennbar. Auch aus vorliegenden Akten sind keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen.

Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und 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 Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

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

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

Rechtshinweis:

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg – Vorpommern ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Des Weiteren ist der Bauherr gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) i.V. m. VOB Teil C / DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Gemäß § 70 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentlichen Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Jörgensen

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

untere Bodenschutzbehörde

Vfg.



1.)

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Abteilung Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:

Frank Scholz

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.210	03841-3040-6620	-86620

E-Mail:

f.scholz@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:

6621/6620-706502-Wismar

Ort, Datum:

Grevesmühlen, den 22. Mai 2014

B-Plan 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“

Stand: Vorentwurf 6. Januar 2014

Stellungnahme zum „Bericht zur Altlastenuntersuchung“ vom 15.05.2014

Sehr geehrter Herr Groth,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorliegenden „Bericht zur Altlastenuntersuchung im Wohnpark „Erwin-Fischer-Straße“ in Wismar“ vom 15. Mai 2014, Berichtsnummer B-005-0514, IUQ Dr.Krengel GmbH, nehme ich folgendermaßen Stellung:

1. Der Bericht weist hinreichend sicher nach, dass eine Realisierung der Nutzungen gemäß B-Plan 71/08 ohne vorhergehende weitere Untersuchungs- oder Sanierungsarbeiten vorgenommen werden kann.

2. Folgende Hinweise sollen in den Begründungsteil des B-Plans 71/08 aufgenommen werden:

„Bodenschutz

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

2. Trotz sorgfältiger Untersuchung kann aufgrund der langjährigen und vielfältigen Vornutzung nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten bisher nicht erkannte, kleinräumige schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden. In diesem Fall gilt: Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-

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

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



Bankverbindung:

Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest

BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549

IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS

Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.“

Mit freundlichen Grüßen,

Im Auftrag

gez.
Frank Scholz

2.) z.d.A.

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

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



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

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

ANLAGE 2

PLANZEICHNUNG

Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), sowie aufgrund des § 36 der Landesbauordnung - Mecklenburg-Vorpommern (LBO MV) vom 18.04.2006 (GVBl. M.V. S. 2), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M.V. S. 32), und nach Beschlussfassung der Bürgerschaft vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße" der Hansestadt Wismar für das Gebiet zwischen der Klingenberganlage "Klingenberg" im Nordwesten, der Bildung am Wandweg von der "Erwin-Fischer-Straße" durch den Papowwald zum Seebad "Wendort" im Nordosten, der Gartengrabenanlage an der "Erwin-Fischer-Straße" im Südosten und der Eisenbahnbebauung "Erwin-Fischer-Straße" im Südwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) erlässt:

Teil A : Planzeichnung i.M. 1:500 (Teilbereich 1 u. 2)



Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauzeichenerklärung (BauZVO) in der Fassung vom 22.01.1999.

1. Festsetzung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Teilbereich 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Teilbereich 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,3 maximale Grundflächenzahl
- GR 300 m² maximale Grundfläche
- FH 5,50 m maximale Firsthöhe über dem Bezugspunkt
- TH 8,00 m maximale Firsthöhe über dem Bezugspunkt
- GH 8,00 m maximale Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt

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

- Baugrenze

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

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsbeherrschter Bereich
- eingeschränkte Durchfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Abwasser "Pumpstation" und Elektrizität "Trafostation"

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

- Grünflächen "Durchgangsweg für die Öffentlichkeit"
- Grünflächen "Wohnplatzweg"
- Grünflächen
- Parkanlage
- Ausgleichsgrün
- Kinder- und Jugendplatz
- Wiese
- Gehölzfläche

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21, 22 und Abs. 6 BauGB)

- Umpferung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umpferung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umpferung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umpferung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes, Biotop
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- künftig fortfallende Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 6 BauGB)

- Einzeldenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen und Kennzeichnungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung i.B. § 1 Abs. 4, § 19 Abs. 5 BauNVO
- Mi Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Kompensationsmaßnahmen

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 86 LBO MV)

- 35° - 45° Mindest- bzw. Höchstmaß der Dachneigungsbereiche der Hauptgebäude
- SD Satteldach
- WD Walddach
- Einflurgedach nur in Form von Feldsteinmauern inkl. Befestigung, Höhe max. 0,7 m
- Ablaufung in Form von Feldsteinmauer
- Fristziehung

Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauzeichenerklärung (BauZVO) in der Fassung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

3. Darstellung ohne Normcharakter

- Schnitt
- Geländehöhe
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- bestehende bauliche Anlagen
- künftig fortfallende bauliche Anlagen
- bisherige Geländehöhe i.H.v.N.
- Kanaldeckel
- geplante Parkflächen
- Angrenzender Bebauungsplan Nr. 44/96
- Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44/96
- Abfall- und Wertstoffsammlung (privat)

Teil B. Text

Es gilt die Bauzeichenerklärung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 14 BauNVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schrank- und Spielwärdhäuser, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Betriebsgeschäftes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- (1) Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) Unter Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage in der Mitte der strahlensymmetrischen Aufweitung des jeweiligen Gebäudes. Die zugehörige Erschließungsanlage ist je nach Lage des Baugrundstückes öffentliche Verkehrsfläche oder die private Erschließungsanlage.
- (2) Die zulässige Gebäudehöhe ist unter dem Bezugspunkt entsprechend dem natürlichen Höhenunterschied zu vermeiden. Ausnahmeweise können Abweichungen um bis zu 0,30 m zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren z.B. aus Gründen der Erschließung oder Vermeidung des natürlichen Geländehöheunterschiedes erforderlich ist.
- (3) Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist der untere Bezugspunkt maßgebend.

3. Grundflächen

- (1) Innerhalb der privaten Erschließungsanlagen ist unabhängig von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) eine Flächenvergrößerung zulässig. Diese Vergrößerung ist nicht an die für die Baugrundstücke festgesetzte GRZ anzuschließen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO)

- (1) Vortreten von Gebäuden (§ 23 BauNVO) Im Vorfeld von den Baugrenzen von max. 1,50 m ist durch Vorträge, Erker und Terrassen auf insgesamt 25 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Davon ausgenommen sind die zugehörigen Erschließungsanlagen (öffentlichen Verkehrswegen oder privaten Erschließungsanlagen) angeordnete Baugrenze. Gebäudedüfen dürfen diese nicht überschreiten.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO)

- (1) Die Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, den privaten Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünfläche "Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche MI) dürfen von betrieblichen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.
- (2) Garagen und Stellplätze mit einem Schutzraum (Garage) müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, den privaten Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünfläche "Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche MI) erhalten. Stellplätze ohne Schutzraum dürfen ohne Abstand zur Straße errichtet werden.

6. Mindestmaß der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- (1) Die Wohngrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 400 m² nicht unterschreiten. MI Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen sind nicht an die Mindestgrundstücksgröße anrechenbar.

7. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- (1) In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dieses gilt nicht für die Teilfläche WA 1, hier sind bis zu neun Wohnungen zulässig.

8. Flächen für die Aufschüttung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- (1) Auf der Fläche für die Aufschüttung sind Geländeaufträge bis zu einer Höhe von 1,50 über der im Teil A (Planzeichnung) dargestellten Geländeoberfläche zulässig.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und § 14 BauGB i.V.m. §§ 86 BauNVO)

- (1) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche MI) sind auf den bestehenden Teilflächen des gesamten Bodens im Gegensatz zu den öffentlichen Grünflächen des Wohngebietes (inmitten der bebauten Grundstücke) die zu erhaltenden Wiedererholungsflächen (inmitten der Grünflächen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB extensive, maximal zweischichtige Wasserflächen anzulegen. Auf der Fläche sind mindestens 9 tropfenartige Bäume einreihig, wild vommerer Arten in der Pflanzung 16-18 cm Stammumfang in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Die geschützte Biotop-Kleingewässer innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche MI) ist zu erhalten und einschließlich der räumlichen Biotopflächen dauerhaft zu erhalten sowie vor Beeinträchtigung zu schützen.
- (3) Im Bereich des Kleingewässers innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche MI) sind mindestens zwei Leeseitstrahlen in den Maßen 2 m x 1 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur Trennung verschiedener Nutzungen, zwischen dem Wohngebiet WA 3 und der öffentlichen Grünfläche "Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche MI), eine freistehende mindestens einseitige Hecke aus Blütengehölzen der Arten wie Forsythien, Deutzien, Kolkwitzien, Weigeln, Schneidulmen, Spireen, Flieder und ähnliche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für alle Anpflanzungen von Sträuchern und Mindestmaß 15 cm in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche ist ein wassergebundener Weg in der Breite von 2,50 m, der die fällige Verbindung vom Wohngebiet zur öffentlichen Parkanlage "Wendort" sicherstellt sowie gleichzeitig zur Pflege und Unterhaltung der Wiese und Gehölzreihe dient, zulässig.
- (5) Das Kleingewässer innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage "Wendort" Wäldchen" (Teilbereich 2 des Bebauungsplans, Maßnahmefläche MI) ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zur Verbesserung der Wasserführung ist das Kleingewässer zu strukturreichern und überdeckt werden. Die Wasserführung ist durch den Bau von Wehrrändern zu verbessern.
- (6) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage "Wendort" Wäldchen" (Teilbereich 2 des Bebauungsplans, Maßnahmefläche MI) sind auf Ca. einem Drittel der festgesetzten Teilflächen außerhalb des Kleingewässers und der vorhandenen Wege Einzelgehölze und Wildwuchs zur Reduzierung der Beschattung des Kleingewässers zu entnehmen.
- (7) Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 sind mindestens sechs Fledermaus-Fassadenquartiere am Hauptgebäude anzubringen.
- (8) An den zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

10. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

11. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

12. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

13. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

14. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

15. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

16. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

17. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

18. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

19. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

20. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

21. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

22. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

23. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

24. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

25. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

26. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

27. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

28. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

29. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

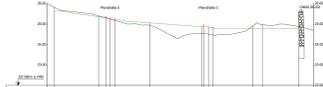
- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

30. Anpflanzen, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 86 BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind insgesamt fünf Nistkästen für Hochstirler und sechs Nistkästen für Hohlstirler vorzusehen. Davon ist für den Hochstirler der und Hohlstirler je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastane und ein jeweils zwei unterschiedlichen Mittelbäumen sowie zusätzlich ein Kasten für den Hohlstirler an der Wahnus zu befestigen.

Geländeauftragungsprofil i.M. 1:1.000 / 100

Achse 3



Geländeauftragungsprofil i.M. 1:1.000 / 100

Achse 3



Geländeauftragungsprofil i.M. 1:1.000 / 100

ANLAGE 3

BEGRÜNDUNG



Entwurf

Satzungsbeschluss

Satzung der Stadt Wismar über den Bebauungsplans Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“

für das Gebiet zwischen der Kleingartenanlage „Klingenberg“ im Nordwesten, der Böschung am Wanderweg von der „Erwin-Fischer-Straße“ durch den Pappelwald zum Seebad „Wendorf“ im Nordosten, der Garagenanlage an der „Erwin-Fischer-Straße“ im Südosten und der Eigenheimbebauung „Erwin-Fischer-Straße“ im Südwesten.

Begründung

Inhalt

I.	TEIL: BEGRÜNDUNG	5
1.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	5
1.1	Geltungsbereich	5
1.2	Aufstellungsbeschluss	5
1.3	Zielsetzung	5
2.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
2.1	Tatsächliche Situation	7
3.	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm	8
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	8
3.3	Rechtliche Vorgaben	8
3.4	Städtebaulicher Rahmenplan	9
4.	Planungsziele	10
4.1	Grundzüge der Planung	10
4.2	Gliederung des Plangebietes	11
5.	Städtebauliche Konzeption	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4	Mindestmaß der Baugrundstücke und höchstzulässige Zahl von Wohnungen	13
5.5	Fläche für die Aufschüttung	13
5.6	Örtliche Bauvorschriften	14
5.7	Private Erschließungsanlage (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)	16
5.8	Verkehrskonzept	17
5.8.1	Äußere Erschließung	17
5.8.2	Innere Erschließung	18
5.8.3	Fußläufige Erschließung und Wirtschaftsweg	19
5.9	Städtebauliche Grünordnung	19
5.9.1	Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft	19
5.9.2	Erhaltenswerte Einzelbäume	20
5.9.3	Kinder- und Jugendspielplatz	20
5.9.4	Parkanlage „Wendorfer Wäldchen“ (Maßnahmefläche M3)	21
5.9.5	Maßnahmen Kleingewässer (M1 und M3)	21
6.	Artenschutz	21
7.	Emissionen und Immissionen	22
8.	Infrastruktur	23
8.1	Stromversorgung	23
8.2	Gasversorgung	24
8.3	Wasserversorgung	24
8.4	Abwasserbeseitigung	25
8.5	Niederschlagswasser / Oberflächenentwässerung	25
8.6	Löschwasserversorgung	26
8.7	Abfallwirtschaft / Wertstoffeffassung / Abfallentsorgung	26
8.8	Telekommunikation	27
9.	Baugrund- und Gründungsverhältnisse	28

10.	Altlasten und Abfallentsorgung	30
11.	Hinweise	31
11.1	Bodendenkmale.....	31
11.2	Kampfmittelbelastung	32
11.3	Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Arbeitsblätter.....	32
12.	Flächenbilanz	33
13.	Durchführung der Planung und Kosten.....	33
14.	Verfahrensvermerk	34

I. TEIL: BEGRÜNDUNG

1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 71/08 teilt sich in zwei Bereiche. Beide befinden sich im westlich gelegenen Stadtteil Wendorf der Hansestadt Wismar.

Der erste Bereich (Teilbereich 1) umfasst den geplanten Wohnpark und wird räumlich begrenzt durch die Dauerkleingartenanlage „Klingenberg“ im Nordwesten, der Böschung am Wanderweg von der „Erwin-Fischer-Straße“ durch den Pappelwald zum Seebad „Wendorf“ im Nordosten, der Garagenanlage an der „Erwin-Fischer-Straße“ im Südosten sowie der Eigenheimbebauung „Erwin-Fischer-Straße“ im Südwesten.

Der westliche Geltungsbereich des Teilbereichs 1 orientiert sich unmittelbar der dortigen Grenze des Bebauungsplans Nr. 44/96 „Dauerkleingartenanlage Klingenberg“. Im Bereich der Zufahrt des Kleingartenvereins (geplante Wendeanlage nördlich der Erwin-Fischer-Straße) wird der Geltungsbereich des Nachbarbebauungsplans überschritten und die Fläche durch den Bebauungsplan Nr. 71/08 neu überplant. Anstelle der mit Gehrecht für die Hansestadt Wismar behafteten Grünfläche „Dauerkleingarten“ ist an dieser Stelle eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen.

Im Nordwesten wird durch den Teilbereich 1 ein durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 44/96 ausgewiesenes Gehrecht vollständig überplant. An dieser Stelle wird künftig eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Gehrecht bleibt erhalten und wird lediglich einige Meter nach Süden verlegt.

Der Bebauungsplan Nr. 44/96 wird im Bereich der beiden Überschneidungen aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 71/08 ersetzt.

Die vollständige Kompensation der vorbereiteten Eingriffe innerhalb des Teilbereichs 1 ist nicht möglich. Für die zusätzlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird der zweite Bereich (Teilbereich 2) dem Plangebiet zugeordnet. Die Fläche befindet sich südlich der Garagenanlage an der Erwin-Fischer-Straße.

Das Plangebiet (Teilbereich 1) umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha und die zusätzliche Fläche für Kompensationsmaßnahmen (Teilbereich 2) ca. 0,45 ha.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Am 29.05.2008 hat die die Hansestadt Wismar den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ gefasst. Die Aufstellung des B-Plans wurde am 21.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

1.3 Zielsetzung

Die bestehende Bebauung an der Erwin-Fischer-Straße 55 ist die letzte überlieferte landwirtschaftlich orientierte Gutshofanlage im ehemaligen Dorf Mittelwendorf. Eine Bewirtschaftung oder Nutzung der Hofstelle einschließlich der Stallanlagen und Nebengebäuden findet seit längerer Zeit nicht mehr statt. Entsprechend ist die gesamte Anlage zerfallen und weist einen nicht mehr aufholbaren Sanierungsstau auf. Die Nebengebäude sind weder erhaltenswert noch für eine weitere Nutzung geeignet. Zentraler Punkt auf dem Gelände ist das ehemalige Wohnhaus. Das Haus steht als Einzelanlage unter Denkmalschutz und ist

ebenfalls stark vom Zerfall der letzten Jahre gekennzeichnet. Der ehemals dörfliche Charakter des Gebiets ist aufgrund der seit den 1960er Jahren eingetretenen städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld der Hofanlage heute nicht mehr wahrnehmbar.

Ziel des Bebauungsplans ist es, den durch Verfall und Nichtnutzung der Anlagen entstandenen Missstand durch städtebaulich geeignete Maßnahmen zu beheben. Das Gebiet ist wieder zugänglich und nutzbar zu machen. Dafür sollen die Stallanlagen und Nebengebäude vollständig zurückgebaut und dem Gebiet eine Wohnnutzung zugeführt werden. Entstehen soll bezahlbarer Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern. Das Wohnhaus ist, sofern von der Bausubstanz möglich, umfassend zu sanieren.

Durch die geplante kleinteilige Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern auf dem Gelände der ehemaligen Hofanlage und zweigeschossigen Häusern im Südwesten soll sich das Vorhaben sowohl in die veränderte städtebauliche Struktur einfügen als auch auf den Übergang zur offenen Landschaft in Richtung Ostsee Rücksicht nehmen. Eine hohe Durchgrünung im Plangebiet selbst, ergänzt durch die Naturräume in der Umgebung, wird den Charakter des neuen Wohngebiets auszeichnen und für eine besondere Wohnatmosphäre am Stadtrand der Hansestadt Wismar sorgen. Zugleich ist durch die geschickte Anordnung der Wohnhäuser beidseitig der geplanten geradlinigen Zufahrt und Sichtachse zwischen Wohnhaus und Erwin-Fischer-Straße der verloren gegangene Charakter des aufgelassenen Gutshofgeländes wieder zu betonen. Eine großzügige und weit geöffnete Zufahrt in das Plangebiet hinein soll ebenfalls zu einer Hervorhebung der ehemaligen Struktur beitragen. Unterstützt wird das Gesamtbild durch die Anordnung einer Feldsteinmauer an der Erwin-Fischer-Straße und im Bereich der vorderen Verkehrsfläche sowie der Herstellung eines Vorplatzes mit Betonung der alten Kastanie vor dem Wohnhaus.

Der Grünzug östlich der alten Hofanlage ist als erhaltenswert einzustufen und soll als Landschaftselement bestehen bleiben. Eine bauliche Nutzung der Fläche ist, bis auf notwendige Versorgungsanlagen, zu vermeiden. Durch den Rückbau der Garage im Südosten kann die Grünfläche insgesamt eine Aufwertung erfahren.

Derzeit ist die innere Erschließung des Plangebiets nicht gewährleistet. Aus diesem Grund soll zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem Wohnhaus eine geradlinige öffentliche Zufahrtsstraße entstehen. Diese endet vor dem Wohnhaus in einer Umfahrung der dortigen Kastanie und bildet insgesamt eine neue Vorplatzsituation. Von der Zufahrt abzweigend sind beidseitig private Stichstraßen geplant, um die Erschließung der Einfamilienhäuser gewährleisten zu können. Lediglich die unmittelbar an der Erwin-Fischer-Straße angeordneten Wohngrundstücke sind direkt über die bestehende Verkehrssituation zu erschließen. Damit die Straße den durch das Wohngebiet zusätzlich entstehenden Verkehr aufnehmen kann, ist ein Ausbau vorgesehen und in der Planung berücksichtigt.

Zusammenfassend sind folgende Ziele und Zwecke zu nennen:

1. Beseitigung von städtebaulichen Missständen
2. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern
3. Städtebauliche Betonung des alten Gutshofgeländes
4. Aufwertung der charakteristischen Grünstrukturen

2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.1 Tatsächliche Situation

Das Plangebiet ist an der Ortsrandlage von Wendorf gelegen und bildet den Übergang zur offenen Landschaft. Im zentralen Bereich befindet sich eine alte Gutshofanlage. Geprägt wird diese durch das ehemalige Gutshaus der Hofanlage Mittelwendorf – ein Wohngebäude im neogotischen Stil aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts – sowie die zugehörigen Nebengebäude und Stallanlagen. Das dominante Gutshaus ist seit 1996 als Einzeldenkmal auf der Liste der Baudenkmale der Hansestadt Wismar verzeichnet. Für die Geschichte des Dorfes Mittelwendorf und des heutigen Stadtteils Wendorf ist es von Zeugniswert. Von den Baudenkmalern im Stadtteil ist es das älteste erhaltene Gebäude. Es unterliegt damit dem Denkmalschutzgesetz M-V.

Das gesamte Areal ist seit Jahren ungenutzt und stark sanierungsbedürftig. Der schlechte Zustand zeigt sich insbesondere an den Stallanlagen und Nebengebäuden. Diese sind stark zerfallen und teilweise eingestürzt.

Das Wohnhaus liegt im hinteren Teil des Grundstücks. Zwischen Wohnhaus und Erwin-Fischer-Straße befindet sich eine unbebaute Sichtachse und Zufahrt, an der beidseitig die restlichen Gebäude der Anlage angeordnet sind. Die Achse ist im Gelände derzeit nur schwer auszumachen, da diese in den vergangenen Jahren zunehmend durch kleine Gehölze und Sträucher verwildert ist.

Westlich und östlich der alten Gutsanlage sind im vorderen Bereich der Erwin-Fischer-Straße mehrere Mietgaragen angeordnet. Teilweise werden diese von Bewohnern der angrenzenden Mehrfamilienhäuser genutzt. Ein Großteil steht jedoch leer. Der bauliche Zustand ist ebenfalls als mangelhaft und sanierungsbedürftig zu beurteilen.

Im Norden und Osten schließt eine Grünfläche an die Hofanlage an. Hierbei handelt es sich um die ehemalige Gartenfläche des Gutshofs. Das gesamte Areal ist stark verwildert und kaum zugänglich. Ausnahme bilden die am nördlichen und östlichen Randbereich gelegenen wassergebundenen Wege. Durch die Wegeverbindung können das Seebad Wendorf sowie die östlich gelegenen Mehrfamilienhäuser von der Dauerkleingartenanlage Klingenberg auf kurzem Wege fußläufig oder per Fahrrad erreicht werden. Merkmal der Grünfläche ist der dortige Teich mit angrenzendem Gehölzbestand. Der Teich selbst ist stark verschlammte. Auf der Fläche befindet sich ebenfalls ein von der restlichen Hofanlage abgeschieden liegende Stallruine. Im Norden schließt die offene Landschaft in Form von Ackerland an das ehemalige Gartenland an.

Umgeben ist das Plangebiet hauptsächlich von Wohnbebauung mit unterschiedlicher städtebaulicher Struktur. Im Osten wird diese geprägt von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise und im Westen durch freistehende Einfamilienhäuser. Südlich befinden sich weitere Mietgaragen und ein Bolzplatz. Eine kleinteilige Struktur in Form von Dauerkleingärten ist im Nordwesten anzutreffen.

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wurde als Vorbereitung für die Erschließung und die baulichen Maßnahmen bereits ein Großteil der nicht zu erhaltenden ruderalen Vegetation entfernt sowie die Nebenanlagen und Stallanlagen der ehemaligen Gutshofanlage zurückgebaut.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) aus dem Jahre 2005 weist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum aus. Die Hansestadt und das Umland befinden sich in einem „Vorbehaltsgebiet Tourismus“.

Wismar ist als Zentraler Ort ein Schwerpunktraum für die Siedlungsentwicklung. Ziel der Landesplanung ist es die Wohnbauflächenentwicklung in diesen Räumen zu konzentrieren. Dabei sollen „die gewachsenen Siedlungsstrukturen [...] in ihren Grundzügen erhalten [bleiben] und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend [...] weiterentwickelt werden.“ [LEP 2005, S. 33] Die Nachnutzung von Konversionsflächen ist ein bevorzugtes Mittel zur Stärkung und Aufwertung. Bei der Siedlungsentwicklung ist auf eine sparsame Inanspruchnahme von Natur und Landschaft sowie eine ressourcenschonende ökologische Bauweise zu achten. Sofern neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden, hat dieses in Anbindung an die bebaute Ortslage zu erfolgen und die bereits vorhandenen Infrastrukturen sollen genutzt werden. [vgl. LEP 2005, S. 33]

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP Westmecklenburg) aus dem Jahre 2011 erstreckt sich über den Landkreis Nordwestmecklenburg, die Landeshauptstadt Schwerin und die Hansestadt Wismar. Die Hansestadt befindet sich als Mittelzentrum teilweise in einem Tourismusentwicklungsraum sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

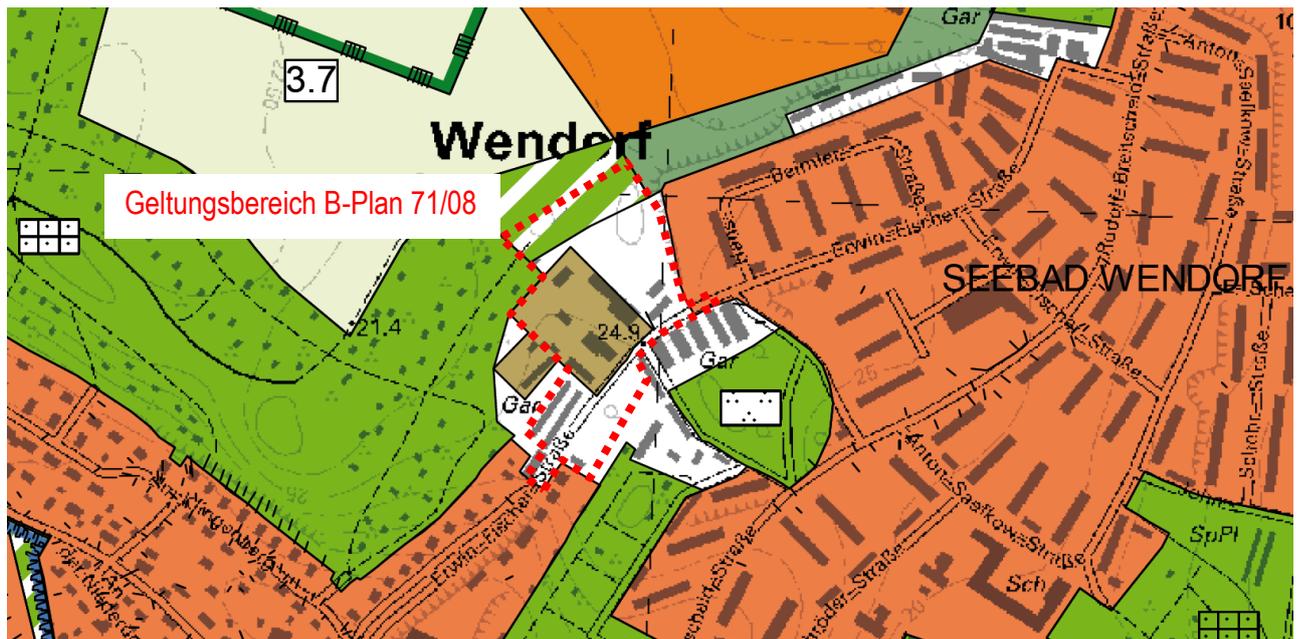
Als Mittelzentrum ist Wismar ein Konzentrationsort für die Siedlungsentwicklung und die Wohnbauflächen sind bedarfsgerecht zu konzentrieren. „Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.“ [RREP Westmecklenburg, S. 55] Ziel ist es, die Inanspruchnahme von Grund und Boden zu verringern sowie eine weitere Landschaftszersiedlung zu vermeiden. Vorrang hat daher die Nutzung von bereits erschlossenen und ehemals militärisch, gewerblich sowie landwirtschaftlich genutzten Objekten. [vgl. RREP Westmecklenburg, S. 56] Ein sparsamer Umgang mit Natur und Landschaft ist bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen und vorhandene Infrastrukturen sind zu nutzen.

3.3 Rechtliche Vorgaben

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, aktualisierter Stand vom 31.01.2012, stellt für die ehemalige Gutshofanlage eine gemischte Baufläche, für die nördliche Grünfläche eine geplante Grünfläche und für die restlichen Bereiche Fläche für Garagen dar (siehe Abb. 1).

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein Wohngebiet und Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung fest. Die Planung entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Es handelt sich dabei um die 57. Änderung.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar

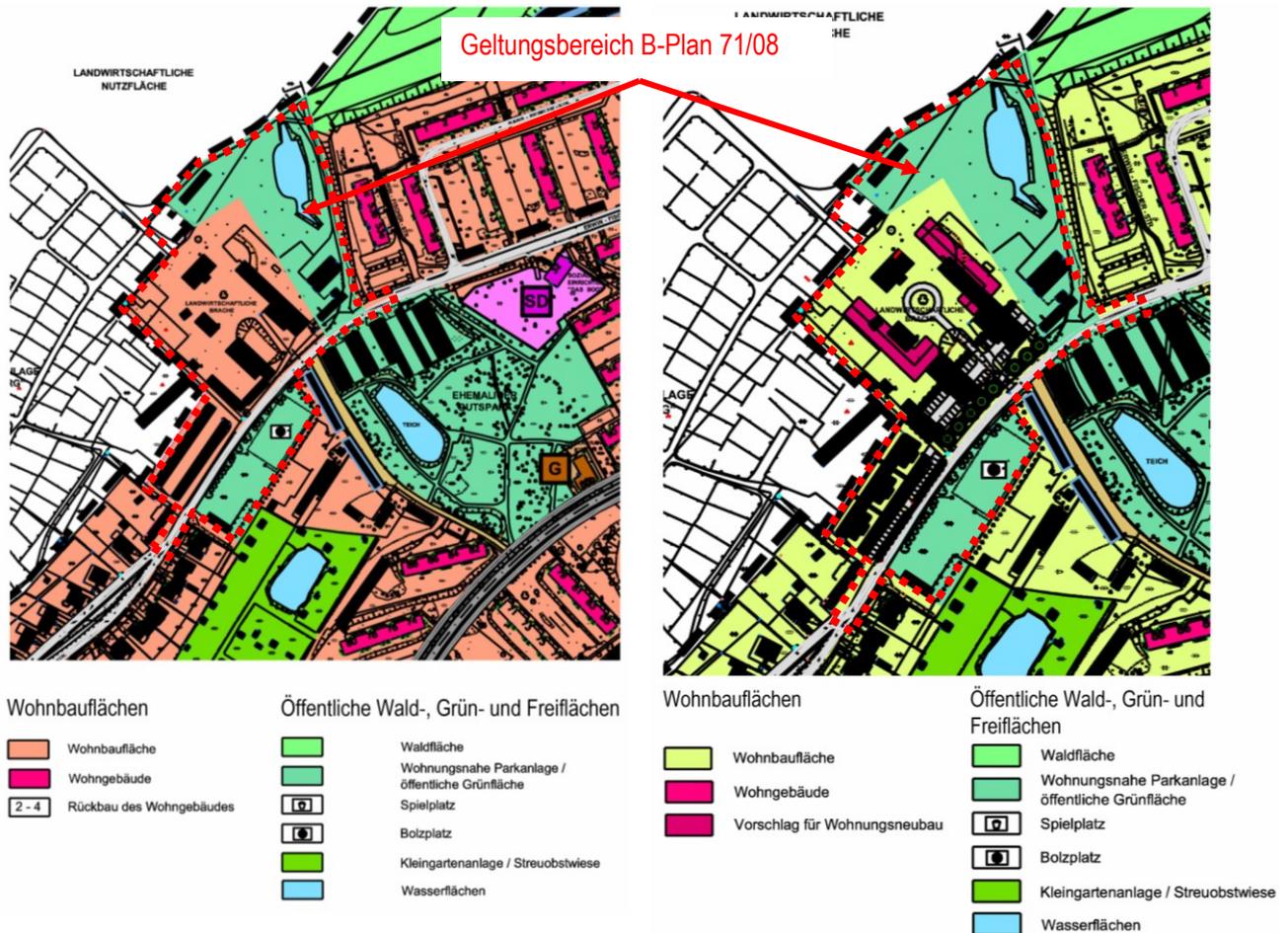


3.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen des städtebaulichen Rahmenplans für Wendorf aus dem Jahre 2005. Für den Geltungsbereich ist im Rahmenplan eine Entwicklung als Wohngebiet mit wohnungsnaher Parkanlage bzw. öffentlicher Grünfläche vorgesehen.

Das im Rahmenplan vorgeschlagene Gestaltungskonzept wird nicht vom Bebauungsplan übernommen. Vorgesehen waren größere Strukturen zwischen Wohnhaus und Erwin-Fischer-Straße. Im Zentrum der Bebauung sollte eine Platzsituation entstehen, dessen Ränder durch die Bebauung eingefasst werden. Vorgezogen wird nun eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Abb. 2 u. 3: Ausschnitte aus dem Rahmenplan Wendorf, Nutzungskonzept und Gestaltungsplan



4. Planungsziele

4.1 Grundzüge der Planung

Geplant ist, alle baulichen Nebenanlagen im Plangebiet zurückzubauen. Dieses ist Laufe des Planverfahrens bereits geschehen.

Bedingt durch den schlechten Bauzustand bedarf das Wohnhaus der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung. Die Außenwände, das Dach und die Veranda sind aufgrund des Denkmalwertes des Gebäudes zu erhalten, fachgerecht und materialgerecht instand zu setzen. Welche Gebäudeteile zurückgebaut bzw. erneuert werden können erfordert die denkmalrechtliche Prüfung und Genehmigung. Auf der frei werdenden Fläche steht ausreichend Raum für die geplante Wohnbebauung zur Verfügung, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet und städtebaulich geordnet wird.

Vorgesehen ist eine kleinteilige und durchgrünte Struktur in Form von freistehenden Einfamilienhäusern. Das Wohngebiet wird mit geplanten 30 Häusern auf Grundstücken mit einer Größe von mindestens 400 m² relativ klein ausfallen und kann gut in die Ortsrandlage integriert werden. Die Auswirkungen auf das Stadtbild werden sehr gering ausfallen, da östlich größere Strukturen an das Plangebiet anschließen.

Wie bereits die Nebenanlagen und Stallgebäude sollen die Einzelhäuser so angeordnet werden, dass zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem Wohnhaus eine unbebaute Sichtachse erhalten bleibt. Die

Sichtachse soll zugleich der inneren Erschließung des Gebiets dienen. Geplant ist eine Widmung als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche. Vom vorderen Teil des geplanten Wohngebiets bis zum rückwertigen Teil sollen sich die Häuser in mehreren Reihen hintereinander anordnen und durch private Stichstraßen erschlossen werden. Um eine bessere Flächenausnutzung zu erwirken, ist hinter dem Wohnhaus die Anordnung einer weiteren Gebäudereihe vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung für die Neubauten wird entsprechend niedrig gehalten, da es sich bei dem Wohnhaus um das weiterhin dominierende Gebäude handeln soll.

Zwischen der Zeilenbebauung im Osten und dem Neubaugebiet ist beabsichtigt, durch den Rückbau der dortigen Garagen und anschließender Begrünung, den Übergang von den größeren zu den kleineren Strukturen zu gewährleisten und den Grüncharakter des Plangebiets aufzuwerten. Ebenfalls dazu beitragen werden die begrünten privaten Gärten.

Weiterhin soll das Wohnhaus das dominante Gebäude im Plangebiet bleiben. Zulässig ist für dieses eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 11,20 m. Das entspricht dem derzeitigen Bestand und bei einer evtl. notwendigen Rekonstruktion u. a. nach einem Brandschaden, kann das Gebäude wieder entsprechend getreu errichtet werden.

4.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Bereiche:

- Wohngebiet
- Verkehrsflächen unterschiedlicher Form
- Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Wasserfläche (geschütztes Biotop)
- Fläche für die Versorgungsanlage (Pumpwerk u. Elektrizität)
- Fläche für die Landwirtschaft

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den zentralen Bereich des Geltungsbereichs, ehemaliger Gutshof, und die westlichen Garagengebäude setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Durch die Lage des Plangebiets am Stadtrand und umgeben von relativ viel Grünstrukturen soll hier ein ruhiges Wohnen abseits der Wismarer Innenstadt ermöglicht werden. Um das Wohnen nicht unnötig zu stören, werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauGB im Allgemeinen Wohngebiet zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Unzulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Allgemein zulässig bleiben weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Vorstellbar ist u. a. eine Nutzung des Wohnhauses als Gemeinschaftshaus.

Ausgeschlossen werden für die Kleintierhaltung vorgesehene Nebenanlagen und Einrichtungen. Auf den relativ kleinen Grundstücken würde diese lärm- und geruchsintensive Nutzung schnell zu Konflikten in der Nachbarschaft führen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Eigenart der näheren Umgebung und am derzeitigen Bestand. Aus diesem Grund werden im Geltungsbereich verschiedene Maße der baulichen Nutzung festgesetzt.

Für das Wohngebäude des Gutshofes (WA 1) sind zwei Vollgeschosse bei einer Traufhöhe von 5,50 m und einer Firsthöhe von 11,20 m zulässig, diese entspricht dem Bestand. Die Grundfläche wird auf 300 m² festgesetzt und ist gegenüber dem Bestand (283 m²) leicht erhöht. Dadurch wird ein Spielraum für An- und Umbauten oder andere Maßnahmen, die voll an die GRZ angerechnet werden, ermöglicht. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von bis zu 50 Prozent durch die unter § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist zulässig. Somit ergibt sich eine maximal zulässige Gesamtversiegelung von 450 m².

Die umliegende Bebauung im Bereich der Hofanlage (WA 2, WA 3 und WA 4) soll entsprechend untergeordnet sein und die gewünschte kleinteilige Struktur widerspiegeln. Festgesetzt wird ein Vollgeschoss bzw. im WA 4 zwei Vollgeschosse bei Traufhöhen von max. 3,50 m und Firsthöhen von max. 8,00 m. Die GRZ liegt mit 0,30 unter der gem. § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,40 im Allgemeinen Wohngebiet, bietet dennoch genügend Spielraum für eine typische Einzelhausbebauung mit Terrassen auf den mindestens 400 m² großen Grundstücken. Für die Anordnung von Garagen, Stellplätze, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bleibt genügend Spielraum, da eine Überschreitung der GRZ von bis 50 Prozent durch diese Anlagen möglich ist.

Im Teilbereich WA 4 ergibt sich die abweichende Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen aufgrund der dort ausschließlich ermöglichten flach geneigten Dächer. Die Dachform orientiert sich an den unmittelbar angrenzenden Häusern. Da diese Dachart keine Aufenthaltsräume in Dachgeschoss ermöglicht, die zulässige Grundfläche von 0,30 für eine Bungalowbebauung jedoch zu klein wäre, sind hier zwei Vollgeschosse zulässig. Die Höhenausbildung bleibt mit 8,00 m zulässiger Gesamthöhe äquivalent zur geplanten Bebauung auf der Hofanlage.

Innerhalb der zu den Baugrundstücken gehörenden privaten Erschließungsanlagen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) ist eine Vollversiegelung möglich, welche nicht an die GRZ der Baugrundstücke anzurechnen ist (siehe Pkt. 5.7).

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig, um die gewünschte Kleinteiligkeit zu erreichen. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig bemessen. Den neuen Eigentümer soll ein möglichst großer Spielraum bei der Gestaltung ihrer Grundstücke ermöglicht werden.

Die Baugrenzen auf dem Grundstück des Wohnhauses wurden im vorderen Bereich und seitlich so gewählt, dass es sich in seinen Maßen an dem Bestandsgebäude orientiert. Zwischen Gebäude und Baugrenze bleibt dennoch ein wenig Spielraum für bauliche Erweiterungen. Diese können u. a. aufgrund von gesteigerten Brandschutzanforderungen notwendig werden. Sollte es nach einem Brand oder Streichung des Gebäudes aus der Liste der Baudenkmale zu einer Rekonstruktion des Wohnhauses kommen, kann dieses in seiner Lage weiter zurückgesetzt werden. Dadurch kann eine größere, besser nutzbare und freundlichere Platzsituation vor dem Wohnhaus entstehen. Eine Beschränkung der GR auf 300 m² verhindert, dass eine vollständige Bebauung des Baufelds erfolgt. Das Haus muss in seiner derzeitigen Dimensionierung wieder errichtet werden.

Auf allen Baugrundstücken ist das Vortreten von Erkern, Vorsprüngen und Terrassen von max. 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen auf insgesamt 25 % der jeweiligen Fassadenlänge eines Gebäudes zulässig. Nicht übertreten werden darf jeweils die an der zugehörigen Erschließungsanlage eines Grundstücks angeordnete Baugrenze. Bei der zugehörigen Erschließungsanlage handelt es sich um die öffentliche oder private Verkehrsfläche, an der sich die Einfahrt des jeweiligen Grundstücks befindet. Durch die Festsetzung wird die Anordnung von Terrassen und weiteren Gebäudeteilen auch außerhalb der seitlichen und hinteren Baugrenze ermöglicht. Dieses ist teilweise bedingt durch die schmalen Grundstückszuschnitte bzw. -tiefen erforderlich. Eine an das Haus angrenzende Terrasse wäre den Eigentümern anderenfalls verwehrt und die Aufenthaltsqualität im Freien würde abnehmen.

Die Grundstückfläche unmittelbar an den Erschließungsstraßen soll dem ruhenden Verkehr und außerhalb der Bereiche für Zufahrten und Stellplätze vornehmlich einer Grüngestaltung der privaten Gärten vorbehalten bleiben. Unterstützt wird dieses Ziel durch die örtlichen Bauvorschriften, welche für den Bereich ausschließlich heimische Laubholzhecken oder Zäune mit entsprechender Hinterpflanzung sowie im Bereich der Erwin-Fischer-Straße eine bepflanzte Feldsteinmauer als Einfriedungen zulassen. Insgesamt tragen die Festsetzungen zu der gewünschten Durchgrünung des Wohngebiets bei.

Eine Überbauung, der zu den öffentlichen Verkehrsflächen, privaten Erschließungswegen und der Grünfläche „Ausgleichsgrün“ (M1) gerichteten Baugrenzen, durch oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, ist ebenfalls aus o. g. Gründen nicht gestattet.

Zwischen Garagen und Carports ist ein Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, den privaten Erschließungswegen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten z. G. der Anlieger) und aus bereits genannten Gründen zu der Grünfläche „Ausgleichsgrün“ (M1) einzuhalten.

5.4 Mindestmaß der Baugrundstücke und höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Das Einfamilienhausgebiet soll neben der Wohnnutzung Fläche für die gärtnerische Nutzung zur Verfügung stellen und eine für die Stadtrandlage typische aufgelockerte Dichte aufweisen. Aus diesem Grund ist eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m², die privaten Erschließungsanlagen sind nicht an die Grundstücksgröße anrechenbar, und maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude als Festsetzung in den Bebauungsplan eingeflossen. Ausnahme bildet wieder das bestehende Wohnhaus, hier sind bis zu neun Wohnungen zulässig.

5.5 Fläche für die Aufschüttung

Im östlichen Bereich des geplanten Wohngebiets fällt das Gelände in Richtung Grünfläche um bis zu drei Meter ab. Die dortige Torflinse und Senke soll mit einer Aufschüttung zwischen 0,30 m und 1,50 m aufgefüllt werden. Im Vorfeld wurde die notwendige Ausdehnung der Aufschüttung überprüft und entsprechend auf das notwendige Maß reduziert. Die maximal aufzufüllende Höhe von 1,50 m ist nur in wenigen Bereichen notwendig. Den im Bebauungsplan dargestellten Schnitten können die genauen Geländeauftragsprofile entnommen werden.

Ohne die Auffüllung würde die künftige private Erschließungsanlage ein Gefälle von bis zu 6 % aufweisen. Die Straße wäre mit diesem Gefälle als Wohnstraße ungeeignet. Ebenfalls würde es zu Problemen bei der Leitungsführung kommen. Die Überdeckung der Leitungen wäre zu gering, um einen Schutz vor Frost oder sonstiger Beanspruchung zu gewährleisten. Nicht auszuschließen wären ebenfalls Schwallbildungen durch das anfallende Niederschlagswasser. Durch die Aufschüttung kann das Gefälle der Erschließungsanlage auf 3 % gesenkt werden.

Die Maßnahme soll sich lediglich auf das Baugebiet beschränken und nicht die angrenzende Grünfläche betreffen. Dazu soll die Aufschüttung vor der Grünfläche durch eine Feldsteinmauer abgefangen werden. Gesehen von der Grünfläche wird diese eine Höhe von max. 1,50 m aufweisen und in Richtung Erwin-Fischer-Straße in niedriger Höhe auslaufen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds können mit dieser Maßnahme weitestgehend reduziert werden. Im Bebauungsplan wird die Mauer in ihrer Lage und Größe dargestellt. Der Erhalt der Mauer wird über privatrechtliche Verträge mit den künftigen Grundstückseigentümern im Zuge des Kaufvertrags geregelt.

Aus optischen Gründen ist vor der Feldsteinmauer, auf den privaten Baugrundstücken, die Pflanzung einer freiwachsenden mindestens einreihigen Hecke aus Blütenesseln vorgeschrieben. Diese dient nicht als Kompensationsmaßnahme für den durch die Planung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft.

Sofern die Mauer eine Höhe von 90 cm im Bereich der Wohnbebauung unterschreitet, ist bei einer Absturzhöhe von 1,00 m zur Sicherung eine mindestens 90 cm hohe Umwehrung vorzusehen. Die Reglementierung zur Ausbildung als Feldsteinmauer und maximalen Höhe der Einfriedung erfolgt in den örtlichen Bauvorschriften.

Bei der Bodenaufschüttung ist darauf zu achten, dass schädliche Bodenveränderungen und insbesondere bodenschädigende Prozesse nicht hervorgerufen werden. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden. Nach Aufbringen von Materialien mit einer Mächtigkeit von mehr als 20 cm ist auf die Sicherung oder den Aufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken. Die DIN 19731 (Ausgabe 5/1998) ist zu beachten.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Dachform und -neigung

Als baugestalterische Maßnahmen werden die Mindest- und Höchstmaße der Dachneigung festgesetzt. Für die Sattel- und Walmdächer sind Dachneigungen zwischen 25° und 45° zu wählen. Die Dachform orientiert sich an der Dachform des erhaltenswerten Bestandsgebäudes und der zurückzubauenden Nebenanlagen sowie Stallgebäude. Mit dieser Maßnahme soll der Charakter der Gutshofanlage auch bei Neubebauung erkennbar bleiben.

Für die Gebäude unmittelbar an der Erwin-Fischer-Straße im WA 3 wurde ein geringeres Gestaltungsspielraum bei der Dachneigung zwischen 35° und 45° gewählt. Hier soll ein einheitliches Höhenbild unmittelbar an der Straße entstehen, den Straßenraum entsprechend gliedern und die hinterliegende Bebauung abschirmen. Aus diesem Grund ist hier ebenfalls eine einheitliche Firstrichtung, in Form von giebelständiger Bauweise zur Erwin-Fischer-Straße umzusetzen. Im inneren Bereich des Wohngebiets (WA 2) kann die Firstrichtung sowohl parallel zur zugehörigen Erschließungsstraße als auch in einem 90°-Winkel zu dieser gewählt werden. Ohne die Festsetzung einer Firstrichtung besteht die Gefahr, dass eine ungegliederte Bebauung entsteht. Für das Wohnhaus wurde die bestehende Firstrichtung übernommen.

Nicht zentral auf der alten Hofanlage liegen die Häuser im Teilbereich WA 4. Diese bilden den Übergang zwischen Hofanlage und anschließender Bebauung im Südwesten. Gestalterisch soll sich die Bebauung bereits an den anschließenden Gebäudebestand, mit flach geneigten Dächern, orientieren. Folglich sind Dachneigungen von 12° bis 30° zulässig. Die Ausbildung eines Giebels soll aufgrund der geringen Dachneigung nicht erfolgen. Ohne Giebel kann ebenfalls die optische Wirkung der Zweigeschossigkeit gemindert werden. Zulässig sind daher ausschließlich Walmdächer. Sonderformen wie u. a. das Krüppelwalmdach fallen nicht darunter und sind sowohl im WA 4 als auch in den anderen Teilbereichen ausgeschlossen.

Dacheindeckung

Der näheren Umgebung und der alten Gutshofanlage entsprechend sind als Dacheindeckung für die Neubauten nur nicht glänzende Materialien und die folgenden Farbtöne zulässig:

- dunkelrot, zwischen den RAL-Farben 3002 bis 3005;
- dunkelbraun, zwischen den RAL-Farben 8011 bis 8017;
- anthrazit in den RAL-Farben 7021, 7024, 8019, 8022, 9004 und 9011.

Da die Hansestadt Wismar die Nutzung von Solaranlagen unterstützt, sind diese von der Vorschrift ausgenommen.

Um das Niederschlagswasser nicht zusätzlich zu belasten, ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen unzulässig.

Stellplätze und Zufahrten

Die Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten soll nur in Form von Pflaster erfolgen. Geschlossene Asphalt- und Betondecken sind für private Auffahrten in Wohngebieten untypisch und sollen daher nicht ermöglicht werden. Die Art der Pflasterung kann frei gewählt werden.

Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze für Pkw im Anzeigeverfahren nachzuweisen und herzustellen. Für die Teilfläche WA 1 sind abweichend mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen und herzustellen. Ziel ist von vornherein keinen Parkdruck innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entstehen zu lassen. Ebenfalls bieten die privaten Erschließungsanlagen keinen ausreichenden Querschnitt, um den ruhenden Pkw-Verkehr unterbringen zu können.

Baukörpergestaltung

Im Bauordnungsrecht wird ein Einzelhaus anders definiert als im Bauplanungsrecht. Solange es keine Grundstücksteilung gibt, ist ein Doppelhaus im Sinne des Bauplanungsrechts im Bauordnungsrecht ein Einzelhaus. Aufgrund der Tatsache, dass Grundstücksteilungen keiner baurechtlichen Genehmigung unterliegen, kann es dazu führen, dass ein Doppelhaus nach bauplanungsrechtlicher Auffassung als Einzelhaus (ohne Grundstücksteilung) genehmigt wird, auch wenn es optisch wie ein Doppelhaus wirkt, da pro Einzelhaus 2 Wohnungen zulässig sind, und dann im Nachgang Grundstücksteilungen erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass eine solche Festsetzung in der Vergangenheit zu Problemen geführt hat, wird die Baukörpergestaltung reglementiert. Sofern zwei Wohnungen in einem Baukörper angeordnet werden, ist dieser so zu gestalten, dass eine Realteilung in zwei Haushälften ausgeschossen ist. Auch optisch darf durch die Anordnung der Fenster nicht der Eindruck eines Doppelhauses entstehen. Davon ausgeschlossen ist das Wohnhaus im Teilgebiet WA 1.

Einfriedungen

Um eine optische Einengung des Straßenraums, insbesondere der privaten Erschließungsstraßen, zu verhindern, sind Einfriedungen an diesen nur in Form von heimischen Laubholzhecken oder Zäunen mit einer Hinterpflanzung in vorgenannter Form und einer maximalen Höhe von 1,00 m gestattet. Drahtzäune sind nur vor der Hecke zulässig. Das bedeutet, dass diese von der Straße aus nicht sichtbar sein dürfen.

An der Erwin-Fischer-Straße sind Einfriedungen bis auf eine maximale Höhe von 0,70 m beschränkt. Dieses gilt ebenfalls für die an der Erwin-Fischer-Straße und am Anfang der inneren Erschließung dargestellte Feldsteinmauer. Durch die Höhenbeschränkung soll verhindert werden, dass der Eindruck einer Geschlossenheit

des Gebiets nach außen entsteht. Insbesondere die Feldsteinmauer würde bei größeren Höhen recht massiv wirken. Ebenfalls soll die Sicht der Autofahrer nicht unnötig eingeschränkt werden. Auf der Feldsteinmauer ist als Abschluss, wie für eine Gutshofanlage typisch, eine Bepflanzung mit bodendeckenden Rosen vorgesehen. Bei der vorgeschriebenen Bepflanzung wurde darauf geachtet, dass diese mit der festgesetzten Maximalhöhe vereinbar ist und nicht wild über diese hinauswuchert.

Eine Beschränkung für die Einfriedungen zwischen den Grundstücken ist nicht vorgesehen. Hier sind bereits ausreichende Regelungen in der Landesbauordnung getroffen worden. Einfriedungen mit einer Höhe von 2,00 m benötigen eine bauordnungsrechtliche Genehmigung.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und an der Stätte der Leistung in einer Größe von max. 0,50 m² zulässig. Eine Befestigung der Werbung an der Einfriedung des jeweiligen Grundstücks oder ein Schild im Vorgarten, dessen Oberkante das Erdgeschoss nicht überragt, fällt ebenfalls unter dem Begriff „Stätte der Leistung“. Die Anlagen selbst dürfen nicht selbst leuchten. Eine indirekte Beleuchtung ist jedoch möglich.

Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Windernergieanlagen

Durch die Vorschriften werden in einem Wohngebiet störende gestalterische Elemente wie Müllbehälter ohne Umkleidung und Windenergieanlagen untersagt. Umkleidungen von Müllbehältern sollten nicht höher sein als unbedingt erforderlich, um die Behälter zu verdecken.

Ordnungswidrigkeiten

Ein Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften kann gem. § 84 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5.7 Private Erschließungsanlage (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)

Ein Großteil der Grundstücke im Plangebiet wird über private Erschließungsanlagen erschlossen. Diese werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte innerhalb des Bebauungsplans dargestellt und später den privaten Grundstücken in etwas gleichen Teilen zugeschlagen. Das hat zur Folge, dass bereits durch diese nicht nutzbare Grundstücksfläche relativ schnell die vorgeschriebenen Grundstücksgrößen von 400 m² erreicht werden und dem eigentlichen Ziel der Festsetzung widersprochen wird. Um ausreichend große und nutzbare Grundstücke von mindestens 400 m² planungsrechtlich gewährleisten zu können, wurde ergänzend festgesetzt, dass mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht behaftete Flächen nicht an die Mindestgrundstücksgröße anrechenbar sind.

Zur Herstellung der Erschließung ist eine vollständige Versiegelung innerhalb der privaten Erschließungsanlage erforderlich. Sofern diese an die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 angerechnet werden würde, bliebe für die baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken nicht mehr ausreichend zu versiegelnde Fläche übrig. Um dieses zu vermeiden, wurde festgelegt, dass innerhalb der privaten Erschließungsanlagen unabhängig von der festgesetzten Grundflächenzahl eine Vollversiegelung möglich und diese nicht an die Baugrundstücke anzurechnen ist.

5.8 Verkehrskonzept

5.8.1 Äußere Erschließung

Zur Sicherung der verkehrlichen Anbindung des neuen Wohngebiets wurden mehrere Varianten diskutiert. Eine Variante sah den Ausbau der derzeit unbefestigten Wegeverbindung zwischen der Rudolf-Breitscheid-Straße, Garagenkomplex, Pappelwald und geplanter Zufahrt des Plangebiets an der Erwin-Fischer-Straße vor. Bedingt durch den dicht stehenden Großbaumbestand auf der nördlichen Fahrbahnseite und der Garagenreihe, bestehend aus Garagenvorfeldern und Toren, auf der südlichen Fahrbahnseite ist die erforderliche Querschnittsbreite zur Errichtung einer Verkehrsanlage entsprechend der erforderlichen Richtlinien nicht möglich. Aus diesem Grund wurde diese Variante nicht weiter verfolgt.

Realisieren lässt sich dagegen der Anschluss des geplanten Wohngebiets an das überregionale Straßennetz der Hansestadt Wismar über die nördliche Anbindung der Erwin-Fischer-Straße und der Rudolf-Breitscheid-Straße. Dazu soll der Ausbauzustand der Erwin-Fischer-Straße verbessert werden. Derzeit endet die 5,50 m breite und asphaltierte Fahrbahn der Erwin-Fischer-Straße auf Höhe der Hausnummer 50 östlich des Plangebiets. Bis dahin ist ebenfalls ein 2,00 m breiter Gehweg vorhanden. Anschließend besteht die Deckschicht aus Natursteinpflaster und der Ausbauquerschnitt beträgt 2,70 m bis 3,00 m. Eine Entwässerung ist nicht vorhanden und der Seitenstreifen unbefestigt.

Der momentane Zustand der Straße bringt für das neue Wohngebiet zwei Probleme mit sich. Zum einen ist ein gefahrloser Schulweg aufgrund der fehlenden Nebenanlagen für Fußgänger und Radfahrer nicht gewährleistet. Zum anderen sind die Fahrgeräusche durch das Natursteinpflaster deutlich ausgeprägter. Aus diesen Gründen soll die Erwin-Fischer-Straße auf einer Länge von ca. 245 m unter Beachtung der maßgebenden Richtlinien zur Erschließung des geplanten Wohngebiets mit einer asphaltierten Fahrbahn ausgebaut werden. Zugleich ist ein schleichender Durchgangsverkehr zur Bruno-Tesch-Straße zu verhindern.

Geplant ist der Straßenbau in zwei Ausbauquerschnitten. Der erste Ausbauquerschnitt beginnt auf Höhe der Hausnummer 50 und endet an der Zufahrt zum Wohngebiet. Vorgesehen ist hier die Fahrbahn auf eine Breite von 5,55 m mit Asphalt auszubauen. Ermöglicht wird der Begegnungsverkehr Lkw/Lkw. Der Radverkehr soll die Straße benutzen. Ein Gehweg aus Betonpflaster mit einer Breite von 1,80 m und 0,50 m Sicherheitsstreifen (Gesamtbreite 2,30 m) ist auf der nördlichen Fahrbahnseite vorgesehen. Die Ausbauqualität erfüllt die Kriterien einer Erschließungsstraße und sichert die verkehrstechnische Anbindung des Wohngebietes.

Der zweite Ausbauquerschnitt beginnt an der Zufahrt zum geplanten Wohngebiet und endet an der Gabelung des Holwegs/Mischverkehrsfläche in Höhe der Erwin-Fischer-Straße Nr. 54. Für diesen wurden drei Ausbauvarianten untersucht, mit dem Ziel den Durchgangsverkehr nicht zu begünstigen und den Schulweg vom neuen Wohngebiet bis zur Ostseeschule sicher zu gestalten.

Der zweite Ausbauquerschnitt beginnt an der Zufahrt zum geplanten Wohngebiet und endet an der Gabelung des Hohlwegs / Mischverkehrsfläche in Höhe der Erwin-Fischer-Straße Nr. 54. Zur Sicherung des Begegnungsfalls Lkw/Pkw ist eine Ausbaubreite der Fahrbahn von 4,75 m in diesem Abschnitt vorgesehen. Der Rad- und Fußgängerweg erhält eine Wegebefestigung von 2,50 m zuzüglich eines 0,50 m breiten Sicherheitsstreifens zur Fahrbahn. Somit wird der Rad- und Fußgängerverkehr, insbesondere aus Richtung der Bruno-Tesch-Straße, sicher bis zum Wohnpark Erwin-Fischer-Straße geführt (Schulwegsicherung).

Aufgrund der wesentlichen Verbesserung des Fahrbahnzustandes der Erwin-Fischer-Straße ist mit einer Zunahme des Durchgangsverkehrs zu rechnen. Diese würde bei einer Frequentierung von 1.000 Kfz/16h am Tage bzw. 80 Kfz/8h im Zeitraum zwischen 22:00 und 6.00 Uhr zu einer Überschreitung der Orientierungs-

werte für den Schallschutz im Städtebau führen (siehe Pkt. 7). Um dem entgegenzuwirken, sind bauliche Maßnahmen vorgesehen. So ist zwischen der Erwin-Fischer-Straße im Bereich des Plangebiets und der Gabelung des Hohlwegs / Mischverkehrsfläche die Errichtung einer Diagonalsperre, vorzugsweise durch Borde und entsprechende Auspflasterung, geplant. Diese Diagonalsperre soll nur durch Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar sein. Der sonstige Durchgangsverkehr muss an dieser Stelle wenden. Dafür sind zwei Wendeanlagen vorgesehen. Sollte es trotz der Errichtung der Diagonalsperre und der Wendeanlagen zu einer vermehrten unzulässigen Überfahung der Borde kommen, ist diese Durchfahrt mit weiteren Maßnahmen, z. B. Poller, abzusperren.

Eine Wendeanlage ist auf der Zufahrt und dem derzeitigen Parkplatz der Kleingartenanlage vorgesehen. Die derzeit im Eigentum des Kleingartenvereins stehende Fläche wird zu diesem Zweck als Verkehrsfläche einem öffentlichen Zweck gewidmet. Im Gegenzug übernimmt der Vorhabenträger des Bebauungsplans den Rückbau des Stallgebäudes auf der durch den Bebauungsplan 44/96 vorbereiteten Stellplatzanlage des Kleingartenvereins und stellt diese her. Diese ist bereits zwischen dem Kleingartenverein und dem Vorhabenträger abgestimmt.

Eine weitere Wendeanlage auf der der östlichen Seite der Erwin-Fischer-Straße in Höhe der Kleingarten-/Garagenzufahrt zu errichten und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Da sich die Fläche im Eigentum der Hansestadt Wismar befindet, steht einer Nutzung nichts entgegen.

Sollte es trotz der zur Verfügung stehenden Wendemöglichkeiten zu einer vermehrten unzulässigen Überfahung der Hochborde kommen, ist diese Durchfahrt bei Überschreitung der o. g. Frequentierung durch Kfz mit weiteren Maßnahmen abzusperren.

5.8.2 Innere Erschließung

Die Anbindung des Wohngebiets an die Erwin-Fischer-Straße ist über eine verkehrsberuhigte Stichstraße geplant. Da die Grundstücke nicht alle an die Stichstraße grenzen, erfolgt die verbleibende Erschließung über private Erschließungsanlagen. Diese sind im Bebauungsplan durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gekennzeichnet und werden im Zuge der Gesamterschließung hergestellt.

Insgesamt zweigen vier dieser privaten Wege von der inneren Erschließung ab. Diese sind untergeordnet an die öffentliche Verkehrsfläche anzubinden. Eckgrundstücke, die sowohl an der Stichstraße als auch an einer privaten Erschließung grenzen, dürfen ausschließlich über die privaten Verkehrsflächen erschlossen werden. Aus diesem Grund wurden Zufahrten an der Stichstraße weitestgehend ausgeschlossen. Der Querschnitt der Stichstraße bleibt, durch das Verbot von Zufahrten, ausreichend dimensioniert, um hier öffentliche Stellplätze, Abfall- und Wertstoffsammelplätze und die Ausfahrtsbereiche der Privatstraßen anordnen zu können.

Ausnahme bilden die unmittelbar an der Erwin-Fischer-Straße liegenden Grundstücke. Der Großteil der Grundstücke erhält eine direkte Ein- und Ausfahrt zu der Straße. Eine rückwärtige Erschließung ist aufgrund der dadurch notwendigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme nicht sinnvoll. Im Bereich der Feldsteinmauer sind die Zufahrten generell ausgeschlossen. Die Eckgrundstücke an der Stichstraße sind daher ausnahmsweise über diese angebunden.

Auf den großzügigen Grundstücken wird die Anordnung von jeweils den benötigten Stellplätzen problemlos ermöglicht und ist entsprechend festgesetzt. Dadurch kann verhindert werden, dass ein unnötiger Parkdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen entsteht.

5.8.3 Fußläufige Erschließung und Wirtschaftsweg

Wie bereits unter Pkt. 5.8.1 erläutert, soll mit dem geplanten Ausbau der Erwin-Fischer-Straße der Straßenraum um derzeit fehlende Nebenanlagen ergänzt werden. Ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von ca. 2,50 m und 0,50 m Sicherheitsstreifen zwischen Zufahrt zum Wohngebiet und Hohlwegabschnitt sichert den künftigen Schulweg. Zudem wird ein Fußweg mit einer Breite von ca. 1,80 m und 0,50 m Sicherheitsstreifen zwischen Getränkemarkt und Zufahrt Wohngebiet angeordnet.

Im Wohngebiet sind die inneren Erschließungsstraßen (privat und öffentlich) als verkehrsberuhigte Bereiche auszugestalten. Eine gleichberechtigte Nutzung von allen Verkehrsteilnehmern ist dadurch gewährleistet.

Die östlich an die öffentliche Grünfläche angrenzende Wegeverbindung bleibt weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich. Bei dem Weg handelt es sich um eine Wegeverbindung der Hansestadt Wismar. Diese mündet in den nördlichen Weg in Richtung Seebad Wendorf. Der Weg wird ebenfalls von landwirtschaftlichen Fahrzeugen zur Bewirtschaftung der anliegenden Ackerfläche (Flurstück 3226/4) befahren. Innerhalb der Erntezeit (Julia bis September) haben die dort fahrenden Fahrzeuge in der Regel eine Gesamtbreite von 3 m, eine Gesamthöhe von 4 m und ein Gesamtgewicht von 40 Tonnen. In der übrigen Zeit wird der Weg nur gelegentlich befahren. Zum Ermöglichen der gefahrlosen Begegnung zwischen Fußgängern und landwirtschaftlichen Maschinen, soll die Verbindung von 3,50 m auf 4,00 m verbreitert werden. Um den Grüncharakter des Weges zu betonen, wird dieser als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dargestellt. Die Darstellung als Grünfläche wurde ebenfalls für die ausschließlich fußläufigen Wege innerhalb der Maßnahmefläche M3 gewählt.

Bereits innerhalb des B-Plans Nr. 44/96 wurde das am nördlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 71/08 liegende Stück der fußläufigen Verbindung durch ein Gehrecht zugunsten der Hansestadt Wismar gesichert. Diese fußläufige Verbindung soll einige Meter in die südliche Grünfläche verlegt werden. Das Gehrecht der Hansestadt Wismar wird entsprechend über den Weg gelegt. Da der geplante Weg schmaler ist als das ursprünglich im B-Plan 44/96 gesicherte Wegerecht von 4 m. Die Hansestadt Wismar möchte sich die bereits gesicherte Breite auch künftig vorbehalten. Beim Verlauf des im Bebauungsplan dargestellten Weges handelt es sich lediglich um eine Empfehlung, von dieser kann im Rahmen der Projektplanung noch einmal leicht abgewichen werden.

5.9 Städtebauliche Grünordnung

5.9.1 Grünflächen und Fläche für die Landwirtschaft

Ziel ist es die östliche Grünfläche im Plangebiet (Teilbereich 1, Maßnahmefläche M1) aufzuwerten. Dazu erhält diese die Zweckbestimmung „Ausgleichsgrün“. Innerhalb der Grünstruktur befinden sich zudem erhaltenswerte Gehölzbestände und ein unter Biotopschutz stehender Teich. Beide Strukturen werden durch Festsetzungen im Bestand gesichert. Auf der Fläche werden Kompensationsmaßnahmen unmittelbar am Ort des Eingriffes festgesetzt. Zur Aufwertung sind dort u. a. neun hochstämmige Bäume einheimischer, wild vorkommender Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie eine zweischürige Wiesenfläche anzulegen. Zudem ist der Erhaltungszustand des Kleingewässers zu verbessern. Zum Erreichen des Ziels wurden im Bebauungsplan Renaturierungsmaßnahmen festgesetzt (siehe Pkt. 5.9.5).

Die westlich und östlich an den geplanten Kinder- und Jugendspielplatz grenzenden Grünflächen „Gehölzfläche“ und „Parkanlage“ (Maßnahmefläche M2) dienen ebenfalls zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet. Dort sind die 83 nicht standortgerechten Bäume, in Form von Pappeln, zu fällen und zu roden. Auf 30 % der Fläche sind naturnahe Gehölze zu pflanzen und die restlichen 70 % sind als extensive, maximal zweischürige Wiesenflächen anzulegen. Auf der Fläche ist durch den Bebauungsplan das Pflanzen von

mindestens 21 hochstämmigen Bäumen naturnaher Arten vorgeschrieben. Insgesamt ist ausreichend Fläche verfügbar, um ca. 42 Bäume neu pflanzen zu können. Innerhalb der Flächen ist zudem das Anlegen eines Weges in einer Breite von 2,50 m erlaubt. Dieser soll die fußläufige Verbindung vom Wohngebiet zur öffentlichen Parkanlage „Wendorfer Wäldchen“ sicherstellen und gleichzeitig zur Pflege und Unterhaltung der Gehölzfläche und der angrenzenden Wiese dienen.

An der Stichstraße ist die Pflanzung von zwölf kleinkronigen Bäumen vorgesehen. Bereits während der Planung wurde darauf geachtet, dass möglichst prägende Bäume erhalten bleiben können. Die Pflanzungen am Straßenraum und innerhalb der Maßnahmefläche M1 und M2 dienen als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe.

Die Grünfläche südöstlich der geplanten Wohnbebauung (Teilbereich 2) bleibt als Parkanlage weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich und dient zugleich als Kompensationsfläche für die Eingriffe im Plangebiet, Teilbereich 1 (siehe Pkt. 5.9.4).

Erhalten bleiben die bestehenden Wegebeziehungen für die Öffentlichkeit innerhalb der Grünflächen des gesamten Plangebiets (Teilbereich 1 und 2). Eine Unterscheidung dieser Flächen nach „Wirtschaftsweg“ und „Durchgangsweg für die Öffentlichkeit“ findet im Bebauungsplan statt.

Um einen Übergang zwischen Wohngebiet und landwirtschaftlicher Nutzfläche zu ermöglichen, wird das ehemalige Gartenland des Gutshauses im Norden bis zum neu ausgewiesenen Weg als Wiesenfläche ausgewiesen. Die Fläche hinter der Wegeverbindung wird der im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zugeschlagen und im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen.

Die Wiese und die landwirtschaftliche Fläche befinden sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers oder der Stadt und kann daher nicht als Kompensationsfläche in Anspruch genommen werden. Die Bereinigung und die Realisierung der getroffenen Festsetzung sind bereits mit dem Eigentümer abgestimmt.

Zur Sicherung der Begrünungsziele ist mit den Bauantragsunterlagen ein Freiflächenplan zur Abstimmung mit der Abteilung Planung der Hansestadt Wismar vorzulegen.

5.9.2 Erhaltenswerte Einzelbäume

Neben der Kastanie vor dem Wohnhaus befinden sich sieben erhaltenswerte Bäume auf der überplanten Fläche. Diese gilt es, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.9.3 Kinder- und Jugendspielplatz

Südlich der Erwin-Fischer-Straße befindet sich ein Bolzplatz im Bestand. Derzeit wird der von der vorhandenen Wohnbebauung abseits liegende Platz kaum angenommen und ist nur in einem befriedigenden Zustand. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ergibt sich somit die Möglichkeit, die Fläche umzugestalten und zu beleben. Angeboten werden soll ein breiteres Spektrum an Spielmöglichkeiten für Jugendliche als auch für kleinere Kinder. Vorgesehen ist die Teilung in zwei etwa gleichgroße Bereiche. Einer dieser Bereiche soll als Ruhezone mit Spielgeräten für Kinder bis neun Jahre ausgebaut werden. Die andere Hälfte soll vor allem Jugendlichen zu Verfügung stehen. Erhalten bleiben soll hier eine Ballspielfläche. Da das geplante Wohngebiet besonders interessant für Familien mit Kindern ist, kann zugleich der zusätzlich entstehende Bedarf an Spielflächen gedeckt werden.

Gelöst wird ebenfalls die Problematik des geringen Abstands zwischen geplanter Wohnbebauung und dem Bolzplatz. Dieser wird nach Realisierung der Planung unter 30 m betragen. Durch die Spielgeräusche auf

dem Bolzplatz werden die Beurteilungspegel zum Schallschutz für Wohnbebauung unterschritten. Eine direkt angrenzende Wohnbebauung wäre somit selbst mit Schallschutzmaßnahmen, z. B. in Form einer Schallschutzwand, unzulässig. Derzeit grenzt keine Wohnnutzung unmittelbar an den Platz. Der Betrieb des Jugend- und Kinderspielplatzes ist geräuschärmer und mit der geplanten Wohnnutzung verträglich.

5.9.4 Parkanlage „Wendorfer Wäldchen“ (Maßnahmefläche M3)

Der mit der Planung einhergehende Eingriff kann durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden. Es bleibt eine Fehlmenge von 4.640 m² Flächenäquivalent. Die Fehlmenge soll durch weitere Kompensationsmaßnahmen auf einer ergänzenden Fläche (Teilbereich 2 des Bebauungsplans) ausgeglichen werden. Der Teilbereich 2 befindet sich wenige Meter südöstlich vom Plangebiet und wird lediglich durch einen Garagenkomplex von diesem getrennt. Bei der Fläche handelt es sich bereits um eine Grünfläche, welche von einem mittig liegenden Kleingewässer geprägt ist. Als Maßnahme ist die Entschlammung des Gewässers und Renaturierung der Gewässerböschung vorgesehen. Durch die Entnahme von Gehölzen innerhalb der Grünfläche ist zudem die Belichtung des Gewässers zu verbessern. Eine vollständige Kompensation der Eingriffe im Plangebiet kann mithilfe dieser zusätzlichen Maßnahme erreicht werden. Im Bebauungsplan wird die Fläche als öffentliche Parkanlage festgesetzt und entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Ebenfalls ausgewiesen werden die bestehenden Wegeverbindungen.

5.9.5 Maßnahmen Kleingewässer (M1 und M3)

Die im Plangebiet liegenden Kleingewässer entsprechen in ihrem derzeitigen Zustand nicht dem gewünschten Erhaltungszustand in Form von Biotopen. Daher ist die Renaturierung der Gewässer vorgesehen. Der Teich innerhalb der Maßnahmefläche M1 soll dafür entschlammt und die Gewässersohle in Hinblick auf die Vergrößerung des Wasservolumens offengelegt werden. Das Gewässer innerhalb der Maßnahmefläche M3 soll ebenfalls entschlammt und die Böschung wieder flach hergestellt werden. Da es sich bei den Gewässern um Biotop handelt, ist die Entschlammung nur in der Zeit vom 01. August bis 30. September durchzuführen. Das ist der Zeitraum, indem die geringste Betroffenheit der im Gewässer lebenden Tierarten besteht. Für Entschlammungen sowie für spätere Eingriffe ist eine Naturschutzgenehmigung erforderlich. Diese ist bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen an den Teichen sind die Regelungen der §§ 39 bis 41 WHG i. V. m den §§ 62 bis 66 LWaG M-V zu beachten. Die vorhandene Solabdichtung ist zu erhalten. Um die negativen Auswirkungen bei der Sedimentberäumung durch Schad- und Nährstoffe zu beschränken, ist zu prüfen, ob Gewässer abgepumpt und nach einer Abtrocknungsphase trocken ausgebaggert werden können. Ist dies nicht möglich, ist zu prüfen, ob mit Schweb- Nähr- und Schadstoffen belastetes Wasser von einem Fanggraben aufgenommen und erst über ein Absetzbecken wieder in den Teich geleitet werden kann.

6. Artenschutz

Für die faunistische Bestandserfassung wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mehrere Begehungen im Plangebiet durch einen Fachgutachter durchgeführt und die Ergebnisse in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengestellt.¹

¹ Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht, Martin Bauer, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 24.07.2013 (Ergänzungen vom 29.10.2013)

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht ein artenschutzrechtlicher Ausnahmetatbestand nur für den Abbruch des Gebäudebestands. Nach Umsetzung von CEF-Maßnahmen sowie Versorge-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht kein weiterer artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand mehr.

Für Brutvögel, Amphibien und Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Eigentlich sind für Fledermäuse ebenfalls keine Maßnahmen erforderlich, da keine geschützten Arten im Untersuchungsgebiet maßgebende Habitatbestandteile besitzen. Da mit letzter Sicherheit die Nutzung der Bestandsgebäude durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, ist als CEF-Maßnahme der Anbau von sechs Fledermaus-Fassandenquartieren am Hauptgebäude im Teilbereich WA 1 vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für geschützte Arten ist aus gutachterlicher Sicht Folgendes zu beachten:

- Brutvögel: Der Zeitraum zur Entfernung der Vegetationsschicht und Abbruch der Gebäude ist auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken.
- Amphibien und Reptilien: Steile Böschungen sind bei Erdarbeiten zu vermeiden und Kabelgräben schnellstmöglich zuverschließen. Vorher evtl. hereingefallene Tiere sind zu entfernen.
- Fledermäuse: Der Gebäudeabbruch sollte in der Zeit von Oktober bis März erfolgen, um eine Beeinträchtigung evtl. vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze auszuschließen.

Ein Abbruch der Gebäude außerhalb der empfohlenen Zeiträume sollte nur erfolgen, wenn zuvor gutachterlich geprüft wurde, ob es Anzeichen für die Anwesenheit von geschützten Arten gibt. Die Zulässigkeit ist von der zuständigen Behörde zu bestätigen. Hinweise zu den einzelnen Punkten wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für Brutvögel ist als Vorsorgemaßnahme der Anbau von insgesamt fünf Nistkästen für Nischenbrüter und sechs für Höhlenbrüter an den zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet (Teilbereich 1) vorgeschrieben. Davon sind jeweils ein Kasten für beide Arten an den beiden Linden, der Kastanie und an jeweils zwei Mirabellen sowie zusätzlich ein Kasten für den Höhlenbrüter an der Wallnuss anzubringen.

Den Amphibien werden zwei Lesesteinhäufen von 2 m x 1 m als Unterschlupfmöglichkeit im Bereich des Kleingewässers der Maßnahmefläche M 1 zur Verfügung gestellt.

Vorsorgemaßnahmen für die anderen geschützten Arten sind nicht erforderlich.

7. Emissionen und Immissionen

Während der Planung wurden alle potenziellen Lärmemissionen in der Umgebung des Plangebiets ermittelt und deren Auswirkungen betrachtet. Neben dem Straßenverkehrslärm, ausgehend von der Erwin-Fischer-Straße und der neu geschaffenen inneren Erschließung des Plangebiets, gehörte dazu der südlich angrenzende Bolzplatz.

Schon im Rahmen einer überschlägigen Betrachtung der Auswirkungen des Bolzplatzes auf die künftige Wohnbebauung konnte eine Unverträglichkeit der beiden Nutzungen festgestellt werden. Problematisch wäre vor allem der geringe Abstand des Bolzplatzes zum ersten Wohnhaus von unter 30 m. Selbst Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden würden nicht zu einer Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte im Städtebau gem. DIN 18005-1 führen. Aus diesem Grund ist eine Umgestaltung und Umnutzung des Bolzplatzes in einen Kinder- und Jugendspielplatz vorgesehen. Diese Nutzung ist ebenfalls in der Nähe zur Wohnbebauung zulässig und mit dieser verträglich.

Durch einen Gutachter vertiefend untersucht wurde der Straßenverkehrslärm.² Bestandteil der Untersuchung war die derzeitige Situation der vorhandenen Wohnbebauung beidseitig des Hohlwegabschnitts der Erwin-Fischer-Straße und deren Mehrbelastung durch das neue Wohngebiet. Zusätzlich fand eine Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebiets statt. Der geplante Ausbau der Erwin-Fischer-Straße samt baulicher Einschränkung der Durchfahrtsmöglichkeit wurde bei der Prognose berücksichtigt. Angenommen wird eine Verdoppelung der Verkehrsmengen aufgrund des Ausbaus und der Asphaltierung. Als Grundlage dienten Zahlen einer Verkehrszählung über den Zeitraum von drei Tagen auf der Erwin-Fischer-Straße Ende Mai / Anfang Juli 2013. Ausgehend von diesen Werten ergibt sich ein Beurteilungspegel von max. 53 dB(A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht für die Bestandsbebauung bei Beibehaltung des Pflasters in diesem Bereich und von max. 52 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht für das Plangebiet. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 bzw. 45 dB(A) werden somit auch nach Umsetzung der Planung eingehalten.

8. Infrastruktur

8.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann aus dem bestehenden Mittelspannungsnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH in der Erwin-Fischer-Straße erfolgen. Für die Versorgung mit Niederspannung ist die Errichtung einer Trafostation notwendig. Der Standort der Trafostation wurde innerhalb der Grünfläche „Ausgleichsgrün“ zusammen mit einer erforderlichen Abwasserpumpstation festgesetzt. Beide Anlagen sind über den dort verlaufenden Wirtschaftsweg erreichbar. Die Lage innerhalb der Grünfläche wurde gewählt, da dort die Leitungen verlaufen und der Trafo nicht unmittelbar von der Erwin-Fischer-Straße aus sichtbar ist.

Ausgehend von der Trafostation sind in die Stichstraße und in die vier privaten Erschließungsanlagen Niederspannungskabel zu verlegen. U. a. für die Ver- und Entsorger wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der privaten Erschließungsanlagen dargestellt.

Im Bereich der Stellplatzanlage am Wendebereich der Stichstraße ist ein Standort für einen Kabelverteilerschrank im öffentlichen Bereich bereitzustellen.

Für die Stromversorgung des WA 4 ist parallel zu den Nebenanlagen in der Erwin-Fischer-Straße ein neues Niederspannungsnetz vorzusehen.

Zur Erschließung des Plangebiets mit Strom ist zwischen dem Erschließungsträger und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

In der Erwin-Fischer-Straße befindet sich ein Nieder- und Mittelspannungsnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH. Diese sind bei den Arbeiten zu schützen. Bei Änderungen der Deckenhöhen und Überbauung (Fahrbahn, entsprechend Pkt. 5.8) der Versorgungsträger im Planungsstadium zu konsultieren und ggf. die Neuordnung der Netze einzuplanen.

² Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark-Erwin-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar, Gutachten Nr. 13-11-4, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, vom 25.11.2013

8.2 Gasversorgung

In unmittelbaren Bereich des Plangebiets existiert noch kein Gasniederdrucknetz. Die Gasversorgung kann aus dem nördlich und südlich endenden Niederdrucknetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH in der Erwin-Fischer-Straße erfolgen. Dazu ist auf der westlichen Straßenseite – von Haus 52 bis Haus 53 a, b, c – ein neues Gasniederdrucknetz herzustellen. Aus dieser Gasleitung kann das WA4 direkt versorgt werden. Ausgehend von den neu verlegten Gasniederdruckleitungen sind für das WA 1 bis WA 3 in die Stichstraße und die vier privaten Erschließungsanlagen Gasniederdruckleitungen vorzusehen. U. a. für die Ver- und Entsorger wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der privaten Erschließungsanlagen dargestellt.

Zur Erschließung des Plangebiets mit Gas ist zwischen dem Erschließungsträger und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

In der Erwin-Fischer-Straße befindet sich ein Hochdrucknetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH. Dieses ist erneuerungsbedürftig und soll im Auftrag dem Versorgungsträger im Zusammenhang mit der Neuordnung (entsprechend Pkt. 5.8) in den westlichen Nebenanlagen neu verlegt werden. Dazu ist im Planungsstadium die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH zu konsultieren, um die Neuordnung der Netze mit einzuplanen.

Bei den baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist die Lage vorhandener Leitungen zu berücksichtigen.

8.3 Wasserversorgung

In der Erwin-Fischer-Straße befindet sich ein Trinkwassernetz der Stadtwerke Wismar GmbH. Dieses ist erneuerungsbedürftig und soll im Auftrag des Versorgungsträgers im Zusammenhang mit der Neuordnung (entsprechend Pkt. 5.8) in den westlichen Nebenanlagen neu verlegt werden. Dazu ist im Planungsstadium die Stadtwerke Wismar GmbH zu konsultieren, um die Neuordnung der Netze mit einzuplanen. Von dieser Trinkwasserleitung kann das WA 4 direkt versorgt werden.

Ausgehend von der neu verlegten Trinkwasserleitung in der Erwin-Fischer-Straße sind für das WA 1 bis WA 3 in die Stichstraße und die vier privaten Erschließungsanlagen Trinkwasserleitungen zu verlegen.

Zur Sicherung der Wasserqualität ist das Trinkwassernetz für das WA 1 bis WA 3 nicht als Stichleitung herzustellen, sondern als Ringleitung. Dazu ist die Trinkwasserleitung von der Erwin-Fischer-Straße kommend bis zum Ende der Stichstraße zu verlegen. Um den Ring zu schließen, ist die Trinkwasserleitung über die nördliche private Erschließungsanlage zur Kompensationsfläche M1, parallel laufend zur Baugrenze (nördlich der im Schnitt E-E dargestellten SW-Leitung), bis zum geplanten Abwasserpumpwerk zu verlegen. Vom geplanten Abwasserpumpwerk ist die Leitung in die geplante Trasse (für die Erschließung des B-Plangebiets 82/13) der TW-Leitung DN 150 im Wanderweg vorzustrecken und bis zur Fertigstellung der Erschließung des B-Plans 82/13 vorerst mit einem Unterflurhydranten zu bestücken. Der Zuschnitt der letzten Parzelle in der nördlichen Erschließungsanlage ist so gestaltet, dass die Trasse der TW-Leitung nicht zu einem Baugrundstück wird.

Für das Trinkwassernetz in den privaten Erschließungsanlagen wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht dargestellt.

Zur Erschließung des Plangebiets mit Trinkwasser ist zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Wismar GmbH ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

8.4 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an die bestehende Schmutzwasserkanalisation der Entsorgungs- und Verkehrsbetriebe Wismar entsorgt. Es ist grundsätzlich im Trennsystem (Schmutz- und Niederschlagswasser) abzuleiten. Im Bereich zwischen Wohngebiet (WA 3) und Grünfläche wird dazu die Verlegung von neuen Leitungen notwendig sowie die Errichtung einer Pumpstation erforderlich. Die Leitungen sind im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der privaten Erschließungsanlagen dargestellt. Der Standort der Pumpstation wurde innerhalb der Grünfläche „Ausgleichsgrün“ zusammen mit einer erforderlichen Trafostation festgesetzt. Beide Anlagen sind über den dort angeordneten Wirtschaftsweg erreichbar. Die Lage innerhalb der Grünfläche wurde gewählt, da dort die Leitungen verlaufen und die Station nicht unmittelbar von der Erwin-Fischer-Straße aus sichtbar ist.

Bäume und Gehölze dürfen nicht unmittelbar auf den Leitungen gepflanzt werden. Eine generelle Eingrünung ist jedoch möglich. Es muss lediglich sichergestellt werden, dass bei erforderlichen Reparaturarbeiten die Leitungen zugänglich sind. Dieses ist auch dann gewährleistet, wenn kleinere Gehölze entfernt werden müssen.

Entsprechende Planungen für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sind durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen. Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar ist zu beachten.

8.5 Niederschlagswasser / Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll getrennt vom Schmutzwasser gesammelt und den im Plangebiet befindlichen Kleingewässern zugeführt werden. Das Kleingewässer ist Bestandteil des Gewässers II. Ordnung Nr. 11:0:25, welches vier Teiche, inkl. dem Kleingewässer im Plangebiet, sowohl durch unterirdische als auch oberirdische verlaufende Abschnitte verbindet und in die Ostsee (Wismarer Bucht) entwässert. Eine wassertechnische Berechnung zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers in das Gewässer wurde durchgeführt. Der Teich ist hydraulisch in der Lage das Oberflächenwasser aus den Einzugsflächen neues Wohngebiet und Erwin-Fischer-Straße aufzunehmen. Nur bei größeren Regenereignissen ist ein Einstau der angrenzenden Wiese nicht auszuschließen.³ Teile des verrohrten Gewässers befinden sich innerhalb der privaten Grünfläche „Parkanlage“.

Die Benutzung des Gewässers ist bei der unteren Wasserbehörde im Rahmen der Erschließungsplanung zu beantragen. Für die Einleitung des gesammelten Oberflächenwassers sind Angaben und Unterlagen, wie Einleitmenge, Einleitstelle sowie der hydraulische Nachweis sowohl für den Teich als auch für die weiterführende Rohrleitung in Richtung Ostsee im Rahmen des Antrags vorzulegen. Voraussetzung für die Benutzung ist die Einhaltung des Standes der Technik. Dafür ist das Merkblatt M 153 der DWA – welches Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung enthält – heranzuziehen und anzuwenden. Alle Angaben sind ebenfalls dem unterhaltspflichtigen Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ vorzulegen. Die Einleitstelle in das Gewässer ist so zu gestalten, dass die Gewässerunterhaltung nicht erschwert oder verhindert wird.

Aufgrund der lehmigen Bodenverhältnisse besteht bei einer Versickerung die Gefahr, dass es zu einer Vernässung der Grundstücke kommt. Um dieses auszuschließen, soll das unbelastete Oberflächenwasser, wie u. a. von Dächern und Nebenanlagen, ebenfalls in das Kleingewässer geleitet werden. Eine Versickerung soll nicht erfolgen.

³ Wassertechnische Berechnung zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers in den Teich am Wohnpark, Dr.-Ing. Frank Wobschal, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Busch, Dipl.-Ing. Ivers, Dr.-Ing. Wobschal, Wismar, vom 19.11.2013

Während der Bauarbeiten ist auf die eventuell vorhandenen Drainageleitungen und sonstigen Vorflutleitungen Rücksicht zu nehmen. Sie sind zu erhalten bzw. nach den Bauarbeiten wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden im Rahmen der Projektplanung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gem. § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Beginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dieses trifft ebenfalls auf eventuelle notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

8.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Trinkwasserrohrnetz der Stadtwerke Wismar. Der Löschwasserbedarf wird durch eine entsprechende Anordnung von Hydranten innerhalb der zentralen Wasserversorgung abgedeckt. Im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung werden die erforderlichen Standorte für weitere Hydranten festgelegt.

Für die Bemessung einer ausreichenden Wasserversorgung zur wirksamen Brandbekämpfung soll das Arbeitsblatt W 405 für die „Bereitstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ herangezogen werden. Für das Wohngebiet müssen mindestens 48 m³ Löschwasser pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden in einem Umkreis von 300 m bereitstehen.

8.7 Abfallwirtschaft / Wertstofffassung / Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle aus privaten Haushalten erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der jeweilige Grundstückseigentümer.

Eine Befahrung der privaten Stichstraßen durch die Entsorgungsfahrzeuge ist nicht möglich. Aus diesem Grund sind zentrale Müllsammelstellen im Kreuzungsbereich Stichstraßen und öffentliche Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken vorgesehen und im Bebauungsplan dargestellt. Die Stellplätze müssen gem. örtlichen Bauvorschriften vollständig verkleidet werden. Eine leichte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten. Die Abfalltonnen sind am Tag der Abholung zu diesen zu verbringen.

Bei Abrissarbeiten insbesondere der von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z. B: Asbestzementplatten, Dichtungen und Dämmstoffe), Teeröle (z. B: Dachpappen) sowie Insektizide (u. a. im tragenden Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdung gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z. B. Brandschutzplatten, Dichtungs- und Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und / oder teeröligem Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regel für Gefahrstoffe – TRGS 519 und / oder TRGS 551 – durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens sieben Tage vor Arbeitsbeginn in der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Die Beräumung der Fläche für die Baufeldfreimachung ist von einem kompetenten zuverlässigen Verantwortlichen zu begleiten. Dieser muss in der Lage sein einzuschätzen, ob schädliche Bodenveränderungen aus den im Plangebiet abgelagerten Abfällen oder abgebrochenen Gebäuden zu erwarten sind. Der unteren

Bodenschutzbehörde ist rechtzeitig der Verantwortliche zu benennen sowie Beginn und Ende der Beräumungsarbeiten anzuzeigen.

Während der Bau- und Abbrucharbeiten sind alle Maßnahmen so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

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

8.8 Telekommunikation

Die Grundversorgung mit Telekommunikationsleitungen wird zum Zeitpunkt der Erschließung durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Der Planbereich kann an die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG angeschlossen werden. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den bestehenden Fernmeldeanlagen vermieden werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Eine Überbauung der Telekommunikationslinien darf nicht erfolgen, da dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für diese Linie besteht.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der andere Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Zudem ist für den Ausbau sicherzustellen, dass:

- im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) im Planungsgebiet zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn festgesetzt wird,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für die Deutsche Telekom GmbH als öffentlicher Versorger wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt.

9. Baugrund- und Gründungsverhältnisse

Im Rahmen der Planung wurde jeweils ein geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse⁴ und über die Standsicherheit der geplanten Stützmauer zur Abfangung der Aufschüttung⁵ erstellt.

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden insgesamt sechzehn Rammkernsondierungen mit einer maximalen Tiefe von 7,00 m durchgeführt. Zwei Sondierungen erfolgten bei der geplanten Stützmauer, acht bei den zwei Kleingewässern, vier bei der vorgesehenen inneren Erschließung und zwei im Bereich von möglichen Kontaminationen.

Im Untersuchungsgebiet sind Mutterbodenschichten von 0,20 m bis ca. 0,40 m und Auffüllungen zwischen 0,40 m bis 0,90 m Mächtigkeit vorhanden. Der gewachsene Baugrund ist für flach gegründete Bauwerke ausreichend tragfähig.

Bautechnischer Hinweis für Gebäude

Die nachfolgenden Hinweise sind nicht verbindlich und für die jeweiligen Einzelgebäude werden separate Baugrunduntersuchungen empfohlen, da die festgestellten Bodengrundverhältnisse durch die durchzuführenden Abbruch- und Geländeregulierungsmaßnahmen verändert werden.

Die geringmächtige Mutterbodenschicht ist abzutragen. Die angetroffenen Auffüllungen sind für Gebäude nicht tragfähig und durch ein nichtbindiges Gründungspolster zu ersetzen. Bei den Abbrucharbeiten ist darauf zu achten, dass an Gebäudestandorten vorgefundene Hohlräume bzw. abgebrochene Gruben mit nichtbindigem Baugrund (Grünungspolster) lagenweise verfüllt und verdichtet werden. Es ist auf gewachsenem Baugrund (Sand, Geschiebemergel) zu gründen. Unterschiedliche Geländehöhen sind durch ein nichtbindiges Gründungspolster auszugleichen. Dieses ist lagenweise einzubauen und zu verdichten. Die frostsichere Erdüberdeckung für Fundamente bzw. Frostschrägen im Außenbereich ist mit einer Mindesteinbindetiefe von 1,00 m und an Standorten, mit einem Gründungspolster von mehr als 0,40 m, mit einer Tiefe von 0,80 m durchzuführen.

Wiederverwendbarkeit von Böden

Der beim Ausbau angetroffene Geschiebemergel bzw. die Auffüllungen können als Hinterfüllung oder zur Geländeprofilierung verwendet werden. Als Gründungspolster bzw. als Einbau unter Verkehrsflächen sind diese aufgrund der Frostempfindlichkeit nicht geeignet.

Wasserhaltung

In den bindigen Bereichen ist während der Bauphase, das aus Niederschlägen und wasserführenden Schichten andringende Wasser durch eine offene Wasserhaltung abzuleiten. Bei lang anhaltenden Niederschlägen ist eine Bauzeitdrainage einzusetzen. Ggf. sind die Erdarbeiten bei sehr schlechter Witterung einzustellen.

Eine Versickerung von Regenwasser ist in den bindigen Bereichen über ein Rohr-Rigolen-System nur eingeschränkt möglich. Eine Überlaufmöglichkeit ist vorzusehen. Zur Dimensionierung ist die DWA-A 138 anzuwenden.

⁴ Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Grundstücksverhältnisse für das Bauvorhaben „Wohngebiet Erwin-Fischer-Straße in Wismar“, Kenn.-Nr. 105-A-13, Dipl.-Ing. Jörg Buchheim, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Gägelow, 20.11.2013

⁵ Geotechnischer Bericht, Standsicherheit einer Schwergewichtsmauer für das Bauvorhaben „Wohngebiet Erwin-Fischer-Straße in Wismar“, Kenn.-Nr. 105-B-13, Dipl.-Ing. Jörg Buchheim, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Gägelow, 20.11.2013

Standsicherheit Gutshaus

Im Bereich des Wohnhauses des ehemaligen Gutshofs steht gut tragfähiger gewachsener Baugrund an. Standsicherheitsprobleme des Gutshauses bezgl. Des Baugrunds nicht zu erwarten sind. Werden Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am Gebäude vorgenommen, die eine Lasterhöhung zur Folge haben, sind weitere Untersuchungen des Baugrunds erforderlich.

Gründung innere Erschließungsstraßen

Im Bereich vom zukünftigen Planum steht Geschiebemerkmals an. Daher wird der Untergrund in der Frostempfindlichkeitsklasse F3 – sehr frostempfindlich eingeordnet. Es ist mit einem Wasserstand von unter 1,50 m unter Planum zu rechnen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist auf dem Planum der Verformungsmodul durch Plattendruckversuche nach DIN 18134 zu bestimmen, um vor Ort eine entsprechende Festlegung zu treffen. Angenommen wird derzeit ein Verformungsmodul von 20 MN/m². Daher ist ein zusätzlicher Bodenaustausch oder eine Planungsbewehrung (Geogitter) erforderlich, um auf dem Planum einen Verformungsmodul von 45 MN/m² zu erreichen. Werden Bodentauschmaßnahmen bevorzugt, ist ein zusätzliches Polster von 0,20 m erforderlich, um ein entsprechendes Verformungsmodul zu erreichen. Auf bindigen Untergrund ist eine Planumsdrainage vorzusehen.

Das bindige Planum ist stark wasserempfindlich. Beim Befahren des ungeschützten Planums mit Baufahrzeugen, sowie bei Regenwetter verringert sich der Verformungsmodul stark. Das aufgeweichte Planum ist auszutauschen. Erdarbeiten sind bei starken Niederschlägen oder Frost zu vermeiden.

In Anlehnung an die RSTO 01 wird aufgrund der Frostempfindlichkeit der anstehenden Böden für die Bauklasse V ein frostsicherer Aufbau von mindestens 50 cm empfohlen.

Gründung Rohrleitungen

Die Kanal- und Leitungsbauarbeiten sind nach DIN 4124 auszuführen. Die Grabensohle ist im Winter vor Frost zu schützen. Gefrorener sowie aufgeweichter Boden ist von der Grabensohle zu entfernen und durch ein nichtbindiges Gründungspolster zu ersetzen. Niederschlagswasser sowie Wasser aus wasserführenden Schichten ist durch eine Wasserhaltung unverzüglich abzuleiten. Die Auflagerung der Rohre ist nach DIN EN 1610 auszubilden.

Gründung der Stützmauer

Bei einer Sondierung im Bereich der geplanten Stützmauer wurde eine Torflinse festgestellt. In diesem Bereich ist die Mauer auf einer geogitterbewehrten Polstermatratze zu gründen. Mit Setzungen der Mauer zwischen 5 cm bis 8 cm sind zu rechnen.

Die frostsichere Einbindung ist mit einer Mindestdtiefe von 0,80 m durchzuführen. Die Hinterfüllung der Mauer ist mit nichtbindigen Boden vorzunehmen, um eine Stauwasserbildung zu vermeiden.

Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Bödenschädigungen während der Bauphasen z. B. durch zeitweiliges Befahren oder Überschütten sollen vermeiden werden.

Durch den Bau von Baustraßen sollen möglichst wenig Schadstoffe in das Baugebiet gebracht werden. Baustraßen sind daher z. B. mit Ziegelmaterial gebaut werden, welches nicht stärker als Z 1.1 nach LAGA belastet ist.

10. Altlasten und Abfallentsorgung

Bedingt durch die vormalige landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere im Bereich der ehemaligen Hofstelle, wurde im Plangebiet und im Randbereich der Boden auf Altlasten untersucht.⁶ In Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurden das Gelände für diese Untersuchung in 14 Teilflächen unterteilt. Die Teilflächen wurden jeweils mit 15 Einzelproben beprobt und untersucht. Proben wurden sowohl aus dem Horizont 0,0 bis 0,3 m und 0,3 bis 0,6 m genommen. Aus den Einzelproben des Horizonts 0,0 bis 0,3 m wurde je Teilfläche ein Mischprobe gebildet und auf die Gehalte an polycyclischen Kohlenwasserstoffe untersucht. Zudem wurden vier Mischproben aus jeweils sieben Teilflächen für beide Horizonte gebildet und auf die mit Prüfungswerten versehenen Parameter nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielplätze und Wohngebiete untersucht. Zusätzlich wurde die LAGA-Richtlinie (LAGA = Ländergemeinschaft Abfall) in die Bewertung aufgenommen. Diese regelt die stoffliche Verwertung mineralischer Rohstoffe. Die oberflächennahen Proben wurden zusätzlich auf polycyclische Aromaten (PAK) untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchung auf die Prüfwerte nach BBodSchV und die Parameter nach der LAGA-Richtlinie waren unauffällig. Die Konzentration an Schwermetallen und Salzen ist vernachlässigbar, der pH-Wert des Bodens ist neutral. Kohlenwasserstoffe oder die in der BBodSchV genannten Pflanzenschutzmittel sowie Cyanide sind nicht nachweisbar. Sämtliche Prüfwerte nach BBodSchV für die sensibelste Nutzung „Kinderspielplätze“ werden unterschritten.

Die Analyse der vier Mischproben auf die Parameter nach der LAGA-Richtlinie weist den oberflächlich anstehenden Boden als ein Z 1 Material (eingeschränkt offener Einbau) aus. Der Boden aus dem Horizont 0,3 bis 0,6 m tendiert in Richtung Z 0 (kontaminationsfrei).

Eine auffällige Konzentration an Benzo-a-pyren (polycyclische Aromaten (PAK), gilt als krebserregend) wurde im Bereich der ehemaligen Dunggrube gefunden. Der Benzo-a-pyren Wert liegt oberhalb des Prüfwertes für Wohngebiete (Prüfwert: 4 mg/kg Trockenmasse (TM), Analysewert: 5.38 mg/kg TM). Der Bereich wurde anschließend durch Abtrag des oberflächlich anstehenden Bodens auf einer Fläche von 30 x 30 m bis zu einer Tiefe von etwa 0,5 m saniert. Der abgetragene Boden wurde als Abfall entsorgt. Die nachfolgende Beprobung ergab, dass die Hauptkontamination beseitigt worden ist. Der Gehalt an Benzo-a-pyren wurde mit 1,29 mg/kg TM festgestellt. Bei allen anderen Teilflächen wurde der für Kinderspielflächen festgelegte Prüfwert unterschritten.

Ergänzt wurde die Untersuchung von fünf Rammkernsondierungen bis in 3 m Tiefe. Bei den Sondierungen wurden separate Bodenproben bei jeweils wechselnder Bodenschichtungen sowie nach jedem Sondiermeter entnommen. Für die analytischen Untersuchungen wurden zwei Mischproben gebildet. Die beiden Laborproben sind völlig unauffällig und erfüllen die Anforderungen der LAGA-Richtlinie Boden für Z 0 Material (kontaminationsfrei).

Ebenfalls untersucht wurden die Sedimente der zwei Teiche in den Grünflächen (M 1 und M 3) des Plangebiets. Es sind keine ungewöhnlichen Schadstoffbelastungen in den Sedimenten nachweisbar. Die Grenzwerte der Klärschlammverordnung für eine mögliche landwirtschaftliche Verwertung werden von den unter-

⁶ Bericht zur Altlastenuntersuchung im „Wohnpark Erwin-Fischer Straße“ in Wismar, Berichts-Nummer B-005-0514, IUQ Dr. Krengel GmbH, Dr. Ingo Simon (Bearbeiter), Grevesmühlen, 15.05.2014

suchten Proben eingehalten. Beim Sediment des Teiches innerhalb der Fläche M 1 handelt es sich aufgrund des Gehalts an Kupfer und PAK um ein Z 2 Material (eingeschränkter Einbau). Das Sediment des Teiches im M 2 fällt in die Kategorie Z 1. Bedingt durch den leicht erhöhten PAK-Gehalts darf es nur in Gebieten mit hydrologisch günstigen Deckschichten eingebaut werden.

Hinweis zu Altlasten

Trotz sorgfältiger Untersuchung kann aufgrund der langjährigen und vielfältigen Vornutzung nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bauarbeiten bisher nicht erkannte, kleinräumige schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden. In diesem Fall gilt: Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeit Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Hinweis zur Abfallentsorgung

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Baustraßen, welche nicht später als Tragschicht/Unterbau von befestigten Flächen dienen, sollen zurückgebaut und ordnungsgemäß entsorgt werden.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

11. Hinweise

11.1 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

11.2 Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastungsauskunft wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei dem Munitionsbergungsdienst des Landesamts für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz eingeholt. Anhaltspunkte auf unmittelbare Kampfmittelgefahren sind weder aus Kriegsluftbildern noch aus einer Vermessungsbefliegung des Jahres 1953 sowie der Aktenlage zu entnehmen. Derzeit besteht daher aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Nach bisherigen Erfahrungen ist 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.

Hinweis

Der Bauherr ist zudem gem. § 52 Landesbauordnung i. V. m. VOB Teil C / DIN 18299 verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen. Verwiesen wird auch auf die Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers gem. §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2. „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8. „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“.

Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen. Im Schadensfall, d. h. bei der Explosion eines Munitionskörpers kann auch § 319 StGB „Baugefährdung“ herangezogen werden.

11.3 Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Arbeitsblätter

Alle in der Begründung erwähnten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Arbeitsblätter sind in der jeweils aktuellen Fassung im Bauamt der Hansestadt Wismar einzusehen.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich (Teilbereich 1) des Bebauungsplans Nr. 71/08 umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha. Die Verteilung auf die einzelnen Teilflächen ergibt sich wie folgt:

Nr.	Nutzung	Gesamtgröße
1	Allgemeines Wohngebiet, bestehend aus:	15.727 m²
	Teilbereich „WA 1“	990 m ²
	Teilbereich „WA 2“	9.090 m ²
	Teilbereich „WA 3“	2.185 m ²
	Teilbereich „WA 4“	2.533 m ²
	privaten Erschließungsanlagen	929 m ²
2	Verkehrsflächen, bestehend aus:	3.781 m²
	öffentliche Verkehrsfläche (Erwin-Fischer-Straße)	2.818 m ²
	verkehrsberuhigter Bereich (Stichstraße)	907 m ²
	eingeschränkte Durchfahrt (Erwin-Fischer-Straße)	56 m ²
3	Fläche für Versorgungsanlagen (Pump- und Trafostation)	47 m²
4	Grünflächen, bestehend aus:	9.176 m²
	Ausgleichsgrün (M1)	3.072 m ²
	Wirtschaftsweg	728 m ²
	Wiese „Nord“	941 m ²
	Durchgangsweg für die Öffentlichkeit	342 m ²
	Gehölzfläche (M2)	1.674 m ²
	Parkanlage (M2)	505 m ²
	Jugend- und Kinderspielplatz	1.451 m ²
	Wiese „Süd“	399 m ²
	Verkehrsgrün (Baumscheibe Kastanie)	64 m ²
5	Wasserfläche (Kleingewässerbiotop „M1“)	1.002 m²
6	Landwirtschaftsfläche	1.191 m²
7	Flächenbilanz	30.924 m²

Der Teilbereich 2 umfasst ca. 0,45 ha und ist untergliedert in Parkanlage (2.538 m²), Wasserfläche (1.650 m²) und Durchgangswege für die Öffentlichkeit (591 m²).

13. Durchführung der Planung und Kosten

Die Kosten für die Bauleitplanung und die Erschließung werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Hansestadt Wismar entstehen keine Kosten. Die Erschließungsstraße wird nach der Fertigstellung der Hansestadt übergeben.

14. Verfahrensvermerk

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

23952 Wismar , den

Siegel

(Beyer)
Bürgermeister

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

planung:blanck.

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de

Eutin, 26.05.2014

ANLAGE 3a

UMWELTBERICHT



Satzung der Stadt Wismar über den Bebauungsplans Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“

für das Gebiet zwischen der Kleingartenanlage „Klingenberg“ im Nordwesten, der Böschung am Wanderweg von der „Erwin-Fischer-Straße“ durch den Pappelwald zum Seebad „Wendorf“ im Nordosten, der Garagenanlage an der „Erwin-Fischer-Straße“ im Südosten und der Eigenheimbebauung „Erwin-Fischer-Straße“ im Südwesten.

Begründung – Teil 2 - Umweltbericht

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	3
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	6
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	7
2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung	8
2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz und Bewertung	9
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung	29
2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung	29
2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung	30
2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung	31
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung	32
2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	32
2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	33
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	33
2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	33
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	33
2.3.1 Schutzgut Mensch	33
2.3.2 Schutzgut Flora und Fauna und Artenschutz	34
2.3.3 Schutzgut Boden	34
2.3.4 Schutzgut Wasser	35
2.4 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz	36
2.4.1 Eingriffsdarstellung	37
2.4.2 Eingriffsminderung	40
2.4.3 Ausgleichsmaßnahmen	41
2.4.4 Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen	45
3. Zusätzliche Angaben	47
3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung	47
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	47
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	47

1. Einleitung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 29.05.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 21.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Hilfe des Planverfahrens sollen für das Gelände der ehemaligen Hofstelle mit angrenzenden Garagenanlagen an der Erwin-Fischer-Straße in Wismar Wendorf, das einen langjährigen städtebaulichen Missstand darstellt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet und Baurecht geschaffen werden.

Das Plangebiet im Norden des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar im Stadtteil Wismar Wendorf wird im Nordwesten durch die Kleingartenanlage „Am Klingenberg“, im Nordosten vom Wanderweg von der Erwin-Fischer-Straße durch den Pappelwald zum Seebad Wendorf, im Südosten von der Garagenanlage an der Erwin-Fischer-Straße und im Südwesten von der der Eigenheimbebauung Erwin-Fischer-Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha.

Das Büro ADOLPHI – ROSE Landschaftsarchitekten in Kahlenberg bei Wismar wurde vom Erschließungsträger mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan beauftragt.

Die zur Verfügung gestellten Planunterlagen zur Satzung des Bebauungsplanes vom Büro blanck, Eutin vom 22.05.2014, auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüro Kattner, Wismar vom 30.10.2013, wurden mit Erhebungen vor Ort komplettiert.

Neben den planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung zum Bebauungsplan wurden nachfolgende Unterlagen für den Umweltbericht herangezogen:

- Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V, Umweltministerium M-V
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 09/ 2008
- Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg - Rostock, 1996
- Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG
- Naturschutzausführungsgesetz M-V, NatSchAG M-V
- Hinweise zur Eingriffsregelung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 3/ 1999
- Anleitung zur Biotoptypenkartierung
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Hansestadt Wismar, am südlichen Rand der Wismarbucht der Ostsee gelegen, wird als Mittelzentrum entwickelt. Die Stadt verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet ein Mischgebiet ausweist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ soll ein Allgemeines Wohngebiet im Norden des Stadtgebietes zur Errichtung von Eigenheimbebauung entwickelt werden.

Die Bebauung mit Wohngebäuden entspricht den geänderten Planungszielen der Hansestadt Wismar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/08 verfolgt die Hansestadt Wismar die Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbau- und Grünflächen.

Angaben zum Standort

Das Plangebiet bildet den Nordwesten des Stadtteils Wismar Wendorf. Das Gelände an der Erwin-Fischer-Straße 55 ist die letzte erhaltene Hofanlage im ehemaligen Dorf Mittelwendorf. Die Hofstelle mit Wohnhaus, imposanten Wirtschaftsgebäuden und Ställen wird seit Jahren nicht mehr genutzt und ist weitestgehend verfallen.

Das Wohnhaus steht unter Denkmalschutz. Es ist desolat und sanierungsbedürftig. Die übrigen, verbliebenden Gebäude sind weder erhaltenswert noch für eine Wohnnutzung geeignet. Der ehemals dörfliche Charakter von Mittelwendorf ist durch die städtebauliche Entwicklung seit den sechziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts in der Umgebung vollständig verloren gegangen.

Im Zuge des Bauleitverfahrens ist ein großer Teil der nicht erhaltenswürdigen Vegetation beseitigt worden. Alte Stall- und Nebenanlagen wurden abgerissen und entsorgt.

Das Plangebiet wird durch die Erwin-Fischer-Straße erschlossen. Von der Straße geht ein Fußweg nach Norden in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung, zur Kleingartenanlage Am Klingenberg und Richtung Seebad Wendorf ab.

Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplans ist es, den entstandenen städtebaulichen Missstand durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen. Das Plangebiet soll wieder zugänglich gemacht und einer Nutzung zugeführt werden. Dafür wird vorgesehen, alle Stallanlagen und Nebengebäude zurückzubauen und das Gebiet von allen Ablagerungen zu säubern, was im Zuge des bisherigen Planverfahrens z.T. bereits geschehen ist. Das Gebiet soll für eine Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern vorbereitet werden. Das erhaltenswerte Wohnhaus der Hofanlage soll saniert werden.

Für das Plangebiet wird eine kleinteilige Bebauung mit vornehmlich eingeschossigen Einfamilienhäusern vorgesehen. Damit soll das Wohngebiet in die veränderte städtebauliche Situation eingefügt und ein harmonischer Übergang sowohl zur Kleingartenanlage als auch zur angrenzenden offenen Landschaft erreicht werden.

Die Struktur der ehemaligen Hofanlage soll in der Erschließung des Wohngebietes wieder aufleben, indem die Wohnhäuser beiderseits der geplanten Zufahrt und Sichtachse zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem Wohnhaus angeordnet

werden. Damit kann der Charakter des aufgelassenen Hofgeländes erhalten bleiben.

Eine weitere Referenz an die ehemalige Hofanlage stellt die Einordnung von Feldsteinmauern an der Erwin-Fischer-Straße dar. Die alte markante Kastanie wird in einer begrünter Fläche innerhalb der Erschließungsstraße vor dem Wohnhaus erhalten.

Die Grünflächen östlich der brach gefallenen Hofanlage sind unbedingt zu erhalten. Eine bauliche Nutzung der Fläche ist, bis auf die Einordnung notwendiger Versorgungsanlagen wie Pumpwerk und Trafo, unbedingt auszuschließen. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche „Ausgleichsgrün“ M 1 festgesetzt. Die Grünfläche, die an das Gebiet im Osten angrenzt, soll durch den Rückbau von Garagen im Südosten vergrößert und aufgewertet werden.

Die Stallruine im Norden des Plangebietes wird beseitigt, die Fläche entsiegelt und mit Umgebungsflächen als landwirtschaftliche Nutzfläche hergestellt.

Der derzeit die nördliche Plangebietsgrenze bildende Weg wird als neue Wegefläche mit 4 m Gehrecht für die Hansestadt Wismar nach Süden verlegt. Der Weg soll in die private Grünfläche Wiese „Nord“, die an das Wohngebiet nördlich anschließt, integriert werden.

Der Wirtschaftsweg, der innerhalb der öffentlichen Grünfläche die östliche Plangebietsgrenze bildet, soll künftig auf 4 m verbreitet werden.

Durch die nördlich und östlich an das Wohngebiet angrenzenden Grünflächen lässt sich die im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar vorgesehene Grünverbindung zwischen der Grünanlage Wendorfer Wäldchen im Wohngebiet Wendorf, über das Plangebiet hinaus, zur offenen Landschaft nördlich des Plangebietes herstellen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsgrün“ M 1 sind das Kleingewässer, das als Biotop besonderen Schutz genießt, und die umgebende Gehölzfläche aus Grauweiden unbedingt zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Das Gewässerbiotop ist zu entschlammen. Damit soll der Wasserkörper des Biotops vergrößert werden.

Eine weitere Ausgleichsmaßnahme stellt der Umbau einer Pappelpflanzung südlich der Erwin-Fischer-Straße dar. Die Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche „Gehölzfläche“ M 2 entwickelt. Die an dieser Stelle vorhandenen Hybridpappeln sollen gefällt und gerodet werden. Die Fläche ist als extensiv zu pflegende Grünfläche aus 30 % Gehölz- und 70 % Wiesenflächen anzulegen und künftig zu erhalten.

Ebenso ist die nördlich an den Jugend- und Kinderspielplatz angrenzende öffentliche Parkanlage herzustellen. Der derzeitige Bolzplatz ist zum Jugend- und Kinderspielplatz umzugestalten.

Durch die Gestaltung eines Bandes künftig öffentlicher Grünflächen werden Voraussetzungen für einen perspektivischen Verbund der Flächen mit der vorhandenen Grünanlage Wendorfer Wäldchen geschaffen.

Ergänzt werden diese grünordnerischen und Ausgleichsmaßnahmen durch Maßnahmen zur Aufwertung des Uferbereiches des Kleingewässers im Wendorfer Wäldchen. Am Kleingewässer soll der Uferbereich teilschlammig und durch Ge-

hölzernahme die Besonnung des Gewässers verbessert werden. Die angrenzenden Gehölzflächen werden aufgewertet.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist derzeit nicht gewährleistet. Deshalb soll zwischen der Erwin-Fischer-Straße und dem Wohnhaus eine geradlinige öffentliche Zufahrtsstraße realisiert werden. Diese wird vor dem Wohnhaus in einem neuen Vorplatz enden. Von dieser Zufahrt sollen beiderseits private Stichstraßen abzweigen, um die Erschließung der Einfamilienhausgrundstücke zu gewährleisten. Die an der Erwin-Fischer-Straße angeordneten Wohngrundstücke können direkt von der Straße erschlossen werden.

Städtebauliche Werte

Flächennutzung B-Plan Nr. 71/08	Flächengröße in m²
Allgemeines Wohngebiet: davon private Erschließungsanlage	15.727 929
Verkehrsflächen: davon verkehrsberuhigter Bereich davon eingeschränkte Durchfahrt	3.781 907 56
Fläche für Versorgungsanlagen:	47
Grünflächen: davon Maßnahmefläche M1 davon Maßnahmefläche M2 davon Wiese Nord davon Wiese Süd davon Parkanlage davon öffentlicher Durchgangsweg davon Wirtschaftsweg davon Jugend- und Kinderspielplatz davon Verkehrsgrün	9.176 3.072 1.674 941 399 505 342 728 1.451 64
Wasserfläche:	1.002
Landwirtschaftsfläche:	1.191
Gesamtfläche	30.924

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71/08 beträgt rund 3,1ha.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Innerhalb des Stadtterritoriums der Hansestadt Wismar liegt das Plangebiet im Nordwesten, im Stadtteil Wismar Wendorf.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung

Der Landschaftsrahmenplan der Region Nordwestmecklenburg weist den Landschaftsraum um Wismar, innerhalb des Nordwestlichen Hügellandes, der Landschaftseinheit Wismarer Land und Insel Poel zugehörig aus.

Die nördlich an das Siedlungs- und Kleingartengebiet angrenzende Ackerlandschaft wird als Landschaftsraum zur Sicherung von Rastplatzfunktionen ausgewiesen. Des Weiteren wird der westlich an die Siedlungsgebiete angrenzende Agrarraum als Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen genannt.

Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt ist für das Plangebiet ein Mischgebiet ausgewiesen. Westlich des Gebietes wurde die bestehende Kleingartenanlage festgeschrieben. Südlich, südwestlich und südöstlich befinden sich Garagenkomplexe im Bestand. Nördlich wurde für die vorhandene Ackerfläche eine Überplanung zur Grünverbindung zwischen der Kleingartenanlage im Westen und der Waldfläche (Wendorfer Pappelwald) im Osten dargestellt.

Parallel zum Planverfahren des Bebauungsplanes wird ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Mit der Änderung werden Wohngebietsflächen an Stelle des Mischgebietes vorgesehen und bestehende Garagen mit Grünflächen überplant.

Schutzgebiete

Der Landschaftsraum nördlich des Plangebietes ist Bestandteil des nach § 23 NatSchAG-MV unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebietes L 72 b „Küstenlandschaft Wismar-West“ der Hansestadt Wismar im Landkreis Nordwestmecklenburg. Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von 170 ha. Es handelt sich um eine Grundmoränenlandschaft, von der nach dem Meeresspiegelanstieg nach der letzten Eiszeit große Teile von Wasser bedeckt waren. Ein abwechslungsreicher Flach- und Steilküstenverlauf und buchtenreiche Flachwasserbereiche tragen zum unverwechselbaren Aussehen der Landschaft bei. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist im Vorhandensein zahlreicher Landschaftselemente und Lebensräume wie Salzwiesen, Stranddünen, Hecken, Sölle, Kopfbäume, Röhrichte und Feuchtstandorte begründet.

Das Gebiet ist Lebensraum zahlreicher seltener Tier- und Pflanzenarten.

Besonders hervorzuheben ist die internationale Bedeutung als Winterquartier und Rastplatz sowie Mauer-, Nahrungs- und Brutrevier für Wasservögel, unter anderen Gänse, Enten und Watvögel.

Das Salzgrünland der Stadt und ihrer Umgebung ist in seiner Größe und Artenvielfalt einzigartig an der mecklenburgischen Ostseeküste. Hier finden gefährdete Pflanzenarten und Pflanzengesellschaften salzbeeinflusster Standorte, die in östlichen Abschnitten der deutschen Ostseeküste bereits ausgestorben sind, letzte Rückzugsstätten.

Ziel ist es, die charakteristische Landschaft so zu erhalten, zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Vielfalt der Pflanzen- und Tierarten sowie die Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert werden. Die Küstenlandschaft der westlichen Wismar-Bucht ist außerdem wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Naherholung der Wismarer Bürger und Touristen in ihrem Charakter zu erhalten und zu entwickeln.

Es kann davon ausgegangen werden, dass vom Plangebiet keine Beeinträchtigungen auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ausgehen.

In größerer Entfernung schließt sich nördlich das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) Wismarbucht DE 1934-401 an die Ackerflächen an.

Wegen der größeren Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass vom Plangebiet keine Beeinträchtigungen auf den Schutzzweck des Vogelschutzgebietes Wismarbucht und Salzhaff ausgehen.

Artenschutz

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beim Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, in Auftrag gegeben. Seit dem 29.10.2013 das Gutachten für das Plangebiet vor. Diese Ergebnisse werden im Kapitel Schutzgut Flora und Fauna dargestellt.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal. Das Wohnhaus der ehemaligen Hofanlage Erwin-Fischer-Straße 55 steht als Einzeldenkmal der Baudenkmale der Hansestadt Wismar unter Schutz.

Bodendenkmale sind für das Gebiet nicht bekannt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Umweltzustand und Umweltmerkmale werden für das Plangebiet einzeln und auf das Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen damit nach-

vollziehbar dokumentiert und bewertet werden. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung von Eingriffen und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen sollen damit, soweit wie möglich, schutzgutbezogen abgeleitet werden.

2.1.1 Schutzgut Mensch und Bewertung

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und oder die Erholungsfunktionen in der Landschaft ergeben. Bei dem betrachteten Plangebiet handelt es sich um eine langjährige Brache eines dörflich geprägten Gebietes, genauer einer ehemaligen Hofstelle am nordwestlichen Rand des Stadtteils Wismar Wendorf, die beräumt und städtebaulich neu geordnet werden soll.

Westlich tangiert zwischen Zierower Weg und Erwin-Fischer-Straße die Kleingartenanlage Am Klingenberg e.V. das Plangebiet. Im Süden grenzen Garargenkomplexe, ein Spielplatz und eine Pappelpflanzung an den ehemaligen Bauernhof. Die Garagenzeilen sind teilweise genutzt, teilweise ungenutzt. Die aufgelassenen Garagengebiete werden z.T. für Sperrmüllablagerungen missbraucht. An der Ostseite reichen mehrgeschossige Wohngebäude, wie sie für den Stadtteil Wendorf typisch sind, bis an das Plangebiet. Zwischen dem ehemaligen Hof und der Wohnsiedlung mit mehrgeschossigen Wohngebäuden befindet sich eine Grünfläche, die aus brach gefallenem Gartenflächen, überwucherten Stallruinen und einem Gewässerbiotop bestehen.

An der östlichen Plangebietsgrenze zweigt ein unbefestigter Fußweg von der Erwin-Fischer-Straße ab, der am Wismarer Wäldchen entlang, Richtung Klinik und an der nördlichen Plangebietsgrenze und dem angrenzenden Ackerland entlang zu den Kleingärten am Klingenberg führt. Mit dieser Wegeverbindung haben die Bewohner des Wohngebietes Wismar Wendorf, aus dem Wohngebiet heraus, über eine bestehende Verbindung von Grünflächen an das Wendorfer Wäldchen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Erwin-Fischer-Straße Anschluss. Von da gibt es nutzbare Wegeverbindungen zu den Kleingärten am Klingenberg einerseits und am Wendorfer Pappelwäldchen entlang zum Klinikgelände und zum Seebad Wendorf an der Wismarbucht der Ostsee. Die Bewohner von Wendorf haben damit für die wohngebietsnahe Feierabenderholung unmittelbaren Anschluss an einen imposanten Landschaftsraum innerhalb des Stadtterritoriums und damit auch an ein weitläufiges, der Erholung dienendes Gebietes an der Ostsee.

Bewertung

Mit der angestrebten Planung werden Veränderungen innerhalb der engen Grenzen des Plangebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Einordnung einer Neubebauung für Wohnbebauung zwischen einer Kleingartenanlage und bestehender Wohnbebauung vorbereitet.

Die angestrebten Planungsziele haben keinen Einfluss auf die angrenzenden Wohnquartiere in der näheren Umgebung.

Im Gegenteil werden die vorhandenen Wohngebiete eine Aufwertung durch die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes erfahren.

Auch die Erholungsnutzung für Einwohner für kurzzeitige Erholung und das Landschaftserlebnis beim Wandern wird durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Das Gebiet wird, wegen der angestrebten Ordnung sowohl aus städtebaulicher als auch aus naturschutzfachlicher Sicht aufgewertet.

Die herzurichtende Wiese nördlich der neuen Bebauung kann zur harmonischen Einbindung des neuen Eigenheimgebietes im sensiblen Übergang zur angrenzenden Ackerfläche der umgebenden Landschaft beitragen.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung der Umgebung des Gewässerbiotops östlich des Wohngebietes und der Umgebung des Teiches im Wendorfer Wäldchen werden das Gebiet auch aus naturschutzfachlicher Sicht aufwerten. Des Weiteren wird der Umbau einer Pappelpflanzung neben dem Spielplatz in eine naturnahe Gehölzpflanzung einen naturschutzfachlichen Beitrag innerhalb des Plangebietes leisten.

2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz und Bewertung

Naturräumlich gehört das Gebiet der Hansestadt Wismar innerhalb des Nordwestlichen Hügellandes in das Wismarer Land und Insel Poel.

Das natürliche Relief des Großraums wurde durch die Ereignisse der Weichselkaltzeit geprägt. Das Relief um die Wismarbucht ist in Seenähe überwiegend flach, weiter südlich wellig bis kuppig und durch Hohlformen strukturiert. Die Höhen liegen im Gebiet um die alte Hofstelle südlich der Westküste der inneren Wismarbucht bei ca. 24 bis 25 m über HN, die Gewässerhöhen bei ca. 20 m über HN.

Der geologische Aufbau des Untergrundes wird im Plangebiet vor allem durch pleistozäne Grundmoränenflächen bestimmt.

Mit der potentiell natürlichen Vegetation würde im Gebiet um Wismar die natürliche Waldgesellschaft des Typischen Waldgersten-Buchenwaldes vorherrschen und in den hohlraumreichen Flächen der Grundmoräne offene Moorvegetation oder Moorzwälder vorkommen.

Das Untersuchungsgebiet gehört in den nordwestlichen Rand des Stadtteils Wismar Wendorf, unweit der Westküste der inneren Wismarbucht der Ostsee.

An das Gebiet grenzt unmittelbar der sensible Landschaftsraum des Landschaftsschutzgebietes „Küstenlandschaft Wismar-West“.

Die Flächen der ehemaligen Hofstelle sind lange aufgelassen und in Sukzession übergegangen. Das ehemalige Wohnhaus und die imposanten Wirtschaftsgebäude und eine ganze Reihe kleinerer, ruinöser Gebäude sind noch erkennbar. Die Ruinen der Wirtschaftsgebäude und die Stallruine am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes sind fast vollständig mit Jungwuchs überwachsen. Daneben gibt es versiegelte Flächen aus Beton, Betonplatten und Mauerresten. Westlich und östlich der Hofstelle sind Garagenanlagen der angrenzenden mehrgeschossigen Wohnungsbauten erhalten. Die Garagen werden teilweise genutzt, teilweise sind sie ungenutzt. Einige Flächen des Untersuchungsgebietes sind mit Hochstauden, wo die Sukzession noch weiter fortgeschritten ist, mit Gehölzjungwuchs aus vorwiegend Eschen, aber auch Ahorn und Kastanien bestanden. An der nördlichen Plangebiets-

grenze ist, ausgehend von einzelnen Mirabellen eines ehemaligen Obstbaumbestandes, ein großes Mirabellengebüsch mit sehr alten Holundern entstanden. Insgesamt weist das Gebiet typische Merkmale der Brache eines Dorfgebietes auf. Im Zuge des Planverfahrens wurde bereits ein großer Teil des ruinösen Bestandes und des Gehölzjungwuchses beseitigt.

Im Rahmen der Bestandserfassungen zum Bebauungsplan Nr. 71/08 wurde das Untersuchungsgebiet ausführlich und umfassend begangen und die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen aufgenommen. Der Bestand ist auf Grundlage der Vermessungsunterlagen erhoben worden.

Der Untersuchungsraum reicht nur geringfügig über das eigentliche Plangebiet hinaus.

Die aufgenommenen Flächen werden, entsprechend dem Biotoptypenkatalog in der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg- Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, LUNG 1999, zugeordnet.

Danach wurden die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biototyps und die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biototypen BRD" als Wert bestimmende Kriterien herangezogen.

Es sind Wertstufen von 0 bis 2 vergeben worden.

Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/ oder keine Rote Liste Biototypen BRD zuzuordnen sind, wurde als Wertstufe 0 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.



Blick von nördlicher Plangebietsgrenze in Richtung Wismarbucht

Zu erhaltende Landschaftselemente



Zu erhaltende Kastanie vor dem Wohnhaus



Zu erhaltende Walnuss an der westlichen Plangebietsgrenze



Kleingartengelände mit zu erhaltender Linde

Ruinen, Garagen, Nebengebäude und Müllablagerungen



Stallruine mit Mirabellengebüsch an der nördlichen Plangebietsgrenze



Wirtschaftsgebäude und Garagen an der östlichen Plangebietsgrenze



Ruine des Wirtschaftsgebäude in der Brachfläche



Schuppen mit Asbestdach hinter dem Wohngebäude



Garagenkomplex an der südwestlichen Grenze des Plangebietes



Müllablagerungen an der Erwin-Fischer-Straße



Brachflächen

Brachflächen südlich des Wohnhauses



Verlandetes Gewässer mit Weidengebüsch an der nördlichen Plangebietsgrenze

Brachflächen westlich des Wohnhauses



Brennessel-Hochstaudenflur und Weidengebüsch am Gewässerbiotop



Mirabellengebüsch nördlich des Wohnhauses

Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen			
Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Status
1.11.1	Hybridpappelbestand	1	
5.3.2	Naturnaher Tümpel	2	§
10.1.1	Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte	2	
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	1	
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	1	
13.7.2	Strukturarme Kleingartenanlage	0	
13.9.8	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	0	
14.5.4	Einzelgehöft	0	
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	
14.7.5	Straße	0	

14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	1	
---------	-----------------------------	---	--

1.11.1 Hybridpappelbestand

An der südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich neben dem vorhandenen Spielplatz ein Pappelbestand aus Hybridpappeln (Populus- Canadensis-Hybriden). Auf der Fläche stehen 83 Bäume mit Stammdurchmessern von 25 bis 100 cm. Die Bäume haben größtenteils die Altersgrenze erreicht. Einige Bäume sind bereits abgestorben. Eine große Anzahl herunter gefallener Äste deutet darauf hin, dass von den Bäumen bei Stürmen Gefahr ausgeht.

Bewertung

Der Pappelbestand soll beseitigt werden. An Stelle der Pappeln sollen naturnahe Gehölz- und extensive Wiesenflächen angelegt werden. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt. Die Beseitigung der Pappelbäume im Innenbereich im Zuge des Umbaus in eine naturnahe Gehölzfläche ist nicht eingriffsrelevant.

5.3.2 Naturnaher Tümpel

In der nordöstlichen Fläche des Plangebietes befindet sich ein als Biotop gekennzeichnetes Kleingewässer. Es handelt sich dabei um ein stark verlandetes, Wasser führendes Kleingewässer, in das Oberflächenwasser aus den Gewässern der südlich gelegenen Grünanlage, Wendorfer Wäldchen, eingeleitet wird und in die Ostsee entwässert.

Bewertung

Das geschützte Biotop bleibt einschließlich des umgebenden Gehölzsaums aus Grauweiden erhalten. Das Gewässerbiotop ist stark verlandet. Mittels Teilent-schlammung soll das Wasservolumen des Gewässers vergrößert und das Biotop aufgewertet werden.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes derzeit mit mittlerer Wertigkeit (2) eingeschätzt.

10.1.1 Mesophiler Staudensaum frischer bis trockener Mineralstandorte

Durch langjährige Auflassung haben sich aus ehemaligen Rasen- oder Wiesenflächen der Hofstelle Hochstaudenfluren aus Brennesseln entwickelt. Auch der unbefestigte Weg an der nördlichen Plangebietsgrenze wird durch Brennesselfluren begleitet. Die Hochstaudenfluren sind, wie viele andere Flächen im Gebiet, stark mit Müllablagerungen verunreinigt.

Bewertung

Die Flächen werden überplant und vollständig in Anspruch genommen.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes derzeit mit mittlerer Wertigkeit (2) eingeschätzt.

12.1.2 Lehm-bzw.Tonacker

An der nördlichen Plangebietsgrenze reicht das angrenzende intensiv genutzte Ackerland bis ins Plangebiet.

Bewertung

Die Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt.

13.1.1. Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

Am Rande des Kleingewässers hat sich auf der Gewässerböschung und in unmittelbarer Umgebung ein Rand aus Grauweiden entwickelt.

Bewertung

Die Gehölzflächen werden im Zusammenhang mit dem Kleingewässer erhalten.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit mittlerer Wertigkeit (2) eingeschätzt.

13.3.1 Artenreicher Zierrasen

Innerhalb der Plangebietsgrenzen werden nur noch kleine Flächen gemäht. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze findet sich in der Umgebung des Gewässerabflusses eine kleine Rasenfläche.

Bewertung

Die Flächen sind nicht eingriffsrelevant. Sie gehen in die geplante private Grünfläche ein. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt.

13.7.2 Strukturarme Kleingartenanlage

An der nordwestlichen Plangrenze reicht die angrenzende Kleingartenanlage bis an die Plangrenzen heran.

Bewertung

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage

An der südlichen Plangrenze ist der vorhandene Bolzplatz in die Grenzen des Plangebietes aufgenommen worden.

Bewertung

Die Flächen werden zum Spielen für Kinder und Jugendliche erhalten. Ein Teil des Bolzplatzes soll zugunsten von Kleinkinderspiel umfunktioniert werden. Die gestalterischen Veränderungen sind nicht eingriffsrelevant.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

14.5.4 Einzelgehöft

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind vollständig versiegelte Flächen in Form von Gebäuden, Gebäuderuinen und Mauern, betonierte oder mit Betonplatten befestigte Flächen vorzufinden.

Bewertung

Die Flächen werden, bis auf das Gebäude des ehemaligen Wohnhauses der Hofstelle (Baudenkmal), überplant und vollständig in Anspruch genommen. Die bebauten und versiegelten Flächen sollen zurück gebaut, ordnungsgemäß entsorgt oder das Material einer Wiederverwendung zugeführt werden.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

Die Seitenstreifen der Erwin-Fischer-Straße, die Fußwege an der östlichen und nördlichen Gebietsgrenze sowie die Erschließungsflächen der Garagenkomplexe bestehen aus unversiegelten Schotterdecken.

Bewertung

Die Planung hat Auswirkungen auf die vorhandenen teilversiegelten Flächen. Die Flächen am östlichen Gebietsrand werden künftig um 1 m erweitert. Der Weg am nördlichen Gebietsrand wird in südliche Richtung verlegt.

Die übrigen Flächen werden überplant und in Anspruch genommen.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

14.7.5 Straße

In der Erwin-Fischer-Straße ist der historische Belag aus Granitgroßsteinpflaster erhalten. Lediglich an der östlichen Grenze reicht die, zur Erschließung der mehrgeschossigen Wohngebäude ausgebaute, Asphaltstraße bis ins Plangebiet.

Bewertung

Die Planung hat Auswirkungen auf die vorhandene Straße. Die befestigten Flächen werden aus funktionellen Gründen bis auf die Achse des Wohngebäudes Erwin-Fischer-Straße 55 in Asphaltbauweise erweitert. An der nördlichen Straßenseite wird ein neuer Fuß- und Radweg ausgebaut. Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (0) eingeschätzt.

14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete

Alle unversiegelten Flächen der ehemaligen Hoffläche sind in Sukzession übergegangen und inzwischen, nach langjähriger Auflassung, in Hochstaudenfluren übergegangen oder mit Gehölzjungwuchs bestanden. In den Brachflächen kommen Brombeer- und Holundergebüsch, vereinzelt auch Hundsrosen vor. Der Jungwuchs besteht zum größten Teil aus Eschen. Daneben kommen in geringerem Umfang Jungwuchs aus Kastanie, Grauweide, Spitz- und Bergahorn und Ulme vor.

Nordöstlich des Wohngebäudes der ehemaligen Hofstelle hat sich zwischen der Plangebietsgrenze und dem Kranz aus Weiden am Gewässer ein Gebüsch aus Mirabellen und alten Holundern entwickelt. Das Gebüsch hat auch die Stallruine vollständig überwuchert und ist durch Sperrmüllablagerungen durchsetzt.

Das Gebüsch ist in der landesweiten Kartierung des LUNG als Gehölzbiotop gekennzeichnet. Die Kartierung vor Ort hat erbracht, dass es sich bei diesem Gehölz offenbar um die verwilderte Fläche einer ehemaligen Obstwiese der Hofstelle handelt. Das Gehölz wird fast vollständig von alten ausgewachsenen Mirabellen, die wie Stammbüsche anmuten und derer Verwilderungen gebildet.

Das Gehölz grenzt, lediglich durch den unbefestigten Weg getrennt, an die nördliche Ackerfläche. Das vorhandene Gehölz erfüllt damit nicht die Anforderungen an ein zu

schützendes Gehölzbiotop, das an drei Seiten von Ackerflächen umgeben sein sollte. Das Mirabellengebüsch ist deshalb als ein Bestandteil der Brachfläche der ehemaligen Hofstelle aufgenommen worden.

Bewertung

Die Flächen werden überplant und vollständig in Anspruch genommen.

Der Biotopwert der kartierten Biotop- und Nutzungstypen wird innerhalb des Plangebietes mit geringer Wertigkeit (1) eingeschätzt.

Baumbestand

Der Baumbestand des Untersuchungsraumes wurde im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 für das Plangebiet erhoben. Im Plangebiet kommt geschützter Baumbestand vor.

Dominant sind im Plangebiet die markante Kastanie vor dem Wohngebäude, zwei Linden an der nordwestlichen Plangebietsgrenze, Eschen und Obstbäume westlich des Wohnhauses, Hybridpappeln und Bergahorn am geschützten Gewässerbiotop. Auch an der Erwin-Fischer-Straße stehen Hybridpappeln.

Im Anschluss an den Spielplatz an der Erwin-Fischer-Straße hat eine Pappelpflanzung (*Populus-Canadensis-Hybriden*) die Altersgrenze erreicht. Die Pappelpflanzung soll im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen für das Plangebiet zu einer naturnahen Gehölzpflanzung hergerichtet werden.

Der übrige Gehölzbestand der Brachfläche besteht aus jüngeren und damit nicht geschützten Bäumen.

Bewertung

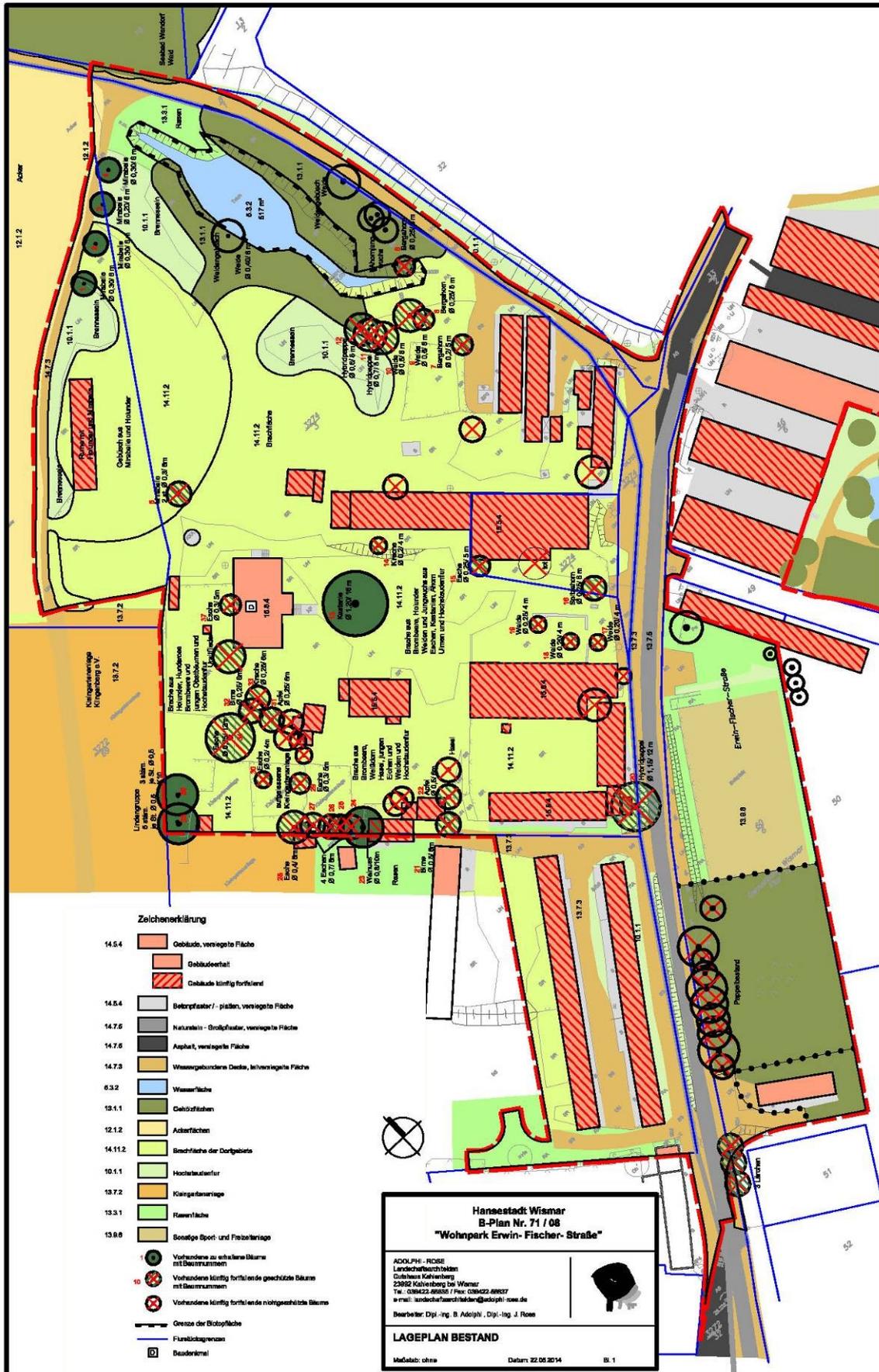
Mit dem vorliegenden Baukonzept soll die markante Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) vor dem Wohnhaus auf einer Insel innerhalb der Verkehrerschließungsflächen erhalten werden. An der westlichen Grundstücksgrenze lassen sich zwei Linden (*Tilia platyphyllos*) und die Walnuss (*Juglans nigra*), an der nördlichen Grundstücksgrenze die vier Mirabellen (*Prunus domestica*) in die Planung einbeziehen und erhalten.

Der übrige Baumbestand wird als Teil des Eingriffsgebietes zur Fällung vorgesehen und ist entsprechend Kompensationserlass auszugleichen.

Die Beseitigung der Pappeln im Innenbereich und die Herrichtung von naturnahen Gehölzflächen stellt sich nicht eingriffsrelevant dar.

Baumfällungen						
Baumnummern	Baumarten	Kompensation im Verhältnis 1:1 Stammumfang 0,5 - 1,50 m	Kompensation im Verhältnis 1:2 Stammumfang >1,50 - 2,5 m	Kompensation im Verhältnis 1:3 Stammumfang > 2,5 m	Ausgleichs- bedarf	
5	Mirabelle	1			1	Stück
6 ;7; 8	Bergahorn	3			3	Stück
9; 10; 17; 18; 19	Weide	3	2		7	Stück
11; 12; 20	Hybridpappel		2	1	7	Stück
14; 33	Kirsche	2			2	Stück
15; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 34; 37	Esche	5	5		15	Stück
16	Spitzahorn	1			1	Stück
21; 32	Birne	2			2	Stück
22; 31	Apfel	2			2	Stück
Gesamtanzahl					40	Stück

Baumerhalt	
Baumnummern	Baumarten
1; 2; 3; 4	Mirabelle
13	Kastanie
23	Walnuss
35	Linde
36	Linde



Artenschutz

Die dargestellten Aussagen fassen die Bestandserfassung und Bewertung des Gutachterbüros, Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 29.10.2013 zusammen.

Das Vorhabengebiet und die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen sind für nachfolgend aufgeführte und untersuchte Artengruppen bedeutsam. Der Untersuchungsumfang für die ausgewählten Artengruppen ist mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt worden.

Brutvögel der Freiflächen

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgten Erfassungen im Jahr 2012. Im Jahr 2013 wurden ergänzende Untersuchungen der Gebäude und Ruinen durchgeführt. Auswertbare Daten lagen für das Gebiet nicht vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA). Das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) liegt in nördlicher Richtung über 500 Metern vom Vorhabengebiet entfernt. Deshalb besteht kein Erfordernis zur Prüfung der Schutzziele des SPA.

Im Untersuchungsgebiet konnten in den Jahren 2012 und 2013 insgesamt 31 Brutvogelarten nachgewiesen werden, die tabellarisch aufgeführt sind. Es handelt sich um ein Artenspektrum des Siedlungsbereiches mit Gebüsch und Gehölzen. Einige wenige Arten brüten in und an Gebäuden. Der Baumbestand des Untersuchungsgebietes weist einige Kleinhöhlen auf, die von Meisen, Bachstelzen und Hausrotschwanz genutzt werden. Diese Höhlen stellen keine artenschutzrechtlich relevanten Bruthabitate dar. Wertgebende Arten, die mehrjährig die gleichen Brutplätze nutzen (Schwalben, Mauersegler, Dohlen und Eulen) sind nicht darunter. Die Arten Hausperling und Bluthänfling sind in Vorwarnlisten der Roten Listen aufgeführt. Es handelt sich aber nicht um eine echte Gefährdungskategorie.

Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Von allen in der Tabelle aufgeführten Arten erfolgten Nachweise an mindestens zwei Begehungstagen, bei denen Verhalten wie Gesang, Brutfleck, Jungtiere, Füttern festgestellt wurde, das auf Revierbindung schließen lässt.

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VogelSchRL	BArtSch V	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg		
2	Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	X	Bg		V
3	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	X	Bg		
4	Neuntöter	<i>Laniua collurio</i>	I	Sg		
5	Elster	<i>Pica pica</i>	X	Bg		

6	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg		
7	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg		
8	Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	X	Bg		
9	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	X	Bg		
10	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg		
11	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	X	Bg		
12	Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	X	Bg		
13	Gelbspötter	<i>Hippoclais icterina</i>	X	Bg		
14	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg		
15	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg		
16	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg		
17	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg		
18	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg		
19	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg		
20	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	X	Bg		
21	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg		
22	Sprosser	<i>Luscinia luscinia</i>	X	Bg		
23	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	X	Bg		
24	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg		
25	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	X	Bg	V	V
26	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg		
27	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg		
28	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	X	Bg		
29	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg		
30	Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	X	Bg		
31	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	X	Bg		

Tabelle 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTÄDT ET AL. 2003) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR)

X Art gemäß Artikel 1

I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Art

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Der überwiegende Teil der Arten brütet in Gebüsch bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüsch. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüsch- und Gehölzstrukturen. Es wird die Anbringung von Ersatzhabitaten für diese Arten empfohlen.

Brutvögel der Gebäude

Der Gebäudebestand wies in den Jahren 2012 und 2013 keine Nester von Brutvogelarten auf, die mehrjährig die gleichen Brutplätze nutzen. Im und am Gebäude-

bestand sowie in den angrenzenden Gebüschstrukturen wurden einige Nester von Amsel und Hausrotschwanz bzw. Haussperling vorgefunden. Wertgebende Arten, die mehrjährig die gleichen Brutplätze nutzen (Schwalben, Mauersegler, Dohlen und Eulen) konnten nicht festgestellt werden.

Im und am Gebäudebestand sowie in den angrenzenden Gebüschstrukturen wurden einige Nester von Amsel und Hausrotschwanz bzw. Haussperling vorgefunden. Da die Nester der festgestellten Arten nur in einer Brutperiode genutzt werden, kann das Tötungsverbot gemäß § 44 BNatSchG durch die Regelung der Abbruchzeiten der Gebäude bzw. der Zeiten der Beseitigung der Gehölze ausgeschlossen werden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 01. September bis 15. März durchgeführt werden. Zusätzlich sind die zeitlichen Beschränkungen des Gehölzschutzes (1. Oktober bis 29. Februar) zu beachten.

Reptilien

Ziel der Untersuchungen war es, einen Nachweis der Zauneidechse zu erbringen bzw. ihr Vorkommen als artenschutzrechtlich relevante Art auszuschließen.

Im Zeitraum von April bis Anfang Juli 2012 und 2013 erfolgten Erfassungen der Artengruppe der Reptilien mittels fünfmaliger Begehung bzw. der Kontrolle der ausgelegten Reptilienbleche bzw. anderer natürlicher Versteckmöglichkeiten in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden. Es wurden alle Arten qualitativ erfasst und dabei Ringelnatter und Waldeidechse nachgewiesen. Diese Arten wurden auch bei Begehungen im Gelände festgestellt.

Die Zauneidechse konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Offenbar stellt das Untersuchungsgebiet mit den angrenzenden Acker- bzw. Offenlandflächen keinen optimalen Lebensraum für die Zauneidechse dar. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist infolge der Insellage des Untersuchungsgebietes fernab von größeren Metapopulationen und dem Fehlen von Vernetzungselementen auszuschließen.

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3		
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	V	

Tabelle 2: Gesamtartenliste der Reptilien

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1991) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Waldeidechse (*Lacerta vivipara*)

Die Waldeidechse konnte in geringer Frequenz in den Freiflächen des Untersuchungsgebietes sowie am nördlichen Rand in den Saumstrukturen beobachtet werden. Das Vorhabengebiet besitzt eine geringe Bedeutung als Winterquartier bzw. Ganzjahreslebensraum für die Waldeidechse.

Ringelnatter (*Natrix natrix* LINNAEUS, 1758)

Die Ringelnatter konnte im Gelände insbesondere in der Umgebung des Gewässers beobachtet werden. Es gelang auch der Nachweis juveniler Tiere, somit ist davon auszugehen, dass sich die Ringelnatter im Untersuchungsgebiet auch reproduziert.

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum einer Siedlungsbrache im Übergang zu freien Landschaft. Die beiden festgestellten Reptilienarten sind wenig störungsempfindlich. Dennoch kommt es zum Verlust von Lebensraumstrukturen durch die Bebauung. Im Zuge des Planverfahrens sollten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darauf abzielen, optimale Habitatstrukturen u.a. für Reptilien, vor allem im Randbereich zu schaffen, dies ist insbesondere erforderlich, um das Tötungsverbot gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden

Amphibien

Innerhalb des Vorhabengebietes befindet sich im Nordosten ein potenzielles Laichgewässer für Amphibien. Potenziell ist aufgrund der aktuellen Biotopausstattung von einer Bedeutung des gesamten Vorhabengebietes für Amphibien auszugehen. Entsprechend erfolgte die aktuelle Untersuchung dieser Artengruppe zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Erheblichkeit des Vorhabens.

Zur Erfassung der Amphibien wurde das Untersuchungsgebiet von Mai 2011 bis Juni 2012 insgesamt fünfmal begangen. Auch im Jahre 2013 erfolgten Begehungen des Gebietes. Die Begehungen im März und Mai erfolgten auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Außer dem Verhören und Beobachten des Gebietes wurde auch im Gewässern gekäschert. Weiterhin erfolgten Datenerhebungen im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen. Es kann davon ausgegangen werden, dass alle vorkommenden Arten qualitativ erfasst worden sind.

Im Untersuchungsgebiet wurden vier Amphibienarten nachgewiesen. Die Arten Teichmolch und Teichfrosch vermehren sich im Gewässer des Untersuchungsgebietes. Die Erdkröte und der Laubfrosch vermehren sich nicht im Gebiet. Das Untersuchungsgebiet stellt für diese Arten einen nachgeordneten Habitatbestandteil als Migrationskorridor, Landlebensraum und Winterquartier dar.

Artnamen		Bart SchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3		
Europäischer Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	Bg	3	3	IV
Teichfrosch	<i>Rana kl. esculenta</i>	Bg	3		V
Teichmolch	<i>Triturus vulgaris</i>	Bg	3		

Tabelle 3: Gesamtartenliste der Amphibien im Untersuchungsgebiet

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST et al. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet V Art der Vorwarnliste

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

IV Art gemäß Anhang IV

V Art gemäß Anhang V

Erdkröte (*Bufo bufo*)

Die Erdkröte ist die größte heimische Krötenart. Als Lebensraum ist sie nicht sehr wählerisch, sie bevorzugt sowohl Wälder als auch Offenlandschaften.

Im Untersuchungsgebiet konnte die Erdkröte mehrfach beobachtet werden. Es sind sowohl adulte, als auch subadulte Tiere gefunden worden. Die Erdkröte vermehrt sich nicht im Gebiet. Offenbar befinden sich Laichgewässer außerhalb des Gebietes. Das Vorhabengebiet besitzt nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für die Erdkröte. Offenbar nutzen nur einzelne Tiere das Vorhabengebiet in der Phase der Migration bzw. als Winterquartier. Entsprechend ist nicht von einer Betroffenheit der Art auszugehen.

Laubfrosch (*Hyla arborea*)

Der Laubfrosch ist in Mecklenburg-Vorpommern relativ gut verbreitet. Er ist überall mit Ausnahme der „Sandgegenden“ z.B. südlich Schwerin, gut vertreten.

Der Laubfrosch wurde im Untersuchungsgebiet mehrfach verhört. Das Gewässer im Untersuchungsgebiet besitzt keine besondere Habitateignung für den Laubfrosch. Vermehrungsnachweise gelangen hier nicht. Der Laubfrosch nutzt offenbar nur die Gehölzstrukturen als Jahreslebensraum. Das Vermehrungshabitat liegt offenbar außerhalb des Vorhabengebietes. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit des Laubfrosches auszugehen.

Durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen lässt sich die Habitatfunktion des Gewässers so optimieren, dass das Gewässer durchaus als Laichhabitat nutzbar wäre.

Teichfrosch (*Rana kl. esculenta*)

Der Teichfrosch bevorzugt als Lebensraum die unterschiedlichsten Gewässer. So werden Seen, Gräben, Moore, Weiher, Tümpel und andere Gewässertypen angenommen, sofern offene Wasserflächen, eine fast ganztägige Besonnung und eine ausgeprägte Unterwasservegetation vorhanden sind.

Teichmolch (*Triturus vulgaris*)

Der Teichmolch ist relativ anspruchslos bezüglich der Qualität des Laichgewässers. Er bevorzugt wie der Kammmolch als Laichgewässer fischfreie Kleingewässer im Offenland.

Der Teichfrosch und der Teichmolch vermehrt sich offenbar im Gewässer des Vorhabengebietes. Dem eigentlichen Vorhabengebiet kommt, mit Ausnahme des Gewässers und dessen unmittelbarem Umfeld, aufgrund der relativ engen Bindung dieser Art an das Gewässer, nur eine untergeordnete Bedeutung als Migrationskorridor bzw. Winterquartier zu.

Durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen lässt sich die Habitatfunktion des Gewässers für den Teichfrosch und den Teichmolch optimieren.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust des Laichgewässers und sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile der festgestellten Arten. Entsprechend ist nicht von einer Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Durch geeignete Gestaltungsmaßnahmen, die ohnehin im Zuge der Umsetzung des Vorhabens vorgesehen sind, lässt sich die Habitatfunktion des Gewässers für die Amphibien optimieren.

Fledermäuse

Die Erfassung der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte vor allem mit der Zielstellung, den Restbestand an Gebäuden bzw. Ruinen der abgebrochen werden soll, sowie die Großbäume, die im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens gefällt werden müssen, bezüglich der aktuellen Habitatfunktion für Fledermäuse zu untersuchen. Es erfolgte eine aktuelle Erfassung und Bewertung der Gebäudereste und Großbäume innerhalb des Vorhabensgebietes hinsichtlich ihrer Bedeutung als Winterquartier bzw. Sommerquartier/Wochenstuben. Die Bedeutung der Freiflächen bzw. der Randstrukturen hinsichtlich ihrer Bedeutung als Nahrungshabitat und Leitlinie für die Fledermäuse wurde sekundär bewertet. Alle heimischen Fledermausarten sind gemäß Bundesartenschutzverordnung als „Streng geschützt“ eingestuft. Entsprechend besteht eine artenschutzrechtliche Bedeutung für alle Fledermausarten im Rahmen der Planverfahren bzw. der artenschutzrechtlichen Prüfung.

Die potentiell als Fledermausquartiere geeigneten Gebäudereste wurden parallel zu den drei Begehungen (12. Mai, 22. Juli und 4. September 2012) mit dem Detektor von untersucht (soweit dies aufgrund des Bauzustands möglich war). Zur Erfassung des Fluggeschehens der Arten auf der Nahrungssuche erfolgte der Einsatz eines so genannten Fledermausdetektors (BAT-Detektor). Ergänzt wurden die akustischen Informationen durch die Gegebenheiten am Untersuchungsort und durch Sichtbeobachtung gegen den Abendhimmel. Es erfolgte zusätzlich drei Begehungen in den Abend und Nachtstunden (5. Juni, 16. Juli und 22. August 2013) um die Ergebnisse des Jahres 2012 zu bestätigen. Die Großbäume wurden ebenfalls visuell nach möglichen Höhlen abgesucht. Die Nutzung dieser Höhlen wurde ebenfalls ergänzend mittels BAT-Detektor untersucht.

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Sommerquartiere (Männchenquartiere, Wochenstuben) von gebäudebewohnenden Arten festgestellt werden. Es konnten im Untersuchungsgebiet ebenfalls keine Winterquartiere bzw. potenziell dazu geeignete Unterkünfte gefunden werden. Die Gehölze im Untersuchungsgebiet wiesen keine geeigneten Höhlungen für baumbewohnende Arten auf. Eine Nutzung des vorhandenen Gehölzbestandes als Sommer- bzw. Winterquartier ist weitgehend auszuschließen.

Im Rahmen der Abendbegehung konnten insgesamt fünf Arten festgestellt werden. Alle festgestellten Arten nutzen das Untersuchungsgebiet als Bestandteil ihres Jagdreviers. Eine Aussage zur Bestandsgröße ist infolge der geringen Anzahl der Begehungen sowie der geringen Nachweisfrequenz schwer möglich.

Die häufigsten Arten sind Zwergfledermaus und Flughautfledermaus. Die Breitflügel-fledermaus und der Große Abendsegler wurden nur vereinzelt beobachtet.

Der Stellenwert dieses Jagdhabitats in Bezug zum Gesamthabitat der Arten ist aber infolge der fehlenden Nähe zum Sommerquartier/Wochenstube als nicht maßgeblich zu betrachten. Da die Untersuchungen lediglich innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgten, ist eine Zuordnung der festgestellten Tiere zu einem Sommerquartier bzw. Winterquartier nicht möglich.

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Breitflügel-fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	Sg	3	G	IV
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Sg	3	V	IV
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Sg	4	-	IV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Sg	4	-	IV
Wasserfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Sg			IV

Tabelle 6: Gesamtartenliste der Fledermäuse im Untersuchungsgebiet

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Rote Liste der gefährdeten Säugetiere Mecklenburg-Vorpommerns (LABES ET AL. 1991) und der Roten Listen der Säugetiere Deutschlands (MEINIG ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 3 Gefährdet
- 4 Potentiell gefährdet
- G Gefährdung anzunehmen
- D Daten unzureichend

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- IV Art gemäß Anhang IV

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Maßgebliche Quartiere von Fledermäusen (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten im und am Gebäudebestand nicht vorgefunden werden. Es besteht lediglich eine nachgeordnete gelegentliche Bedeutung als gelegentlicher Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier. Diese geringfügige artenschutzrechtliche Bedeutung kann durch CEF- bzw. Vorsorgemaßnahmen kompensiert werden. Eine Maßnahme könnte der Anbau von Fledermaus-Fassadensteinen an umliegenden Gebäuden sein. Denkbar ist der Anbau am ehemaligen Gutshaus, möglicherweise auch nur vorübergehend, bis ein endgültiger Standort am neu zu errichtenden Gebäudebestand gefunden werden kann. Es wird der Anbau von 6 Fledermaus-Fassadenquartieren als CEF/Vorsorgemaßnahme empfohlen. Zur Vermeidung von Tierverlusten, sollte die Baufeldberäumung einschließlich Abbruch der Gebäude und Beseitigung der Gehölze und Gebüsche im Zeitraum von Oktober bis März erfolgen.

Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, Minimierungs- und Vermeidungs-Maßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargestellt und verifiziert.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.). Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotsbestand vermieden.

Brutvögel, Amphibien und Reptilien

Für die Artengruppe der Brutvögel, Amphibien und Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da keine artenschutzrechtlich relevante Arten im Untersuchungsgebiet und dessen planungsrelevantem Umfeld vorkommen bzw. hier maßgebliche Habitatbestandteile besitzen, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind ebenso keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da keine Arten, die in der FFH-Richtlinie in den Anhängen II und IV aufgeführt sind, im Untersuchungsgebiet und dessen planungsrelevantem Umfeld ihre maßgeblichen Habitatbestandteile besitzen. Da aber methodisch bedingt nicht mit letzter Sicherheit eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse, insbesondere als Übergangsquartiere und Tageshangplätze, ausgeschlossen werden kann, sollten als CEF-Maßnahme/Vorsorgemaßnahme 6 Fledermausfassaden-Flachkästen an geeigneten Gebäuden im Umfeld angebaut werden, um den Arten hier optimale Quartiermöglichkeiten zu bieten und den Funktionsverlust der durch den Abbruch der Gebäude verursacht wird, zu kompensieren.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches

erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Brutvögel

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen, der Gebäude und Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüsch brüten, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht und der Abbruch der Gebäude auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken.

Amphibien und Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Fledermäuse

Der Gebäudeabbruch sollte in der Zeit von Oktober bis März erfolgen, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich auszuschließen.

Vorsorgemaßnahmen

Aufgrund der Erfordernisse des Artenschutzrechtes sind artenschutzrechtlich begründete Vorsorgemaßnahmen zu empfehlen.

Brutvögel

Als Vorsorgemaßnahme für die die Artengruppe der Brutvögel, insbesondere für den Verlust an Kleinen Baumhöhlen und Nischen, die von Meisen, Bachstelzen und Rotschwänzen genutzt werden, ist der Anbau von jeweils 5 Nistkästen für Nischenbrüter und Höhlenbrüter am zu erhaltenden Baumbestand zu empfehlen. Die durch den Gebäudeabbruch fortfallende Funktion für die Nischen- und Höhlenbrüter kann im Umfeld ansonsten nicht zeitnah kompensiert werden.

Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien ist die amphibiengerechte Gestaltung des Gewässers und dessen Umfeldes zu empfehlen. Der Gebüschbestand um das Gewässer sollte gerodet werden, da es sich nicht um heimische Gebüsche handelt und die Gebüsche das Gewässer stark beschatten. Weiterhin sollte das Gewässer entschlammt werden. Im Zuge dieser Maßnahme sollten flache Uferbereiche ausgeformt werden, die die Entwicklung von Röhrichten und Rieden zulassen. Einzelne Gehölze sollten am Ufer erhalten bleiben. Es ist die Anlage von zwei Lesesteinhaufen um das Gewässer bzw. im Norden des Gebiets an der Grenze zur freien Landschaft zu empfehlen.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen erforderlich, sofern die CEF-Maßnahmen umgesetzt werden.

Rechtliche Zusammenfassung

Ein artenschutzrechtlicher Ausnahmetatbestand besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nur für den Abbruch des Gebäudebestandes. Nach Umsetzung der CEF-Maßnahmen sowie der Vorsorge-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht kein weiterer artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima und Bewertung

Entsprechend der Klimazonengliederung wird das Plangebiet in das Klima des Ostseeküstenlandes eingeordnet. Klimatisch gehört das Gebiet um Wismar zum stark maritim geprägten Klimatyp, der unter dem Einfluss der Ostsee steht.

Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge von 550 bis 600 mm liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Region Westmecklenburg. Das Gebiet ist niederschlagsbenachteiligt. Die Jahrestemperaturschwankung der mittleren Temperatur fällt geringer als im Binnenland aus. Für das Gebiet sind erhebliche Windstärken und hohe Luftfeuchtigkeit typisch.

Bewertung

Durch die vorgesehene Planung ergeben sich kleinklimatische Effekte, die auf die lokalen klimatischen Verhältnisse des Plangebietes keinen nachhaltigen Einfluss ausüben.

2.1.4 Schutzgut Landschaft und Bewertung

Das Untersuchungsgebiet grenzt in Mittelwendorf, einem Teil des Stadtteils Wismar Wendorf, zwischen mehrgeschossigen Wohnhäusern und der Kleingartenanlage unmittelbar an die offene Landschaft des Landschaftsschutzgebietes. Der Landschaftsraum wird dominiert von Ackerflächen, dem ehemaligen Pappelwäldchen, dem Wald am Ausflugsgebiet Seebad Wendorf unmittelbar an der Wismarbucht der Ostsee.

Bewertung

Durch die Einordnung zusätzlicher Gebäude zum Wohnen, wird das Landschaftsbild des Gebietes nicht nachhaltig beeinträchtigt. Bei der Neubebauung handelt es sich um eingeschossige Wohngebäude, die sich in die angrenzende Bebauung im Stadtteil Wismar Wendorf einordnen werden. Lediglich das Wohnhaus der ehemaligen Hofstelle wird über die Einfamilienhäuser hinaus reichen. Eingriffe in das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild müssen für das Plangebiet nicht berücksichtigt werden.

Das Untersuchungsgebiet wird, im Gegenteil zum Voreingriffszustand, städtebaulich aufgewertet und die Bebauung in den anzulegenden Gärten in die landwirtschaftlich geprägte Umgebung an der Wismarbucht der Ostsee eingebunden. Das Vorhaben ist mit dem Schutzzweck des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Wismar-West“ vereinbar.

2.1.5 Schutzgut Boden und Bewertung

Die Böden um die Hansestadt Wismar stellen, wie im gesamten Landschaftsraum, Verwitterungsprodukte geologischer Bildungen des Weichselglazials dar. Wismar ist nördlich der Inneren baltischen Endmoräne gelegen, die sich um die Wismarbucht herum zieht. Die vorherrschenden Substrattypen der Grundmoräne stellen hier Lehme und Tieflehme dar. Diese bindigen Böden treten oft als Lehm- oder Tieflehm-Pseudogley bzw. als Parabraunerde-Pseudogley auf. Daneben kommen auf stark grundwasserbeeinflussten Niederungsbereichen Moorbildungen vor, die meist zu Niedermoorbodenbildungen führten.

Die Böden des Plangebietes werden seit den sechziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts für Bebauung mit mehrgeschossigen Wohnbauten, Erschließungsflächen, Garagenkomplexen, Grünflächen und Gartenanlagen in Anspruch genommen. Das unmittelbare Plangebiet der Hofstelle an der Erwin-Fischer-Straße ist deutlich länger, seit ca. dem Ende des 19. Jahrhunderts, überbaut. Noch weiter zurück reicht die landwirtschaftliche Nutzung der umgebenden Flächen, die die potentiell natürlich vorkommenden Wälder durch Rodung ablösten.

Das Gelände des ehemaligen Hofes hat sich seit der Auflassung zu einer Brache eines Dorfgebietes entwickelt. Große Teile des Gebietes sind durch Auffüllungen bzw. Rest- und Sperrmüllablagerungen verunreinigt.

Zum Plangebiet wurden ein geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse vom 20.11.2013 und ein Nachtrag über mögliche Schadstoffkontaminationen vom 16.12.2013 vom Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgner GbR vorgelegt.

Bereits vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist die Beräumung der baufälligen Bereiche vorgesehen und zum großen Teil auch bereits durchgeführt worden. Vorhandene Altlasten wie Dachpappen, Müllablagerungen etc. wurden auf dem gesamten Grundstück im Zuge der Beräumung entfernt und fachgerecht entsorgt. Die Maßnahme wird durch das Institut für Umweltschutz und Qualitätssicherung Dr. Kregel GmbH in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde begleitet. Eine weitere Altlastensanierung nach der Beräumung sollte nicht mehr notwendig sein. Dennoch erfolgt im Anschluss an die Beräumung eine Entnahme und Untersuchung von Bodenproben, um verdeckte Altlasten ausschließen zu können.

Bedingt durch die vormalige landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere im Bereich der ehemaligen Hofstelle, wurde im Plangebiet und im Randbereich der Boden auf Altlasten untersucht. Insgesamt wurden drei Proben labortechnisch untersucht. Zwei Proben wurden im Bereich der geplanten inneren Erschließungsstraße und eine Probe im Teich der Maßnahmefläche „M 1“ genommen. Weiter Proben wurden nicht genommen, da die übrigen baufälligen Bereiche abgebrochen und entsorgt werden.

Bewertung

Die Böden des Untersuchungsgebietes sind urban beeinflusst und stark überformt. In der Randlage des Stadtgebietes Wismar Wendorf werden die Bodenflächen des

Plangebietes, außerhalb der zu erhaltenen Gewässer- und Gehölzflächen, für Einzelhausbebauung, Erschließung und die Anlage von Grünflächen in Anspruch genommen. Die Nutzungen gehen nicht über das Plangebiet hinaus.

Flächenrecycling stellt einen wesentlichen Aspekt eines zeitgemäßen Bodenschutzes dar. Eine städtebauliche Überplanung der Brachfläche und wieder Nutzbarmachung der Flächen entspricht damit den Leitlinien des Bodenschutzes. Positiv wird bewertet, dass eine Brachfläche am nordwestlichen Stadtrand, in unmittelbarer Nachbarschaft der angrenzenden reizvollen Landschaftsräume eine Nutzungsaufwertung erfahren soll.

Die vorliegenden Bodenaufschlüsse machen deutlich, dass eine funktionale Teilung des Gebietes, in Wohnbauland und öffentliche Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen M 1, aus Sicht der anstehenden Bodenverhältnisse sinnvoll ist. Die Bereiche mit schwierigen Baugrundverhältnissen reichen weiter in das geplante Wohnbauland hinein.

Die Fläche mit der festgestellten Torflinse muss weiter eingegrenzt werden. Derzeit stellt sich der Bereich mit dem schwierigen Baugrund als der Abschnitt mit der höchsten vorgesehenen Aufschüttung und damit größten Höhe für die geplante Feldsteinmauer dar. In diesem Bereich muss mit höherem Gründungsaufwand gerechnet werden.

Überschreitungen von Vorsorgewerten nach Bundes- Bodenschutzgesetz (BBod-SchG) wurden nicht festgestellt. Zudem erfolgte eine Bewertung der Ergebnisse nach TR-LAGA 2004. Bei den Proben aus dem Bereich der Erschließungsstraße sind überwiegend Böden mit den Zuordnungswerten Z2 vorhanden. Der Boden ist somit unter Beachtung von definierten technischen Sicherungsmaßnahmen eingeschränkt wieder einbaufähig.

Auf folgenden Sachverhalt wird hingewiesen:

Sollten während der Baumaßnahmen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegen, sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen verpflichtet, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde zu informieren. Diese Pflicht gilt auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

2.1.6 Schutzgut Wasser und Bewertung

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befindet sich an der nordöstlichen Gebietsgrenze ein Kleingewässer, das in ein Fließgewässersystem eingebunden ist, das nördlich in die Innere Wismarbucht entwässert. Das Gewässer wird von Süden nach Norden durchflossen.

Bewertung

Mit der Planung werden keine Veränderungen des Oberflächenwasserregimes vorgesehen. In das Kleingewässer des Plangebietes soll das Oberflächenwasser des

Plangebietes eingeleitet werden. Im Zuge der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen wird die Entschlammung des Kleingewässers innerhalb der öffentlichen Grünfläche M 1 des Plangebietes vorgesehen. Damit soll der Wasserkörper vergrößert und die Verweildauer des Oberflächenwassers im Gebiet verlängert werden. Die Entschlammung wird auch aus artenschutzrechtlichen Belangen empfohlen. Versickerung von Oberflächenwasser ist im Plangebiet wegen der anstehenden bindigen Böden nicht möglich.

Grundwasser

Grundwasserisohypsen folgen im Wesentlichen dem Reliefverlauf, die Grundwasserscheiden dem Verlauf der Endmoränenbögen der Umgebung. Der Landschaftsraum hat mit seinen bindigen Böden und Moorbildungen kaum Anteil an der Grundwasserneubildung. Das Gefährdungspotential gegenüber Schadstoffen, die über den Boden eindringen können, stellt sich für das Plangebiet gering dar.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des großräumigen Trinkwassereinzugsgebietes Wismar im Westen des Stradtterritoriums. Die Trinkwasserschutzzone endet außerhalb des Plangebietes.

Bewertung

Mit der vorgesehenen Planung werden die Grundwasserverhältnisse des Plangebietes nicht beeinflusst.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter und Bewertung

Für das Plangebiet ist ein Baudenkmal bekannt. Das ehemalige Wohngebäude der Hofstelle Erwin-Fischer-Straße 55 steht unter Schutz.

Bodendenkmale sind für das Gebiet nicht bekannt.

2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Mit der Planung zum Bebauungsplan Nr.71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ soll die städtebauliche Entwicklung am nordwestlichen Rand des Stadtteils Wismar Wendorf mit der Beseitigung einer Brache und der Entwicklung von Wohnbebauung abgeschlossen werden. Für die Plangebietsflächen werden ein Allgemeines Wohngebiete, Erschließungs- und Grünflächen festgesetzt.

Durch die angestrebte Planung sollen im Übergangsbereich zwischen der zum Stadtgebiet gehörigen Bebauung und dem Landschaftsraum an der Ostsee Grünflächen auf privaten und öffentlichen Flächen entwickelt werden. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden vermieden. Geschützter Bestand an Einzelbäumen lässt sich im Plangebiet erhalten. Artenschutzrechtlichen Belangen lassen sich durch CEF-Maßnahmen begegnen. Die Umweltauswirkungen der Planung beschränken sich auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen mit den typischen Biotoptypen der Brachflächen von Dorfgebieten und den Verlust von geschützten Bäumen. Böden werden für die Erschließung des Gebietes und für Bebauung versiegelt. Die Umweltauswirkungen reichen nicht über das Plangebiet hinaus.

2.2 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Planung der Hansestadt Wismar zum Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ soll im Stadtgebiet Wismar Wendorf eine Brachfläche beseitigt und die Fläche für Bebauung vorbereitet werden. Mit der planerischen Ordnung des Gebietes sind Eingriffe in das Schutzgut Boden mit den verbundenen Biotop- und Nutzungstypen und der Verlust an geschützten Einzelbäumen verbunden. Wichtige Prämisse für das Gesamtplangebiet ist die Einbindung der Bebauung in Grünflächen im Übergangsbereich zum Landschaftsraum an der Wismarbucht. Mit den vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die vorbereiteten Eingriffe innerhalb des Plangebietes nur teilweise ausgeglichen werden. Darüber hinaus werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig, die im benachbarten Wendorfer Wäldchen vorgesehen und dem Teil 2 zum Plangebiet dargestellt sind.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne planerische Ordnung des Gebietes würde der derzeitige desolate, ungeordnete Zustand erhalten bleiben. Bauliche Veränderungen und Erweiterungen, eine planerische Ordnung des Gesamtgebietes wären ohne Planverfahren nicht möglich. Standortalternativen, kommen für dieses Planverfahren nicht in Betracht. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Mischbaufläche fest geschrieben wurde. Diese perspektivischen Vorgaben sollen mit dem Planverfahren, unter der Voraussetzung geänderter Planungsziele der Hansestadt Wismar, in Baurecht für ein Allgemeine Wohngebiete und Grünflächen umgesetzt werden.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange von Natur und Umwelt sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen sind gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln und Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Einzelne Schritte zur Vermeidung und Verminderung werden nachfolgend für die betroffenen Schutzgüter dargestellt.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Mit der planerischen Ordnung des Gebietes und Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Grünflächen werden die Beräumung der Brache und die Abrundung der Bebauung an der Erwin-Fischer-Straße geplant.

Beeinträchtigungen können sich für Anwohner kurzzeitig baubedingt bei der Beräumung der Brache, der Herstellung der Erschließungsflächen und dem Bau der neuen Wohnhäuser ergeben. Die Beeinträchtigungen reichen über diese Phasen jedoch nicht hinaus.

Während der Bauzeit kann es zu visuellen und akustischen Störungen und Staubimmissionen kommen, die nach der Bauzeit abgeschlossen sein werden. Es ist nicht damit zu rechnen, dass alle Häuser gleichzeitig gebaut werden, vielmehr kann sich die Realisierung, über einen größeren Zeitraum hinziehen.

Die Emissionsbelastungen für die Anwohner sind so gering wie möglich zu halten. Ruhezeiten sind in der Bauzeit einzuhalten. An- und Abtransporte mit Schwerverkehr durch das Wohngebiet Wismar Wendorf müssen gegebenenfalls zeitlich eingeschränkt werden.

2.3.2 Schutzgut Flora und Fauna und Artenschutz

Mit der beabsichtigten Planung kommt es zum dauerhaften Verlust von Bodenflächen mit den vorhandener Biotop- und Nutzungstypen. Der Eingriff in den Naturhaushalt des untersuchten Plangebietes wird durch die Inanspruchnahme von Hochstaudenfluren und Flächen mit Gehölzjungwuchs, den eigentlichen Brachflächen, verursacht.

Die Kronentraufen der erhaltenswerten Bäume sind mittels Bauzaun zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig. Die künftig fortfallenden Bäume dürfen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar gefällt werden.

Das geschützte Biotop Kleingewässer ist einschließlich des umgebenden, zu erhaltenden Weidengebüsch mittels Biotopschutzzaun einzugrenzen und vor Beschädigungen zu schützen.

Aus Artenschutzgründen sind vorsorglich Fledermaushilfen und Nistkästen anzubringen und Lesesteinhaufen zu errichten.

Das geschützte Gewässerbiotop ist zu erhalten. Zur Aufwertung werden Teilentschlammungsmaßnahmen durchgeführt. Das Weidengebüsch am Gewässerrand ist in seiner Form dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

2.3.3 Schutzgut Boden

Mit dem Schutzgut Boden ist sparsam umzugehen. Vor allem wäre nutzbarer Kulturboden, wenn er in Randbereichen, außerhalb der sondierten Flächen, auftreten würde, zu sichern und wieder zu verwenden oder Bodenverwertung zuzuführen. Mit der beabsichtigten Planung kommt es zum dauerhaften Verlust von Bodenflächen mit den vorhandener Biotop- und Nutzungstypen. Der Eingriff in den Naturhaushalt des untersuchten Plangebietes wird durch die Inanspruchnahme von Brachflächen und Hochstaudenfluren und den Verlust von Bäumen verursacht.

Darüber hinaus gilt für das Gesamtgebiet, dass, falls während der Bauarbeiten, Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen werden, der Grundstücksbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet ist.

Auf die Mitteilungspflicht nach § 2 Abs. 1 gemäß Landesbodenschutzgesetz von 04.07.2011 beim zuständigen Umweltamt wird hingewiesen. Anfallender Bodenaushub, Abfälle und Bauschutt oder verunreinigte Wässer sind entsprechend ihrer Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- bzw. Bundesbodenschutzgesetzes zu verwerten bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Tiefbau- und Regulierungsarbeiten werden durch einen Sachverständigen für Altlastenuntersuchungen und –gutachten begleitet.

Bewertung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Flora, Fauna und Boden

Die Aufgabe von ehemaligen Nutzungen der Hofstelle an der Erwin-Fischer-Straße führte zum Brachfallen von davor genutzten Flächen. Die Flächen, die einer natürlichen Sukzession unterliegen, dienen als Nahrungshabitate. Die Nutzung dieser Flächen für Wohnbauland, Verkehrs- und Grünflächen trägt den Anforderungen des Bodenschutzes in hohem Maße Rechnung. Der Bodenschutz geht nicht zu Lasten des Artenschutzes.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Es wird vorgesehen, unbelastetes Oberflächenwasser von Dächern und Nebenanlagen in das Kleingewässer des Plangebietes einzuleiten. Der anstehende bindige Boden lässt Versickerung auf den Grundstücken nicht zu.

2.4 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

Der Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern (LUNG 1999) zugrunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs ermittelt.

Durch die mit dem Plan vorbereiteten möglichen baulichen Maßnahmen werden flächenhafte Eingriffe in den Biototyp 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete und in den Biototyp 10.1.1 Mesophiler Staudensaum vorgenommen. Die Brachflächen mit einer Flächengröße von 13.158 m² werden im Voreingriffszustand mit einer Wertigkeit von 1 und die mesophilen Staudensaumflächen mit einer Fläche von 1.691 m² werden mit 2 bewertet.

Alle übrigen bebauten Flächen mit einer Größe von 8.964 m² sind ehemalige Gebäudeflächen oder vollflächig versiegelte Platz- und Wegeflächen der ehemaligen Hofstelle, die hinsichtlich Ihres Biotopwertes mit dem Wert 0 beurteilt werden.

Die unbebauten nicht eingriffsrelevanten Flächen setzen sich anteilig aus dem Kleingewässer, den zu erhaltenden Gehölzflächen (Weidengebüschen) um das Kleingewässer, Kleingarten- und Rasenflächen zusammen. Die am südöstlichen Rand des Plangebietes gelegene Bestandsfläche des Bolzplatzes Biototyp 13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage mit dem Biotopwert 0 und die Wiese „Süd“ 399 m² sind nicht eingriffsrelevant. Die dazwischen liegende Pappelpflanzung mit einer Flächengröße von 1674 m² soll als Ausgleichsmaßnahme zu einer naturnahen Gehölzfläche umgewandelt werden.

Flächenübersicht Voreingriffszustand

Bebaute Flächen

Bebauung (ohne Gutshaus)	3.448 m ²	Entsiegelung
Bebauung Gutshaus	282 m ²	nicht eingriffsrelevant
Betonflächen	587 m ²	Entsiegelung
Wassergebundenen Decke, anteilig	2.128 m ²	Teilentsiegelung
Wassergebundenen Decke, anteilig	1.583 m ²	nicht eingriffsrelevant
Großsteinpflaster	707 m ²	nicht eingriffsrelevant
Asphaltfläche	229 m ²	nicht eingriffsrelevant
Summe Bebaute Flächen	8.964 m²	

Unbebaute Flächen

Brachfläche	13.158 m ²	Eingriff Biotopverlust
Kleingewässer	1.002 m ²	nicht eingriffsrelevant
Hochstaudenflur	1.691 m ²	Eingriff Biotopverlust
Gehölzfläche am Kleingewässer	1.199 m ²	nicht eingriffsrelevant
Rasen, anteilig	896 m ²	nicht eingriffsrelevant
Rasen	330 m ²	Eingriff Biotopverlust
Sonstige Sport- u. Freizeitanlage	1.451 m ²	nicht eingriffsrelevant
Pappelpflanzung	1.674 m ²	nicht eingriffsrelevant
Komplex Wiese Süd	399 m ²	nicht eingriffsrelevant
Acker	160 m ²	nicht eingriffsrelevant

Summe Unbebaute Flächen	21.960 m²
Bestandsfläche Gesamt	30.924 m²

Tab. 1: Übersicht Flächenbilanz Voreingriffszustand

Um die Bilanzierung nachvollziehbar darzustellen, werden mit der Eingriffs-Ausgleichs- Bilanzierung alle im Plangebiet dargestellten neuen bebaubaren Flächen und die Erschließungsflächen berechnet und alle vom Eingriff betroffenen Bestandsflächen als Biotopverlust- bzw. Entsiegelungsflächen dargestellt.

2.4.1 Eingriffsdarstellung

Durch die Errichtung von Wohngebäuden mit Nebenanlagen werden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Boden- und Biotopverluste mit Flächenversiegelungen vorbereitet, die sich auf die Flächen innerhalb des Wohnbaulandes WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 beschränken.

Für das Wohnbauland WA 1, die Fläche des unter Denkmalschutz stehenden Wohnhauses wird eine max. Grundfläche von max. 300 m² mit maximal 50 % Überschreitung festgesetzt. Für das Wohnbauland WA 2 bis WA 4 wird jeweils eine GRZ von 0,3 (mit maximal 50 % Überschreitung) festgesetzt.

Für den Bau neuer Wohnhäuser können insgesamt 6.641 m² Fläche vollständig versiegelt werden. Weitere Flächen werden durch die Erschließung des Plangebietes mit neuen Straßenverkehrsflächen und verkehrsberuhigte Erschließungsflächen voll versiegelt. Für voll versiegelte Flächen wird ein Versiegelungszuschlag von 0,5 berechnet. Für die teilversiegelten Flächen bei den Befestigungen der wassergebundenen Decken des Öffentlichen Durchgangsweges (342 m²) und des Wirtschaftsweges (728 m²) wird ein Versiegelungszuschlag von 0,2 berechnet.

vollversiegelte und teilversiegelte Flächen

Fläche Allgemeines Wohngebiet	6.641	m ²
Private Erschließungsanlage	929	m ²
Verkehrsberuhigter Bereich	907	m ²
Eingeschränkte Durchfahrt	56	m ²
Straßenverkehrsfläche Neu	1.934	m ²
Versorgungsanlagen	47	m ²
Öffentlicher Durchgangsweg	342	m ²
Wirtschaftsweg	728	m ²

Tab. 2: Flächenübersicht der neu zu versiegelnden Flächen

Gravierendste Eingriffe werden durch die Flächeninanspruchnahme für vollflächige Bodenversiegelungen vorbereitet. Die betroffenen Flächen wurden nach der Anlage 9 der Eingriffsregelung ermittelt und der Wertstufe 1 für Brachflächen der Dorfgebiete, Wertstufe 2 für Hochstaudenfluren bzw. Wertstufe 0 für versiegelte Fläche von Einzelgehöften zugeordnet.

Nutzung	Größe	Einheit	GRZ	Überschreitung	GRZ-Summe	Bebaub. Fläche	Einheit	Grünfläche Minderung	Einheit	Bemerkung
BAUFLÄCHEN										
Fläche Wohnen WA 2-4 (ohne private Erschließung)	13.758	m ²	0,3 300 m2	50%	0,45	6.191	m ²	7.567	m ²	Eingriffsminderung
Fläche Wohnen WA 1	1.040			50%		450	m ²	590	m ²	Eingriffsminderung
Gesamtfl. Bebauung	14.798	m²				6.641	m²	8.157	m²	
VERKEHRSFLÄCHEN										
Nutzung	Größe	Einheit				Neuver-siegelung	Einheit			Bemerkung
Verkehrsflächen										
Private Erschließungsanlage	929	m²				929	m ²			m ² Vollversiegelung
Verkehrsflächen u.a.										
Verkehrsberuhigter Bereich	907	m ²				907	m ²			m ² Vollversiegelung
Eingeschränkte Durchfahrt	56	m ²				56	m ²			m ² Vollversiegelung
Straßenverkehrsfläche Neu	1.934	m ²				1.934	m ²			m ² Vollversiegelung
Straßenverkehrsfläche Bestand	884	m ²				0	m ²			m ² ohne Auswirkung
Gesamtfl. Verkehr	3.781	m²				3.826	m²			m²
Versorgungsanlagen										
	47	m²				47	m²			m² Vollversiegelung
GRÜNFLÄCHEN										
Nutzung	Größe	Einheit	GRZ	Überschreitung	GRZ-Summe	Bebaub. Fläche	Einheit	Grünfläche Minderung	Einheit	Bemerkung
Grünflächen										
Öffentliche Grünfläche M1	3.072	m ²								Ausgleichsfläche
öffentl. Grünfläche M2	1.674	m ²								Ausgleichsfläche
Wiese "Nord" (Bauer Horn)	941	m ²								ohne Auswirkung
Wiese "Süd" (um Garagen)	399	m ²								ohne Auswirkung
Parkanlage (Nähe Bolzplatz)	505	m ²								Ausgleichsfläche
Öffentlicher Durchgangsweg	342	m ²								Teilversiegelung

Wirtschaftsweg		728 m ²							Teilversiegelung	
----------------	--	--------------------	--	--	--	--	--	--	------------------	--

Jugend u. Kinderspielplatz	1451 m ²						ohne Auswirkung
Verkehrsgrün (Kastanie)	64 m ²						ohne Auswirkung
Gesamtfl. Grün	9.176 m²						
SONSTIGE							
Kleingewässer	1002 m ²						ohne Auswirkung
Erhalt Gehölz Kleingewässer	1199 m ²						ohne Auswirkung
Landwirtschaftsfläche	1.191 m²						ca.33% Entsiegelung, ca. 66 % Biotopverlust
Gesamtgebiet B-Plan	30.924 m²						

Tab. 3: Übersicht Flächenbilanz

Um die Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wieder herzustellen ist als Kompensationserfordernis das 1-fache der beeinträchtigten Fläche wieder herzustellen.

Wegen der Nähe des Eingriffsgebietes zur übrigen Bebauung wird ein Korrekturfaktor von 0,75 für die Flächenbeeinträchtigung der vorhandenen Biotope bei der Berechnung des Flächenäquivalentes berücksichtigt.

Berechnung der Eingriffsflächen

Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Kompensationserfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Verlust Brachfläche		13.158,00	1	1	x	0,75	9.869
Verlust Hochstaudenflur		1.691,00	2	2	x	0,75	2.537
Verlust Rasen		330,00	1	1	x	0,75	248
Funktionsverlust durch Aufschüttung		3.314,00		0,5	x	0,75	1.243
Summe Flächenäquivalent Eingriff Biotop u. Funktionsverlust						gesamt	13.895

Eingriff durch Flächenversiegelung							
Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Zuschlag Ver-siegelung	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Vollversiegelung Gebäude		6.641,00	0	0,5	x	0,75	2.490
Vollversiegelung Private Erschließungsanlage		929,00	0	0,5	x	0,75	348
Vollversiegelung Verkehrsberuhigt		907,00	0	0,5	x	0,75	340
Vollversiegelung Eingeschränkte Durchfahrt		56,00	0	0,5	x	0,75	21
Vollversiegelung Straßenverkehrsfläche Neu		1.934,00	0	0,5	x	0,75	725
Teilversiegelung Öffentl. Durchgangsweg (Wgbd. Decke)		342,00	0	0,2	x	0,75	51
Teilversiegelung Wirtschaftsweg (Wassergebundene Decke)		728,00	0	0,2	x	0,75	109
Vollversiegelung Versorgungsanlagen		47,00	0	0,5	x	0,75	18
Summe Flächenäquivalent Eingriff Flächenversiegelung						gesamt	4.103

Tab. 4: Berechnung Eingriffsflächen

2.4.2 Eingriffsminderung

Nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen werden die Vegetationsflächen in Gebäudenähe der Wohngebäude WA 1 bis WA 4 mittels gärtnerischer Gestaltung für Anpflanzungen und Rasenflächen gestaltet.

Minderungsmaßnahmen							
Rückbaumaßnahmen	Nutzungstyp	Flächen-größe	Wertstufe	Minderun-gswertzahl	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Ausgleich (m ²)
Zierrasen u. Anpflanzungen in Hausnähe (8.157 m ²)		8.157		0,7	x	0,75	-4.282
Summe Flächenäquivalent Minderungsmaßnahmen						gesamt	- 4.282

Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung	
Summe Eingriff Biotop u. Funktionsverlust	13.895
Summe Eingriff Flächenvollversiegelung	4.103
Summe Minderung durch Rückbau und Anpflanzungen in Hausnähe	-4.282
Verbleibendes Kompensationserfordernis (Summe Eingriff)	13.716

Tab. 5: Berechnung Kompensationserfordernis

Die Neuanlage dieser Vegetationsflächen wird mit der Wertstufe 0,7 als Minderungsflächen angerechnet. Entsprechend der Tabelle 5 verbleibt nach Durchführung der vorgenannten Minderungsmaßnahmen ein restliches Kompensationserfordernis des Eingriffes in Höhe von 13.716 Flächenäquivalent (m²) an Wertpunkten.

2.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend den geltenden Gesetzen, dem BNatSchG mit dem NatAG M-V sind unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Der Bilanzierung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 1999, zugrunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichsmaßnahmen werden die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffes berücksichtigt.

Nachfolgend werden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben.

Um das Plangebiet neu zu ordnen und die vorhandenen städtebaulichen Missstände zu beseitigen, sind umfangreiche Entsiegelungen im Plangebiet durchzuführen. Neben der Entsiegelung sind auch Vegetationsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

Entsiegelung von Flächen im Plangebiet

Die Gebäudeflächen der ehemaligen Hofffläche mit Stallgebäuden, Schuppen und Nebengebäuden und die befestigten Flächen der Wege und Zufahrten etc. werden vollständig abgebrochen und entsorgt.

Ausgleich durch Entsiegelung							
Rückbaumaßnahmen	Nutzungstyp	Flächen- größe	Wertstufe	Kompensati- onswertzahl	x Korrektur- faktor Flächenbeein- trächtigungs- grad	Flächenäqui- valent für Kompensation Ausgleich (m ²)	
Entsiegelung Bebauung		3448	0	0,5	0,75	-1.293	
Entsiegelung Betonflächen		587	0	0,5	0,75	-220	
Teilentsiegelung Wasser- gebundene Flächen		2128	0	0,2	0,75	-319	
Summe Flächenäquivalent Entsiegelung						gesamt	-1.832

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes werden Anpflanzungen von insgesamt 42 hochstämmigen Bäumen als Ausgleich für notwendige Baumfällungen vorgesehen.

Am Rand der verkehrsberuhigten Fläche werden 12 kleinkronige, hochstämmige Bäume der Pflanzqualität 18-20 cm geplant. Von den darüber hinaus vorgesehenen Bäumen lassen sich 21 Stück hochstämmige heimische Bäume in der Pflanzqualität 16-18 auf der Öffentlichen Grünfläche (Maßnahmefläche M2) und 9 Stück hochstämmige heimische Bäume in der Pflanzqualität 16-18 innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Maßnahmefläche M1) einordnen.

Außerhalb der Wohngebietsflächen und der zum Erhalt festgesetzten Flächen wird das Gelände mit einer Wiesenmischung angesät. Die vorhandene Pappelpflanzung zwischen der Wiese „Süd“ und der Spielfläche wird in einer Flächengröße von 1.674 m² zu einer extensiv zu pflegenden Grünfläche (Maßnahmefläche M 2) umgewandelt, die aus 30 % Gehölz- und 70 % Wiesenfläche bestehen soll. Die Parkanlage in Nähe des Bolzplatzes mit einer Flächengröße von 505 m² wird als extensive Grünfläche angelegt.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist im Plangebiet die Renaturierung des vorhandenen Kleingewässers innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsfläche“ M 1 geplant. Es werden die Entschlammung der Gewässersohle und die flache Ausbildung der angrenzenden Böschungen vorgesehen.

Ausgleich im Plangebiet						
Maßnahme	Flächen- größe	Wertstufe derzeitig	Wertstufe Ausgleichs- maßnahme		Korrekturfaktor Flächenbeein- trächtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation Ausgleich
Anlage Extensive Wiese M 1 3.072 m ² , Abzug Gehölzerhalt am Kleingewässer - 1.199 m ² , Abzug 9 Bäume heimischer Arten a 25 m ² = - 225 m ² , anrechenbare Ausgleichsfläche Neuanlage Wiese 1864 m ²	1.648,00	0	2	x	0,75	-2.472
Umwandlung Pappelpflanzung zu natur- naher Gehölzfläche, Maßnahme M 2 , anrechenbare Ausgleichsfläche 1674 m ²	1.674,00	1	2		0,75	-2.511
Parkanlage Nähe Bolzplatz, Herstellen einer extensiven Grünfläche , an- rechenbare Ausgleichsfläche 505 m ²	505,00	1	2		0,75	-758
Renaturierung vorh. Kleingewässer durch Offenlegung und Entschlammung der Sohle	1.002,00		2	x	0,75	-1.503
Summe Flächenäquivalent Ausgleich im Plangebiet						- 7.244
Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation						
Summe Eingriff						13.716
Summe Ausgleich Entsiegelung im Plangebiet						- 1.832
Summe Ausgleich Obstwiese und Entschlammung						- 7.244
Summe Fehlmenge Kompensationserfordernis						4.640

Tab. 6: Berechnung des Ausgleiches im Plangebiet

Durch die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs im Plangebiet bleibt für die Gesamtfläche eine erhebliche **Fehlmenge von 4.640** Flächenäquivalent (m^2), so dass der Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Teil 2 des Bebauungsplanes)

An das Plangebiet und die Erwin-Fischer-Straße grenzt südöstlich, lediglich durch einen Garagenkomplex getrennt, die Grünfläche Wendorfer Wäldchen. Innerhalb dieser Grünfläche befindet sich ein Kleingewässer, das stark verschlammmt und beschattet ist. Dieses Kleingewässer soll im Randbereich entschlammt werden. Die Böschungen sind wieder flach herzustellen.



Kleingewässer – Blick nach Norden



Kleingewässer – mit verschattendem Gehölzbestand



Uferbereich nördlicher Rand verschlammmt und vermüllt



Uferbereich südlicher Rand stark verschlammmt

Die in der Kostenschätzung dargelegten Preise beruhen auf Erfahrungen vorheriger ausgeführter Projekte. Die tatsächlichen Kosten hängen von einer Schlammanalyse ab, da bestimmte Grenzwerte nicht überschritten werden dürfen, um das Schlammmaterial auf Ackerflächen aufzubringen. Für die Abtrocknung des aufgenommenen

Schlammes ist die mehrmonatige Zwischenlagerung in Nähe der Aushubstelle erforderlich, da ein Straßentransport im stark durchnässten Zustand nicht möglich ist. Das Kleingewässer ist durch z.T. wild aufgewachsene Erlen und Gehölzaufwuchs in der näheren Umgebung sehr stark verschattet. Innerhalb der festgesetzten Flächen (Teil 2 des Bebauungsplanes) sind deshalb Einzelgehölze und Jungwuchs zu entnehmen, um die Belichtung des Gewässers zu verbessern.

Externer Ausgleich durch Renaturierung Kleingewässer im Wendorfer Wäldchen						
Maßnahme	Flächen- größe	Wertstufe derzeitig	Wertstufe Aus- gleichsmaßnah- me	Korrektur- faktor Flächen- beeinträchtigung- ungsgrad		Flächenäqui- valent für Kompensation Ausgleich
Kleingewässer in Park- anlage Wendorfer Wäld- chen, Renaturierung durch Offenlegung und Teilent- schlammung der Rand- bereiche, Flächengröße mit Böschungen 1130 m ²	1.130,00		2	x	0,75	-1.695
Gehölzrenaturierung M3 Umgebungsflächen Klein- gewässer, Einzelgehölze freistellen, Reduzierung der Beschattung durch Gehölz- entnahme	1965,00		2	x	0,75	-2.948
Summe Flächenäquivalent externer Ausgleich						- 4.643

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	
Summe Eingriff	4.640
Summe externer Ausgleich	-4.643
Summe Überschuss	-2

Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche Wendorfer Wäldchen kann der ermittelte Eingriff vollständig kompensiert werden.

2.4.4 Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen B-Plan Nr. 71/08 Wohnpark Erwin-Fischer-Straße

Leistung	Menge	Einheit	EP	GP
1. Ausgleich Baumpflanzung im Plangebiet				
1.1 Baumgruben herstellen	42	Stck	8,00 €	336,00 €
1.2 Baumgrube mit Substrat verfüllen	42	Stck	12,00 €	504,00 €
1.4 Hochstamm, STU 16-18	42	Stck	110,00 €	4.620,00 €
1.6 Baumdreibock	42	Stck	35,00 €	1.470,00 €
1.7 Wildverbiß/Fegeschutz	42	Stck	10,00 €	420,00 €
1.8 Baumscheiben Mulchabdeckung	42	Stck	6,00 €	252,00 €
1.9 Fertigstellungspflege Bäume	42	Stck	8,00 €	336,00 €
1.10 Wässern Bäume F-Pflege, 5x	42	Stck	25,00 €	1.050,00 €
1.11 E-Pflege Hochstämme, 2 Jahre	42	Stck	12,00 €	504,00 €
1.12 Pflegeschritte zu Erhaltende Bäume	8	Stck	150,00 €	1.200,00 €
				10.692,00 €
2. Wiesenansaat im Plangebiet				
2.1 Oberboden lockern	5850	m2	0,15 €	877,50 €
2.2 Feinplanum Ansaatflächen	5850	m2	0,10 €	585,00 €
2.3 Ansaat Landschaftsrasen mit Kräutern	5850	m2	0,20 €	1.170,00 €
2.4 Fertigstellungspflege Ansaat	5850	m2	0,20 €	1.170,00 €
2.5 2-schürige Maht, 2 Jahre	5850	m2	0,30 €	1.755,00 €
				5.557,50 €
3. Umwandlung Pappelpflanzung				
Fällung Pappeln von D=25 bis D=100 cm, mit				
3.1 Stubben	83	Stck	110,00 €	9.130,00 €
3.2 Oberboden lockern	500	m2	0,15 €	75,00 €
3.3 Feinplanum Pflanzflächen	500	m2	0,10 €	50,00 €
3.4 Bodenverbesserung liefern u. einarbeiten	500	m2	0,15 €	75,00 €
3.5 Hackschnitzelabdeckung	500	m2	3,50 €	1.750,00 €
3.6 Strauchpflanzung, Str. oB, 60-100	500	Stck	1,80 €	900,00 €
3.7 Wildschutzzaun Höhe 175 cm	500	m	12,00 €	6.000,00 €
3.8 Fertigstellungspflege (1 Jahr)	500	m2	0,60 €	300,00 €
3.9 Entwicklungspflege (2 Jahre)	500	m2	1,20 €	600,00 €
3.10 Bewässerungsgänge	10	Stck	150,00 €	1.500,00 €
				20.380,00 €
4. Pflanzung für Extensive Grünfläche Nähe Spielplatz				
4.1 Oberboden lockern	150	m2	0,30 €	45,00 €
4.2 Feinplanum Pflanzflächen	150	m2	0,20 €	30,00 €
4.3 Bodenverbesserung liefern u. einarbeiten	150	m2	0,15 €	22,50 €
4.4 Hackschnitzelabdeckung	150	m2	4,50 €	675,00 €
4.5 Strauchpflanzung, Str. oB, 60-100	150	Stck	1,80 €	270,00 €
4.7 Fertigstellungspflege (1 Jahr)	150	m2	0,60 €	90,00 €
4.8 Entwicklungspflege (2 Jahre)	150	m2	1,20 €	180,00 €
4.9 Bewässerungsgänge	10	Stck	80,00 €	800,00 €
				2.112,50 €

5. Entschlammung Kleingewässer im Plangebiet

Renaturierung vorh. Kleingewässer durch Offenlegung und Entschlammung der Sohle, ca. 520 m²

Annahme Berechnung für Schlammmenge

5.1	520 m ² Teichflächensohle x Tiefe 1,0 m				
5.2	Baustelleneinrichtung	1	Psch	1.500,00 €	1.500,00 €
5.3	Schlammmentnahme aus Kleingewässer	520	m ³	6,50 €	3.380,00 €
5.4	Schlammaushub im Gelände zwischenlagern	520	m ³	2,20 €	1.144,00 €
5.5	Schlamm laden, transportieren u. abladen	520	m ³	4,00 €	2.080,00 €
5.6	Schlamm aufbringen, verteilen und einarbeiten	520	m ³	2,50 €	1.300,00 €
5.7	Böschungsbereich bearbeiten	500	m ²	3,00 €	1.500,00 €
					10.904,00 €

6. Externer Ausgleich Wendorfer Wäldchen

Kleingewässer in Parkanlage Wendorfer Wäldchen, Renaturierung durch Offenlegung und Teilentschlammung der Randbereiche, Flächengröße mit Böschungen 1130 m²

Annahme für Berechnung Schlammmenge

1130 m² x Tiefe 50 cm = 565 m³

6.1	Baustelleneinrichtung	1	Psch	1.500,00 €	1.500,00 €
6.2	Schlammmentnahme aus Kleingewässer	565	m ³	6,50 €	3.672,50 €
6.3	Schlammaushub im Gelände zwischenlagern	565	m ³	2,20 €	1.243,00 €
6.4	Schlamm laden, transportieren u. abladen	565	m ³	4,00 €	2.260,00 €
6.5	Schlamm aufbringen, verteilen und einarbeiten	565	m ³	2,50 €	1.412,50 €
6.6	Böschungsbereich bearbeiten	705	m ²	4,50 €	3.172,50 €
6.7	Abfuhr und Entsorgung Klärschlamm, ca. 10%	60	m ³	18,50 €	1.110,00 €
6.8	Gehölzarbeiten Umgebung Kleingewässer	1965	m ²	4,50 €	8.842,50 €
					23.213,00 €

Zusammenstellung

1.	Baumpflanzung im Plangebiet				10.692,00 €
2.	Wiesenansaat im Plangebiet				5.557,50 €
3.	Umwandlung Pappelpflanzung				20.380,00 €
4.	Extensive Grünfläche Nähe Bolzplatz				2.112,50 €
5.	Entschlammung Kleingewässer im Plangebiet				10.904,00 €
6.	Externer Ausgleich Wendorfer Wäldchen				23.213,00 €
	Nettogesamtsumme				72.859,00 €
	19 % Mwst.				13.843,21 €
	Baukosten brutto				86.702,21 €

Freianlagen §39 HOAI 2013 Honorarzone II
LP 2-8

Mehrwertsteuer

Baunebenkosten

1	Psch		9.670,00 €
		19%	1.837,30 €
			11.507,30 €

Summe Baukosten und Baunebenkosten

98.209,51 €

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung wurde aus Sicht von Natur und Landschaft ein Fachbeiplan, Umweltbericht, erarbeitet. Neben der Nutzung großräumiger Planvorgaben für M-V wurden die Biotop- und Nutzungstypen vor Ort erhoben und die ermittelten Eingriffe mit Hilfe der Empfehlungen zur Eingriffsregelung für M-V bilanziert.

Die Ergebnisse des Fachbeiplanes sind mit Eingriffsermittlung und Ausgleichsdarstellungen in den Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Plan, Teil A und die Textlichen Festsetzungen, Teil B, übernommen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt dem Eingriffsverursacher in Abstimmung mit Fachbehörden der Hansestadt Wismar. Die Ausführung der Maßnahmen wird durch die Verwaltung der Hansestadt Wismar ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und nach weiteren drei Jahren kontrolliert.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße“ der Hansestadt Wismar soll eine Brachfläche einer ehemaligen Hofstelle städtebaulich geordnet und für Bebauung mit Eigenheimen vorbereitet werden.

Im Plangebiet werden ein Allgemeines Wohngebiet und Verkehrs- bzw. Grünflächen ausgewiesen. Die Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen dient der Einrichtung einer Grünverbindung zwischen den Grünflächen des Wohngebietes Wendorf und der offenen Landschaft des Landschaftsschutzgebietes „Wismar-West“. Gleichzeitig dienen die herzurichtenden Gärten des neuen Wohngebietes der Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und die vorgeschlagenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit Hilfe der Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern bewertet. Die Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen und die damit verbundenen Biotop- und Nutzungstypen durch Versiegelungsmaßnahmen für zukünftige Bebauung und Erschließung. Darüber hinaus kommt es im Zusammenhang mit der Planung zum Verlust geschützter Bäume.

Die Böden sind seit Jahrhunderten durch Nutzungen anthropogen überformt. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dargestellt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden die Anlage von extensiven Wiesen- und heimischen Gehölzflächen mit der Pflanzung von 42 hochstämmigen Bäumen und die Teilentschlammung des Kleingewässers im Plangebiet vorgeschlagen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung der Maßnahmen für Vermeidung, Minimierung und Ausgleich die, durch die Gebietsentwicklung vorbereitete Eingriffe, im Plangebiet nicht ausgleichbar sind.

Ein Ausgleich des Eingriffes ist nur möglich, wenn externe Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Durch die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes im Plangebiet bleibt für die Gesamtfläche eine Fehlmenge von 5.727 Flächenäquivalent (m²), so dass der Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann. Um den Eingriff mit externen Ausgleichsmaßnahmen vollständig auszugleichen, werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der benachbarten Grünfläche Wendorfer Wäldchen durchgeführt.

gebilligt durch den Beschluss der Bürgerschaft vom

.....
Der Bürgermeister

.....
Amtsleiter Bauamt