HANSESTADT wismar

Bürgerschaft der Hansestadt Wismar
Ausschussvorsitzender

An die Mitglieder
des Ausschusses

03. 06. 2014

E i n l a d u n g

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erlaube mir, Sie zur Sitzung des Bauausschusses (Wahlperiode 2009-2014) am

Donnerstag, den 12. 06. 2014, 17:00 Uhr

in den Raum 234, Bürocenter, Kopenhagener Straße 1 einzuladen.

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

ö f f e n t l i c h e r T e i l :

1	Begrüßung durch den Vorsitzenden	
2	Eröffnung / Feststellung der Beschlussfähigkeit	
3	Bestätigung der Tagesordnung	
4	Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 12.05.2014	
5	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand" Abwägungs- und Satzungsbeschluss	**VO/2014/0919**
6	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 26/92 "Wohngebiet Zierower Weg", 2. Änderung Abwägungs- und Satzungsbeschluss	**VO/2014/0915**
7	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof I - Am Klinikum, Teilbereich Nord" 1. Änderung Aufstellungsbeschluss	**VO/2014/0920**

8	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar 57. Änderung des Flächennutzungsplanes "Änderung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße", Abwägung und Abschließender Beschluss	**VO/2014/0924**
9	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße", Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	**VO/2014/0925**
10	Verschiedenes / Informationen	

n i c h t ö f f e n t l i c h e r T e i l :

11	Abschluss eines Erschließungsvertrages für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße"	**VO/2014/0902**
12	Einvernehmen der Gemeinde	
13	Sonstiges	

Mit freundlichen Grüßen

Kargel
Ausschussvorsitzender

Vorlage **Nr.: VO/2014/0919**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
60 BAUAMT

Status: öffentlich
Datum: 14.05.2014
Verfasser: Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand"

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung
Öffentlich	12.06.2014	Bauausschuss	Vorberatung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" mit dem Ergebnis geprüft, dass
a) die planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise von
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Bereich 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Bereich 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft)
Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Straßenbauamt Schwerin
Bürgermeister als Straßenbaulastträger
Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V
Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb
Landrätin als untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde
Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde
Sylvia Kapahnke
berücksichtigt werden

sowie
b) die planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise von
Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde
Stadtwerke Wismar GmbH
Landrätin als untere Naturschutzbehörde
Torsten Habicht
Dr. Eberhardt Blei

Sebastian / Peter Hempel
teilweise berücksichtigt werden.

Begründung zur Abwägung siehe Anlage 1

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger geprüft und beschließt die Abwägung (Entscheidung über Anregungen) entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung.

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt den Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern und § 5 der Kommunalverfassung als Satzung.
(vgl. Anlage 2)

3. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" wird gebilligt.
(vgl. Anlage 3)

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Einwendern von Anregungen nach Satzungsbeschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

5. Der Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt. Er ist nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 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 2 (2a-2d) Bebauungsplan
Anlage 3 (3a-3c) Begründung zum Bebauungsplan

Der Bürgermeister

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

Anlage 1

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 69/08
„Südöstlicher Altstadtrand" gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.02.2010 über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Von 20 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 19 eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben siehe Anhang 1 zur Anlage 1).
Eine Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange hat keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesem Träger wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Bürgermeister als untere Behörde – Techn. Umweltschutz und Abfall sowie untere Immissionsschutzbehörde Ordnungsamt, Abt. Umwelt SG Techn. Umweltschutz / Abfall	Zustimmung unter Vorbehalt, folgende Fachbelange müssen Berücksichtigung in der Planung finden: - Problemstellungen des Lärmschutzes müssen im Rahmen der Planung bearbeitet und zielorientiert gelöst werden - Vorlage einer Emissions- und Immissionsprognose für Geräusche - Hinweise auf notwendige Betrachtungen (Parkplätze einschl. Parkplatzkonzept, technisch notwendige Aggregate der Klima- und Lüftungstechnik)	Die Anregungen und Hinweise wurden während des Planverfahrens berücksichtigt, die Erstellung von Schallschutzgutachten als Grundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan ist erfolgt.
2.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur (StAUN) Bereich Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	Hinweis, dass sich im Planbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung keine Anlagen und Betriebe befinden, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden. Hinweis auf Immissionsrichtwerte „Außen" (Lärm)	Kenntnisnahme Kenntnisnahme, die Richtwerte wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt
3.	Amt für Landwirtschaft	Anregungen und Bedenken werden nicht geäußert	Kenntnisnahme
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Keine Stellungnahme	
5.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin (StAUN) Bereich Wasser und Boden	<u>Bereich Wasser</u> Hinweis, dass Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes nicht berührt werden.	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<u>Bereich Boden</u> Hinweis auf Altlastenkataster für das Land M-V Hinweise zum Umgang mit Bodenveränderungen und Altlasten	Kenntnisnahme, die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt
6.	Bürgermeister als untere Behörde für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen Ordnungsamt Abt. Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen	Hinweis, dass die Zugänglichkeit im Plangebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein müssen. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden. Für die Schließung ist im Bauamt mit der Abt. Straßen- und Grünflächenunterhaltung Rücksprache zu halten. Hinweis auf gesetzliche Regelungen zur Löschwasserversorgung Hinweis zur erforderlichen Bereitstellung von Löschwasser im Plangebiet (48 m³/h, Bemessungszeitraum 2 h).	Kenntnisnahme Allgemeine Grundsätze und Standards gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren. Es besteht keine Relevanz für Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Einhaltung wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Das erforderliche Löschwasser ist durch den Wasserversorger Stadtwerke Wismar GmbH bereitzustellen.
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	<u>Munitionsbergungsdienst</u>: Hinweis, dass die Fläche in einem Gebiet liegt, in dem Kampfmittel vermutet werden bzw. Einzelfunde dokumentiert sind. Mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. ist zu rechnen. Hinweise zur praktischen Realisierung von Kampfmittelsondier- und Bergungsarbeiten.	Kenntnisnahme; die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt, Abstimmungen mit dem Munitionsbergungsdienst sind erfolgt. Ein Hinweis zum Umgang mit Munitionsfunden wird Bestandteil des Bebauungsplanes (Textlicher Hinweis Nr. 4)

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
8.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck	Keine Bedenken, Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden nicht berührt	Kenntnisnahme
9.	Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege	<u>Bodendenkmalpflege</u> Hinweis, dass das B-Plangebiet vollständig im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt" liegt. Hinweis, dass möglichst frühzeitig in der Planungsphase Kontakt mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege aufgenommen werden sollte. Es wäre wünschenswert wenigstens auf einen Teil der Tiefgaragen zu verzichten. Hinweis auf Erstellung einer fachgerechten Bergung und Dokumentation vor Beginn der Erdarbeiten.	Kenntnisnahme; die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege gemäß § 4 (1) und (2) BauGB beteiligt.
		<u>Baudenkmalpflege</u> Hinweise zum Planentwurf	Kenntnisnahme Die Hinweise beziehen sich auf den zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Planentwurf, der zwischenzeitlich geändert wurde. Die untere Denkmalschutzbehörde war auch am weiteren Planverfahren beteiligt und hat entsprechende Stellungnahmen abgegeben.
10.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	Hinweis, dass im Bereich des Vorhabens Bodendenkmale bekannt sind. Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal „Altstadt", erforderliche Genehmigungen etc.	Kenntnisnahme; die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt, ein entsprechender Hinweis wird Bestandteil des Bebauungsplanes (Textlicher Hinweis Nr. 2)

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
11.	Stadtwerke Wismar GmbH	Hinweis, dass im Zuge der Neuausweisung der Straßenverläufe die leitungsgebundenen Energieträger und die Wasserhauptversorgungsleitung der Stadtwerke Wismar GmbH vor Lageänderungen zu schützen sind. Hinweis, dass eine Überbauung der Versorgungstrassen mit Bäumen und anderen Hochgewächsen nicht zulässig ist und nur in Abstimmung mit der Stadtwerke Wismar GmbH geplant werden sollte. Hinweis auf Ausweisung eines Ersatzstandortes für die Trafostation. Hinweis auf die erforderliche Neuverlegung von Mittel- und Niederspannungskabeln. Hinweis, dass die vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Wismar GmbH zu belegen sind.	Kenntnisnahme; die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren größtenteils berücksichtigt. Eine Kennzeichnung von Leitungsrechten zugunsten einzelner Versorgungsträger auf öffentlichen Flächen ist im Bebauungsplan nicht erforderlich und erfolgt deshalb auch aus Gründen der Übersichtlichkeit in der Planzeichnung nicht.
14.	Bürgermeister als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt	Keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
23.	Bürgermeister als untere Naturschutzbehörde Ordnungsamt, Abt. Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege	Hinweis, dass davon auszugehen ist, dass mit der Umsetzung des B-Planes Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz erfolgen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder zu ersetzen.	Kenntnisnahme; die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren bei Erstellung des aktuellen Planentwurfes berücksichtigt

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Darstellungen zu solchen Maßnahmen müssen noch in den Bebauungsplan aufgenommen werden, ihre Durchführung ist rechtlich zu sichern. Nach den bisherigen Darstellungen ist eine nahezu vollständige Bodenversiegelung anzunehmen, für die Kompensationsmaßnahmen entwickelt werden müssen. Eine beträchtliche Anzahl von Bäumen ist offenbar zur Beseitigung vorgesehen und sie müssen ersetzt werden. Es muss eher nach Erhaltungsmöglichkeiten als nach Ersatz gesucht werden. Der im Erläuterungsbericht erwähnte „Städtebauliche Rahmenplan Altstadt" von 1991 muss hinsichtlich grünordnerischer Darstellungen ausdrucksstärker umgesetzt werden. Dazu gehören neben der Entscheidung über die Bäume selbst Planaussagen darüber, wie mit der historischen Altstadtgrenze umgegangen wird. Nach Auffassung der Naturschutzbehörde sollte sie eine intensive Grüngestaltung erfahren und als langgestreckte parkartige Struktur erlebbar gemacht werden.	Aussagen zu Bestand, Bewertung und notwendigen Ersatz bzw. Ausgleich werden im Umweltbericht ausführlich beschrieben. Des weiteren erfolgte hier die Ermittlung der zu erwartenden Kompensation. Auf dieser Grundlage werden Maßnahmen für Erhalt und Neupflanzungen im Plangebiet festgesetzt (siehe Teil B, Text Nr. 6). Nutzungsziele zur Gestaltung der öffentlichen Flächen sind ebenfalls definiert.
24.	Bürgermeister als untere Wasserbehörde Ordnungsamt, Abt. Umwelt SG Gewässerschutz / Wasserwirtschaft	Hinweis, dass aus personellen Gründen eine fachlich fundierte Stellungnahme nicht möglich ist	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
25.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur (StAUN) Bereich Naturschutz und Landschaftspflege	Hinweis, dass festgesetzte und einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete und durch das Land M-V geförderte Flächen oder Maßnahmen des Naturschutzes vom Vorhaben nicht betroffen sind. Hinweis auf Zuständigkeiten der unteren Naturschutzbehörde	Kenntnisnahme; die untere Naturschutzbehörde ist am Planverfahren beteiligt
29.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	Raumordnerische Bewertung: Hansestadt Wismar ist gemäß LEP M-V als Mittelzentrum im Stadt-Umland-Raum Wismar eingestuft. Die Kernstadt verfügt über 44.442 Einwohner (Stand 30.09.09).	Kenntnisnahme
		Die Umgestaltung des südöstlichen Altstadtrandes kann zur Aufwertung der Altstadt führen, wenn bei der weiteren Planung insbesondere die sich aus der Nähe der historischen Altstadt abzuleitenden städtebaulichen Anforderungen (vgl. 4.1 und 4.2 RREP) berücksichtigt werden. Die Einordnung eines Einkaufszentrums bedarf einer besonderen Betrachtung. Grundsätzlich ist der Standort geeignet und verbessert die Versorgungsqualität für die Altstadt und darüber hinaus (vgl. 4.3.2 LEP M-V) Zur weiteren Auseinandersetzung mit dem Fachgebiet Einzelhandel, wird auf den von der Bürgerschaft beschlossenen „Einzelhandelsfachplan für die Hansestadt Wismar" verwiesen.	Kenntnisnahme; die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren bei Erstellung des aktuellen Planentwurfes berücksichtigt. Die Festsetzungen zum Einzelhandel werden auf Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 bestätigten „Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar" getroffen. Entsprechende Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung Westmecklenburg sind erfolgt.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Anmerkung / Hinweis: Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf 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 ändern.	Kenntnisnahme
34.	Straßenbauamt Schwerin	Bei der Prüfung des Verkehrsgutachtens wurden Unstimmigkeiten festgestellt, die einer Hinterfragung bedürfen. Es wird vorgeschlagen, das Gutachten unter Berücksichtigung des Prüfberichtes überarbeiten zu lassen und das überarbeitete Gutachten dem Straßenbauamt zur erneuten Prüfung zu übergeben. Eine abschließende Stellungnahme ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.	Kenntnisnahme; die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren bei Erstellung des aktuellen Planentwurfes berücksichtigt. Es liegen Stellungnahmen seitens des Straßenbauamtes im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 Abs. 2 BauGB vor.
35.	Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung, SG Verkehrs- und Grünflächenplanung	Zustimmung unter Beachtung folgender Bedingungen: - Die dargestellte Lösung bedarf der Genehmigung des Straßenbaulastträgers Straßenbauamt Schwerin - Mit der dargestellten Lösung entfallen Busparkplätze. Aufgrund der Notwendigkeit ist ein angemessener Ersatzstandort auszuweisen, ggf. sind die 50 ebenerdigen Stellplätze in diese Betrachtung mit	Kenntnisnahme; die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren bei Erstellung des aktuellen Planentwurfes, der die hier beurteilte verkehrliche Lösung nicht mehr enthält, berücksichtigt. Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen basieren auf den vom Antragsteller erarbeiteten Verkehrskonzepten und –planungen. Gleiches gilt für die

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		einzubeziehen - Mit der angedachten Bewirtschaftung (Tiefgarage) erfolgt eine Verdrängung der Berufspendler/Langzeitparker. Für diese Nutzungsgruppe ist Ersatz in zumutbarer Entfernung anzubieten - Die Zufahrtssituation zur Tiefgarage erfordert einen hohen Aufwand an Ausrüstung und Beschilderung - Für die Erschließung des Parkplatzes des Verbrauchermarktes ist die Bündelung der Ein- und Ausfahrt vorteilhafter.	Freiraumgestaltung.
		- Aus Sicht der Freiraumgestaltung wäre es wünschenswert, den oberirdischen PKW-Stellplatz teilweise zu verlagern und die Raumkante durch eine Bebauung zu schließen.	Die aktuelle Planfassung beinhaltet die Gestaltung der Raumkante durch Begrünung.
		- Zu notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf die Beeinträchtigungen der Umweltbelange durch die Ziele der B-Planung wird im zu erstellenden Umweltbericht eingegangen. Daraus resultieren die in der Eingriffsermittlung dargestellten Flächenäquivalente und die Feststellung, ob und wie der notwendige Ausgleich und Ersatz im Plangebiet erfolgen kann.	Die Darstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist Bestandteil des Umweltberichtes (siehe Anlage zur Begründung).
38.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) Bereich Investitionsvorbereitung und Durchführung	Hinweis, dass im Bebauungsplangebiet die öffentliche Abwasseranlage bereits im Trenn- bzw. Mischsystem vorhanden ist. Diese vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen sind zu beachten und auch weiterhin zu nutzen. Sollten entsprechende Anpassungen oder	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Veränderungen erforderlich sein, so sind diese Planungen durch den Bauherrn in Abstimmung mit dem EVB vorzunehmen. Die Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 ist zu beachten.	Kenntnisnahme
39.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	Dem Vorhaben wird zugestimmt, Anlagen des Verbandes sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme

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

Die von der Planung berührten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden** sind mit Schreiben vom 15.05.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von 35 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 24 eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben siehe Anhang 2 zur Anlage 1).
Sieben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie drei Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Landrätin als untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz	Keine Einwände aus bodenschutzrechtlicher Sicht	Kenntnisnahme
2.	Bürgermeister als untere Immissionschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	Keine Stellungnahme	
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Abt. 5 (Immisionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft)	Ergänzung der Stellungnahme vom 15.03.2010	Kenntnisnahme, gesetzliche Regelungen gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Keine Stellungnahme	
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Abt. 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)	<u>Naturschutz</u> Von dem Vorhaben sind Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.	Kenntnisnahme; das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sowie die Untere Naturschutzbehörde waren am Planverfahren beteiligt (siehe Pkt. 4 und 18)

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<u>Wasser</u> Hinweis, dass der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee im Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN beträgt, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,15 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Das Plangebiet befindet sich nach den Unterlagen des StALU nicht im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Den Unterlagen sind jedoch keine Geländehöhen zu entnehmen.	Kenntnisnahme; wie in den Hochwassergefährdungs- und –risikokarten gemäß Artikel 6 der Richtlinie 2007/60/EG herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V dargestellt befindet sich das Plangebiet weder in einem Hochwassergefährdungs- noch – in einem Hochwasserrisikogebiet.
		<u>Boden</u> Hinweis auf das Altlastenkataster für das Land M-V Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen mit dem StALU abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.	Kenntnisnahme; ein Hinweis zum Bodenschutz ist als Textlicher Hinweis Nr. 3 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Für jede Maßnahme. Die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.	
6.	Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt Abt. Brandschutz	Alle Belange sind in der Entwurfsbegründung mit Stand Mai 2012 unter Punkt 2.4.3 Brandschutz berücksichtigt. Es gibt keine weiteren Ergänzungen oder Änderungen	Kenntnisnahme
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken	Kenntnisnahme
		Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in M-V Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Er ist als textlicher Hinweis Nr. 4 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		(Kampfmittelbelastungsauskunft) erhält man gebührenpflichtig bei Munitionsbergungsdienst des LPBK. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.	
8.	Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege	Hinweis, dass das Plangebiet im Bereich des „Bodendenkmals Altstadt" liegt. Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) erforderlich. Hinweis, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sicherzustellen ist. Hinweis, dass für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen eine baubegleitende archäologische Betreuung sicherzustellen ist. Hinweis, dass die anfallenden Kosten für Bergung und Dokumentation gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs trägt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Sie sind als textlicher Hinweis Nr. 2 Bodendenkmalschutz Bestandteil des Bebauungsplanes.
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Archäologie und Denkmalpflege	Hinweis, dass im Bereich des Vorhabens Bodendenkmale bekannt sind. Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal „Altstadt", erforderliche Genehmigungen etc.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Sie sind als textlicher Hinweis Nr. 2 Bodendenkmalschutz Bestandteil des Bebauungsplanes.
10.	Stadtwerke Wismar GmbH	Stellungnahme auf Grundlage des Planentwurfes Stand Mai 2012	Kenntnisnahme Die Hinweise beziehen sich auf einen Planentwurf, der zwischenzeitlich geändert wurde. Die Stadtwerke Wismar GmbH war auch am weiteren Planverfahren beteiligt und hat entsprechende Stellungnahmen abgegeben.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<u>Strom</u> - Hinweis, dass die Stadtwerke Wismar GmbH im Bereich der Fläche SO 2 eine Trafostation betreiben, dieses wird vom Parkhaus überbaut. Als Ersatz ist ein neuer Standort in der Nähe zur Turmstraße für eine Kompakttrafostation und Trassen für neu zu verlegende Leitungssysteme bereitzustellen	Die Fläche der vorhandenen Trafostation wird nach dem aktuellen Planentwurf nicht mehr vom Parkhaus überbaut, ein Abbruch der Station ist nicht zwingend erforderlich. Allerdings ist es seitens der Stadtwerke Wismar GmbH vorgesehen die Trafostation mittel- oder langfristig zu ersetzen. In diesem Fall ist in Abstimmung mit der Antragstellerin die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen an der Turmstraße für eine Neuerrichtung der Station zu nutzen.
		- Die geplante Bebauung der Flächen WA 2 und WA 1 ist nicht mit Strom erschlossen. Zur Erschließung ist ein Niederspannungskabel in den öffentlichen Verkehrs(geh)wegen zu verlegen	Die genannte Neubebauung entfällt im aktuellen Planentwurf.
		- Die Erschließung mit Strom für die Flächen SO 1 und SO 2 kann mit der Erschließung direkt aus der Trafostation erfolgen. Für alle weiteren Flächen können Anschlüsse an das Niederspannungsnetz hergestellt werden.	Kenntnisnahme
		- Zwischen der nördlichen Fläche WA 1 und der Großschmiedestraße 41/43 quert ein Niederspannungskabel die Fläche WA 1, das zur stabilen Stromversorgung benötigt wird. Deshalb ist zwischen den Flächen WA 1 und der Großschmiedestraße 41/43 eine Leitungstrasse zu sichern.	Im aktuellen Planentwurf befindet sich die Leitungstrasse innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wismar GmbH ist dargestellt.
		Hinweise zur Begründung	Die Hinweise werden berücksichtigt, die Begründung entsprechend geändert.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		<u>Gas</u> - Die geplante Bebauung WA 2 und WA 1 ist nicht mit Gas erschlossen. Zur Erschließung sind Gasleitungen in den öffentlichen Verkehrs(geh)wegen zu verlegen.	Die genannte Neubebauung entfällt im aktuellen Planentwurf.
		- Für alle weiteren Flächen können Anschlüsse aus dem bestehenden Gasnetz für die Wärmeversorgung hergestellt werden.	Kenntnisnahme
		Hinweise zur Begründung	Die Hinweise werden berücksichtigt, die Begründung entsprechend geändert.
		<u>Wasser</u> - Alle Flächen können Anschlüsse an das Wassernetz zur Versorgung mit Trinkwasser bis 10 m^3/h erhalten.	Kenntnisnahme
		- Vor der Fläche SO 1 entlang der Dr.-Leber-Straße 19 liegt eine Hauptversorgungsleitung Wasser DN 400 mit ungenauen Angaben zur Lage. Um Gefährdungen der zukünftigen Bebauung auszuschließen, wird ein Mindestabstand von 2,5 m gefordert.	Die genannte Neubebauung entfällt im aktuellen Planentwurf.
		- Der Feuerlöschbedarf wird nicht abgesichert und ist im Einzelfall gesondert zu vereinbaren. Die Löschwasserversorgung ist keine Aufgabe der Stadtwerke Wismar GmbH. Die Bestandsleitungen und Planungen wurden nicht dahingehend geprüft, ob die unter Ziffer 2.4.3. der Entwurfsbegründung benannten 96 m^2/h Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wismar GmbH bereitgestellt werden können. Regelungen zur Löschwasserbereitstellung können zwischen dem Erschließungsträger	Regelungen zur Löschwasserbereitstellung sind zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Wismar GmbH im Erschließungsvertrag zu vereinbaren, die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		und der Stadtwerke Wismar GmbH vereinbart werden. - Die Stadtwerke Wismar GmbH plant, die in der Dr.-Leber-Straße liegende Wasserleitung DN 100 im Zusammenhang mit der Erschließung zu erneuern.	Kenntnisnahme
		<u>Strom, Gas und Wasser</u> - Die in der Entwurfsbegründung erwähnten Leitungsrechte sind im Plan nicht erkennbar. Bitte die leitungsrechte nachtragen	Kenntnisnahme; eine Überprüfung der zugesandten Unterlagen zum Leitungsbestand der Stadtwerke ergab, dass sich die vorhandenen Leitungen (außer Hausanschlüsse) im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen befinden. Eine Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke sind im Bebauungsplan auf öffentlichen Flächen nicht erforderlich. Da die Darstellung aller Ver- und Entsorgungsleitungen in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu unübersichtlich wäre, erfolgt sie hier nicht.
		- Alle Leitungsverlegungen, die für die Erschließung der Flächen im B-Plangebiet notwendig sind, sind kostenpflichtig. Dazu ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Wismar GmbH abzuschließen	Kenntnisnahme
		- Im Zusammenhang mit der geplanten Deckensanierung der Dr.-Leber-Straße durch das SBA Schwerin, den Planungen der Hansestadt Wismar und des EVB werden 2013 von der Stadtwerke Wismar GmbH bereits Leistungen für die o.g. Leitungsverlegung vorgezogen. Diese Leistungen werden von der Stadtwerke Wismar GmbH vorfinanziert und die	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Kostenübernahme durch den Erschließungsträger im Erschließungsvertrag vereinbart.	
10.	E.ON edis AG	Es gibt aus Sicht des Unternehmens keine Einwände. Hinweis, dass die beigefügten Unterlagen als Information dienen und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten	Kenntnisnahme
11.	Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Landkreis Nordwestmecklenburg Gesundheitsamt	Es bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen, die aus dem Bebauungsplanentwurf hervorgehen.	Kenntnisnahme
12.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V	Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich hier kein zum Sondervermögen BBL M-V gehörender Grundbesitz des Landes M-V, ebenso werden keine Vorhaben durchgeführt bzw. sind geplant. Hinweis, dass nicht auszuschließen ist, dass durch die geplanten Bauvorhaben forst-, wasser-, oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzflächen genutzte Flächen des Landes berührt werden.	Kenntnisnahme Der Hinweis wurde geprüft, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine derartigen Flächen des Landes.
13.	Handwerkskammer Schwerin	Keine Stellungnahme	
14.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Neuordnung und der Vorbereitung von Investitionen werden der Entwurf des Bebauungsplanes für sinnvoll erachtet und die darin festgelegten Planungsziele begrüßt.	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Einwendungen	
15.	Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport	Keine Stellungnahme	
16.	Kataster- und Vermessungsamt	Keine Stellungnahme	
17.	Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	Hinweis, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden. Hinweis auf Beachtung die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte um Beteiligung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde	Kenntnisnahme Das für die Hansestadt Wismar zuständige Kataster- und Vermessungsamt war am Planverfahren beteiligt (siehe Nr. 16)
18.	Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
19.	Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft	Keine Stellungnahme	
20.	Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr	Keine Einwände	Kenntnisnahme
21.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	Bewertungsergebnis: Der Bebauungsplan Nr. 69/08 ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.	Kenntnisnahme
		Raumordnerische Bewertung: Die Hansestadt Wismar ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) als Mittelzentrum im Stadt-Umland-Raum Wismar (SUR) eingestuft. Die Kernstadt verfügt über 44.200 Einwohner (Stand 30.06.2011) Die Umgestaltung des südöstlichen Altstadtrandes kann zur Aufwertung der Altstadt führen, wenn bei der weiteren Planung insbesondere die sich aus der Nähe der historischen Altstadt abzuleitenden Anforderungen (vgl. 4.1 und 4.2 RREP WM) berücksichtigt	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		werden.	
		Die Einordnung eines Einkaufszentrums bedarf einer besonderen Betrachtung. Grundsätzlich ist der Standort geeignet und verbessert die Versorgungsqualität für die Altstadt und darüber hinaus (vgl. 4.3.2 LEP M-V). Der hier zu entwickelnde Einzelhandelsstandort ist jedoch unter Berücksichtigung der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit insbesondere für den großflächigen Einzelhandel in der historischen Altstadt von besonderer Bedeutung. Gegenwärtig wird das Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum erarbeitet. Es wird deshalb empfohlen, die Festsetzungen für das Sondergebiet Einzelhandel auf Grundlage dieses Konzeptes weiter zu differenzieren, um eine noch gezielte Steuerung zu ermöglichen.	Der Hinweis wurde berücksichtigt, die Festsetzungen für das Sondergebiet Dienstleistungs- und Einkaufszentrum entsprechend präzisiert. Die Festsetzungen zum Einzelhandel werden auf Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 bestätigten „Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar" getroffen. Entsprechende Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung Westmecklenburg sind erfolgt.
		Hinweis, dass sich die landesplanerische Stellungnahme auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung bezieht und der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vorgreift. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.	Kenntnisnahme
22.	Straßenbauamt Schwerin	Gegen den Entwurf bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn bei der Planung folgendes beachtet wird: - bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der	Kenntnisnahme Die Hinweise beziehen sich auf einen Planentwurf, der

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Festlegung von Schallschutzmaßnahmen ist die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 105 zu berücksichtigen und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immission zu schützen. - Hinsichtlich der Lichtsignalanlage besteht ein Widerspruch zwischen dem Textteil und der Planzeichnung	zwischenzeitlich geändert wurde. Das Straßenbauamt Schwerin war auch am weiteren Planverfahren beteiligt. Die zu erwartende Verkehrsmenge war eine der Grundlagen bei Erstellung des Schallgutachtens. Die Ausführung der Lichtsignalanlage ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie obliegt der Ausführungsplanung und der Entscheidung durch den
		Die straßenbaulichen Detailunterlagen sind von einem fachkompetenten Büro erarbeiten zu lassen und zu gegebener Zeit dem Straßenbauamt zur Genehmigung einzureichen.	Straßenbaulastträger. Die Anlage wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt. In der Entwurfsbegründung wurde lediglich auf eine Möglichkeit zur Errichtung einer solchen Anlage verwiesen. Ein ausreichender öffentlicher Straßenraum ist hierfür ausgewiesen. Die Ausführungsplanung wurde durch ein leistungsfähiges Fachbüro erstellt. Derzeit erfolgt die Bauausführung.
23.	Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung	Zustimmung unter Beachtung folgender Hinweise: 1. Die Anbindung des Parkhauses (Planstraße ist entsprechend dem mit dem Straßenbauamt abgestimmten Konzept vorzunehmen. 2. Im Einmündungsbereich der Planstraße/ Dr.-Leber-Straße sind keine Zufahrten möglich; die Anbindung des Parkhauses ist unter Berücksichtigung eines ausreichenden Stauraumes zu planen.	Kenntnisnahme; die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung berücksichtigt. Grundlage hierfür sind die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Einschränkungen der Zufahrtsmöglichkeiten zur Dr.-Leber-Straße werden im Bebauungsplan mit dem Planzeichen 6.4. PlanZV festgesetzt.
24.	Deutsche Telekom AG	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
25.	Wehrbereichsverwaltung Nord Außenstelle Kiel	Belange der Bundeswehr werden nicht berührt.	Kenntnisnahme
26.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung	Hinweis auf Änderung in der Begründung	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Begründung entsprechend geändert.
		Hinweis, dass für Abwasserleitungen, die außerhalb der geplanten Verkehrsflächen liegen, Leitungsrechte im Bebauungsplan erforderlich sind, Bitte um Einarbeitung	Die vom EVB übergebenen Planunterlagen wurden geprüft. Die Leitungen befinden sich im zwischenzeitlich geänderten Planentwurf ausschließlich auf öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.
		Hinweis, dass die Stellungnahme des Bereiches Parkraummanagement, EVB Wismar gesondert zugeht	Kenntnisnahme; es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich Parkraummanagement im Bauleitplanverfahren nicht als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zu beteiligen ist. Evtl. Anregungen oder Hinweise finden ggf. im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung Berücksichtigung.
		Hinweis, dass bereits erste Planungen im Auftrag des entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar für das B-Plangebiet erfolgen.	Kenntnisnahme
27.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow	Weder Anregungen noch Bedenken	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
28.	Amt Grevesmühlen Land für die Gemeinde Gägelow	Keine Anregungen, nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt	Kenntnisnahme
29.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow	Keine Stellungnahme	
30.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelsdorf	Keine Stellungnahme	
31.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken	Kenntnisnahme
32.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow	Keine Stellungnahme	
33.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
34.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme

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

Der Planentwurf ist nach der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 15.05.2012 geändert worden, eine erneute Beteiligung war erforderlich.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 25.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme zur geänderten Planfassung aufgefordert worden.

Von 35 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 22 eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben siehe Anhang 3 zur Anlage 1).
Neun Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie vier Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Landrätin als untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz	Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Entwurfsfassung. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz liegen nicht sicher vor.	Kenntnisnahme
		Hinweis, dass die Gemeinde in ihrer Planungshoheit für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie entsprechende Ermittlungen für eine sachgerechte Abwägung verantwortlich ist.	
		Hinweis, dass die UBB in der Stellungnahme 2010 u.a. darauf hingewiesen hat, dass aufgrund der Vornutzung der Fläche bzw. alter Auffüllungen weitere Altlasten nicht ausgeschlossen werden können. Im Juni 2012 wurden gegen die Planungen keine bodenschutzrechtlichen Einwände erhoben. Bei genauerer Recherche in anderem Zusammenhang fiel auf, dass der als saniert geltende Standort Sektkellerei nur teilsaniert ist bzw. weitere Sanierungsdokumentationen fehlen. Die von der Antragstellerin geäußerten Hinweise zum Sanierungsstand sollen in die Begründung aufgenommen werden.	Die Anregung wird berücksichtigt, die entsprechenden Textpassagen werden in die Begründung, Pkt. 2.5.1 aufgenommen
		Empfehlungen zu allgemeinen Formulierungen	Die Empfehlungen sind für die Bauleitplanung nicht relevant, sie werden jedoch als Information für künftige Bauherren und Interessenten in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Hinweise zum Bodenschutz sowie zur Abfallentsorgung sind als Textlicher Hinweis Nr. 3 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
2.	Bürgermeister als untere Immissionschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	Vorschläge zur Übernahme von Festsetzungen zum Immissionsschutz	Die Vorschläge der Immissionsschutzbehörde werden berücksichtigt, die Festsetzungen im Text, Teil B, Pkt. 5 entsprechend angepasst.
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Abt. 5 (Immisionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft)	Durch die Änderungen ergeben sich derzeit keine weiteren immissionsschutz- sowie abfallrechtliche Ergänzungen, die die Zuständigkeit des StALU berühren.	Kenntnisnahme
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Keine Stellungnahme	
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Abt. 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)	<u>Naturschutz</u> Von dem Vorhaben sind Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.	Kenntnisnahme; das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sowie die Untere Naturschutzbehörde waren am Planverfahren beteiligt (siehe Pkt. 4 und 18)
		<u>Wasser</u> Hinweis auf die Stellungnahme vom 22.05.012 Hinweis, dass der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee im Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN beträgt, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,15 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen	Kenntnisnahme; wie in den Hochwassergefährdungs- und –risikokarten gemäß Artikel 6 der Richtlinie 2007/60/EG herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V dargestellt befindet sich das Plangebiet weder in einem Hochwassergefährdungs- noch – in einem Hochwasserrisikogebiet.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		zu treffen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Das Plangebiet befindet sich nach den Unterlagen des StALU nicht im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Den Unterlagen sind jedoch keine Geländehöhen zu entnehmen.	
		<u>Boden</u> Hinweis auf das Altlastenkataster für das Land M-V Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht die Verpflichtung in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land M-V, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.	Kenntnisnahme; ein Hinweis zum Bodenschutz ist als Textlicher Hinweis Nr. 3 Bestandteil des Bebauungsplanes.
6.	Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt Abt. Brandschutz	Alle Belange sind in der Entwurfsbegründung mit Stand September 2013 unter Punkt 2.4.3 Brandschutz berücksichtigt. Es gibt keine weiteren Ergänzungen oder Änderungen	Kenntnisnahme
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
8.	Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege	<u>Bodendenkmalpflege</u> Die im Planentwurf bereits aufgeführten bodendenkmalpflegerischen Belange haben weiterhin Bestand.	Kenntnisnahme
		<u>Baudenkmalpflege</u> Hinweise und Anregungen zur Untersetzung des Bebauungsplanentwurfes mit der Bitte um Berücksichtigung	Die Hinweise und Anregungen werden in Abwägung anderer Belange teilweise berücksichtigt. Sie beziehen sich nicht ausschließlich auf die von der Denkmalbehörde zu vertretenden Belange.
		Die Grenzen der Sanierungssatzung, der Erhaltungssatzung, der Gestaltungssatzung, der Denkmalbereichsverordnung sowie des Nominierungsgebietes als auch der Pufferzone sind in dem Plan nachrichtlich aufzunehmen.	Eine derartige Darstellung ist planungsrechtlich nicht erforderlich, Satzungen und Verordnungen gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Darstellung - wie gewünscht - erfolgt zur Information und nur, wenn diese Grenzen innerhalb des Planbereiches verlaufen, außerhalb des Bereiches sind sie für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. So werden ausschließlich die Grenzen des UNESCO-Welterbebereiches einschließlich seiner Pufferzone in der Planzeichnung dargestellt. Wie im textlichen Hinweis Nr. 1 sowie in der Begründung erläutert, gelten die genannten Satzungen bzw. die Verordnung für das gesamte Plangebiet.
		Der Bebauungsplan liegt im Bereich der Denkmalbereichsverordnung. Einzeldenkmale liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Jedoch ist das äußere Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung	Kenntnisnahme; die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung für das Grundstück an der Dr.-Leber-Straße implizieren den villenartigen Charakter

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		geschützt. Insbesondere die Stadtvillen an Dr.-Leber-Straße im nördlichen Teilbereich stellen ein prägendes Element dar. Die Struktur der Villen ist wiederherzustellen und für die Neubauten im WA 2 zugrunde zu legen.	der zulässigen Bebauung.
		Im WA 1 und WA 2 werden Staffelgeschosse als Dachgeschoss bzw. als oberstes Geschoss festgesetzt. Der Ansatz ist aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass nach LBO M-V i.d.F. v. 18.04.2006 Staffelgeschosse grundsätzlich als Vollgeschosse anzusetzen sind. Eine Flächenregelung bzw. –begrenzung gilt nicht mehr. So entsteht eine Diskrepanz, die korrigiert werden muss. Daher ist in der Nutzungsschablone die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festzusetzen.	Die Anregung wurde geprüft und wird berücksichtigt. In Abstimmung mit der Bauordnungsbehörde erfolgt neben der Festsetzung der Vollgeschosse im Text Teil B Pkt. 2.2. eine Präzisierung zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen.
		Das Baufeld für eine Kita ist jetzt nicht mehr explizit ausgewiesen. Folglich wären hier auch andere Nutzungen gemäß § 4 BauNVO möglich. Jedoch erscheint das Baufeld dann zu groß dimensioniert. Zudem können in diesem Baufeld evtl. mehrere Gebäude errichtet werden, was aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht nicht das Ziel ist. Das Baufeld stellt, bezogen auf die angrenzende Villenstruktur eine Bebauung in 2. Reihe dar. Eine Bebauung in diesem Bereich muss sich der prägenden unmittelbar angrenzenden Villenbebauung unterordnen. Daher soll die Bebauung deutlich niedriger sein und mit	Die Anregung wird nicht berücksichtigt, die hier genannten städtebaulichen Gründe sind nicht nachvollziehbar. Eine denkmalpflegerische Zielstellung für den Bereich, in der dargestellt ist, dass nur eine eingeschränkte niedrigere Bebauung an dem Standort zulässig ist, einschließlich der Begründung hierfür liegt nicht vor. In der Denkmalbereichsverordnung und im Managementplan Altstadt als informelle Planung werden zur zulässigen Bebaubarkeit keine Aussagen gemacht bzw. Ausschlusskriterien genannt. Eine Einschränkung ist daher nicht sachbezogen. Aus städtebaulichen Gründen wäre die Kubatur der

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		einem Flachdach versehen werden. Zudem ist aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht zur Erhaltung des Blickbezuges zur Altstadt eine niedrigere Höhenfestsetzung bezüglich der Gebäudehöhe in diesem Bereich analog wie bei der Parkpalette erforderlich. Auch sollte ausgeschlossen werden, dass mehrere Einzelgebäude, die ggf. von der Nutzung unabhängig sind, errichtet werden. Im WA 2 ist innerhalb der Planzeichnung in den 2 Teilbereichen bezüglich der max. Anzahl der Vollgeschosse und der Dachausbildung zu unterscheiden. Vorschlag für die Festsetzungen der beiden Baufelder	vorhandenen Villenbebauung maßstabsbildend. Dem entsprechend erfolgen die Festsetzungen im Bebauungsplan. Entgegen der Aussagen der Denkmalbehörde handelt es sich bei dem freien Baufeld nicht um eine „Bebauung in 2. Reihe", sondern dieses ist direkt an der Planstraße gelegen, das Baufeld wird also direkt öffentlich-rechtlich erschlossen. Die Bebauung hier muss auch nicht zwingend niedriger sein als die vorhandenen Gebäude, sie sollte diese nur nicht dominieren. Für die ausschließliche Festsetzung eines Flachdaches an diesem Standort wird keine Begründung genannt, sie wird deshalb nicht als erforderlich erachtet. Andere Dachformen angepasst an die Umgebungsbebauung sollen auch zulässig sein. Die zudem geforderte Festsetzung der Gebäudehöhe im WA 2 analog der benachbarten Parkpalette ist nicht erklärbar, da das freie Baufeld in seiner Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung städtebaulich eher dem WA 2 zuzuordnen ist als dem Sondergebiet. Die genannten Sichtbeziehungen von der Dr.-Leber-Straße aus auf die Altstadt werden bereits von der vorhandenen Villenbebauung geprägt, weitere Einschränkungen sind bei Einhaltung der Festsetzungen nicht zu erwarten. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass die festgesetzte öffentliche Parkanlage (Grünfläche) südlich der Turmstraße eine Nichtbebaubarkeit und somit einen ausreichenden Abstand zur Altstadt sowie den Erhalt des Blickbezuges impliziert. Die ausgewiesene Größe des Baufeldes an der

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Planstraße A ermöglicht verschiedene Nutzungen am Standort. So soll auch weiterhin die Errichtung einer sozialen Einrichtung (z.B. Kindertagesstätte) mit einer erforderlichen flächenhaften Gebäudekubatur zulässig sein. Alternativ wäre eine Bebauung mit ein oder mehreren Gebäuden entsprechend der vorhandenen Villenstruktur denkbar. Der von der Denkmalbehörde geforderte Ausschluss mehrerer Einzelgebäude entbehrt dagegen sachlicher Grundlagen. Die Festsetzungen erfolgen im Sinne einer optimalen und verschiedenartigen Nutzbarkeit der Fläche unter Berücksichtigung gestalterischer Aspekte angepasst an die vorhandene Villenstruktur.
		Für das Baufeld WA 2, Teilbereich 2 ist als Bezugspunkt die Planstraße A festzusetzen. Denkbar wäre auch der Bezug zur Dr.-Leber-Straße	Der lt. Denkmalbehörde genannte Teilbereich 2 befindet sich an der Dr.-Leber-Straße und wird von dieser erschlossen. Entsprechend ist hier der Bezugspunkt zu sehen (siehe Festsetzung Text, Teil B Nr. 2.1.)
		Der Erhalt bzw. die Ergänzung und Schaffung der grünen Vorgartenzone entlang der Dr.-Leber-Straße in Fortführung von Block 60 (gesamter Planbereich vom Sondergebiet bis hin zu WA 1) ist in die Festsetzung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Hierfür ist bei den neuen Baufeldern zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze eine Fläche mit Pflanzbindung darzustellen.	Der Vorschlag der Denkmalbehörde ist nicht verständlich, Grundlagen für derartige Forderungen (z.B. in der Denkmalbereichsverordnung) sind nicht erkennbar. Vor dem vorhandenen Gebäude des Sondergebietes ist eine Bepflanzung als „Vorgarten" aufgrund der beengten Platzverhältnisse (das Gebäude befindet sich auf der Grundstücksgrenze) nicht realisierbar. An den öffentlichen Stellplatzanlagen entlang der Dr.-Leber-Straße ist die Errichtung von Vorgärten funktionell und gestalterisch nicht erklärbar. Durch die

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Festsetzung einer Baumreihe in Fortführung der Gebäudekante der Sektkellerei (SO) sowie durch die festgesetzte öffentliche Grünfläche wird der Straßenraum der Dr.-Leber-Straße mit grüngestalterischen Elementen gefasst. Eine Festsetzung von Bepflanzungen (z.B. Gehölzen) auf den privaten Villengrundstücken (WA 2) erfolgt nicht, da dies planungsrechtlich nicht erforderlich ist und zu weiteren Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Grundstücke führen würde. Im sogenannten Vorgartenbereich ist eine Bebauung einschließlich der Anlage von Stellplätzen (siehe Text Teil B Pkt. 4.1) nicht zulässig. Ebenso ist bei Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl eine Versiegelung der Flächen nicht zulässig, so dass von einer Grüngestaltung des Vorgartenbereiches auszugehen ist.
		Im WA 3 ist die zulässige Nutzung auf Wohnen und freiberufliche Tätigkeiten zu beschränken. Ziel ist hier die Wohnnutzung als 1-Familienhaus zu fördern.	Für die Forderung der unteren Denkmalschutzbehörde zu speziellen Wohnformen im WA 3 besteht keine Grundlage; in der Denkmalbereichssatzung werden hierzu keine Aussagen getroffen. Städtebauliches Ziel für die Nutzung der Schatterau ist die Erhaltung und Sicherung des Bereiches als Wohnstandort. Durch die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit Ausschluss der Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) kann diesem Ziel entsprochen werden.
		Im WA 1 und WA 2 ist das Dachgeschoss als ein	Die Hinweise werden berücksichtigt.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Staffelgeschoss geplant. Nach LBauO M-V gelten Staffelgeschosse auch als Vollgeschosse. Daher sollte der Begriff „Staffelgeschoss" entfallen und wie bereits oben erwähnt, geändert werden. Für evtl. Kellergeschosse ist ebenfalls eine max. Höhe (< 1,40 m) über Gelände bezogen auf den Bezugspunkt festzusetzen, so dass diese nicht als Vollgeschoss angerechnet werden müssen. Zudem soll somit auch einer möglichen Höhenentwicklung entgegengewirkt werden. In jedem Fall darf die max. Bebauungshöhe der Neubauten, die der vorhandenen Gebäude Dr.-Leber-Straße 5, 7 und 9 nicht überschreiten.	In Abstimmung mit der Bauordnungsbehörde erfolgt neben der Festsetzung der Vollgeschosse im Text Teil B Pkt. 2.2. eine Präzisierung zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen. Aufgrund der Höhenlage werden für die Bereiche WA 1, WA 3 (hier bereits im Bestand) sowie für den Bereich der Flurstücke 1854/5 und 1854/6 im WA 2 Festsetzungen zur Zulässigkeit von bis zu zwei Kellergeschossen als Vollgeschosse getroffen (Text Teil B Pkt. 2.2.). Wie vom Antragsteller angeregt überschreitet die max. zulässige Bebauungshöhe am Bezugspunkt Dr.-Leber-Straße nicht die der vorhandenen Nachbargebäude. Es soll aber zulässig sein, im rückwärtigen tieferliegenden Bereich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zu errichten um hier angepasst an die spezielle topografische Situation auch die Errichtung besonderer Baukörperformen (z.B. als sogenanntes „Haus am Hang" oder aufgeständert) zu ermöglichen.
		Bitte folgenden Satz ergänzen: „Die geplante Bebauung im Bereich der Flurstücke 1889, 1890/1, 1891/1 und 1892/1 (WA 3, Baulücke Schatterau 44-50) ist entsprechend der Parzellenstruktur auszuführen."	Es wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Durch diese Festsetzung kann das städtebauliche Ziel zur Schließung der Baulücke und Wiederherstellung des geschlossenen Straßenzuges an der Schatterau erreicht werden. Der Begriff „Parzellenstruktur" ist planungsrechtlich nicht definiert. Die Festsetzung von Hausgruppen (Reihenhäuser) als adäquate Bebauungsform ist bei Festsetzung der offenen Bauweise lt. BauNVO § 22 Abs. 2 möglich, allerdings wäre hier zur Nachbarbebauung ein seitlicher

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Grenzabstand zu vorhandenen Bebauungen einzuhalten, was städtebaulich an diesem Standort nicht gewollt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Hansestadt Wismar Eigentümerin von drei der genannten Grundstücke ist und ihr somit die Gestaltung der Bauvorhaben und einer evtl. Realisierung der „Parzellenstruktur" obliegt.
		Es ist folgender Punkt neu aufzunehmen: „Bei der Wahl der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass diese keine Sichtbeziehungen zur Altstadt verdecken bzw. der Blickbezug zur Altstadt erhalten bleibt." Sofern dies Auswirkungen auf die Pflanzliste haben sollte, ist diese entsprechend zu korrigieren.	Die Anregung der Denkmalschutzbehörde wurde wie folgt geprüft: Baumpflanzungen ohne Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen sind nicht möglich, jedoch wird bei der Bepflanzung durch entsprechende Baumartenwahl auf eine Minimierung der Einschränkungen hingewirkt. Dieser Zielsetzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzungen entsprochen. Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche obliegt der Hansestadt Wismar als Grundstückseigentümerin in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde.
		Entsprechend dem Maßnahmekonzept des Managementplanes als auch des städtebaulichen Rahmenplanes ist es Ziel, den Grünzug als Bindeglied zwischen Block 60 und dem Lindengarten bzw. in Hinblick auf den geplanten Grüngürtel entlang der Altstadtkante herzustellen.	Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche entlang der ehemaligen Wall- und Festungsanlagen entspricht der Zielstellung im Managementplan für dieses Plangebiet.
		Zwischen dem Bereich WA 3 und dem SO großflächiger Einzelhandel ist diese Umsetzung des Zieles schwierig bzw. nur innerhalb der privaten Grundstücksflächen möglich. Der Bebauungsplan weist eine Linie zum Anpflanzen zwischen diesen Bereichen aus,	Die Anregung wurde geprüft. Sie kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse auf dem Grundstück Alte Sektkellerei (Baufeld SO) nicht umgesetzt werden. Die Festsetzung eines privaten Gehölzstreifens auf den Grundstücken des WA 3 sowie des SO bleibt bestehen. Eine

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		die jedoch kaum sichtbar ist und nicht eindeutig zugeordnet werden kann. Zur Klarstellung sollte dieser Streifen als privater Grünstreifen im Baufeld SO festgesetzt werden. Zudem ist mindestens ein Gehrecht zu sichern, um lt. 1. Fortschreibung Managementplan „Welterbe Altstadt Wismar" bzw. 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt/Rahmenplan angedachte Verknüpfung der peripheren Grün- und Freiflächen entlang der Altstadtkante als Maßnahmeschwerpunkt umsetzen zu können.	ausschließliche Festsetzung des Grünstreifens im SO wie von der Antragstellerin angeregt würde hier zur Einschränkung der vorhandenen Zufahrt führen, die erforderliche Anlieferung und damit der Nutzung des Baufeldes SO als Dienstleistungs- und Einkaufszentrum wäre nicht mehr gewährleistet. Zur Eintragung eines öffentlichen Gehrechtes liegt seitens der Grundstückseigentümerin kein Einverständnis vor. Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht für eine öffentliche Nutzung der Anlieferungszone gestaltet sich sehr schwierig. Im Interesse der Sicherheit für die Fußgänger ist auf eine durchgängige Wegeverbindung entlang der festgesetzten Gehölzflächen im Baufeld SO zu verzichten. Die Nutzung und Erlebbarkeit des sogenannten Stadtmauergrünzuges Katersteig – Bei der Klosterkirche bis zur Turmstraße erfolgt für Fußgänger und Radfahrer in einem Bereich von ca. 140 m über die Schatterau, die als sichere Wohnstraße mit Kfz-Einrichtungsverkehr und beidseitigen Nebenanlagen (Fußwegen) einzustufen ist.
		Hinweise zu den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie zum Text Teil B einschließlich der Begründung.	Im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung werden Hinweise zur Gestaltung von Dachflächen, Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen einschließlich der entsprechenden Begründung gegeben. Diese werden größtenteils berücksichtigt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Allerdings wird in Bezug auf die Errichtung von Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen eine Unterscheidung innerhalb der festgesetzten Wohn- und Sondergebiete

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			vorgenommen. Die Bebauung der Sondergebiete in Randlage zum Denkmal entspricht mit ihrem großflächigen Charakter und den möglichen Dachformen nicht dem der zu schützenden kleinteiligen Altstadtbebauung. In Abwägung mit den Zielen des Klimaschutzes und der sich daraus ergebende Förderung der Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien sollen Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen auch im Plangebiet und hier insbesondere in den Sondergebieten zulässig sein. Weitere Hinweise zur erforderlichen Vorstellung und Befürwortung von Neubauvorhaben durch den Sachverständigenbeirat sowie zur Genehmigungspflichtigkeit der Vorhaben gemäß DSchG M-V und BauGB werden als Textlicher Hinweis Nr. 1 Bestandteil des Bebauungsplanes. Zudem werden Hinweise zu den aktuell erfolgten Fortschreibungen des Managementplanes und zum ISEK-Teilkonzept Altstadt/Rahmenplan sowie zu Anregungen des UNESCO-Sachverständigenbeirates in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege war am Planverfahren beteiligt und hat entsprechend der Verfahrensstufen Stellungnahmen abgegeben (siehe Nr. 9)
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V Archäologie und Denkmalpflege	Hinweis, dass im Bereich des Vorhabens Bodendenkmale bekannt sind. Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal „Altstadt", erforderliche Genehmigungen etc.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Sie sind als textlicher Hinweis Nr. 2 Bodendenkmalschutz Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
10.	Stadtwerke Wismar GmbH	Hinweis, dass die Stellungnahme vom 14.06.2012 ihre Gültigkeit behält. Hinweis, dass die Bestandszeichnungen nicht tagaktuell sind, da die Verlegearbeiten an den Versorgungsleitungen z.Z. noch andauern.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
11.	Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Landkreis Nordwestmecklenburg Gesundheitsamt	Hinweis, dass vor Inbetriebnahme der erneuerten Trinkwasserleitung eine amtliche Trinkwasserprobe beim FD Öffentlicher Gesundheitsdienst des LK NWM in Auftrag zu geben ist. Keine weiteren fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen.	Kenntnisnahme; der Hinweis ist für das Bauleitplanverfahren nicht relevant und wird ggf. bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.
12.	Handwerkskammer Schwerin	Keine Stellungnahme	
13.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Zur Planung und deren städtebaulichen Zielsetzung sowie planinhaltlichen Regelungen ergeben sich gegenwärtig keine Hinweise und Einwendungen.	Kenntnisnahme
14.	Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport	Keine Stellungnahme	
15.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg FD Bildung und Kultur SG Schulverwaltung	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
16.	Kataster- und Vermessungsamt	Hinweis, dass sich im B-Planbereich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Diese Punkte sind vor Baumaßnahmen zu sichern und nach Fertigstellen von Baumaßnahmen ggf. wiederherzustellen. Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren. Hinweis auf Lagepläne und Übersichten. Hinweis, dass die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden sollten.	Kenntnisnahme; die Hinweise sind für das Bauleitplanverfahren nicht relevant und werden ggf. bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.
17.	Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	Hinweis, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden. Hinweis auf Beachtung die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte um Beteiligung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde	Kenntnisnahme Das für die Hansestadt Wismar zuständige Kataster- und Vermessungsamt war am Planverfahren beteiligt (siehe Nr. 16)
18.	Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege	Zustimmung unter folgender Auflage: <u>Baumschutz</u> Für mindestens 9 Standorte anzupflanzender Bäume sind Arten groß wachsender einheimischer Laubbäume planerisch vorzugeben (Hainbuche, Rohrbuche, Eiche, Linde). Vorschlag zur Änderung der Textl. Festsetzung	Die Anregung wurde geprüft und wird aus städtebaulichen Gründen nicht berücksichtigt. Eine Vorgabe ausschließlich groß wachsender Laubbäume würde den für den Denkmalschutzbereich Altstadt (UNESCO-Welterbe) aufgestellten Zielen widersprechen. Hier ist klar definiert, dass die Blickbeziehungen und die

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Gebäudestruktur (ehemalige Grabenzone und Festungsring) nicht durch Großgrün zu beeinträchtigen ist.
		<u>Eingriffsregelung</u> Mit der Darstellung der Eingriffs-Ausgleichsregelung nach BNatschG Einverständnis. Das Einverständnis erstreckt sich in rein quantitativer Hinsicht auch auf die Berücksichtigung der Bäume (vgl. jedoch vorstehender Punkt, qualitativer Aspekt)	Kenntnisnahme
		<u>Artenschutz</u> Mit dem Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages besteht Einverständnis.	Kenntnisnahme
		<u>Hinweis</u> Die zwei kleinen Baufenster des WA 2 befinden sich in einer tiefen Senke. Der Planentwurf gibt keine Hinweise darauf, dass diese aufgefüllt werden sollen. Eine Auffüllung erscheint nicht erstrebenswert. Aufschüttungen über 300 m² stellen darüber hinaus einen weiteren Tatbestand eines Landschaftseingriffs dar, der in einer Kompensationsermittlung zu berücksichtigen wäre. Andererseits fragt sich, ob die Flächen für Wohnbauzwecke trocken genug sind.	Entsprechend der Festsetzung Text, Teil B Nr. 2.1 gilt für den Bereich der Flurstücke 1854/5 und 1854/6 im WA 2 die mittlere Höhenlage der Dr.-Leber-Straße als Bezugspunkt, sie werden von dieser Straße aus erschlossen und liegen somit nicht wie von der Antragstellerin befürchtet in der Senke. Zudem soll es aufgrund der Höhenlage zulässig sein, im rückwärtigen tieferliegenden Bereich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zu errichten um hier angepasst an die spezielle topografische Situation auch die Errichtung besonderer Baukörperformen (z.B. als sogenanntes „Haus am Hang" oder aufgeständert) zu ermöglichen.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
19.	Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Hinweise zur Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung und zum Gewässerschutz	Kenntnisnahme
20.	Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr	Keine Zuständigkeit gegeben.	Kenntnisnahme
21.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	Keine Stellungnahme	
22.	Straßenbauamt Schwerin	Gegen den Entwurf bestehen unter Beachtung der Punkte im Schreiben vom Juni 2012 in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme
23.	Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung	Keine Stellungnahme	
24.	Deutsche Telekom AG	Keine Stellungnahme	

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
25.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel	Belange der Bundeswehr werden nicht berührt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Interessengebietes der Luftverteidigungsanlage Elmenhorst Gegen die beabsichtigte Maßnahme bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
26.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung	Keine Stellungnahme	
27.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow	Weder Anregungen noch Bedenken, Stellungnahme vom 20.06.2012 behält vollinhaltlich ihre Gültigkeit.	Kenntnisnahme
28.	Amt Grevesmühlen Land für die Gemeinde Gägelow	Keine Anregungen, nachbarschaftliche Belange werden nicht berührt	Kenntnisnahme
29.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken	Kenntnisnahme
30.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelsdorf	Zustimmung, keine Hinweise oder Bedenken	Kenntnisnahme
31.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg	Keine Stellungnahme	

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

2. Bürgerbeteiligung

2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" fand in der Zeit vom 07.05.2012 bis einschließlich 14.05.2012 statt.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf vorgebracht.

2.2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 15.10.2012 bis einschließlich 19.11.2012 öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von drei Bürgern Anregungen und Hinweise vorgebracht.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich einige dieser Anregungen und Hinweise ausschließlich auf den im Oktober/ November 2012 ausgelegten Bebauungsplanentwurf beziehen und nach Überarbeitung dieses Entwurfes (siehe zweite öffentliche Auslegung) für die aktuelle Bauleitplanung nicht mehr relevant sind.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Sylvia Kapahnke	Erfahrungen aus Rostock Bitte macht das Gebäude nicht höher als die alte Sektkellerei	Kenntnisnahme; es ist nicht beabsichtigt im Plangebiet ein Gebäude zu errichten, das höher ist als das vorhandene Gebäude der

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		In Rostock gibt es genug hässliche Beispiele	alten Sektkellerei (Sondergebiet Dienstleistungs- und Einkaufszentrum).
2.	T. Habicht	Villenbebauung und Grüngürtel werden vom Antragsteller ausdrücklich begrüßt. Bitte zu beachten, dass der Park nicht als öffentlicher Spielplatz (Lärmbelastung abends und nachts) mit Spielgeräten etc. beplant wird. Der Antragsteller geht von einem Grün- und Ruhegürtel aus. Eine Kindertagesstätte mit gesetzlichen Öffnungszeiten wäre ein Zugewinn für die Stadt. Aber auch hier legt der Antragsteller Wert auf die Einhaltung der für die Kindertagesstätte zweckbestimmten Spielanlage (für Kita ein eingezäunter Spielplatz), da nur so Ordnung, Sauberkeit, Sicherheit und nächtliche Ruhe sichergestellt wird. Bitte um Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken als Anwohner.	Kenntnisnahme Es ist beabsichtigt, die öffentliche Grünverbindung als Erholungsraum zu gestalten. Hier sind ebenfalls Spielmöglichkeiten zu integrieren, um das bestehende Defizit für derartige Anlagen in der Altstadt ausgleichen zu können. Bei der Auswahl der Spielgeräte wird die Nähe zur Wohnbebauung berücksichtigt. Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (2) Nr. 3 als Anlage für soziale Zwecke zulässig.
3.	Dr. Eberhardt Blei	Hinweis, dass die Aufgabenstellung teilweise im Widerspruch zum städtebaulichen Rahmenplan (Managementplan Altstadt) steht. Vorschlag 1: Die Stadtverwaltung führt den Nachweis über die Begründetheit der Aufgabenstellung	Kenntnisnahme; Die Aussage wird pauschal getätigt, seitens des Antragstellers wird der Widerspruch nicht konkret benannt. Der städtebauliche Rahmenplan (derzeit in seiner 2. Fortschreibung) als informelle Planung ist neben anderen informellen Planungen (z.B. Parkraumkonzept, Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Raum Wismar) eine der Grundlagen für die verbindliche Bauleitplanung. Aus den vorliegenden informellen Planungen und Bedarfen öffentlicher und privater Art ergibt sich die Aufgabenstellung für die Überplanung des Standortes. Dies ist so in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.
		Es ist nicht hinreichend begründet, dass durch das Parkraumkonzept der städtebauliche Rahmenplan „ausgehebelt" wird, ohne dass im Parkraumkonzept die Wirkungen desselben auf die Entwicklung der Stadt dargestellt werden. Vorschlag 2: Der städtebauliche Rahmenplan ist mit den Fachplanungen (hier auch Parkraumkonzept) abzugleichen und der Bürgerschaft zur Entscheidung vorzulegen.	s.o. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl die 2. Fortschreibung des Rahmenplanes/Managementplanes (am 26.09.2013) als auch das Parkraumkonzept (am 24.11.2011) von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen worden ist.
		Der Antragsteller widerspricht dem Argument, dass die Stellplatzanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite wegen des Ankaufs der Flächen aus Privatbesitz nicht möglich gewesen wäre. Hinweis auf § 147 BauGB, nach dem Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden können und dabei die Bodenordnung einschl. Erwerb von Grundstücken, die Freilegung und die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen einschließt. Die Stellplatzanlage hätte auf der anderen Straßenseite (heute: Tankstelle, Waschanlage, Matratzen-Concord) errichtet werden können.	Durch die in den vergangenen Jahren bereits erfolgten Entwicklungen und Ansiedlungen (Gewerbebetriebe, Jobcenter) ist eine Flächeninanspruchnahme für den ruhenden Verkehr auf der gegenüberliegenden Straßenseite aus verschiedensten Gründen (z.B. Kosten, Zeit) nicht umsetzbar.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Dies ist auch heute noch möglich, wäre aber mit erheblichen Kosten der Betriebsverlagerung verbunden. Vorschlag 3: Die Stadtverwaltung prüft, ob, wann und zu welchen Bedingungen eine Verlagerung der Stellplatzanlage „auf die andere Straßenseite" möglich ist.	
		Die geplanten Gebäude in den Sondergebieten 1 und 2 haben eine derartige Dimension, die den Maßstab der Bebauung des Altstadtringes sprengt. Vorschlag 4: Die Stadtverwaltung legt einen städtebaulichen Entwurf vor, in welchem die Einordnung des Gebäudes und die Maßstäblichkeit zur Nachbarbebauung visualisiert werden.	Der Hinweis ist für die aktuell vorliegende Planung nicht relevant.
		Der Abstand zwischen dem Parkhaus und den Gebäuden an der Turmstraße ist zu gering. Vorschlag 5: Die Stadtverwaltung überdenkt das städtebauliche Konzept grundsätzlich.	Der Hinweis ist für die aktuell vorliegende Planung nicht relevant.
		Im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung sind besondere Vorkehrungen gegen die Schallausbreitung bei einem LPB bis V zu treffen, wodurch das geplante Parkhaus nicht mehr die finanziell optimale Lösung sein dürfte. Vorschlag 6: Die Stadtverwaltung führt ganzheitliche Kostenbetrachtungen zu verschiedenen Typen von Parkhäusern durch.	Der Hinweis ist für die aktuell vorliegende Planung nicht relevant.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Der Bedarf für Einzelhandel ist nicht ersichtlich. Vorschlag 7: Die Stadtverwaltung belegt den sachlichen und räumlichen Bedarf.	Entsprechend dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK), bestätigt von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 befindet sich der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Wismar. Neben der Sicherung als Hauptgeschäftsbereich der Hansestadt Wismar mit Versorgungsfunktion für den gesamten Stadt-Umland-Raum sowie den mittelzentralen Einzugsbereich der Hansestadt ist eines der im REK definierten Entwicklungsziele die Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung der zentralen Stadtbereiche. Zur Nahversorgungssituation wird im REK, S. 29 vermerkt: „In der Wismarer Altstadt ist zwar ein strukturprägender Lebensmittelanbieter ansässig, so dass eine fußläufige Nahversorgung gesichert scheint, die quantitative Ausstattung ist aber in Relation zur Wohnbevölkerung als zu gering einzustufen." Für den Standort Alte Sektkellerei liegen zudem Nutzungsgenehmigungen für Einzelhandelseinrichtungen vor. Dem gemäß wird der Standort als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum festgesetzt. Die maximal zulässige Gesamtverkaufsraumfläche beträgt 1.382 m².
		Der TÜV Nord weist einen erhöhten Lärmpegel für den Einfahrtsbereich in das Parkhaus aus und schlägt vor, den Einfahrtsbereich einzuhausen. Vorschlag 8: Die Stadtverwaltung arbeitet die Hinweise in den Bebauungsplanentwurf ein.	Der Hinweis ist für die aktuell vorliegende Planung nicht relevant.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Vorschlag 9: die Stadtverwaltung prüft, ob sich die Kindereinrichtung im Gebäude Dr.-Leber-Straße 7-9 unterbringen lässt.	Der Hinweis ist für die aktuell vorliegende Planung nicht relevant. Kindertagesstätten sind als Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässig, also auch im Gebäude Dr.-Leber-Straße 7-9
		Hinsichtlich der Wohnbebauung werden alle Maßnahmen zur Reduzierung des Nachtschallpegels gebäudebezogen festgesetzt. Städtebauliche Maßnahmen zur Reduzierung des ankommenden Schallpegels bleiben gänzlich aus. Vorschlag 10: Die Stadtverwaltung prüft, ob sich städtebauliche Maßnahmen zur Reduzierung des Schalls, insbesondere im Bebauungsplanentwurf ermöglichen lassen.	Schallschutzmaßnahmen werden i. d. R. in technische und organisatorische oder aber auch grundlegend in passive und aktive Schallschutzmaßnahmen unterteilt. Sogenannte städtebauliche Schallschutzmaßnahmen werden in der einschlägigen Literatur oder auch Rechtsprechung nicht benannt. In diesem speziellen Fall wurden sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Lärmpegel an der Wohnbebauung geprüft und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Hierzu zählen u. a. die Schallschutzwand der Parkpalette, Abstandsregelungen und Baugrenzen sowie verkehrsberuhigende oder auch verkehrsleitende Maßnahmen (Lichtsignalanlage, Zufahrtsanordnung usw.). Alle Maßnahmen wurden und werden in Schallschutzgutachten überprüft, welche die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Regelungen bestätigen.
		Die Feststellung, dass die jetzige Fläche teilversiegelt sei, erschließt sich dem Antragsteller nicht. Vorschlag 11: Die Stadtverwaltung möchte diesen Sachverhalt nachweisen.	Entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung für das Land M-V, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie ist die im Plangebiet vorhandene wassergebundene Wegedecke mit entsprechend

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			verdichtetem Unterbau (Tragschicht 30 cm) in der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung als teilversiegelte Fläche zu bewerten.
		Neben der bisher im Bebauungsplanentwurf behaupteten heutigen Bodenversiegelung wird für die Senke lt. Planentwurf eine Bebauung des Ruderalbereiches möglich, wodurch die dort angesiedelten Arten nicht gehalten werden können. Vorschlag 12: Die Stadtverwaltung erhält das Ruderalgebiet und begreift es als Restloch einer ehemaligen Wasserführung parallel zur Stadtmauer.	Bei der vom Antragsteller angesprochenen Fläche handelt es sich um eine Ruderalfläche, die sich größtenteils aus Brombeergebüsch, Waldrebe und Pioniergehölzen wie Birke, Weide und Ahorn zusammensetzt. Diese Vegetation dauerhaft zu erhalten ist nicht erklärtes Ziel der Stadtgestaltung und Entwicklung im Hinblick auf den UNESCO-Welterbestatus. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Ausweisung dieser Fläche als künftiges Baugebiet wurde bereits im Sachverständigenbeirat beraten und von diesem befürwortet. Weitere Beteiligungen zur Ausgestaltung des öffentlichen Freiraumes sind vorgesehen.
		Vorschlag 13: Der Sachverständigenbeirat Welterbe wird vor Beginn des Verfahrens angehört.	Sowohl der Planentwurf zur ersten öffentlichen Auslegung als auch der überarbeitete Planentwurf (siehe zweite öffentliche Auslegung) sind dem UNESCO- Sachverständigenbeirat vorgestellt worden. Zu beiden Varianten gab es seitens des Beirates Zustimmungen. Hinweise durch Mitglieder des Beirates fanden bei Erarbeitung des Planentwurfes zur zweiten öffentlichen Auslegung Berücksichtigung.
		Vorschlag 14: Die Stadtverwaltung bezieht die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig in die Planverfahren ein und schafft damit die Möglichkeit, dass das Welterbe	Die Beteiligung der Öffentlichkeit während eines Bauleitplanverfahrens ist im Baugesetzbuch geregelt. Die Bürgerinnen und Bürger hatten während des

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		von der Bevölkerung aktiv mitgetragen wird.	Planverfahrens dreimal die Möglichkeit, sich zu beteiligen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gab es keine Äußerungen seitens der Bürger. Während der Öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gab es außer den Äußerungen des Antragstellers Hinweise und Anregungen von drei Bürgern.

2.2. Zweite Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Planentwurf ist nach der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert worden, eine erneute Öffentlichen Auslegung war erforderlich.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom 11.11.2013 bis einschließlich 12.12.2013 öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von drei Bürgern Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Dr. Eberhardt Blei	Bitte um Berücksichtigung der Stellungnahme vom 19.11.2012.	Die Anregungen und Hinweise, die der Antragsteller im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung gegeben hat, werden in die Abwägung eingestellt. (s.o.)
		Anregung, dass ein Bebauungsplanentwurf zur Entscheidung gebracht wird, der die Möglichkeit der Absenkung der Parkebenen bis wenige Zentimeter über Grundwasser möglich macht, so dass bis zu 2 Geschosse abgesenkt werden können.	Lt. Festsetzungen im Bebauungsplan ist es nicht ausgeschlossen, dass Kellergeschosse errichtet werden. Ob und in welchem Umfang die Errichtung von unterirdischen Parkebenen realisiert wird, obliegt dem Eigentümer bzw. Vorhabenträger nach Abwägung aller, auch der wirtschaftlichen Belange
		Hinweis auf beigefügte Dokumente	Kenntnisnahme
		Hinweis, dass die Email Herrn Crone, Bürgerbeauftragter des Landes zugesandt wird.	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
2.	Torsten Habicht	Anmerkungen als Betroffener und Bitte um Berücksichtigung: 1. Sondergebiet Parkpalette	
		Im Entwurf wird eine zweigeschossige Parkpalette mit einer aufgesetzten 2,50 m hohen Schallschutzwand zur Turmstraße bestätigt. Die Bemühungen zum Schallschutz der Anwohner wird begrüßt.	Kenntnisnahme
		Was heißt „Höhe der Parkpalette"? Wird die OK der 2,50 m Schallschutzwand oder OK des oberen Parkdeckes mit der Turmstraße gleich gesetzt? Bitte um genaue Angaben!	Wie im Text, Teil B Pkt. 5.1. festgesetzt, ist die Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über der Oberkante des obersten Parkdecks (Fußboden) auszuführen. Entsprechend der Festsetzungen beträgt die maximale Gesamthöhe der Parkpalette einschließlich der Schallschutzwand 4,00 m; Bezugspunkt ist hier die Planstraße B.
		Hinweise zur Sprachwahl „soll" bzw. „muss" Bitte um Änderung des Wortes Parkhaus durch zweigeschossiges Parkdeck Der Antragsteller geht davon aus, dass zu den zugehörigen Nebeneinrichtungen keine Einkaufs- bzw. Verkaufseinrichtungen gehören.	Die Hinweise zur Sprachwahl werden nicht berücksichtigt, sie sind für die Bauleitplanung nicht relevant. In der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, wie und weshalb man im Planungsprozess zu bestimmten Festsetzungen gekommen ist. Es besteht durchaus ein Ermessen, um die Festsetzungen zu gestalten, eine zwingende Folge ist in Abwägung anderer Belange in der Bauleitplanung selten erkennbar; somit ist der Ausdruck „muss" nicht anzuwenden. Der Hinweis zum Wort „Parkhaus" wird berücksichtigt, es erfolgt die Korrektur „Parkpalette".
		2. Allgemeines Wohngebiet WA 2	
		Positiv ist der Ansatz Wohnhäuser bzw. Lärm	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		vermeidende Geschäftshäuser zu errichten, gleiches gilt für lärmvermeidende Sonderwohnformen. Für 1863/10 bestätigen Sie GRZ 0,4, max. 2 Vollgeschosse mit Bezugspunkt für die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ausgehend von der Höhenlage Dr.-Leber-Straße	
		3. Grüngürtel Antragsteller begrüßt die Anlage eines Grüngürtels Hinweis zur Pflege und Sauberkeit von Umfeld/Botanik und allgemeingültigem Respekt gegenüber nächtlicher Ruhe der Anwohner (Bezug auch auf WA 2)	Kenntnisnahme Der Hinweis zur Pflege und Sauberkeit ist für die Bauleitplanung nicht relevant.
3.	Sebastian / Peter Hempel	Hinweis auf ein Projekt mit der Anregung zur Anpassungen des Baufeldes	Der Antragsteller beabsichtigt neben dem Erwerb der Grundstücke Dr.-Leber-Straße 7-9 auch den des Grundstückes an der Planstraße A. Hier sollen in Ergänzung zu den Nutzungen in den vorhandenen Gebäuden lt. Projekt zwei Neubauten entstehen. Die Anregung zur Anpassung des Baufeldes wird teilweise berücksichtigt, das Baufeld entsprechend erweitert.
		Anregung zu Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Die Anregung zur Änderung des Maßes der baulichen Nutzung wurde geprüft und wird nicht berücksichtigt. Im Bereich WA 2 sind aufgrund der Lage im Denkmalbereich und der noch vorhandenen historischen Bebauung insbesondere auch Belange des Denkmalschutzes zu beachten. Hierzu gibt es stringente Forderungen seitens der unteren Denkmalschutzbehörde. In Abwägung dieser

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
			Belange mit den Anregungen des Antragstellers werden für den Bereich WA 2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die sich an der bestehenden Villenbebauung orientieren. Diese sind für das Gebiet prägend und deren Kubatur setzt Prioritäten zur Gestaltung des Bereiches. Eine ergänzende Bebauung soll im Kontext zu dieser vorhandenen Bebauung entstehen, dies betrifft insbesondere auch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen. Ein städtebaulicher Bezug der künftigen Bebauung an der Planstraße A zur Bebauung an der Turmstraße wird entgegen der Annahmen des Antragstellers nicht gesehen.

ANHANG 1
ZUR ANLAGE 1

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)

BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08
"SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND"

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TÖB

SCHREIBEN VOM 15.02.2010		TERMIN: 19.03.2010	ERHALT	H/A
1.	Der Bürgermeister als untere Behörde - Techn. Umweltschutz u. Abfall sowie untere Immissionsschutzbehörde Ordnungsamt, Abt. Umwelt, SG Techn. Um- weltschutz/Abfall Frische Grube 13 23966 Wismar	03841/241-364	31.03.2010	
2.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur (StAUN), Bereich Immissions- und Klima- schutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	0385/6433-106	19.03.2010	
3.	Amt für Landwirtschaft Wittenburg Pappelweg 2 19243 Wittenburg	038852/52366	03.03.2010	
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow		-	
5.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur (StAUN), Bereich Wasser und Boden Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385/6433601	19.03.2010	
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar	03841/461040	24.02.2010	
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin		25.02.2010	
8.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck Moltkeplatz 17 23566 Lübeck	0451/6208-312	10.03.2010	

9.	Der Bürgermeister als untere Denkmal-schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalpflege Bauordnungs- und Denkmalamt, Abt. Denkmalpflege Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	03841/2516330	15.03.2010	
10.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	0385/5214-1	04.05.2010	
11.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	03841-233-425	22.03.2010	
14.	Der Bürgermeister als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt Hinter dem Rathaus 13-15 23966 Wismar	03841/2515300	18.03.2010	
23.	Der Bürgermeister als untere Naturschutz-behörde Ordnungsamt, Abt. Umwelt, SG Naturschutz Frische Grube 13 23966 Wismar	03841-241-368	31.03.2010	
24.	Der Bürgermeister als untere Wasser-behörde Ordnungsamt, Abt. Umwelt, SG Gewässerschutz/Wasserwirtschaft Frische Grube 13 23966 Wismar	03841/241-371	31.03.2010	
25.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur (StAUN), Naturschutz und Landschaftspflege Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	0385/6433-601	19.03.2010	
29.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159 19053 Schwerin	0385-58889140	09.03.2010	
34.	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	0385/511-4219	06.04.2010	

35.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung, SG Grün / Verkehr Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar		29.03.2010	
38.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	03841/749-400	11.03.2010	
39.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841/327580	26.02.2010	

6012 → 6041

32. – Ordnungsamt
32.1 - Abteilung Umwelt, Gewerbe und Friedhofswesen

Wismar, den 30.03.2010

(1)

Posteingang
31. März 2010
Bauamt/Amtsleiter

(23)

60. - Bauamt
60.4 - Abteilung Planung

(24)

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand"
-frühzeitige Beteiligung TÖB

Sehr geehrter Herr Neubert,

der o. g. Planung kann derzeit nur unter Vorbehalt zugestimmt werden. Folgende Fachbelange des Umweltschutzes müssen Berücksichtigung in der Planung finden:

Technischer Umweltschutz/Abfall (1)
Bearbeiter: Hr. Groth
Insbesondere Problemstellungen des Lärmschutzes müssen im Rahmen der Planung bearbeitet und zielorientiert gelöst werden. Unterschiedliche Nutzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) grenzen unmittelbar aneinander. Diese Nutzungen unterliegen im Bereich des Lärmschutzes differenzierten Schutzzielen. So gelten beispielsweise für Allgemeine Wohngebiete (WA) deutlich strengere Immissionsrichtwerte als in Misch- oder Sondernutzungsgebieten, gemäß den Regelungen der TA Lärm. Darüber hinaus sind die Vorschriften der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) in den Planungsgrundlagen zu berücksichtigen. Die Detailplanungen bezüglich der späteren Nutzung im Rahmen des Sondergebietes müssen frühzeitig begonnen und mit den Emissionen und möglichen Immissionen im Umfeld in Einklang gebracht werden. Nicht nur das Rücksichtnahmegebot im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB), sondern auch geltende Regelungen und Vorschriften auf dem Gebiet des Schallschutzes sind anzuwenden.

Die Nähe der gewerblichen Nutzungen innerhalb der Misch- und des Sondergebietes zur umliegenden Wohnbebauung bedingen die Vorlage einer Emissions- und Immissionsprognose für Geräusche. Hierbei ist der „Anlagenbezogene Fahrzeugverkehr" den gewerblichen Anlagen zuzuordnen und im Sinne der TA Lärm auszuwerten. Darüber hinaus sind die einwirkenden Geräusche aus Gewerbeanlagen sowie verursacht durch den Verkehr den Orientierungswerten der DIN 18005 für die umliegenden Wohn- und Büroräume gegenüberzustellen.

Die Parkplätze sind meiner Auffassung nach im Sinne der Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamtes für Umwelt (LFU) aus dem Jahre 2007 zu betrachten. Somit müssen die von diesen Parkplätzen ausgehenden Geräusche im Sinne der Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. V. m. der Technischen Anleitung für Lärm (TA Lärm) bewertet werden.
Darüber hinaus müssen in die Betrachtungen alle technisch notwendigen Aggregate der Klima und Lüftungstechnik sowohl für die unterirdischen Tiefgaragen, als auch für die geplanten Gewerbe- und Büroansiedlungen einfließen.

Für die Bewertung und Prüffähigkeit des geforderten Gutachtens ist die Beschreibung des Parkplatzkonzeptes für die vorgelegte Planung notwendig. Hieraus sollten alle organisatorischen Maßnahmen zur Reduzierung der Einwirkungen durch den Such- und Zielverkehr (z. B. zeitliche Beschränkungen, Schrankenanlagen etc.) hervorgehen. Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie viele Parkplätze an diesem Standort benötigt werden und wie diese zu bewirtschaften sind. Für den Fall, dass an diesem Standort überwiegend kostenpflichtige Parkplätze angeboten werden sollen, wird sich meiner Ansicht nach der Verkehr von diesem Standort weg verlagern bzw. auf die angebotenen kostenlosen Parkplätze konzentrieren. Durch eine derartige Konzentration kann es zu Überlastungen von Ein- und Ausfahrten kommen.

Untere Wasserbehörde (24)
Bearbeiter: n. n.
Aus personellen Gründen (Nichtbesetzung der Planstelle des Sachgebietsleiters etc.) ist eine fachlich fundierte Stellungnahme bis auf weiteres nicht möglich.

Untere Naturschutzbehörde (23)
Bearbeiter: Hr. Dr. Podelleck

Es ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung des B-Planes Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz erfolgen. Nach § 15 (2) ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder zu ersetzen.
Darstellungen zu solchen Maßnahmen müssen noch in den B-Plan aufgenommen werden. Ihre Durchführung ist rechtlich zu sichern.
Nach den bisherigen Darstellungen ist eine nahezu vollständige Bodenversiegelung anzunehmen, für die Kompensationsmaßnahmen entwickelt werden müssen.
Eine beträchtlichen Anzahl von Bäumen ist offenbar zur Beseitigung vorgesehen, und sie müssen ersetzt werden. Insbesondere ist hier auf die Buchen etwa auf den Flurstücken 1867, 1871, 1872 hinzuweisen, über deren Erhalt oder Ersatz bisher nicht befunden wurde. Sie sind im Innenstadtbereich ausgesprochen selten. Es muss eher nach Erhaltungsmöglichkeiten als nach Ersatz gesucht werden.
Ferner befindet sich eine Baumreihe rückwärtig der Grundstücke 1898 – 1905, über deren Erhalt oder Ersatz Planvorstellungen entwickelt werden müssten.
Der im Erläuterungsbericht erwähnte „Städtebauliche Rahmenplan Altstadt" von 1991 muss hinsichtlich der grünordnerischen Darstellungen unbedingt ausdrucksstärker umgesetzt werden. Dazu gehören neben der Entscheidung über die Bäume selbst Planaussagen darüber, wie mit der historische Altstadtgrenze umgegangen wird. Nach hiesiger Auffassung sollte sie eine intensive Grüngestaltung erfahren und als langgestreckte parkartige Struktur erlebbar gemacht werden. Lübeck und Rostock geben mit der Gestaltung ihrer Wallanlagen Beispiele dafür.

Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag
J. Groth
Leiter Abt. Umwelt, Gewerbe u. Friedhofswesen

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin
Postfach 16 01 44 · 19091 Schwerin

(2)
(5)
(25)

Hansestadt Wismar
- Der Bürgermeister -
Bauamt
Postfach 1245

23952 Wismar

Posteingang
1123 Fe
19. März 2010
Bauamt/Amtsleiter

Bearbeiter: Frau Schmidt
Telefon: 0385/59586-501
Fax-Nr.: 0385/59586-571
E-Mail: poststelle@staunsn.mv-regierung.de
AZ: StAUN SN-300g-5122-06000
Datum: 15.03.2010

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand"

Ihr Schreiben vom 11.02.2010

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

1. Naturschutz und Landschaftspflege (25)
(Bearbeiter/in: Frau Köpp, Durchwahl: -204)

Festgesetzte und einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete und durch das Land Mecklenburg-Vorpommern geförderte Flächen oder Maßnahmen des Naturschutzes, für die ich nach § 56 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) und § 65b Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2 LNatG M-V zuständig bin, sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Gemäß § 52 Abs. 2 LNatG M-V wird die Aufgabe des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Wismar wahrgenommen.

2. Wasser und Boden (5)
(Bearbeiterin: Frau Krüger, Durchwahl: -317)

2.1 Wasser

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 27.03.2008 die Aufstellung des B-Planes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-Altstadt.

Es wird begrenzt:

Im Nordwesten:	durch die Schatterau und die Turmstraße
Im Norden:	durch die Großschmiedestraße, das Altwismartor und die Kreuzung Rostocker/Dr.-Leber-Straße
Im Südosten:	durch die südliche Dr.-Leber-Straße
Im Südwesten:	durch den Turnerweg

Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden von diesem Planvorhaben nicht berührt.

Hausanschrift:
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385/59586-0
Fax: 0385/59586-570
E-Mail: poststelle@staunsn.mv-regierung.de
Internet: www.mv-regierung.de/staeun/schwerin/
www.umwelttag.de

2.2 Boden

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

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

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft
(Bearbeiterin: Frau Reinkober, Durchwahl: - 436)

3.1 Immissions- und Klimaschutz

3.1.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

3.1.2 Lärmimmissionen

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

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

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

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1g sollten in den Sondergebieten gemäß § 10 (11) Baunutzungsverordnung (BauNVO) angemessene Immissionsrichtwerte „Außen" (Lärm) festgelegt werden.

3.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

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

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Bürgermeisterin der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAlG M-V) nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Im Auftrag

Kerstin Jahn

6012 - 69/1 w ③

Amt für Landwirtschaft Wittenburg

Amt für Landwirtschaft Wittenburg,
19243 Wittenburg, Pappelweg 2

Hansestadt Wismar
PF 12 45
23952 Wismar

Posteingang
- 3. März 2010
Bauamt/Amtsleiter

bearbeitet von:
Frau Müthel/VZ

Telefon/E-Mail:
038852/90-119
g.muethel@aflwbg.mvnet.de

Aktenzeichen:
10m/512.2-13006000-Wismar
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Ihr Zeichen:

Wittenburg, 25.02.2010

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht geprüft.

Durch das Amt für Landwirtschaft Wittenburg als Landwirtschaftsbehörde und als Flurneuordnungsbehörde wurden für das betreffende Gebiet keine Planungen und sonstige Maßnahmen eingeleitet.
Anregungen und Bedenken werden nicht geäußert.

Im Auftrag
Drebitz

Drebitz

60 m/Lw

32 Ordnungsamt
32.8 Abt. Brand-, Katastrophenschutz
und Rettungswesen

Wismar, 22.02.2010
BOI Jürgen Schmidt
Tel. 251 3351

⑥

Posteingang
24. Feb. 2010
Bauamt/Amtsleiter

60 Bauamt
Amtsleiter
Herr Kerber

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand"
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrter Herr Kerber,

ich habe den Entwurf zum o.g. B-Plan erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung:

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

2. Löschwasserversorgung
Aufgrund § 2 Abs. 1 c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 (GVOBl. M-V S. 522), geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2002 (GVOBl. S. 43), hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.
Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind für das Planungsgebiet 48 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird ist dabei unerheblich.
Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

BOI Jürgen Schmidt
Vorbeugender Brandschutz

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

6017-6041

Posteingang
- 2. März
Bauamt/Amtsleiter

7

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,
Brand- und Katastrophenschutz MV • 19048 Schwerin

Hansestadt Wismar
Abt. Planung
Postfach 12 45

23952 Wismar

bearbeitet von: Frau Jörgensen
☎: (0385) 2070-2832/2833
Aktenzeichen: **LPBK-320 – 213.213 –516/2010**
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Schwerin, den 25.02.2010

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" Wismar
Ihre Anfrage vom 11.02.2010 Herr Neubert

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die in der Anfrage benannte Fläche liegt in einem **Gebiet / geht durch ein Gelände**, in dem Kampfmittel vermutet werden bzw. Einzelfunde dokumentiert sind. In Abhängigkeit von den durchzuführenden Arbeiten ist mit dem Vorhandensein weiterer Kampfmittel, wie Bomben, Granaten etc. zu rechnen. Für weitere Fragen zur praktischen Realisierung von Kampfmittelsondier- und Bergungsarbeiten setzen Sie sich bitte mit **Herrn Pohl (Tel.: 0385/20702836)** oder einem Vertreter des Munitionsbergungsdienstes (MBD) in Verbindung, um Vorgehensweisen, evtl. Planungszeiträume und technische Details abzusprechen.

Wenn Kampfmittelsondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, **erteilen** Sie bitte **so zeitig wie möglich (ca. 6 Monate vorher)** dem MBD einen Auftrag. Im Anschluss daran wird in Zusammenarbeit mit Ihnen der MBD eine Räumstrategie erarbeiten, ggf. wird eine Ausschreibung vorbereitet und eine Fachfirma über das Landesamt beauftragt.

Alle Arbeiten und Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung auf Bundesliegenschaften bzw. die durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung beauftragt werden, sind für den Auftraggeber **kostenpflichtig**.

Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen, tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

Als begründende Unterlagen bitte ich Sie daher folgende Unterlagen zusammen mit dem Auftrag einzureichen:

- Flurkarten
- Übersichtskarten

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jörgensen

Rechtshinweis:
Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

Gemäß § 2 der Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2011-1-1) ist der Umgang mit Kampfmitteln **nur dem Munitionsbergungsdienst** bzw. einer durch ihn beauftragte Stelle gestattet.
Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
Die Gebührensätze für Arbeiten des Munitionsbergungsdienstes sind in der Kampfmittelbeseitigungskostenverordnung (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2011-1-7 und GVOBl M-V 2005, S. 70 - 74) in der jeweils gültigen Fassung enthalten.

→ 60

60 17 → 62

WSV.de

Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

⑧

EINGEGANGEN
09. März 2010

Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

Posteingang
886 Fe
10. März 2010
Bauamt/Amtsleiter

Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17
23566 Lübeck

Mein Zeichen
3-213.2/54

05.03.2010

Anne-Christine Kamilli
Telefon 0451 6208 312

Zentrale 0451 6208 - 0
Telefax 0451 6208 - 190
wsa-luebeck@wsv.bund.de
www.wsa-luebeck.wsv.de

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstliche Altstadtrand" der Hansestadt Wismar
Stellungnahme

Ihr Schreiben vom 11.02.2010

Gegen den o.g. Bebauungsplan habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden von der Planung nicht berührt.

Im Auftrag

K. Metzner

63 Bauordnungs- und Denkmalamt
63.3 Abt. Denkmalpflege

Wismar, 11.03.2010
Frau Gralow, ☎ 251 6336

(9)

60 Bauamt
Abt. Planung
Herr Neubert

Posteingang
978 Fe
15. März 2010
Bauamt/Amtsleiter

Vorentwurf zum B-Plan 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand"
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrter Herr Neubert,

hiermit übersenden wir Ihnen die gemeinsame Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich Bodendenkmalpflege und Baudenkmalpflege. Wir weisen darauf hin, dass das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ebenfalls an der Planung zu beteiligen ist.

- Bodendenkmalpflege

Das B-Plan-Gebiet liegt vollständig im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt". Angesichts der sehr umfangreichen Erdeingriffe im Zusammenhang mit den geplanten Tiefgaragen - direkt an den mittelalterlichen Stadtkern angrenzend - sollte bereits möglichst frühzeitig in der Planungsphase Kontakt mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege aufgenommen werden. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht wäre es zugunsten des Bodendenkmals „Altstadt" wünschenswert, wenigstens auf einen Teil der Tiefgaragen zu verzichten. Es sei darauf hingewiesen, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt" sichergestellt werden muss. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriff (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff.).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand lässt sich folgendes sagen:

- Die in der Planung vorgesehene südliche Tiefgarage befindet sich in einem ehemals ausgedehnten Niederungsbereich. Nach historischen Plänen erstreckte sich in der Niederung eine langschmale Wasserfläche – vermutlich im Verlauf identisch mit dem mittelalterlichen Stadtgraben, der der Stadtmauer vorgelagert war. Diese Wasserfläche zog sich bis in den auf der Planung als Park (mit unterbauter Tiefgarage) ausgewiesenen Bereich hinein.

- Die geplante nördliche Tiefgarage liegt überdies in einem Areal, in dem sich im 17./18. Jahrhundert die schwedenzeitlichen Festungsbauwerke erstreckt haben. Hier sind bauliche Reste der Bastion Gustav Adolf mit südlich angrenzender Kurtine zu erwarten.

- Entlang der östlichen Straßenseite der Turmstraße verlief ehemals die mittelalterliche Stadtmauer. Es gilt als sicher, dass bei den Erdeingriffen Reste der Stadtmauer einschließlich der dazugehörigen Bauwerke betroffen sein werden. Unserer Ansicht nach wäre es überlegenswert, den ursprünglichen Verlauf der Stadtmauer bei der Neuplanung in geeigneter Weise zu berücksichtigen, so dass der ursprüngliche Stadtkante ablesbar wird.

- Baudenkmalpflege

- Die drei geplanten neuen Stadtvillen sind an den Standorten historisch nicht belegt. Aus baudenkmalpflegerischer Sicht ist ihre Errichtung an der Dr.-Leber-Straße zur Ergänzung der noch vorhandenen Villenbebauung jedoch akzeptabel.

- Der sich südlich anschließende Parkplatz mit 50 Stellplätzen erscheint nicht sehr vorteilhaft. Hier wäre aus denkmalpflegerischer Sicht eine Weiterführung der Villenbebauung günstiger.

- Der Lückenschluss der Wohnanlage an der Schatterau durch ergänzende Bebauung ist begrüßenswert, sofern sich diese in der Kubatur und äußeren Gestaltung an die vorhandene umliegende Bebauung anpasst und einfügt.

- Im Bereich Turmstraße sollte diese Gebäudezeile zur Wohnnutzung – entsprechend der ehemaligen historischen Bebauung – möglichst weitergeführt werden. Der Neubau müsste sich dann in der Fläche entsprechend reduzieren.

- Der angelegte Park ist zu begrüßen, allerdings wirken die Tiefgaragenzugänge störend.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gralow

nachrichtlich: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

– Archäologie und Denkmalpflege –

20 JAHRE | Mecklenburg Vorpommern

MV tut gut.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Abt. Planung
Postfach 12 45

23952 Wismar

1.904
-4. Mai 2010
Bauamt/Amtsleiter

Ihr Schreiben: 11.02.2010

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/52 14 – 116 Fr. Beuthling
0385/52 14 – 232 Fr. Bohnsack
0385/52 14 – 233 Fr. Gattermann
Mein Zeichen: 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-69/08-01

Schwerin, den 30.04.2010

Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar, hier: frühzeitige Beteiligung mit Umweltbericht
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand **Bodendenkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmalen sind als Anlage dieser Stellungnahme zu entnehmen.

Erläuterungen:
Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ewa Prync-Pommerencke
Landeskonservatorin

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

1 Anlage

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Verwaltung
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 5214-0
Fax: 0385 5214-198
eMail: poststelle@kulturerbe-mv.de

Archäologie und Denkmalpflege
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 5214-0
Fax: 0385 5214-198

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

Landesarchiv
Archiv Schwerin
Graf Schack Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 59296-0
Fax: 0385 59296-12

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

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 30.04.2010 zum Az: **01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-69/08-01**

Betr.: Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar, hier: frühzeitige Beteiligung mit Umweltbericht
weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Schäfer, 03831 / 291850

Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt". Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

*Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt". Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender **Auflage** gebunden:*

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt" sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Erläuterungen:
Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß [§ 7 (1) DSchG M-V] bzw. im Einvernehmen gemäß [§ 7 (6) DSchG M-V] mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

Hinweis:
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 11 · 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6-12
23970 Wismar

Tel. 03841 233-0
Fax 03841 233-133

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

Posteingang
1147 Fe
22. März 2010
Bauamt/Amtsleiter

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
11.02.10		T/ha	Herr Piotrowski	03841 233425	17.03.2010

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand
Reg.Nr.: 25/10
Az.: 1 - 034

Bearbeitung nur bei Angabe der Reg.-Nr.

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

als sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) nehmen die Stadtwerke Wismar GmbH zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" wie folgt die Stellung:

Zum Zeitpunkt der Stellungnahme lagen den Stadtwerken Wismar GmbH folgende Unterlagen zur Einsichtnahme vor
- Anschreiben der Hansestadt Wismar zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 11.02.2010;
- Entwurfsbegründung § 9 (8) und § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr.69/08;
- Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand im M 1:1000 mit Stand Februar 2010;

Im ausgewiesenen Areal des Bebauungsplans Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" sind im Zuge der Neuausweisung der Straßenverläufe mit Errichtung zweier unterirdischer Tiefgaragen und zweier oberirdischer Stellplätze sowie der Erbauung eines Einkaufzentrums mit Wohn- und Bürofunktion und dreier Stadtvillen die leitungsgebundenen Energieträger und die Wasserhauptversorgungsleitung (HVW 400 PE) der Stadtwerke Wismar GmbH vor Lageänderungen zu schützen. Der Abstand der zukünftigen Tiefgarage von Außenwand Gebäude zur Rohrleitung sollte die 4 m Marke nicht unterschreiten.

Eine Überbauung der Versorgungstrassen mit Bäumen oder anderen Hochgewächsen ist nicht zulässig und sollte nur in Abstimmung mit den Stadtwerken Wismar GmbH geplant werden.

Für den vorhandenen Standort der Trafostation (siehe Stromplan, Wismar IHK Turmstraße MS-N033-0015) im Bebauungsplan Nr. 69/08 ist ein Ersatzstandort in der unmittelbaren Nähe zur Turmstraße im nordwestlichen Bereich des SO-Gebiets auszuweisen.

...

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Durch die beabsichtigte Errichtung von Tiefgaragen sowie der Erbauung des neuen Einkaufzentrums mit der geplanten neuen Straßenführung sind die Mittel- und Niederspannungskabel der Stadtwerke Wismar GmbH neu zu verlegen.

Für die Wiederbebauung, vorwiegend kleinere Baukörper wie Stadtvillen und Einfamilienhäuser, sind Trassen für die notwendige Niederspannungsversorgung (Strom) im öffentlichen Bereich einzuplanen.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Flächen im B-Plan Nr. 69/08 sind mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Wismar GmbH zu belegen!

Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

i. A. Gerald Erdmann i. A. Karol Piotrowski

Anlage
Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung Hoch- und Niederdruck + Steuerkabel
Bestandsriss Stromversorgungsleitung

im Hause

Hansestadt Wismar
53 – Gesundheitsamt
Abt. Gesundheitsaufsicht
5320.01

Wismar, den 18.03.10

(14)

63 – Bauordnungsamt
Kopenhagener-Str. 1

im Hause

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen ergeht durch das Gesundheitsamt Wismar folgende fachliche Stellungnahme :

zum Vorhaben:	**Bebauungsplan 69/08**
am Standort:	**Südöstlicher Altstadtrand**

Von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen. Zu den einzelnen Planungsvorhaben wird es dann zu gegebener Zeit fachliche Stellungnahmen geben.

Mit freundlichem Gruß

G. Krija

HANSESTADT
WISMAR
Der Bürgermeister
Gemeinsames Gesundheitsamt
der Hansestadt Wismar und des
Landkreises Nordwestmecklenburg
Gesundheitsaufsicht
Hinter dem Rathaus 15, 23966 Wismar

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Pampower Str. 50 a, 19061 Schwerin

Hansestadt Wismar
-Bauamt-
Postfach 1245
23952 Wismar

Posteingang
- 9. März 2010
Bauamt/Amtsleiter

Bearbeiter: Herr Pochstein
Telefon: 0385 58889140
Fax: 0385 58889190
E-Mail: rainer.pochstein@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: D1-506-03/10
Datum: 04.03.2010

Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, GVO-Blatt M-V Nr. 16 S. 503, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 10. Juli 2006 (GVO-Blatt M-V Nr. 13 S. 539)

Landesplanerische Hinweise zum B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 1 BauGB
Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gemäß §17 bzw. § 20 LPlG

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

Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt
Bebauungsplan Nr. 69/08 mit Planzeichnung und Begründung.

Auf Grundlage des gültigen Städtebaulichen Rahmenplanes Altstadt und des Managementplans Altstadt soll ein Konzept zur städtebaulichen Umgestaltung erarbeitet werden. Besondere Berücksichtigung muss die historische Altstadt als Weltkulturerbe erfahren.

Beabsichtigt ist die Einordnung eines Einkaufszentrums, von Wohnnutzungen, von Flächen für den ruhenden Verkehr überwiegend als Tiefgarage, eine Parkanlage und Mischgebiete. Darüber hinaus soll die Verkehrserschließung z. T. neu geregelt werden.
Der Geltungsbereich umfasst 4,92 ha und ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbau- und Mischgebietsfläche dargestellt und somit den veränderten Planungsabsichten anzupassen.

Raumordnerische Bewertung
Die kreisfreie Hansestadt Wismar ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) als Mittelzentrum im Stadt-Umland-Raum Wismar eingestuft. Die Kernstadt Wismar verfügt über 44.442 Einwohner (Stand 30.06.09).

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Pampower Str. 50 a, 19061 Schwerin
Telefon: 0385 588 89 160
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Die Umgestaltung des südöstlichen Altstadtrandes kann zur Aufwertung der Altstadt führen, wenn bei der weiteren Planung insbesondere die sich aus der Nähe der historischen Altstadt abzuleitenden städtebaulichen Anforderungen (vgl. 4.1 und 4.2 RREP in Aufstellung) berücksichtigt werden.

Die Einordnung eines Einkaufszentrums an dieser Stelle bedarf einer besonderen Betrachtung. Grundsätzlich ist der Standort geeignet und verbessert die Versorgungsqualität für die Altstadt und darüber hinaus (vgl. 4.3.2 LEP M-V).

Zur weiteren Auseinandersetzung mit dem Fachgebiet Einzelhandel, das hier im Besonderen berührt ist, wird auf den von der Bürgerschaft beschlossenen „Einzelhandelsfachplan für die Hansestadt Wismar" verwiesen, in dem die besonderen Anforderungen für die Entwicklung dieser „Potenzialfläche Turmstraße" ausführlich dargelegt sind (vgl. 5.3 des EHF).

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

Im Auftrag

Rainer Pochstein

Verteiler:
VM VIII 420

Straßenbauamt Schwerin

Posteingang
06. April 2010
Bauamt/Amtsleiter

34

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Hansestadt Wismar

Bauamt, Abt. Planung

Postfach 1245

23952 Wismar

Bearbeiter: Herr Hubert

Telefon: 0385 511 - 4211
Telefax: 0385 511 - 4150 / - 4151
E-Mail: gerold.hubert@sbv.mv-regierung.de

2220-553-01-L 12
Geschäftszeichen / Aktenzeichen:
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 29.03.2010

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“

Ihr Schreiben vom 18.03.2010

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nehme ich zum o. g. Betreff wie folgt Stellung:
Bei der Prüfung des per E-Mail übergebenen Verkehrsgutachtens wurde eine Reihe von Unstimmigkeiten festgestellt, die einer Hinterfragung bedürfen. Die genaue Aufstellung ist dem beiliegenden Prüfbericht zu entnehmen.
Es wird daher der Hansestadt Wismar vorgeschlagen, das Gutachten unter Berücksichtigung des Prüfberichtes überarbeiten zu lassen und das überarbeitete Gutachten dem Straßenbauamt einer erneuten Prüfung zu übergeben.
Eine abschließende Stellungnahme ist somit zum gegenwärtigen Zeitpunkt leider nicht möglich.

Im Auftrag

Schubert

Anlage: Prüfbericht

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: (03 85) 5 11- 40
Telefax: (03 85) 5 11- 4150

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

Straßenbauamt Schwerin
Dezernat 2

Schwerin, den 31.03.2010
2220-553-02-200c

Prüfbericht über die Prüfung von Verkehrsgutachten

1. Bezeichnung des Vorhabens: Verkehrsgutachten „Südöstliche Altstadtkante Wismar"
2. Phase der Vorbereitung: Vorentwurf
3. Standort: Wismar
4. Auftraggeber: Hansestadt Wismar
5. Projektant: BDC Dorsch Consult
6. Allgemeines
   Die Hansestadt Wismar plant zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und im Rahmen der Stadtsanierung eine Nutzungsänderung des o. g. Gebietes. Aus diesem Grund beabsichtig die Hansestadt Wismar auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans Altstadt einen Bebauungsplan aufzustellen. Da durch diesen Bebauungsplan Belange der Straßenbauverwaltung des Landes Mecklenburg – Vorpommern unmittelbar betroffen sind, erfolgt durch die Hansestadt eine frühzeitige Beteiligung der SBV. Gegenstand der Prüfung ist das vorgelegte Verkehrsgutachten, dass für diesen Bebauungsplan von der Hansestadt beauftragt wurde.
7. Feststellungen

   7.1 Es bestehen offensichtlich Unstimmigkeiten zwischen dem Text- und dem Zeichnungsteil der Unterlage. Während im Textteil von den Planfällen 1 und 2 gesprochen wird, beinhaltet der Zeichnungsteil die Varianten A und B. Diese Unstimmigkeiten sind zu bereinigen.

   7.2 In der Unterlage werden zwar die Verknüpfungspunkte des B-Plan-Gebietes tabellarisch aufgeführt, jedoch ist für Außenstehende nicht zweifelsfrei erkennbar, welche Einzugsgebiete sowohl gegenwärtig als auch zukünftig über diesen Erschließungsknoten bedient werden sollen. Auf dem aktuellen Luftbild (s. Anlage) ist eindeutig erkennbar, dass der vorhandene Parkplatz im südlichen Bereich des B-Plan-Gebietes im Zuge der Bergstraße über die L 12 bzw. die Turmstraße erschlossen wird. Insofern ist die in Tabelle 5 getätigte Aussage fehlerhaft.

   7.3 Aus dem Gutachten geht nicht eindeutig hervor, was mit der vorhandenen Anbindung an die L 12 im Bereich der Alten Sektkellerei zukünftig geschehen soll. Es fehlen zudem Aussagen hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen dieser Anbindung auf das übergeordnete Netz (Einfluss auf die Grüne Welle).

   7.4 Die im Lageplan gewählte bauliche Lösung entspricht einem Planfall 3 (Zufahrt Parkplatz Verbrauchermärkte von der L 12 mit offensichtlicher Ausfahrt über den Turnerweg). Der Knoten L 12 / Turnerweg ist aufgrund des zusätzlichen Quellverkehrs einer zusätzlichen Leistungsfähigkeitsberechnung zu unterziehen.

   7.5 Aus dem Textteil ist nicht eindeutig erkennbar, welche der beiden Planfälle letztendlich für die weitere Planung als Vorzugsvariante erklärt werden soll.

   7.6 In welchem Maß fließen die in der Unterlage 4, Blatt 1, ermittelte zusätzliche Verkehrsnachfrage in die weiteren Betrachtungen (Unterlage 4, Blatt 3 – 6 und fortfolgend) ein? Es ist zudem ein Abgleich mit zeitgleich laufenden Planungen für das Vorhaben vorzunehmen. Es bestehen z. B. zwischen dem Gutachten und dem Vorentwurf der Hansestadt Wismar zum Bebauungsplan zum Teil erhebliche Abweichungen in der Anzahl der einzelnen Parkplatzstellflächen.

7.7 In der Unterlage 4, Blatt 3 – 6, sind die Unterschiede zwischen den Knotenpunktbelastungen und den anschließenden Streckenbelastungen (vornehmlich Richtungsfahrbahn Rostock) zu bereinigen.

7.8 Nach dem Gutachten stellt der neu entstehende Knotenpunkt die äußere Erschließung einer Tiefgarage dar. Unter diesem Gesichtspunkt ist z. B.:
- für den Planfall 2 die Erschließung des Parkplatzes für die Verbrauchermärkte eingehender zu beschreiben,
- der Querschnitt B – B den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen (Trogbauwerk?),
- und die bestehende Verbindung zwischen der L 12 und der Turmstraße im Zuge der Bergstraße zu unterbrechen.

7.9 Die Rampenneigung von 12 % im unmittelbaren Knotenpunktbereich führt, vor allem unter winterlichen Bedingungen, unweigerlich zu erheblichen Anfahrzeitverlusten. Hier sollte geprüft werden, ob durch bauliche Änderungen (Verlängerung der Tiefgaragenrampe) die Rampenneigung auf ein vertretbares Minimum reduziert werden kann.

7.10 Es fehlt eine definitive Aussage zu den verkehrlichen Auswirkungen, wenn am Knoten L 12 / Zufahrt Plangebiet auf den signalisierten Rechtsabbieger verzichtet werden würde. In diesem Zusammenhang ist die Ermittlung der Ausstelllängen nochmals zu überprüfen und einer Bewertung zu unterziehen.
Beispiel: NSP Rechtsabbieger a. R. Rostock
Unter der Verwendung der Anlage 4, Blatt 3.9, beträgt die Anzahl der gestauten Fahrzeuge (Anlage 5, Blatt 3.9, Spalte N_{RE}) bei Rotende 9 Geradeausfahrer (Zeile 6 und 7) zu 4 Rechtsabbieger (Zeile 5). Unter der Maßgabe einer für die verkehrstechnischen Berechnungen fiktiven Staulänge von 6 m/Fahrzeug hat bereits der 4. bei Rot eintreffende Geradeausfahrer die 25 m lange Rechtsabbiegespur so überstaut, dass sie vom nächsten eintreffenden Rechtsabbieger nicht mehr benutzt werden kann.

7.11 Die Wahl der Fahrstreifenbreiten für die Richtungsfahrbahn Rostock im Bereich der geplanten Anbindung ist i. V. m. mit dem Lageplan Variante B nicht zweifelsfrei nachvollziehbar. Mit welcher Begründung soll hier auf relativ engstem Raum ein Fahrstreifenbreitenwechsel von 3,25 m (Zufahrt) über 3,90 m (Ausfahrt) auf 3,50 (Zufahrt Knoten Kanalstraße) erfolgen. Zum einen ist dieser Breitenwechsel aus Sicht der SBV fahrdynamisch sehr ungünstig und zum anderen lässt der 1,00 m breite Mittelstreifen bei Einhaltung des Lichtraumprofils bauartbedingt keinen Einbau eines LSA - Mastes einschl. Signalgebers zu. Fahrdynamisch günstiger ist lediglich ein Breitenwechsel von 3,25 m auf 3,50 m. In diesem Fall ist zu prüfen, ob der Wechsel im Knotenpunkt selbst bzw. zwischen den Knotenpunkten sowohl bautechnisch als auch verkehrstechnisch sinnvoller ist. Die dadurch eingesparte Querschnittsbreite von 0,80 m bzw. 1,30 m ist dann der Mittelstreifenspitze zuzuschlagen.

7.12 Bei Bau - km 0+170 rechts ist eine Grundstückszufahrt im Bestand eingezeichnet. Hier sollte geprüft werden, ob diese Zufahrt weiterhin erforderlich ist oder zurückgebaut werden kann. Anderenfalls ist aus Verkehrssicherheitsgünden die Einbeziehung dieser Zufahrt in die Signalisierung zu erwägen.

7.13 Das Bauende des getrennten Geh- und Radweges auf der Südseite der L 12 ist sowohl bautechnisch als auch verkehrstechnisch nicht vollständig durchdacht. Sinnvoller ist hier die Verlängerung des Geh- und Radweges bis in den anschließenden Knotenpunktbereich.

7.14 Es ist zu hinterfragen, aus welchem Grund die Decke der signalisierten Rechtssabbiegespur im Interesse eines einheitlichen Gesamtbildes nicht mit erneuert werden soll.

7.15 Es ist zu hinterfragen, warum am neuen Knotenpunkt der Einbiegeradius (offensichtlich R_H =12,0 m) größer gewählt wurde als der Abbiegeradius mit R_H =10,0 m. Gem. dem technischen Regelwerk, hier RASt 06, Tab. 56, gilt für den Rechtseinbieger ein Hauptbogenradius R_H = 8,0 m.

7.16 Augenscheinlich soll die Erschließungsstraße als Einbahnstraße ausgebildet werden. In diesem Fall stellt sich die Frage, warum die Anbindung der Erschließungsstraße geometrisch nicht in gleicher Weise wie die unsignalisierte Abfahrt von der L 12 wird. In Ihrer jetzigen Geometrie besteht die Möglichkeit von verkehrswidrigen Abbiegevorgängen.

Soll kein Verb.

8. Festlegungen
Aufgrund der aufgezeigten Unstimmigkeiten ist das vorliegende Gutachten im Rahmen des weiteren B – Plan - Verfahrens angreifbar. Es wird der Hansestadt Wismar empfohlen, die o. g. Feststellungen überarbeiten bzw. ergänzen zu lassen und das Gutachten in überarbeiteter Form der Straßenbauverwaltung erneut zur Prüfung vorzulegen.

Hubert
Sachbearbeiter

6013 → 6011
Posteingang 29. März 2010

Hansestadt Wismar
Abt. Planung
SG Verkehrs- und Grünflächenplanung

2010-03-10

(35)

Bauamt
Abt. Planung
SG Bebauungsplanung
Herrn Neubert

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung B-Plan „Südöstliche Altstadtkante"

Sehr geehrter Herr Neubert,

wir stimmen o. g. Entwurf unter Beachtung folgender Bedingungen zu:

1. Die dargestellte Lösung bedarf der Genehmigung des Straßenbaulastträgers Straßenbauamt Schwerin (Landesstraße L 12).

2. Mit der dargestellten Lösung entfallen die Busparkplätze. Auf Grund der Notwendigkeit ist ein angemessener Ersatzstandort auszuweisen, ggf. sind die 50 ebenerdigen Stellplätze in diese Betrachtung mit einzubeziehen.

3. Mit der angedachten Bewirtschaftung (Tiefgarage) erfolgt eine Verdrängung der Berufspendler / Langzeitparker. Für diese Nutzungsgruppe ist Ersatz in zumutbarer Entfernung anzubieten.

4. Die Zufahrtssituation zur Tiefgarage mit dem sehr hohen Längsgefälle erfordert einen hohen Aufwand an Ausrüstung (Beheizung) und Beschilderung. In der weiteren Bearbeitung ist zu untersuchen, inwieweit die Zufahrten zu beiden Tiefgaragen nordwestlich verschoben bzw. anders angeordnet werden können. Damit wäre auch eine Verbesserung der Anfahrmöglichkeit der unter Punkt 2 genannten Verkehre möglich.

5. Für die Erschließung des Parkplatzes des Verbrauchermarktes ist die Bündelung der Ein- und Ausfahrt vorteilhafter.

6. Aus Sicht der Freiraumgestaltung wäre es wünschenswert, den oberirdischen Pkw-Stellplatz zu verlagern und die Raumkante durch eine Bebauung zu schließen.
   Dadurch würde die Verlärmung durch den Straßenverkehr im angedachten Grünzug / Park reduziert und die Aufenthaltsqualität erhöht.
   Diese „Parkanlage" könnte z. T. auch privat den Villen / Bebauungen zugeordnet sein.
   Durch die neu eingefügte Bebauung im Bereich SO ist die im Rahmenplan Altstadt angedachte durchgängige Grünverbindung – Stadtmauer – Sektkellerei – Turmstraße – Lindengarten dauerhaft unterbrochen.

7. Zu notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf die Beeinträchtigungen der Umweltbelange durch die Ziele der B-Planung wird im zu erstellenden Umweltbericht eingegangen.
   Daraus resultieren die in der Eingriffsermittlung dargestellten Flächenäquivalente und die Feststellung, ob und wie der notwendige Ausgleich und Ersatz im Plangebiet erfolgen kann.

Mit freundlichem Gruß

Spieß
Sachgebietsleiter

ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB
DER HANSESTADT WISMAR

Bereich Entwässerung

Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-4 02
Fax: 7 49-4 44
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de
Datum: 09-03-2010

60 – Bauamt
Abt. Planung
SG Bauleitplanung

Posteingang
924 Te
11. März 2010
Bauamt/Amtsleiter

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 23.09.2004

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südostlicher Altstadtrand"

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der o. g. Beteiligung zum B-Plan 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" teilen wir Ihnen folgendes mit.

In diesem Bebauungsplangebiet ist die öffentliche Abwasseranlage bereits im Trenn- bzw. Mischsystem vorhanden.

Diese vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen sind zu beachten und auch weiterhin zu nutzen. Sollten entsprechende Anpassungen oder Veränderungen erforderlich sein, so sind diese Planungen durch den Bauherren in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar vorzunehmen.

Die Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 ist zu beachten.

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

i. V.

Boeck
Bereichsleiter

(39)

Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“

KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

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

Hansestadt Wismar
PF 1245

23952 Wismar

Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
			Dorf Mecklenburg, den 23.02.2010

Betr.: Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind nicht betroffen.

Mit freundlichem Gruß

Brüsewitz
Geschäftsführer

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

ANHANG 2
ZUR ANLAGE 1

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB) SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 Abs. 2 BauGB)

BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08
"SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND"

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE NACHBARGEMEINDEN

SCHREIBEN VOM 15.05.2012	TERMIN: 18.06.2012		ERHALT	H/A
1.	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen	03881-722171	14.06.2012	-
2.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar			
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385-59586510	29.06.2012	H
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow			
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	0385-59586500	29.06.2012	H
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brand- und Katastrophenschutz Ordnungsamt, Abt. Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen Frische Grube 13 23966 Wismar	03841-2513351	11.06.2012	-

7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	0385-20702832	21.06.2012	H
8.	Der Bürgermeister als untere Denkmal-schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar		15.06.2012	H
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	0385-52140	18.06.2012	H
10.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	03841-233425	15.06.2012	H
11.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt Hinter dem Rathaus 13-15 23966 Wismar		19.06.2012	-
12.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V Geschäftsbereich Schwerin Werderstraße 4 19055 Schwerin	0385-509187	19.06.2012	-
13.	Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	0385-7417-0		
14.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	0385-5103-0	19.06.2012	-
15.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport Hinter dem Rathaus 6 23966 Wismar			
16.	Kataster- und Vermessungsamt Rostocker Str. 76 23966 Wismar	03841-410151		

17.	Landesamt für innere Verwaltung PF 120135 19018 Schwerin	0385-48013422	08.06.2012	H
18.	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen			
19.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen			
20.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr Börzower Weg 3 23936 Grevesmühlen	03881-722360	15.06.2012	-
21.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159 19053 Schwerin	0385-64014817	02.07.2012	H
22.	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	0385-5114219	15.06.2012	H
23.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	03841-2516021	09.07.2012	H
24.	Deutsche Telekom AG Niederlassung Potsdam PF 229 14526 Stahnsdorf	03871-623852		

25.	Wehrbereichsverwaltung Nord Außenstelle Kiel, Dezernat III 5 Feldstraße 234 24106 Kiel	0431-3845448	01.06.2012	-
26.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	03841-749406	15.06.2012	H

27.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz	038825-3930	19.10.2012	-
28.	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	03881-7230	25.05.2012	H
29.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
30.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
31.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	11.07.2012	-
32.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
33.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100	29.06.2012	-

34.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100	07.09.2012	-
35.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel Gemeindezentrum 13 23999 Kirchdorf		11.06.2012	-

Auskunft erteilt Frau Rose
Zimmer 3.201
Fernruf 03881 / 722 - 174
Telefax 03881 / 7229 - 174
Sprechzeiten Di.: 9.00 - 12.00 Uhr und
Do.: 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr

Landkreis Nordwestmecklenburg
- Fachdienst Umwelt -
- untere Bodenschutzbehörde -

Empfänger:

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

Aktenzeichen eingegangen 21.05.2012 Datum: 14.06.2012

Antragsteller Hansestadt Wismar, Bauamt, Abt. Planung
Vorhaben Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand"

Sehr geehrte Damen und Herren
sehr geeehrte Frau Prante,

Gegen den vorliegenden Planentwurf mit Stand Mai 2012 bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

im Auftrag

Rose

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
29. JUNI 2012

EINGEGANGEN
Juni 2012

SIALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
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: SIALU WM-12c-163-12-5122-06000/ 74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 21. Juni 2012

Hansestadt Wismar
Dezernat
27. JUNI 2012

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“

Ihr Schreiben vom 15. Mai 2012

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

1. Als Verwalter landeseigener Liegenschaften in M-V
(Bearbeiterin: Frau Brandt, Durchwahl: -121)

Zu der in den Unterlagen ausgewiesenen Maßnahme in der Gemarkung Wismar **sind landeseigene Liegenschaften im Bereich Wasser und Boden sowie Naturschutz**, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg verwaltet werden, **nicht betroffen.**

2. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten
(Bearbeiterin: Frau Lütgens, Durchwahl: -207)

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

3. Integrierte ländliche Entwicklung
(Bearbeiter: Herr Beese, Durchwahl: -352)

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“, Hansestadt Wismar, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

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

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

(5)

4. Naturschutz, Wasser und Boden

4.1 Naturschutz
(Bearbeiter/in: Frau Schmidt, Durchwahl: 501)

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.

4.2 Wasser
(Bearbeiter/in: Herr Bollmohr, Durchwahl: 323)

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,15 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.
Das Plangebiet befindet sich nach meinen Unteralgen nicht im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Den eingereichten Unterlagen sind jedoch keine Geländehöhen zu entnehmen.

4.3 Boden

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

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

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

5. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft
(Bearbeiterin: Frau Reinkober, Durchwahl: - 402)

3

Ich ergänze meine Stellungnahme vom 15.03.2010 wie folgt:

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

Im Auftrag

Thomas Friebel

(6)

32 Ordnungsamt
32.5 Abt. Brandschutz

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
11. JUNI 2012

Wismar, 09.06.2012
BOI Jürgen Schmidt
Tel. 251 3351

60.2

60 Bauamt
Amtsleiterin
Frau Isbarn

- im Hause -

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand"
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Isbarn,

ich habe den Entwurf zu o.g. Bebauungsplan mit Stand Mai 2012 erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung:

Alle Belange sind in der Entwurfsbegründung mit o.g. Stand unter Punkt 2.4.3. Brandschutz berücksichtigt.

Es gibt von meiner Seite keine weiteren Ergänzungen oder Änderungen.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichem Gruß
im Auftrag

BOI Jürgen Schmidt
Vorbeugender BrSch

(7)

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

LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1

23966 Wismar

bearbeitet von: Frau Schlenker
Telefon: (0385) 2070-2833
Telefax: (0385) 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-4353/12
Schwerin, 21. Juni 2012

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan Nr. 69/08 Südöstlicher Altstadtrand
Ihre Anfrage vom 15.05.2012; Ihr Zeichen: --

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK) 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 Auskunftsersuchen empfehle ich ggf. rechtzeitig vor Bauausführung!

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Christiane Schlenker
(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.katastrophenschutz-mv.de

8

60 Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, 14.06.2012
Frau Gralow, ☎ 251 6036

60.2 Abt. Planung
Frau Prante

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
15. JUNI 2012
60.2

B-Plan 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand"
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Prante,

nachfolgend senden wir Ihnen die Stellungnahme der UDB/Bodendenkmalpflege mit Bitte um Übernahme.

Das Plangebiet liegt im Bereich des „Bodendenkmals Altstadt". Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) erforderlich.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des „Bodendenkmals Altstadt" sicherzustellen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) (Postanschrift: Domhof 4/5, 19055 Schwerin) spätestens 4 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen ist eine baubegleitende archäologische Betreuung sicherzustellen. Mit dem LAKD, dem die wissenschaftliche Ausgrabung und Bergung von Bodendenkmalen obliegt, ist hierzu frühestmöglich vor Beginn der Arbeiten Kontakt aufzunehmen und eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen und personellen Rahmen der archäologischen Maßnahme fixiert.

Die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriff (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Gralow

nachrichtlich: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

(9)

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
18. JUNI 2012
60.2

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

– Archäologie und Denkmalpflege –

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Abt. Planung
Postfach 12 45

23952 Wismar

Ihr Schreiben: 15.05.2012

Ihr Zeichen:

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

Mein Zeichen: 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-69/08-02

Schwerin, den 15.06.2012

Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar, hier: Behördenbeteiligung
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand **Bodendenkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmalen sind als Anlage dieser Stellungnahme zu entnehmen.

Erläuterungen:
Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

1 Anlage

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

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

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

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

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

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 15.06.2012 zum Az: **01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-69/08-02**
Betr.: Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar, hier: Behördenbeteiligung

weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Schäfer, 0385/58879-515

Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt". Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

*Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt". Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender **Auflage** gebunden:*

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt" sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Erläuterungen:
Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß [§ 7 (1) DSchG M-V] bzw. im Einvernehmen gemäß [§ 7 (6) DSchG M-V] mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

Hinweise:
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10g Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege als zuständiger Bescheinigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzen.

(10)

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Stadtwerke Wismar GmbH Postfach 11 11 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleitg.
15. JUNI 2012
65.2

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6-12
23970 Wismar

Tel. 03841 233-0
Fax 03841 233-133
service@stadtwerke-wismar.de
www.stadtwerke-wismar.de

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
15.05.2012		T/ha	Herr Erdmann	03841 233436	14.06.2012

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand"
Reg.Nr.: 98/12
Az.: 1 - 034

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zum Zeitpunkt der Stellungnahme lagen den Stadtwerken Wismar GmbH folgende Unterlagen zu Einsichtnahme vor:

1. das Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 15.05.2012 mit der Aufforderung zu Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplans Nr.69/08 „Südöstlicher Altstadtrand";
2. Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand", Stand: Mai 2012, Beteiligung der Behörden;
3. Übersichtsplan, Hansestadt Wismar, Bauamt, Abt. Planung, Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand", Beteiligung der Behörden, Stand: Mai 2012;

Die Stadtwerke Wismar GmbH nehmen zum Bebauungsplan Nr.69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" wie folgt Stellung:

1. Strom
   - Die Stadtwerke Wismar GmbH betreiben im Bereich der Fläche SO2, die für ein Parkhaus vorgesehen ist eine Trafostation. Die Trafostation wie auch das abgehende Niederspannungsnetz werden von dem Parkhaus überbaut.
   - Als Ersatz ist ein neuer Standort in der Nähe zur Turmstraße für eine neue Kompakttrafostation und Trassen für die neu zu verlegenden Leitungssysteme bereitzustellen (vgl. Plan Planung Strom).
   - Die geplante Bebauung der Fläche WA2 und teilweise der Fläche WA1 ist nicht mit Strom erschlossen. Zur Erschließung ist ein Niederspannungskabel in den öffentlichen Verkehrs(geh)wegen zu verlegen (vgl. Anlage).
   - Die Erschließung mit Strom für die Flächen SO1 und SO2 kann mit der Erschließung der Flächen direkt aus der Trafostation erfolgen.
   - Für alle weiteren Flächen können Anschlüsse an das Niederspannungsnetz hergestellt werden.

...

- Zwischen der nördlichen Seite der Fläche WA1 und der Großschmiedestraße 41/43 quert ein Niederspannungskabel die Fläche WA1. Das Niederspannungskabel wird zur stabilen Stromversorgung benötigt. Deshalb ist zwischen den Flächen WA1 und Großschmiedestraße 41/43 eine Leitungstrasse, möglichst als öffentlicher Weg, zu sichern (vgl. Anlage).
- Bitte ergänzen Sie in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Ziffer 2.4.2, Abschnitt Elektroenergieversorgung folgende Änderungen:
  - Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Stadtwerke Wismar Netz GmbH.
  - Die Versorgung erfolgt in der Nieder- und Mittelspannung.
  - Die Versorgung mit Strom ist nur unter den hier angeführten Bedingungen möglich.

2. Gas
   - Die geplante Bebauung der Fläche WA2 und der Fläche WA1 ist nicht mit Gas erschlossen. Zur Erschließung sind Gasleitungen in den vorgelagerten öffentlichen Verkehrs(geh)wegen zu verlegen (vgl. Anlage).
   - Für alle weiteren Flächen können Anschlüsse aus dem bestehenden Gasnetz für die Wärmeversorgung hergestellt werden.
   - Bitte ergänzen Sie in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Ziffer 2.4.2, Abschnitt Gasversorgung folgende Änderungen:
     - Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Wismar Netz GmbH.
     - Die Versorgung mit Gas ist nur unter den hier angeführten Bedingungen möglich.

3. Wasser
   - Alle Flächen können Anschlüsse an das Wassernetz zur Versorgung mit Trinkwasser bis 10 m³/h erhalten.
   - Vor der Fläche SO1, entlang der ehemaligen Dr.-Leber-Straße 19, liegt eine Hauptversorgungsleitung Wasser DN400 mit ungenauen Angaben zur Lage. Die Verlegung erfolgte zu einem Zeitpunkt, als die Dr.-Leber-Straße (Lindenweg) noch einen anderen Straßenverlauf hatte. Mit diesem Wissen ist davon auszugehen, dass die Trasse der Hauptversorgungsleitung Wasser DN400 die Fläche S01 schneidet.
     Um Gefährdungen der zukünftigen Bebauung auszuschließen, wird ein Mindestabstand von 2,5 m gefordert. Aus diesem Grund ist die Baulinie für die Straßenfront zurückzusetzen. (Basis könnte die Straßenfront der Vorläufer Gebäude Dr.-Leber-Straße 19 sein.)
     Die Stadtwerke Wismar GmbH werden in den nächsten Wochen Suchschachtungen einbringen, um die genaue Lage zu sondieren. Über die Ergebnisse werden wir Sie informieren.
   - Der Feuerlöschbedarf wird nicht mit abgesichert und ist im Einzelfall gesondert zu vereinbaren.
   - Die Stadtwerke Wismar GmbH planen, die in der Dr. Leber-Straße liegende Wasserleitung DN100 im Zusammenhang mit der Erschließung zu erneuern (vgl. Anlage).

...

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

- Die Löschwasserversorgung ist keine Aufgabe der Stadtwerke Wismar GmbH. Die Bestandsleitungen und Planungen wurden nicht dahingehend geprüft, ob die unter Ziffer 2.4.3. der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan benannten 96 m³/h Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wismar GmbH bereitgestellt werden können.
  Regelungen zur Löschwasserbereitstellung können zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Wismar GmbH im Erschließungsvertrag vereinbart werden. (Da Löschwasser aus Westhafen, vgl. Begründung, sicher nicht ausreichend ist.)

4. Strom, Gas und Wasser
   - Die in der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Ziffer 2.4.2 erwähnten Leitungsrechte für Strom, Gas und Wasser sind nicht im Plan erkennbar. Bitte die Leitungsrechte nachtragen.
   - Alle Leitungsverlegungen Strom, Gas und Wasser, die für die Erschließung der Flächen im B-Plangebiet notwendig sind, sind kostenpflichtig. Dazu ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Wismar GmbH abzuschließen.
   - Im Zusammenhang mit der geplanten Deckensanierung der Dr.-Leber-Straße durch das SBA Schwerin, den Planungen der Hansestadt Wismar und des EVB werden 2013 von den Stadtwerken Wismar GmbH bereits Leistungen für die o.g. Leitungsverlegungen vorgezogen. Diese Leistungen werden von den Stadtwerken Wismar GmbH vorfinanziert und die Kostenübernahme durch den Erschließungsträger im Erschließungsvertrag vereinbart.

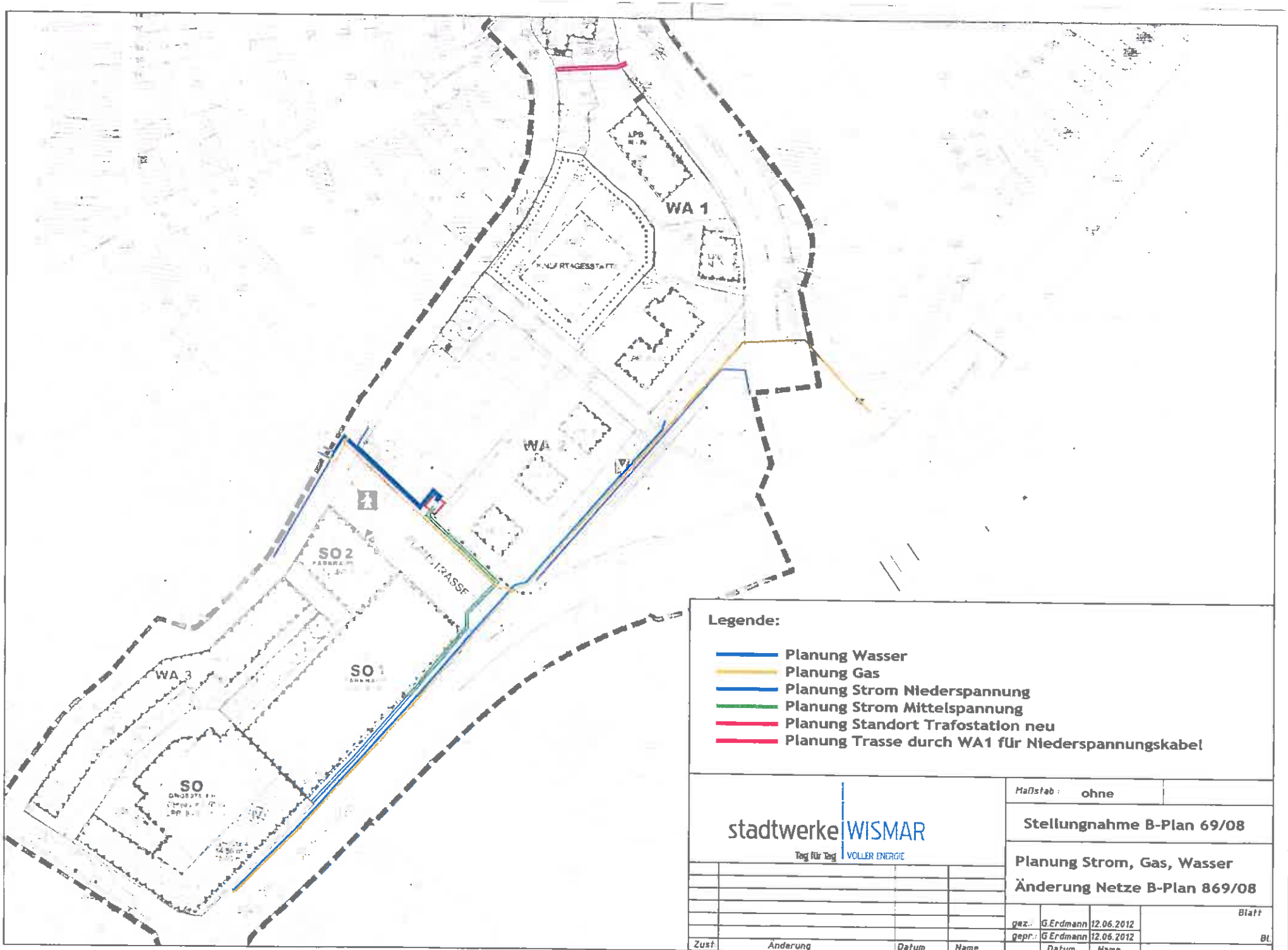
Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

i. A. Eckhard Ide

i. A. Gerald Erdmann

Anlage
Plan Stellungnahme B-Plan 69/08
Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung Hoch- und Niederdruck, Steuerkabel
Bestandsriss 4465-5973A12 E.ON edis AG, Frau Wilhelm



Legende:

- Planung Wasser
- Planung Gas
- Planung Strom Niederspannung
- Planung Strom Mittelspannung
- Planung Standort Trafostation neu
- Planung Trasse durch WA1 für Niederspannungskabel

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Zust	Änderung	Datum	Name

Maßstab: ohne

Stellungnahme B-Plan 69/08

Planung Strom, Gas, Wasser
Änderung Netze B-Plan 869/08

			Blatt
gez.:	G.Erdmann	12.06.2012	
gepr.:	G.Erdmann	12.06.2012	Bl.
	Datum	Name	

(10)

e·on | edis

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
- 7 JUNI 2012

60.2

E.ON edis AG, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

E.ON edis AG
Regionalbereich - Nord-Mecklenburg

Standort
Upahl
An der Silberkuhle 5
23936 Upahl
www.eon-edis.com

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Wilhelm Karin
T 03 88 22-52-213
F 03 88 22-52-206
karin.wilhelm@eon-edis.com
@eon-edis.com

Unser Zeichen NR-M-O

Upahl, 4. Juni 2012

Vorhaben: Bebauungsplan Nr.69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ Wismar
Bestandsplan-Auskunft-Nr.: Upl0316-2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 15.05.2012 und teilen Ihnen mit:

Als Anlage erhalten Sie die Bestandspläne mit unseren eingezeichneten Verteilungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten **Bestandspläne** gemäß Tabelle im Formular „Bestandsplan-Auskunft“ auf Vollständigkeit und beachten Sie die **Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.ON edis AG.** Die Hinweise sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Eine Kopie der als Anlage beiliegenden „Bestandsplan-Auskunft“ senden Sie uns bitte unterzeichnet als Empfangsbestätigung zu.

Die Bestandsplanauskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen.

Die Bestandsplan-Auskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplan-Auskunft erforderlich.

Aus Sicht unseres Unternehmens gibt es grundsätzlich keine Einwände gegen Ihren vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Diese Unterlagen dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Bernd Dubberstein (Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reichel

Sitz Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 063/100/00076
Ust.Id. DE 812/729/567

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDEBB160

Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.

Wir übergeben Ihnen folgende Richtlinien und Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Verteilungsanlagen:

- „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“

Für Rückfragen stehen Ihnen in unserem Regionalbereich unsere Mitarbeiter gern zur Verfügung.
Ansprechpartner sind für:
Fernmeldeanlagen : Herr Dahnke Telefon 015254700561

Mit freundlichen Grüßen

E.ON edis AG

i. A. Otto

Jürgen Otto

i. A. K. Wilhelm

Karin Wilhelm

Anlagen
Formular Bestandsplan Auskunft.
Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen.

Bestandsplan-Auskunft

Standort: Upahl **Nummer:** Upl0316-2012 (bei Rückfragen angeben)
Vorhaben: Bebauungsplan Nr.69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“

Ort: Wismar **Straße:**

Kunde/Baufirma/Planungsbüro: Hansestadt Wismar Bauamt

Baubeginn:
Nachfolgende Bestandspläne wurden übergeben **(bitte Vollständigkeit überprüfen !!!)**:

Art	U [kV]/ Druck-stufe	Ort	Plan-Nr.	Bemerkungen
FM		Wismar	3267-5977D34	

(Art: K-Kabel / Frl-Freileitung / FM-Fernmeldeleitung / Strb-Straßenbeleuchtung / G - Gasanlagen)

Es wurden weiterhin folgende Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen übergeben:

☒ [1] „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
☐ [1] „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Freileitungen der E.ON edis AG“
☐ [1] „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.ON edis AG“
☐ [1] „Hinweise zu Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110 kV-Freileitungen und 110-kV-Kabelanlagen der E.ON edis AG“
☐ [1] „Hinweise und Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.ON edis AG “
☐ [1] „Wichtige Hinweise zum Verhalten bei Beschädigungen an Gasverteilungsanlagen der E.ON edis AG“

Anmerkungen:

Für Rückfragen steht Ihnen gern zur Verfügung für:
Fernmeldeanlagen : Herr Dahnke, Telefonnummer: 015254700561,
(wenn nicht erreichbar: bitte folgende Telefonnummer: 0180 11 555 33 wählen)

Hiermit bestätige ich, von der E.ON edis AG **Bestandspläne**, in welchen die Lage der Verteilungsanlagen eingetragen sind und **Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.ON edis AG**, erhalten zu haben.

Mir ist bekannt, dass vor dem Beginn von Arbeiten weitere Auskunft bei der E.ON edis AG eingeholt werden muss, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien dieser sowie diese „Bestandsplan-Auskunft“ müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.

☐ [1] Anschreiben Nr. Upl0316-2012 erhalten

Für den Kunden/Baufirma/Planungsbüro

Datum, Unterschrift (Stempel)

Für die E.ON edis AG

04.06.2012 i.A. [illegible]
Datum, Bearbeiter

1) zutreffendes bitte ankreuzen

„Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“

Die nachfolgenden **„Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“** gelten in Verbindung mit der **„Bestandsplan-Auskunft“** :

1. Der Legung von Leitungen und Anlagen anderer Versorgungsträger stimmen wir grundsätzlich zu, jedoch sind dabei die „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ (z. B. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Kabeln in öffentlichen Flächen“) einzuhalten.

2. Wir bitten Sie, unsere Leitungstrassen und Erdungsanlagen bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen und vor Beschädigung zu schützen. Bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen und Kabeln sind die Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 (Elektrische Anlagen und Betriebsmittel), BGV D 29 (VBG 12 -Fahrzeuge), BGV C 22 (VBG 37) (Bauarbeiten) und BGR 500 Kap.2.12 (Erdbaumaschinen) besonders zu beachten. In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt mit Hand und mit äußerster Vorsicht auszuführen. Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist gegebenenfalls durch Kabelortung oder Quergrabungen in Handschachtung festzustellen. Das Abgreifen (Ausmessen) von Maßen aus der Leitungsdokumentation ist nicht zulässig. Leitungsverdrängungen von Parallelkabel (u. a. in Mehrspartenplänen) können zusätzliche Verfälschungen der Leitungslagen in der Dokumentation darstellen.

3. Die Legetiefe unserer Verteilungskabel beträgt 45 bis 120 cm, bei gesteuerten Bohrungen auch bis zu 5m. Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass durch nachträgliche Höhenveränderungen diese Maße nicht mehr eingehalten werden. Die Kabel sind bei Legung mit sog. Kabelsteinen, Ton- bzw. Kunststoffhauben oder Schutzrohren abgedeckt und/oder durch Trassen- oder Kunststoffbänder gekennzeichnet oder liegen frei im Erdreich. Bei Arbeiten im Erdreich darf nicht auf das Vorhandensein derartiger Schutz-/Warnmaßnahmen vertraut werden, da diese z. B. durch Baumaßnahmen nachträglich entfernt sein können. Diese können die Kabel auch nicht gegen mechanische Beschädigungen schützen, sondern lediglich auf das Vorhandensein von Energieanlagen aufmerksam machen (Warnschutz!). **Für den Fall abweichender Legetiefen oder Leitungsverläufen kann ein Mitverschulden der E.ON edis AG bei Leitungsbeschädigungen nicht begründet werden. Die in den übergebenen Daten enthaltenen Koordinaten (x, y-Werte) sind digitalisierte Koordinaten, es lässt sich hieraus keine lagerichtige Information ableiten.**

4. Baumaschinen sind bis zu einer Annäherung an die Trasse einzusetzen, die mit Sicherheit eine Gefährdung der Verteilungsanlagen ausschließt. Im Bereich von Kabelanlagen dürfen Pfähle, Dorne oder andere spitze Gegenstände nicht in den Erdboden getrieben werden. Werden Warnbänder, Schutzrohre, Kabelabdecksteine, Erdungsanlagen oder Kabel angetroffen, so ist die Arbeit mit besonderer Vorsicht (ggf. Handschachtung) fortzusetzen. Freigelegte Kabel müssen wieder ordnungsgemäß abgedeckt, verdichtet und mit Kabelwarnband versehen werden.

5. Kabel können sowohl mit rotem bzw. schwarzem Kunststoffmantel als auch mit Jute-Außenmantel angetroffen werden. In den Plänen werden grundsätzlich alle Verteilungsanlagen als System dargestellt, das heißt, ein Kabelsystem kann im Erdreich als 3 x Einleiterkabel bzw. 1 x Mehrleiterkabel vorkommen. Werden in der Nähe von Verteilungsanlagen Erdungsleitungen (meist verzinkte Bandeisen oder Kupferseile) freigelegt, dürfen diese nicht unterbrochen werden, da sie Schutzfunktionen erfüllen. Von Nachrichtenkabeln können Gefährdungen durch Laserlicht ausgehen. Nicht in das Kabelende schauen! Wir möchten darauf hinweisen, dass auch Kabel anderer Versorgungsträger bzw. Kabel, die sich nicht mehr in Betrieb befinden, angetroffen werden können.

6. Der Einsatz von Subunternehmern für die Tiefbauarbeiten setzt Übernahme und Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht voraus. Der Hauptunternehmer hat alle in einer eventuellen Einweisung gegebenen Informationen, übergebene Bestandspläne bzw. Kopien und die „Bestandsplan-Auskunft“ an die bauausführenden Firmen zu übergeben. Auch wenn das Tiefbauunternehmen für eigenes Verschulden gem. §§ 823, 31 BGB selbst haftet, bleibt der Hauptunternehmer für eventuell entstandene Leitungsschäden und deren Regulierung primär gegenüber der E.ON edis AG haftbar.

Bitte setzen Sie sich zur Abstimmung der weiteren Verfahrensweise mit dem zuständigen Standort der E.ON edis AG in Verbindung:

- **bevor mit den Arbeiten begonnen wird.** Unsere Verteilungsnetze sind ständigen Veränderungen unterworfen. Aus diesem Grund haben die anliegenden Pläne eine begrenzte Gültigkeitsdauer. **Der zuständige Standort nimmt gegebenenfalls eine örtliche Einweisung vor.** Es werden Aufträge zur Kabelortung und Kabelfeststellung abgestimmt.

- **wenn es, bedingt durch Ihre Baumaßnahmen bzw. Planungen, zur Überbauung unserer Kabel, zur Veränderung der Legetiefe bzw. zur Behinderung Ihrer Baumaßnahme durch unsere Verteilungsanlagen kommt. Beantragen Sie bitte die Umlegung unserer Verteilungsanlagen bzw. die Legung dieser im Schutzrohr durch E.ON edis AG. Die E.ON edis AG wird dann bei Erfordernis dem Antragsteller auf Grundlage des Antrages ein Angebot für die Umlegung unterbreiten und dafür sorgen, dass die notwendigen Maßnahmen gefahrlos und entsprechend geltenden Richtlinien durchgeführt werden. Ggf. sind für Planungszwecke Quergrabungen in Handschachtung durchzuführen.**

- wenn durch den Bauausführenden Kabel in einer Baugrube freigelegt werden. E.ON edis AG wird eventuell durch Beistellen eines erfahrenen Mitarbeiters dafür Sorge tragen, dass diese Arbeiten gefahrlos und sachlich richtig durchgeführt werden.

- wenn eingetragene Leitungslagen nicht aufgefunden werden. Es kann nicht automatisch von dem Nichtvorhandensein dieser Leitungen ausgegangen werden

- wenn in der Nähe von Verteilungsanlagen Schutzrohre und Erdungsanlagen angetroffen werden, die nicht in den Bestandsplan-Ausschnitten enthalten sind.

- wenn trotz aller Sorgfalt Kabel beschädigt (auch Beschädigungen, die nicht zur unmittelbaren Zerstörung des Kabels führen, wie z. B. leichte Pickhiebe) werden. Zur Abwendung weiterer Schäden und Gefahr ist die Arbeitsstelle zu sichern. Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, daß ein beschädigtes Kabel vor **„Freigabe“** durch unseren Monteur auf keinen Fall berührt werden darf, da hier **Lebensgefahr** besteht.

- wenn unzulässige Näherungen zu Gasverteilungsleitungen festgestellt werden, ist die E.ON edis AG zu informieren.

11

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin
Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1155 • 23931 Grevesmühlen

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Bauleitplanung
Kopenhagener Str. 1

Auskunft erteilt Ihnen
G. Krija
Dienstgebäude:
Hinter dem Rathaus 15, 23966 Wismar

Zimmer	Telefon	Fax
4.03	**03881/722 775**	**Fax Nr. 722 9 775**

E-Mail
g.krija@nordwestmecklenburg.de
Unser Zeichen

Wismar, 19.06.2012

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen

zum Bebauungsplan 69/08

unter dem Titel Südöstlicher Altstadtrand

ergeht durch den Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst folgende fachliche Stellungnahme :

☒ von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen, die aus dem Bebauungsplan-Entwurf hervorgehen

es werden folgende Anregungen gegeben:

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

G. Krija

(12)

Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsbereich Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
19 JUNI 2012

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

Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar

Bearbeiter: Herr Michaelis
Tel.: 0385 50987251
AZ: SN-B1028-TÖB-05-52.02/2012

60.2

Schwerin, 14.06.2011

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

Bebauungsplan Nr. 69/08 "südöstlicher Altstadtrand"

Ihr Schreiben vom 15.05.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung des Sachverhaltes teile ich Ihnen mit, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand im Einzugsgebiet kein zum Sondervermögen BBL M-V gehörender Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern befindet, ebenso keine Vorhaben durchgeführt werden bzw. geplant sind.

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

Mit freundlichen Grüßen

Michael Bleyder
Leiter des Geschäftsbereichs

(14)

IHK Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
19. JUNI 2012

IHK-Jahresthema 2012
energie und rohstoffe für morgen

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

60.2

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 12 45
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

18.06.2012

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit.
Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Neuordnung und der Vorbereitung von Investitionen, die eine umfassende Planungssicherheit benötigen, erachten wir den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes für den südöstlichen Altstadtrand für sinnvoll und begrüßen die darin festgelegten Planungsziele.

Aus gegenwärtiger Sicht ergeben sich keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Ulf Dreßler
Geschäftsbereich
Standortpolitik, International

(17)

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
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 - TOEB201200399

Schwerin, den 08.06.2012

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
hier: B-Plan Nr.69, 08 Wismar südöstlicher Altstadtrand

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Merkblatt

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

1. **Festpunkte der Lagenetze** sind **Geodätische** Grundnetzpunkte (GGP), **Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische** Punkte (TP) sowie zugehörige **Orientierungspunkte** (OP) und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.
   Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.
   Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt") sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck △, in Südrichtung die Buchstaben „TP" eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit △ und TP, Keramikbolzen u. a.).
   Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.
   Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. **Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.
   Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken"). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt"), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.
   Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen") angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP" oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
   SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP" und △), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck △ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)" vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).
   Danach ist folgendes zu beachten:

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

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

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

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

   ▪ Ordnungs**widrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungs-marken (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.

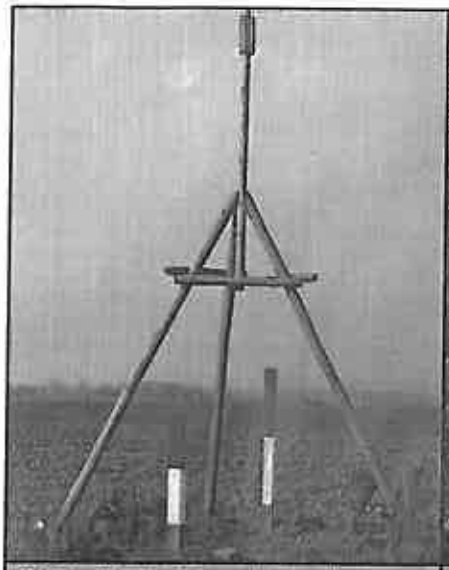
Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

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 Stahlschutzbügel

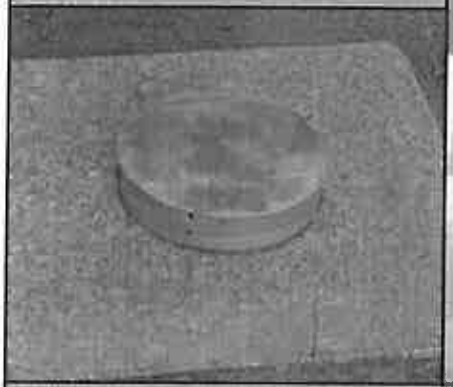


BFP/TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*





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



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

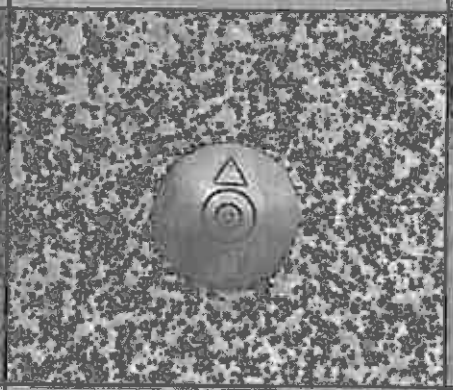
Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)



Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP"



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



SFP Messingbolzen Ø 3 cm



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

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin

Nahverkehr Nordwestmecklenburg, Werftstraße 1, 23966 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
-Bauamt-
z.Hd. Frau Prante
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
15. JUNI 2012
60.2

Nahverkehr Nordwestmecklenburg
Werftstraße 1
23966 Wismar
Tel.: 03841/749-300,302,303
Fax: 03841/749-333

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, unsere Nachricht vom	Telefon, Name 03881/7843-	Datum
	La	24, Frau Last	2012-06-13

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“

Sehr geehrte Frau Prante,

als Eigenbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg haben wir nach Prüfung Ihrer mir zugesandten Unterlagen keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Last
Sachbearbeiterin ÖPNV

21

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
PF 1245

23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
- 2. JULI 2012

60.2

Bearbeiter: Rainer Pochstein
Telefon: 0385 588 89 160
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: rainer.pochstein@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: D1-506-03/10
Datum: 21.06.2012

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 B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 15.05.2012 (Posteingang 21.05.2012)

Bewertungsergebnis

Der Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt
Bebauungsplan Nr. 69/08 mit Planzeichnung und Begründung.

Auf Grundlage des gültigen Städtebaulichen Rahmenplanes Altstadt und des Managementplans Altstadt soll ein Konzept zur städtebaulichen Umgestaltung erarbeitet werden. Besondere Berücksichtigung muss die historische Altstadt als Weltkulturerbe erfahren.

Beabsichtigt ist die Einordnung eines Einkaufszentrums, von Wohnnutzungen, von Flächen für den ruhenden Verkehr überwiegend als Tiefgarage, einer Parkanlage und Mischgebiete. Darüber hinaus soll die Verkehrserschließung z. T. neu geregelt werden.
Der Geltungsbereich umfasst 5,32 ha und ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbau- und Mischgebietsfläche dargestellt und somit ggf. den veränderten Planungsabsichten anzupassen.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Str. 159, 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 im Stadt-Umland-Raum Wismar eingestuft. Die Kernstadt Wismar verfügt über 44.200 Einwohner (Stand 30.06.11).

Die Umgestaltung des südöstlichen Altstadtrandes kann zur Aufwertung der Altstadt führen, wenn bei der weiteren Planung insbesondere die sich aus der Nähe der historischen Altstadt abzuleitenden städtebaulichen Anforderungen (vgl. 4.1 und 4.2 RREP WM) berücksichtigt werden.

Die Einordnung eines Einkaufszentrums an dieser Stelle bedarf einer besonderen Betrachtung. Grundsätzlich ist der Standort geeignet und verbessert die Versorgungsqualität für die Altstadt und darüber hinaus (vgl. 4.3.2 RREP WM). Der hier zu entwickelnde Einzelhandelsstandort ist jedoch unter Berücksichtigung der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit insbesondere für den großflächigen Einzelhandel in der historischen Altstadt von besonderer Bedeutung. Gegenwärtig wird das Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar erarbeitet. Es wird deshalb empfohlen, die Festsetzungen für das Sondergebiet Einzelhandel auf Grundlage dieses Konzeptes weiter zu differenzieren, um eine noch gezieltere Steuerung zu ermöglichen.

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

Verteiler
LK NWM, per Mail: h.gielow@nordwestmecklenburg.de
EM VIII 410-1, per Mail: irmtraud.kunkel@em.mv-regierung.de

22

Straßenbauamt Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
15. JUNI 2012
60.2

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar

Bearbeiter: Frau Pinnow
Telefon: 0385/511-4219
Telefax: 0385/511-4150
E-Mail: christel.pinnow@sbv.mv-regierung.de

Geschäftsz: 2220-512-00
BPlan69Wis

Datum: 12.06.2012

Stellungnahme
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr.69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Bundesstraße 105 (Dr.-Leber-Straße) innerhalb der Ortsdurchfahrt von Wismar.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.69/08 der Hansestadt Wismar bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn bei der weiteren Planung folgendes beachtet wird:

1. Wie schon in der Begründung zum Bebauungsplan Nr.69/08 Pkt.2.5.2. Immissionsschutz gesagt, ist im Falle des ausgewiesenen Bebauungsgebietes bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 105 zu berücksichtigen und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immission zu schützen.

2. Hinsichtlich der Lichtsignalanlage besteht ein Widerspruch zwischen dem Textteil und der Planzeichnung.
   Die straßenbaulichen Detailunterlagen sind von einem fachkompetenten Büro erarbeiten zu lassen und zu gegebener Zeit dem Straßenbauamt zur Genehmigung einzureichen.

Im Auftrag

Schubert

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

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

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

HANSESTADT
WISMAR

Der Bürgermeister
Bauamt

Bearbeiter: Herr Spieß
☎: 03841/251 6021
Datum: 09.07.2012

602 Bauamt
Abt. Planung

B-Plan Nr. 69 / 08 " Südöstlicher Altstadtrand"

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

Dem o.g. B-Plan stimmen wir unter Beachtung nachfolgender Prämissen bzw. Hinweisen zu:

1. Die Anbindung des Parkhauses (Planstrasse) ist entsprechend dem mit dem Strassenbauamt abgestimmten Konzept (Gutachten der BDC Dorsch Consult) vorzunehmen.

2. Im Einmündungsbereich der Planstrasse/ Dr. Leber Strasse sind keine Zufahrten möglich; die Anbindung des Parkhauses ist unter Berücksichtigung eines ausreichenden Stauraumes zu planen.

Mit freundlichem Gruß

H. Spieß

(25)

Wehrbereichsverwaltung Nord
- Außenstelle Kiel -

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
- 1. JUNI 2012

Wehrverwaltung

60.2

ASt 3 - Az 45-60-00/ 5398
(bei Antwort bitte Aktenzeichen angeben)

Kiel, 29.05.2012

Wehrbereichsverwaltung Nord · Postfach 1161 · 24100 Kiel

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar

HAUSANSCHRIFT Feldstraße 234, 24106 Kiel
POSTANSCHRIFT Postfach 1161, 24100 Kiel
TEL +49 (0)431-384-5448
BW-FERNWAHL 90-7400
FAX +49 (0)431-384-5346
E-MAIL WBVNORDASt3@bundeswehr.org
BEARBEITER AN Fisker

BETREFF: Bauleitplanung; Beteiligung der Bw als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB
HIER: Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand"
Ort: Hansestadt Wismar, Landkreis: kreisfrei

BEZUG: Hansestadt Wismar, Wismar vom 15.05.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die im Betreff aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Fisker

(26)

EVB
ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
15. JUNI 2012

Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung

Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-402
Fax: 7 49-444
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de
Datum: 12-06-2012

60.2

60 – Bauamt
SG Bauleitplanung

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

Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand"

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 „Abwasserentsorgung" Punkt 2.4.2 Ver- und Entsorgung ist durch folgenden Absatz zu **ersetzen:**

Abwasserentsorgung
Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten.
Für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sind durch den Erschließungsträger Abstimmungen mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen.
Die Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 ist zu beachten.

Weiterhin sind für Abwasserleitungen, die außerhalb der geplanten Verkehrsflächen liegen Leitungsrechte im B-Plan erforderlich. Für den einzutragenden Schutzstreifen fügen wir Ihnen einen Plan bei, auf dem der zu sichernde Bereich grün schraffiert und vermaßt ist. Wir bitten um Einarbeitung im B-Plan 69/08!

→ Leitungsrecht auf pro Baufeld

Die Stellungnahme des Bereiches Parkraummanagement, EVB Wismar, geht Ihnen gesondert zu!

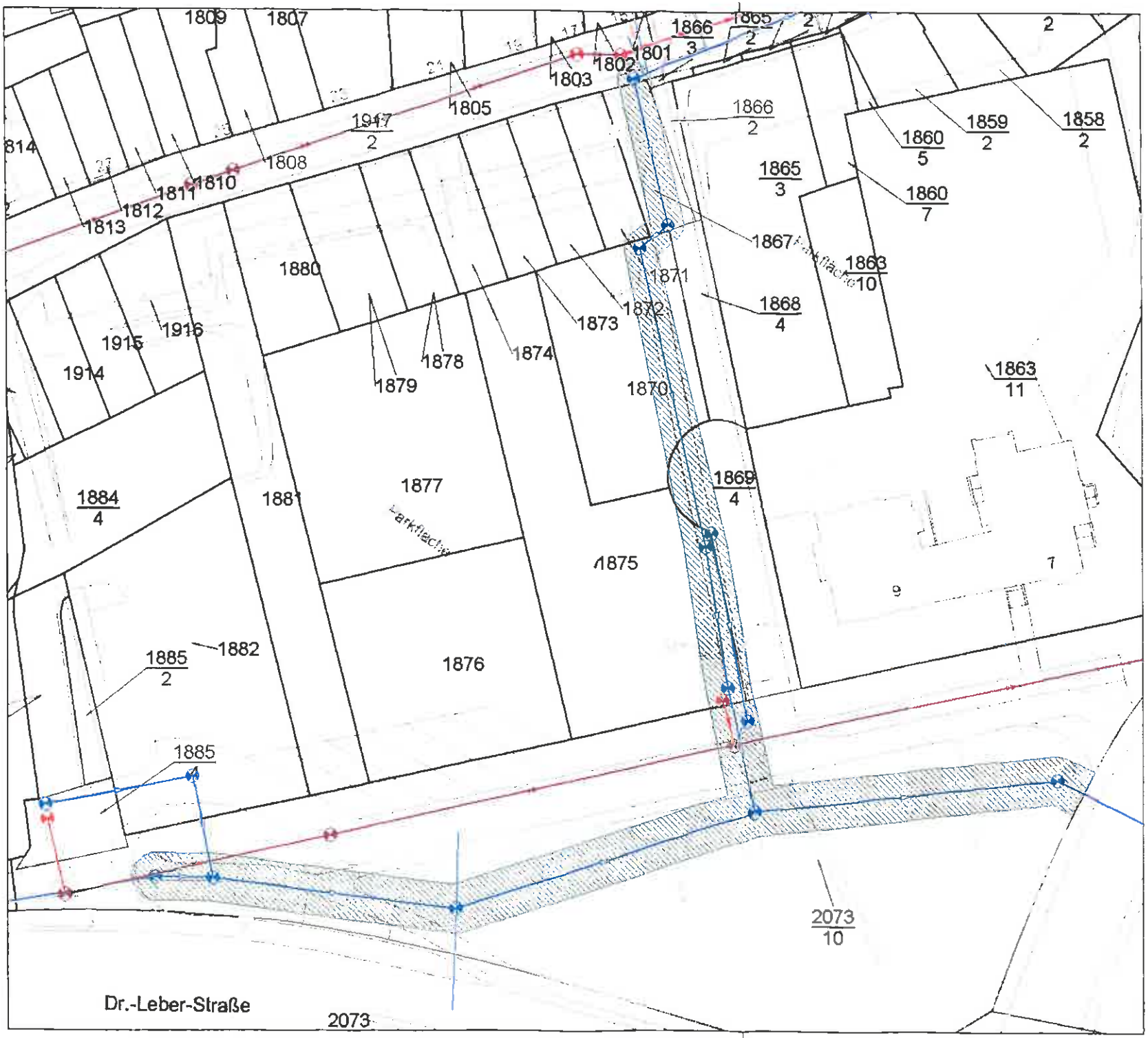
Weiterhin weisen wir darauf hin, dass z. Zt. bereits erste Planungen im Auftrag des Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar für das B-Plangebiet Nr. 69/08 erfolgen.

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Dittmer
Bereichsleiterin

Anlagen
sh. Text



Legende

- SW-Schacht
- RW-Schacht
- MW-Schacht
- AWDL-Schacht
- RWDL-Schacht
- Pumpwerk
- SW-Haltung
- RW-Haltung
- MW-Haltung
- AWDL
- RWDL

Höhenbezug HN

Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar
Bereich Entsorgung
Werftstraße 1 • 23966 Wismar
Tel. 03841 / 749 0

12. JUNI 2012

Hansestadt Wismar	
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb	
Kanalnetz	
notwendige Leitungssicherung im Bereich B 69/B Dr.-Leber-Straße	
Maßstab 1 500	08 06 2012

(27)

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
19 OKT. 2012
60.2

Amt Klützer Winkel
Der Amtsvorsteher

für die amtsangehörigen Gemeinden
Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow

Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948 Klütz

Hansestadt Wismar
Dienstgebäude
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

23948 Klütz
Schloßstraße 1
Telefon: (+49) 38825 / 39 30
Telefax: (+49) 38825 / 39 37 40
Bei Antwort bitte angeben:
Aktenzeichen: me
Fachbereich: II Zimmer: 009
Durchwahltel.: 393-46
Gesprächspartner: Frau Mertins
e-Mail: c.mertins@kluetzer-winkel.de

Klütz, 16. Oktober 2012

- **Bebauungsplanentwurf Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“**
  Stellungnahme der Gemeinde Zierow als Nachbargemeinde

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Zierow hat zu o.g. Plan bereits in der Gemeindevertretung am 20.06.2012 weder Anregungen noch Bedenken geäußert.

In der Anlage sende ich Ihnen nochmals den Beschluss.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. M. Schultz
FBL Bau- und Ordnungswesen

Anlagen

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Klütz, 11.10.2012

Beschlussauszug
Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow vom 20.06.2012

Öffentlicher Teil

10 **Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand" der Stadt Wismar**
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde
Vorlage: GV Ziero/05/12/6676

Beschluss:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" der Stadt Wismar weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Anregung/Anmerkung
Es sollten mehr Parkflächen vom Planer vorgesehen werden. Die Anzahl der Parkplätze erscheinen als zu niedrig.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	.6
davon anwesend:	.6
Zustimmung:	.6
Ablehnung:	.0
Enthaltung:	.0
Befangenheit:	.0

F.d.R.d.R.
i. A. Arne Longerich
Verw.-fachangestellter

Stadt Grevesmühlen
Der Bürgermeister

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

Für die Gemeinde Gägelow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
25. MAI 2012
60.2

Fachbereich	GB Bauamt
Zimmer:	2.1.10
Es schreibt Ihnen:	Frau Matschke
Durchwahl:	03881 / 723 165
E-Mail-Adresse:	info@grevesmuehlen.de
	g.matschke@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen:	6004/mat
Datum:	22.05.2012

Entwurf Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“
(Stand: Mai 2012)
hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre o.g. Planungsabsichten wurden in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Gägelow am 22.05.2012 behandelt.

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

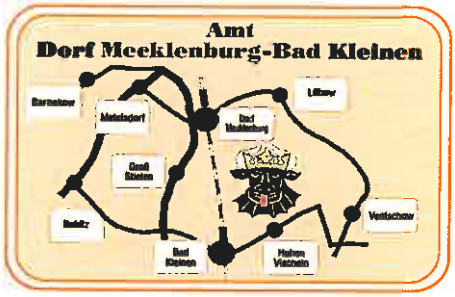
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

L. Prahler
Leiter GB Bauamt

(31)

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
- Der Amtsvorsteher -

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
11. JULI 2012

Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar

60.2

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
		06.07.2012

Stellungnahme der Gemeinde Dorf Mecklenburg zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg hat in Ihrer Sitzung am 19.06.2012 über die oben genannte Entwurfsplanung zum B-Plan Nr. 69/08 der Hansestadt Wismar beraten.

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg stimmt dem Entwurf zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Rohde
Leitender Verwaltungsbeamter

(33)

Gemeinde Hornstorf

Der Bürgermeister

über Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Hansestadt Wismar
Bauamt Abt. Planung
PF 1245
23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
29. JUNI 2012

160.2

Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Petra Mertins	038426-41031	BL/mer-gr	26.06.2012

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar
Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 148-23/12).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Grille
Bürgermeister

Telefon: 038426/4100 Telefax: 038426/20031
e-mail: zentrale@amt-neuburg.eu Internet: www.amt-neuburg.de
Bankverbindung: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest Wismar, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762
Volks- und Raiffeisenbank e.G. Wismar, BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32

34

Gemeinde Krusenhagen

Der Bürgermeister

über Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleit
- 7 SEP 2012
60.2

Hansestadt Wismar
Bauamt Abt. Planung
PF 1245
23952 Wismar

Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Petra Mertins	038426-41031	BL/me-ha	05.09.2012

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar
Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 157-19/12).

Mit freundlichen Grüßen

Haker
Bürgermeister

Telefon: 038426/4100 Telefax: 038426/20031
e-mail: zentrale@amt-neuburg.eu Internet: www.amt-neuburg.de
Bankverbindung: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest Wismar, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762
Volks- und Raiffeisenbank e.G. Wismar, BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32

(35)

Gemeinde
Ostseebad Insel Poel
Der Bürgermeister

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

Hansestadt Wismar
Bauamt – Abt. Stadtplanung
PF 1245

23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
11. JUNI 2012

60.2

Tel.: 03 84 25/4 28 10
Fax: 03 84 25/42 81 22

Auskunft erteilt:
Herr Reiche
Durchwahl:
038425/428116

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unser Zeichen	Datum
	ri-rei	2012-06-07

Betreff: **Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB**
B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

i.V.
Richter
Bürgermeisterin

ANHANG 3
ZUR ANLAGE 1

**ZWEITE BETEILIGUNG
DER BEHÖRDEN UND
SONSTIGEN TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE
(§ 4 Abs. 2 BauGB)
SOWIE DER
NACHBARGEMEINDEN
(§ 2 Abs. 2 BauGB)**

BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08
"SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND"

ZWEITE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE NACHBARGEMEINDEN

SCHREIBEN VOM 25.10.2013		TERMIN: 29.11.2013	ERHALT	H/A
1.	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	11.12.2013	H
2.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar		24.09.2013	H
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385-59586510	28.11.2013	H
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow			
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	0385-59586500	28.11.2013	H
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar		11.11.2013	-
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	0385-20702832		

8.	Der Bürgermeister als untere Denkmal- schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar		27.11.2013	H
9.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	0385-52140	06.12.2013	H
10.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	03841-233425	04.12.2013	H
11.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt Postfach 1565 23958 Wismar		11.12.2013	H
12.	Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	0385-7417-0		
13.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	0385-5103-0	02.12.2013	-
14.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Schule, Jugend und Sport Hinter dem Rathaus 6 23966 Wismar			
15.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur *SG Schulverwaltung* Postfach 1565 23958 Wismar		11.12.2013	H
16.	Kataster- und Vermessungsamt Postfach 1565 23958 Wismar	03841-410151	11.12.2013	H
17.	Landesamt für innere Verwaltung PF 120135 19018 Schwerin	0385-58856268	05.11.2013	H

18.	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege Postfach 1565 23958 Wismar		11.12.2013	H
19.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft Postfach 1565 23958 Wismar		11.12.2013	H
20.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	11.12.2013	H
21.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159 19053 Schwerin	0385-58889140		
22.	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	0385-5114219	03.12.2013	-
23.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	03841-2516074		
24.	Deutsche Telekom AG Niederlassung Potsdam PF 229 14526 Stahnsdorf	03871-623852		
25.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Referat K 4 Postfach 1161 24100 Kiel	0431-3845448	20.11.2013	H

26.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	03841-749406		
27.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz	038825-3930	08.11.2013	-
28.	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	03881-7230	12.12.2013	-
29.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	14.01.2014	
30.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980	14.01.2014	
31.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
32.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
33.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100		
34.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100		
35.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel Gemeindezentrum 13 23999 Kirchdorf		19.11.2013	-

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

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

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, 2013-12-10

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie behördeninterne Stellungnahme des Fachdienstes Bauordnung und Planung, Sachgebiet Bauleitplanung auf Grund der Anschreiben vom 25.10.2013, hier eingegangen am 06.11.2013

Sehr geehrte Frau Prante,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000 (Planungsstand September 2013) und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

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

FD Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde	**Kataster- und Vermessungsamt**
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	**FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Bildung und Kultur	

Die abgegeben Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.
Weiterhin ist die Stellungnahme als behördeninterne Beteiligung des Fachdienstes Bauordnung und Planung diesem Schreiben angefügt.
Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

André Reinsch
SB Bauleitplanung

Anlage
FD Umwelt

(19)

Untere Wasserbehörde: Frau Tietze
Az: 66.11-20/20 74087- 140-13

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

1. Wasserversorgung:

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

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden.
Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Damit hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Für evt. gewerbliche Nutzungen sind in Abhängigkeit von der Abwasserart für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg zu stellen.
Gemäß Begründung zum B-Plan erfolgt die Erschließung im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser) über die öffentlichen Entwässerungsanlagen des EVB. Diese Aussage sollte in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan enthalten sein.
Aufgrund der zukünftigen Lage in der TWSZ III A/ III B sind Errichtung und Erweiterung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser nur zulässig, wenn die Entwässerungsanlagen entsprechend den Anforderungen des Arbeitsblattes ATV A 142 errichtet und betrieben werden.

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. Entsprechende Anschlussgestattungen sind beim EVB zu beantragen.
Gemäß Begründung zum B-Plan erfolgt die Erschließung im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser) über die öffentlichen Entwässerungsanlagen des EVB. Diese Aussage sollte in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan enthalten sein.
Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert (angrenzende Grünflächen), fällt nicht unter den Gewässernutzungstatbestand und ist damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind 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.

4. Gewässerschutz:

Gegenwärtig befindet sich der Geltungsbereich des B-Planes außerhalb der z.Zt. geltenden Trinkwasserschutzzonen gemäß Beschluss Nr. 30-7/85 vom 17.05.1985. Momentan läuft das Verfahren zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen für die Hansestadt Wismar. Gemäß dem vorliegenden hydrogeologischen Fachgutachten zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen wird sich die Fläche des B-Plan-Gebietes zukünftig in der Trinkwasserschutzzone III A/ III B der Wasserfassung Friedrichshof befinden. Der überwiegende Anteil der Flurstücke liegt dann in der Trinkwasserschutzzone III A, ein geringer Anteil in der TWSZ III B. In der zukünftigen TWSZ III A/ III B ist die Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen erlaubt, wenn die Vorgaben der RiStWag beachten werden. Danach sind in der TWSZ III A / III B Schutzmaßnahmen vorzusehen. Parkplätze sollten in der TWSZ III A nach Möglichkeit nicht vorgesehen werden, wenn doch, dann ist u.a. das Niederschlagswasser zu sammeln und aus dem Wasserschutzgebiet hinauszuleiten oder nach entsprechender Behandlung schadlos zu entsorgen. Die Befestigung der Verkehrsflächen muss wasserundurchlässig sein (siehe Pkt. 6.2. der RiStWag).
Weitere Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone ergeben sich dann aus der im Rahmen des Verfahrens neu zu erlassenden Wasserschutz-Gebietsverordnung.
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.

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)

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Entwurfsfassung vom September 2013. Konkrete Anhaltspunktefür schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nicht sicher vor.
Hinweis:
Die Gemeinde ist in Ihrer Planungshoheit für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie entsprechende Ermittlungen für eine sachgerechte Abwägung verantwortlich.

In der B-Plan Stellungnahme 2010 wies die UBB unter anderem darauf hin, dass aufgrund der Vornutzung der Fläche bzw. alter Auffüllungen weitere Altlasten nicht ausgeschlossen werden

können.
Im Juni 2012 wurden gegen die Planungen keine bodenschutzrechtlichen Einwände erhoben. Bei genauerer Recherche in anderem Zusammenhang, fiel auf, dass der als saniert geltende Standort Sektkellerei nur teilsaniert ist, bzw. weitere Sanierungsdokumentationen fehlen.
Unten fett Gedrucktes soll mindestens in die Begründung, unter dem letzten Absatz auf Seite 19 aufgenommen werden.

Die hinterleigende Bebauung an den Villen Haus des Handwerks und Wehrkreiskomandos (Flst. 1863/11, Dr.-Leber-Str. 7-9) nämlich ehem. Fernmeldezentrale und Garagen des Wehrkreiskomandos (AS 154) wurde durch Abriss saniert. Eine Bodenprobe (HWI 1/2005) am Standort des Notstromaggregats der Fernmeldezentrale ergab 2005 keine nachweisbaren Spuren von MKW oder PAK. Der Boden wurde als „Feinsand, mittelsandig, grobsandig, kiesig, hellbraun, dicht gelagert, mäßig bohrbar, Hindernis bei 0,7 Abbruch" angesprochen. Dies spricht für einen neueren Baustoff.

Eine unbelastete Feinsand-Probe kann allerdings nicht als repräsentativ für aufgeschüttetete Wehranlagen und Gebiete mit Kriegsschäden gelten.

Für den Standort alte Sektkellerei (AS014) heißt es in Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde vom 26.6.1996, dass das Grundstück der Sektkellerei für wenig sensible Nutzung1995 ausreichend saniert ist.
Der Zielwert von 1000 mg/kg MKW wurde allerdings wegen Bauhindernissen nicht vollstänig erreicht.

Auf dem Sektkellereiflurstück (AS014) verblieben 1995 MKW-Konzentrationen bis 7.900 mg/kg im Boden. Der uBB liegen keine Nachweise zu deren möglicher Besetigung (z.B. bei Hochbaumaßnahmen) vor.
Am Gehweg wurde die Sanierung bei 12.900 mg/kg MKW abgebrochen. Vor-Ort-Analytik zeigte dort nach Südosten, Richtung Straße, steigende Konzentrationen (0,5 m von der Grubenwand: 4000 mg/kg MKW; 1,0 m von der Grubenwand: 7000 mg/kg MKW (jeweils bei 2,5 m u. GOK) - Differenz zw. 12.900 und 7.000 mg/kg aufgrund von Meßungenauigkeiten der Vorortanalytik -).

Mit Schreiben vom 9.1.1996 wurde der Abt. Verkehrsanlagen, die Notwendigkeit weiteren Bodenaustausches mitgeteilt.

Sondierungen vom 17.6.1996 (Befund 20.6.1996) an der nördlichen Zufahrt im Grenzbereich zwischen Straße und Gehweg ergaben bis zu 950 mg/kg MKW in einer Tiefe von -2 bis -3 m. Ob und welche Sanierungsarbeiten dieser Unterschreitung des Sanierungszielwertes vorausgingen, ist bei der uBB nicht dokumentiert.

Der Standort wird lt. Schreiben vom 26.6.1996 weiterhin im Kataster geführt, „so dass z.B. bei zukünftigen Arbeiten an Leitungen im Gewegbereich die notwendigen Maßnahmen durchgeführt werden können." Ob und wann diese Sanierungen bereits erfolgeten, ist bei der uBB ebenfalls nicht dokumentiert.

Ausgelaufener Dieselkraftstoff ist als mögliche Schadensursache angegeben.

Für die Großschmiedestraße 43 (AS028), angegeben als ehem. Maschinenfabrik Benn, liegen keine Angeaben vor. Bodenschadtstoffe sind nicht bekannt.

Im Verlauf der Planungen wurden vorgesehene Nutzungen vom Mischgebiet zu WA entwickelt Eine Kita ist angestrebt.
Im Sinne der Vorsorge für gesunde Wohn- und Arbeitsverhätnisse empfehle ich, die besondere Empfindlichkeit dieser Nutzungen zubedenken. Eine repräsentative Beprobung dort, mindestens der oberen 60 (besser 80 cm), wird empfohlen. Da auch Bauarbeiten kalkulierbar sein sollen, sind ebenfalls Untersuchungen bis mindestens 2 m, besser bis zu einer evt. Auffüllungssohle sinnvoll.

Zu Altlasten und Abfall werden folgende Formulierungen empfohlen:
Für das gesamte Plangebiet gilt jedoch:

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).
Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).
Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 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.
Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und Abbruch / Entkernung / Sanierungen arbeitsschutz- und abfallrechtlich ordnungsgemäß zu planen. Damit wird auch der Ausschreibungsverantwortung und er Kalkulationssicherheit des Bauherrrn gedient.
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.

· Nicht
↳ Konkret
· → EVB

2. Bodenschutz:
2.1 BodenschutzBei 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.	

(18)

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.	

Naturschutzgenehmigung:

Dem Bebauungsplan wird unter folgender Auflage zugestimmt:

Baumschutz:
Für mindestens 9 Standorte anzupflanzender Bäume sind Arten groß wachsender einheimischer Laubbäume planerisch vorzugeben (Hainbuche, Rotbuche, Eiche, Linde).

Planerisch müssen absehbar 6 Großbäume einheimischer Arten beseitigt werden, für die ein naturschutzfachlich adäquater Ersatz erforderlich ist. Einem späteren Vorhabensträger kann bei der Fällung von z.B. Rosskastanien, Linden oder Ahornen nicht die Wahl freigestellt werden, als Kompensation dafür exotische Zierbäume wie Trompetenbaum, Zierkirsche oder Magnolie zu pflanzen. Die naturschutzfachlich erforderliche Kompensation muss deshalb planerisch vorbereitet sein. Es ist zu empfehlen, solche Festsetzungen auf kommunalen Flächen zu treffen, wenn ein späterer privater Vorhabensträger vor einschränkenden B-Plan-Festsetzungen in Schutz genommen werden soll.-
Soweit eine solche naturschutzfachlich erforderliche und angemessene Kompensation planerisch konkret sichergestellt ist, kann die Hansestadt Wismar diese Naturschutzgenehmigung für die im Geltungsbereich ihres B-Plans 69/ 08 zu fällenden, sonst nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützten Großbäume ohne weiteren Antrag an die untere Naturschutzbehörde in Anspruch nehmen. -
Die Textliche Festsetzung Nr. 6, 4.Gliederungspunkt, stellt in diesem Zusammenhang und in der Form rechtlich einen Planungsmangel dar und ist nicht zustimungsfähig. Sie muss die Form erhalten:
„Die Fällung von Großbäumen ab 100 cm Stammumfang, die nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz
M-V geschützt sind und über deren Erhalt oder Beseitigung nicht im B-Plan entschieden worden ist, muss vor Baubeginn bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden." (Anm.: Die entsprechende Auflage zur Kompensation erfolgt dann in der Tat durch die Behörde, weil sie im Bebauungsplan nicht geregelt werden konnte, z.B. weil Bäume erst später herangewachsen sind.)

Eingriffsregelung:
Mit der Darstellung der Eingriffs- Ausgeichsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz besteht Einverständnis. Das Einverständnis erstreckt sich in rein quantitativer Hinsicht auch auf die Berücksichtigung der Bäume (vgl. jedoch vorstehender Punkt, qualitativer Aspekt).

Artenschutz:
Mit dem Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Büros D.S.I., wonach das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, besteht Einverständnis.

Hinweis:
Die zwei kleinen Baufenster des WA 2 unmittelbar an der Dr-Leber-Straße befinden sich in einer tiefen Senke als Stadtbild prägendes Relikt ehemaliger Befestigungsanlagen. Der Planentwurf gibt keine Hinweise darauf, dass diese aufgefüllt werden sollen. Eine Auffüllung erscheint angesichts des Planungsziels, den Charakter der historischen Altstadtbegrenzung zu erhalten, auch nicht erstrebenswert. Aufschüttungen über 300 m² Grundfläche stellen darüber hinaus

einen weiteren Tatbestand eines Landschaftseingriffs dar, der in einer Kompensationsermittlung zu berücksichtigen wäre (Naturschutzausführungsgesetz § 12 Nr. 2). -
Andererseits fragt sich, ob die Flächen für Wohnbauzwecke trocken genug sind.

[redacted]

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)

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 7.12.2012

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)

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

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, 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).

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

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)

11

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst
Nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen
zum Bebauungsplan 69/08
unter dem Titel Südöstlicher Altstadtrand der Hansestadt Wismar
ergeht durch den Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst folgende fachliche Stellungnahme:
Für die Überprüfung einer gesicherten Trinkwasserqualität ist der Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst die nach Landesrecht für die Durchführung der Trinkwasserverordnung (TVO) bestimmte Behörde.
Das bedeutet für diese Planung: Vor Inbetriebnahme der erneuerten Trinkwasserleitung ist eine amtliche Trinkwasserprobe beim Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst des Landkreises Nordwestmecklenburg in Auftrag zu geben, die eine Grundlage zur Nutzung der Trinkwasserleitung darstellt.
Von Seiten unseres Amtes bestehen keine weiteren fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. vorgelegtem Bebauungsplan.

16

Kataster- und Vermessungsamt
Siehe Anhang.

20

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehrs
Straßenverkehrsamt
Keine Zuständigkeit gegeben.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg ⁋Postfach 1565 ⁋23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
FD Umwelt
Untere Naturschutzbehörde

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:
Herr Wienhold

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

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

E-Mail:
p.wienhold@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:
2013-B1-0099

Ort, Datum
Grevesmühlen, 12.11.2013

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
06.11.2013

TÖB- zweite Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

In dem B- Plan- Bereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Diese Punkte sind vor Baumaßnahmen zu sichern und nach Fertigstellen von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Entsprechend ist auch mit Grenzsteinen von Grundstücksgrenzen zu verfahren, falls diese von den Baumaßnahmen berührt werden. In der Anlage übersende ich Ihnen Lagepläne und Übersichten der Lage der Aufnahmepunkte. Für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten die Arbeiten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.
Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wienhold

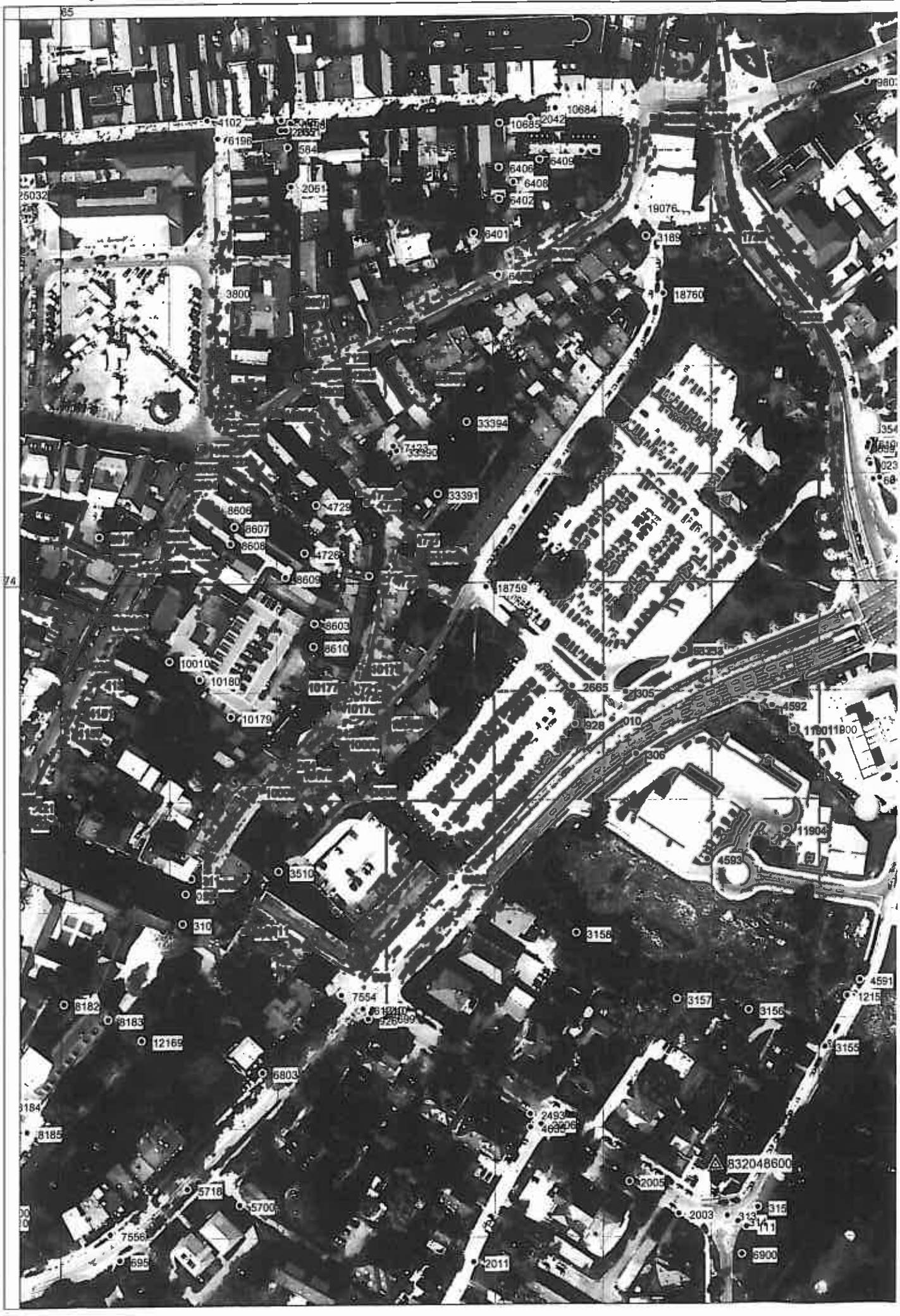
Anlagen: 1 aktueller Flurkartenauszug; 1 Übersichtskarte mit Festpunkten des Lagenetzes mit Luftbild

Festpunktbild (TP/AP-Netz)

Maßstab ca. 1:1500

Wismar, den 11.11.2013

Nummerierungsbezirk: 4459....



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

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Nordwestmecklenburg

Gemarkung: 130332 / Wismar
Flur: 1

Maßstab ca. 1:1500

Wismar, den 12.11.201



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

(2)

Von: Jan Groth
An: Prante, Beate
Datum: 24.09.2013 15:07
Betreff: Textliche Festsetzungen im B-Plan Südöstliche Altstadtkante, Immissionsschutz

Sehr geehrte Frau Prante,

auch nach so langer Verspätung, versuche ich Ihnen die im folgenden benannten Festsetzungen rechtssicher zu übermitteln:

5.1 Schallemissionen

Zur Einschränkung und zur Vorsorge gegen Schallemissionen ist im Sondergebiet die Parkpalette so zu gestalten, dass das oberste Parkdeck mit einer geschlossenen Wand in Richtung der Turmstraße und zusätzlich mit daran anschließenden Schenkeln in Richtung der Dr.-Leber-Str. von mind. 10,0 m Länge ausgestattet ist. Das resultierende Schalldämmmaß der Schallschutzwand R`w muss mind. 20 dB betragen. Darüber hinaus ist die Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über der Oberkante des obersten Parkdecks auszuführen.

Die direkten Zu- und Abfahrten der Parkpalette sind grundsätzlich einzuhausen.

5. 2

- Die Lärmpegelbereiche für die Planstraße A und das SO Parkpalette können entfallen

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.

3

5

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

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

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-348-13-5122-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 25. November 2013

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand"

Ihr Schreiben vom 25. Oktober 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

Die vorgelegten Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind nicht berührt. 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. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" 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

5

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

3.2 Wasser

Ich weise hiermit auf meine Stellungnahme vom 22.05.2012 hin.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,15 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Das Plangebiet befindet sich nach meinen Unterlagen nicht im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Den eingereichten Unterlagen sind jedoch keine Geländehöhen zu entnehmen.

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

Durch die Änderungen ergeben sich derzeit keine weiteren immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Ergänzungen, die meine Zuständigkeit berühren. (3)

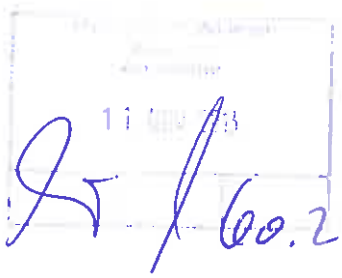
Im Auftrag

Thomas Friebel

(6)

32 Ordnungsamt
32.5 Abt. Brandschutz

Wismar, 10.11.2013
BOI Jürgen Schmidt
Tel. 251 3351



60 Bauamt
Amtsleitung
Herr Schubert

- im Hause -

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand"
hier: Zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Benachrichtigung über die zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Schubert,

ich habe den Entwurf zu o.g. Bebauungsplan mit Stand September 2013 erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung:

Alle Belange sind in der Entwurfsbegründung mit o.g. Stand unter Punkt 2.4.3. Brandschutz berücksichtigt.

Es gibt von meiner Seite keine weiteren Ergänzungen oder Änderungen.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichem Gruß
im Auftrag

BOI Jürgen Schmidt
Vorbeugender BrSch

HANSESTADT
WISMAR

(B)

Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

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

25.11.2013
85/60.2

Ihre Nachricht: 25.10.2013
Unsere Zeichen:
Bearbeiter: Frau Feichtinger, Frau Gralow
Zimmer: 306
Telefon: 03841-251 6038 / 6036
Fax: 03841-251 6032
e- Mail: BFeichtinger@wismar.de
RGralow@wismar.de
Datum: 22.11.2013

Bebauungsplanentwurf Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand"

hier: Zweite Beteilung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB – Stellungnahme Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowei untere Behörde für Bodendenkmalpflege

Sehr geehrte Frau Prante,

hiermit übersenden wir Ihnen die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich Bodendenkmalpflege und Baudenkmalpflege.

- <u>Bodendenkmalpflege</u>

Die im Planentwurf bereits aufgeführten bodendenkmalpflegerischen Belange haben weiterhin Bestand.

- <u>Baudenkmalpflege</u>

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

Teil A – Planzeichnung

Die Grenzen der Sanierungssatzung, der Erhaltungssatzung, der Gestaltungssatzung, der Denkmalbereichsverordnung sowie des Nominierungsgebietes als auch der Pufferzone sind in dem Plan nachrichtlich aufzunehmen.

→ wenn innerhalb des Plangebietes

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der Denkmalbereichsverordnung. Einzeldenkmale liegen nicht

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Jedoch ist das äußere Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung geschützt. Insbesondere die Stadtvillen an der Dr.-Leber-Straße im nördlichen Teilbereich stellen ein prägendes Element dar. Die Struktur der Villen ist wiederherzustellen und für die Neubauten im WA 2 zugrunde zu legen.

Im WA 1 und WA 2 werden Staffelgeschosse als Dachgeschoss bzw. als oberstes Geschoss festgesetzt. Der Ansatz ist aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass nach LBauO M-V i. d. F. v. 18.04.2006 Staffelgeschosse grundsätzlich als Vollgeschosse anzusetzen sind. Eine Flächenregelung bzw. -begrenzung gilt laut LBauO M-V i. d. F. v. 18.04.2006 nicht mehr. So entsteht eine Diskrepanz, die aus hiesiger Sicht korrigiert werden muss. Daher ist in der Nutzungsschablone die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse bei WA 1 und WA 2 festzusetzen.
WA 1: III-IV
WA 2: II-III

Das Baufeld für eine Kita ist jetzt nicht mehr explizit ausgewiesen. Folglich wären hier auch andere Nutzungen gemäß § 4 BauNVO möglich. Jedoch erscheint das Baufeld dann zu groß dimensioniert. Zudem könnten in diesem Baufeld ev. mehrere Gebäude errichtet werden, was aus stadtbildpflegerischer und denkmalpflegerischer Sicht nicht das Ziel ist. Das Baufeld stellt, bezogen auf die angrenzende Villenstruktur, eine Bebauung in 2. Reihe dar. Eine Bebauung in diesem Bereich muss sich der prägenden unmittelbar angrenzenden Villenbauung unterordnen. Daher soll die Bebauung deutlich niedriger sein und mit einem Flachdach versehen werden. Zudem ist aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht zur Erhaltung des Blickbezuges zur Altstadt eine niedrigere Höhenfestsetzung bezüglich der Gebäudehöhe in diesem Bereich analog wie bei der Parkpalette erforderlich. Auch sollte ausgeschlossen werden, dass mehrere Einzelgebäude, die ggf. von der Nutzung unabhängig sind, errichtet werden könnten.

Im WA 2 ist innerhalb der Planzeichnung in den 2 Teilbereichen (analog der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) bezüglich der max. Anzahl der Vollgeschosse und der Dachausbildung zu unterscheiden. Zur besseren Übersicht könnte die Nutzungsschablone ggf. aufgeteilt werden.

Für die beiden Baufelder an der Dr.-Leber-Straße ist Folgendes festzusetzen (WA 2, Teilbereich 1):
max. III VG, TH max = 9 m, FH max = 14,75 m, DN ≦ 25°.
Für das Baufeld an der Planstraße A (WA 2, Teilbereich 2): max. II VG, GH max. = 7,5 m, FD

Für das Baufeld WA 2, Teilbereich 2 ist als Bezugspunkt die Planstraße A festzusetzen. Denkbar wäre auch der Bezug zur Dr.-Leber-Straße.

Der Erhalt bzw. die Ergänzung und Schaffung der grünen Vorgartenzone entlang der Dr.-Leber-Straße in Fortführung von Block 60 (gesamter Planbereich von SO großflächiger Einzelhandel bis hin zu „WA 1") ist in die Festsetzung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Hierfür ist bei den neuen Baufeldern zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze eine Fläche mit Pflanzbindung darzustellen.

Teil B – textliche Festsetzung
A) Planungsrechtliche Festsetzungen

Punkt 1.1 „Allgemeines Wohngebiet WA"
Im WA 3 ist die zulässige Nutzung auf Wohnen und freiberufliche Tätigkeiten zu beschränken. Ziel ist hier die Wohnnutzung als 1-Familien-Haus zu fördern.

Punkt 2 „Maß der baulichen Nutzung":
Im WA 1 und WA 2 ist das Dachgeschoss als ein Staffelgeschoss geplant. Nach LBauO M-V gelten Staffelgeschosse auch als Vollgeschosse. Daher sollte der Begriff „Staffelgeschoss" entfallen und wie bereits oben erwähnt, geändert werden.
Für ev. Kellergeschosse ist ebenfalls eine max. Höhe (<1,40 m) über Gelände bezogen auf den Bezugspunkt festzusetzen, so dass diese nicht als Vollgeschoss angerechnet werden müssen. Zudem soll somit auch einer möglichen Höhenentwicklung entgegengewirkt werden.
In jedem Fall darf die max. Bebauungshöhe der Neubauten, die der vorhandenen Gebäude Dr.-Leber-Straße 5, 7 und 9 nicht überschreiten.

Bezüglich der Ausbildung von Kellergeschossen ist außerdem anzumerken, dass diese nur möglich sind, sofern keine Geländeauffüllung erfolgt.

Punkt 3 „Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche"
Bitte folgenden Satz ergänzen: Die geplante Bebauung im Bereich der Flurstücke 1889/, 1890/1, 1891/1 und 1892/1 (WA 3, Baulücke Schatterau 44-50) ist entsprechend der Parzellenstruktur auszuführen.

Punkt 6 „Flächen oder Teile baulicher Anlagen mit Festsetzungen für Bepflanzungen"
Es ist hier folgender Punkt neu aufzunehmen: „Bei der Wahl der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass diese keine Sichtbeziehungen zur Altstadt verdecken bzw. der Blickbezug zur Altstadt erhalten bleibt."
Sofern dies Auswirkungen auf die Pflanzliste haben sollte, ist diese entsprechend zu korrigieren.

Entsprechend dem Maßnahmekonzept des Managementplans als auch des städtebaulichen Rahmenplanes ist es Ziel, den Grünzug als Bindeglied zwischen Block 60 und dem Lindengarten bzw. in Hinblick auf den geplanten Grüngürtel entlang der Altstadtkante herzustellen.
Zwischen dem Bereich WA 3 und dem SO großflächiger Einzelhandel ist diese Umsetzung des Zieles schwierig bzw. nur innerhalb der privaten Grundstücksflächen möglich. Der Bebauungsplan weist eine Linie zum Anpflanzen zwischen diesen beiden Bereichen aus, die jedoch kaum sichtbar ist und nicht eindeutig zugeordnet werden kann. Zur Klarstellung sollte dieser Streifen als privater Grünstreifen im Baufeld SO großflächiger Einzelhandel festgesetzt werden. Zudem ist mind. ein Gehrecht zu sichern, um die laut 1. Fortschreibung Managementplan „Welterbe Altstadt Wismar" bzw. 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt/Rahmenplan (Beschlussvorlage VO/2013/0745) angedachte Verknüpfung der peripheren Grün- und Freiflächen entlang der Altstadtkante als Maßnahmeschwerpunkt umsetzen zu können.

Teil B – textliche Festsetzung
B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Punkt 1.2 „Dachflächen":
Vor dem Satz: „Dachflächen dürfen ..." ist folgender Text voranzustellen: Abweichend von der Gestaltungssatzung werden für das „WA 1" und „WA 2" keine Steildächer festgesetzt. Die Dächer sind als flachgeneigte Satteldächer oder als Flachdach entsprechend der Planzeichnung/Nutzungsschablobe auszuführen.
Ggf. ist eine Anpassung der Nutzungsschablone vorzunehmen.

Punkt 1.3 „Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen":
Auf Grund des Beschlusses VO/2013/0745 „Abwägung und Beschluss 1. Fortschreibung Managementplan Welterbe Altstadt Wismar und 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt" - in der Bür-

gerschaft am 26.09.2013 ergeben sich Änderungen zum Umgang mit Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen, welche zu berücksichtigen sind. Dies gilt für das gesamte Bebauungsplangebiet.

Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen können an/auf Gebäuden nur im Einzelfall zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) die Anlage auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite angeordnet wird, so dass sie weder vom öffentlichen Straßenraum noch von den touristisch besuchten Kirchtürmen der Stadt sichtbar sind
b) die Anlagen nicht aufgeständert sind
c) die Anlagen die Farbe der Dachdeckung aufnehmen
d) sich gestalterisch und harmonisch in die bestehende Architektur einfügen

Auf untergeordneten Nebengebäuden im Hofbereich, wäre eine Aufständerung und abweichende Farbe möglich, sofern Punkt a) erfüllt wird.

Eine Unterscheidung der WA-Gebiete und der SO-Gebiete in diesem Punkt ist hier nicht vorzunehmen, da dies nicht den Zielen der städtebaulichen Sanierung und des Denkmalschutzes entspricht. Folglich soll der letzte Satz in der textlichen Festsetzung entfallen. → Abw. Kammer

Ergänzend zur textlichen Festsetzung sollte in der Begründung unter Punkt 2.3 hierzu ein neuer Absatz aufgenommen werden:
In jüngster Zeit wird der Denkmalschutz zunehmend mit Solarthermie und Fotovoltaikanlagen (allgemein als Solaranlagen bezeichnet) konfrontiert. Diese Anlagen als auch andere Anlagen der Energieerzeugung stellen Änderungen der vorhandenen Dachlandschaft dar. Sie beeinträchtigen das überlieferte historische Erscheinungsbild und stellen somit einen erheblichen Eingriff in den Denkmalbereich dar. Grundsätzlich müssen Maßnahmen der Energieeinsparung als auch zur Energieeffizienz im Denkmalbereich mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sein. Daher bedarf es immer einer fachlichen Einzelfallprüfung.

Teil B – textliche Festsetzung
Hinweise

Punkt 1:
Hier sollte ergänzt werden, dass Neubauvorhaben der Vorstellung und Befürwortung des Sachverständigenbeirates der Hansestadt Wismar bedürfen. Der Sachverständigenbeirat berät als unabhängiges Fachgremium die Hansestadt Wismar bei der Entwicklung ihres Welterbes mit dem Ziel, eine hohe Qualität des Stadtbildes und der Baukultur zu sichern sowie städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Zudem sollte vermerkt werden, dass sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß DSchG M-V und den §§ 144,145, 172 und 173 BauGB in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig sind.

Entwurfsbegründung

Erläuterung zum Punkt 1.1, S. 3, dritter Abschnitt
Die 1. Fortschreibung des Managementplans „Welterbe Altstadt Wismar" als auch die 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt/Rahmenplan (Beschlussvorlage VO/2013/0745) sehen die Vervollständigung des begrünten Promenadenrings entlang der Altstadtkante als einen Maßnahmeschwerpunkt vor. Hierfür sind die peripheren öffentlichen Grün- und Freiflächen entlang der Altstadtkante zu vervollständigen und zu verknüpfen. Im Rahmen der Umsetzung des B-Planes Nr. 69/08 „Südöst-

licher Altstadtrand" ist die landschaftsräumliche Gestaltung vorzunehmen.
In der 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt/Rahmenplan wird als weitere Maßnahme im Hinblick auf den Abbau der Parkraumproblematik der „Ausbau einer Stellplatzanlage am südöstlichen Altstadtrand" gesehen. Da dieser Bereich nicht Bestandsteil des Welterbegebietes ist, ist in der 1. Fortschreibung des Managementplans „Welterbe Altstadt Wismar" eine diesbezügliche Zielsetzung nicht formuliert.

Erläuterung zum Punkt 1.5.4, S. 9, Rahmenplan
Der Managementplan als auch der Rahmenplan, haben die Ausbildung eines Grünzuges als begrünter Promenadenring entlang der Altstadtkante als ein Maßnahmeschwerpunkt. Daher sollten hier auch beide Pläne genannt werden.

Erläuterung zum Punkt 5, S. 21 2
Der erste Satz ist nicht vollständig ...

Abschließend ist anzumerken, dass der Bebauungsplan den Vorschlag des Gutachtens „Wall- und Festungsanlagen" zur Ausweisung einer Grünfläche entlang der Turmstraße aufgegriffen hat.

In der Sitzung des UNESCO-Sachverständigenbeirates am 27.05.2013 wurde der Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Gutachtens „Wall- und Festungsanlagen" vorgestellt. Der Sachverständigenbeirat hat bezüglich einer „baumgeprägten" Parkpalette angeregt, dass die oberirdische Plattform in Teilen geöffnet werden sollte, damit in den Zwischenräumen ebenerdig zu setzende Bäume hindurchwachsen können. Der Bebauungsplan sieht zwar Anpflanzungen vor, jedoch geht nicht eindeutig hervor, dass diese Anpflanzungen auch innerhalb der Fläche der Parkpalette möglich wären. Dies sollte im Bebauungsplan aufgegriffen werden. Ggf. sollte dies in der Begründung ergänzt werden. Begr.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ebenfalls an der Planung zu beteiligen ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Günter
Abt.-Leiter Sanierung und Denkmalschutz

Nachrichtl: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, obere Denkmalschutzbehörde

(9)

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

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Abt. Planung
Postfach 12 45

23952 Wismar

Ihr Schreiben: 25.10.2013

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-69/08-04

Schwerin, den 05.12.2013

Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar, hier: Beteiligung der Behörden
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand **Bodendenkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmalen sind als Anlage dieser Stellungnahme zu entnehmen.

Erläuterungen:
Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

1 Anlage

Hausanschriften:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

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

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

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

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

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

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 05.12.2013 zum Az: **01-2-HWI/Wismar, Hansestadt-69/08-04**
Betr.: Bebauungsplan Nr. 69/08 "Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar, hier: Beteiligung der Behörden

weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Schäfer, 0385/58879-515

Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt". Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

*Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt". Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender **Auflage** gebunden:*

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt" sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Erläuterungen:
Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß [§ 7 (1) DSchG M-V] bzw. im Einvernehmen gemäß [§ 7 (6) DSchG M-V] mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

Hinweise:
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

(10)

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Stadtwerke Wismar GmbH Postfach 11 11 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6 - 12
23970 Wismar

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

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

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
25.10.2013		TP/ha	Herr Piotrowski	03841 233425	02.12.2013

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand"
Zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Reg.Nr.: 249/13, Az.: 1 - 034

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" lagen uns folgende Unterlagen als sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vor.

- das Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 25.10.2013
- Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand", zweite Beteiligung der Behörden mit dem Stand September 2013
- Bebauungsplan Nr.69/08 „Südöstlicher Altstadtrand", Teil A mit dem Stand Oktober 2013, 2. Beteiligung der Behörden und sonstige TÖB

Die Stadtwerke Wismar GmbH nehmen zum Bebauungsplan Nr. 69/08 wie folgt Stellung:

- Die Stellungnahme der Stadtwerke Wismar GmbH vom 14.06.2012 mit der Reg. Nr. 98/12 behält ihre Gültigkeit
- Die Bestandszeichnungen der Stadtwerke Wismar GmbH sind nicht tagaktuell, da die Verlegearbeiten an den Versorgungsleitungen z. Z. noch andauern.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

i. A. Falk Berkholz

i. A. Karol Piotrowski

Anlage
Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung Hoch- und Niederdruck, Steuerkabel
Bestandsriss Stromversorgungsleitung 4465-5974C34 E.DIS AG

13

IHK Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

IHK-Jahresthema 2013 infra struktur Wege für morgen

Eingang 06. DEZ. 2013
Nr. 160.2

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

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Amt für [illegible] Dienste
02. [illegible]
Post [illegible]
60

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ulf Dreßler
E-Mail
dressler@schwerin.ihk.de
Tel.
0385 5103-208
Fax
0385 5103-9208

29.11.2013

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Zur o. g. Planung und deren städtebaulichen Zielsetzung sowie planinhaltlichen Regelungen ergeben sich aus unserer Sicht gegenwärtig keine Hinweise und Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Ulf Dreßler
Geschäftsbereich
Standortpolitik, International

17

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
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 - TOEB201300861

Schwerin, den 04.11.2013

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
hier: B-Plan Nr 69/08 Südl. Altstadtrand

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: LAiV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
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 △, in Südrichtung die Buchstaben „TP" eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit △ und TP, Keramikbolzen u. a.).
   Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.
   Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. **Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.
   Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken"). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt"), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.
   Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen") angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP" oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
   SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP" und △), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck △ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)" vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).
   Danach ist folgendes zu beachten:

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

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

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

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

   ▪ Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungs-marken (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.

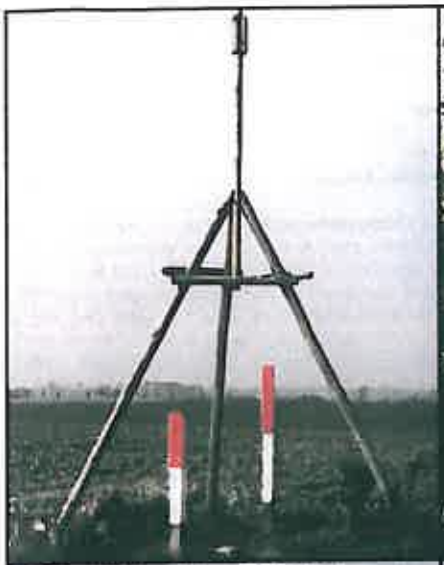
Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

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 Stahlschutzbügel



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



Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)



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



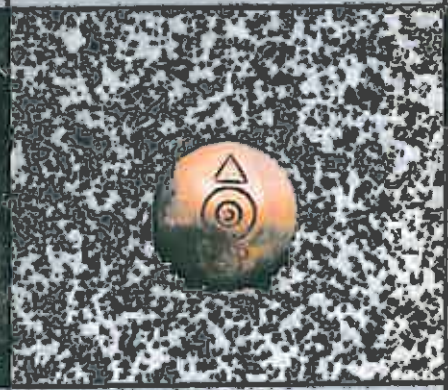
GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*



Marksteln Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP"



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



SFP Messingbolzen Ø 3 cm



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

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

22

Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

19. / 60.2

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

Bearbeiter: Herr Backert

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

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

Datum: 29. November 2013

Stellungnahme
zum Bauungsplan Nr. 69/08 „südöstlicher Altstadtrand“,
zweite Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.69/08 der Hansestadt Wismar bestehen unter Beachtung der Punkte in meinem Schreiben vom Juni 2012 in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Greßmann

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

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

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

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel
- K 4 -
Az 45-60-00/5398

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 BAIUDBw Kompz BauMgmt Kl/ BMVg/BUND/DE@KVLNBW
BEARBEITER Herr Schmitt

DATUM 18. November 2013

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

hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar

BEZUG: Ihr Schreiben vom 25. Oktober 2013

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

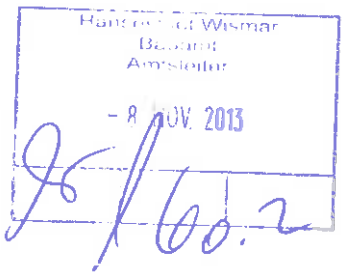
(27)

Amt Klützer Winkel
Der Amtsvorsteher

für die amtsangehörigen Gemeinden
Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow

Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948 Klütz

Hansestadt Wismar
Dienstgebäude
Frazu Prante
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar



23948 Klütz
Schloßstraße 1
Telefon: (+49) 38825 / 39 30
Telefax: (+49) 38825 / 39 37 40
Bei Antwort bitte angeben:
Aktenzeichen: me
Fachbereich: II Zimmer: 009
Durchwahltel.: 393-46
Gesprächspartner: Frau Mertins
e-Mail: c.mertins@kluetzer-winkel.de

Klütz, 5. November 2013

- **Bebauungsplanentwurf Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“**
  Stellungnahme der Gemeinde Zierow als Nachbargemeinde

Sehr geehrte Frau Prante,

mit Schreiben vom 25. Oktober 2013 (Eingang 04. November 2013) baten Sie um unsere Stellungnahme zum erneuten Entwurf des o.g. Bebauungsplanes Nr. 69/08 Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar (Planungsstand September 2013).

Die Gemeinde Zierow äußerte bereits in der Sitzung am 20. Juni 2012 weder Anregungen noch Bedenken zu oben genannten Plan.

Daher behält die Stellungnahme vom 20. Juni 2012 vollinhaltlich ihre Gültigkeit.

Zu unserer Entlastung sende ich Ihnen die Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. M. Schultz
FBL Bau- und Ordnungswesen

Anlagen

28

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

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

Für die Gemeinde Gägelow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

Fachbereich:	GB Bauamt
Zimmer:	2.1.10
Es schreibt Ihnen:	Frau Steffen
Durchwahl:	03881 723 168
E-Mail-Adresse:	info@grevesmuehlen.de
	m.steffen@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen:	6002.st

Datum: 10.12.2013

Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand"
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf
(Stand: September/Oktober 2013)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre o.g Planungsabsichten wurden in der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Gägelow am 18.11.2013 behandelt. Danach bestehen von Seiten der Gemeinde Gägelow keine Anregungen zum o.g. Entwurf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

L. Prahler
Leiter Bauamt

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Postfach 1245

23952 Wismar

60.2

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
06.01.2014

Entwurf zum B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“ der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Barnekow stimmt dem Entwurf zum B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

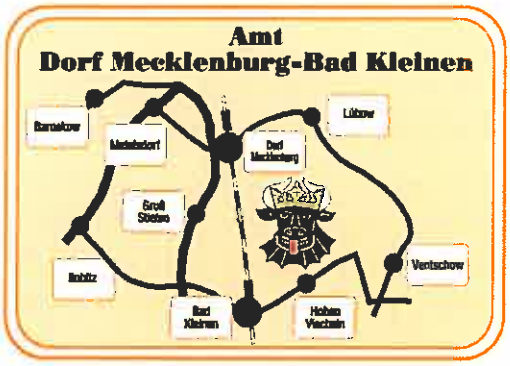
Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleitern

30

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Postfach 1245

23952 Wismar

60.2

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
		06.01.2014

Entwurf zum B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Metelsdorf stimmt dem Entwurf zum B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" der Hansestadt Wismar zu. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleitern

Gemeinde
Ostseebad Insel Poel

Die Bürgermeisterin

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

Hansestadt Wismar
Bauamt – Abt. Stadtplanung
PF 1245

23952 Wismar

19 NOV 2013

60.2

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

Auskunft erteilt:
Herr Reiche

Durchwahl:
038425/428116

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unser Zeichen	Datum
	ri-rei	2013-11-14

Betreff: **Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB**
B-Plan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“

Pr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Richter
Bürgermeisterin

ANHANG 4
ZUR ANLAGE 1

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB)

94

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

52-53

BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08
"Südöstlicher Altstadtrand"

AUSLEGUNGSZEIT: 07.05.2012-14.05.2012

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

11.06.12

ANHANG 5
ZUR ANLAGE 1

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ich kann nur Erfahrungen aus Rostock mitbringen.

Bitte macht das Gebäude nicht höher als wie die alte Schuhfellerei.
In Rostock gibt es genug hässliche Beispiele.

Sylvia Kapahnke
Studentin an der Hochschule Wismar
Architektur

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich begrüße die Villen-Bebauung und den Grüngürtel (Parkanlage) ausdrücklich. Ich bitte zu beachten, dass der Park nicht als öffentlicher Spielplatz (Lärmbelästigung abends und nachts) mit Spielgeräten etc. beplant wird. Ich sehe hier von einem Grün- und Ruhegürtel aus.
Eine Kindertagesstätte mit geschlichen Öffnungszeiten wäre eine Zugewinn für die Stadt. Aber auch hier lege ich großen Wert auf die Einhaltung der für die Kindertagesstätte zweckbestimmten Spielfläche (für Kita ein eingezäunter Spielplatz). ~~Einem nicht fern~~, da nur so Ordnung, Sauberkeit, Sicherheit und nächtliche Ruhe sicher gestellt wird.
Als Anwohner bitte ich meine Anregungen u. Bedenken zu berücksichtigen.
Danke
Mit freundlichen Grüßen Dipl.Ing.I. Habicht / Turmstr. 13 / 23966 Wismar

56



Von: Silke Hoffmann
An: Blei, Eberhardt
Datum: 20.11.2012 07:17
Betreff: Antw: Bebauungsplanverfahren südöstliche Altstadt Wismar

Sehr geehrter Herr Blei,

Ihre Stellungnahme ist im Bauamt eingegangen.

1. 60.2
2. ϕ Schacar
3. ϕ F. Wa. —
4. ϕ Schas.
5. 60.2 Bitte an 2

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Silke Hoffmann
Bauamt Wismar
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar
Tel. 03841/251-6001
Fax: 03841/251-6002
SHoffmann@wismar.de

>>> "Eberhardt Blei" <plumb.sen@gmx.de> 19.11.2012 22:46 >>>
Sehr geehrte Damen und Herren,

fristwahrend übersende ich Ihnen meine Stellungnahme zum oben bezeichneten Bebauungsplanentwurf.

Ich bitte um Bestätigung des Eingangs meiner Stellungnahme.

Freundliche Grüße

Eberhardt Blei
--
Dr. Eberhardt Blei
Negenchören 8
23966 Wismar

Fon 03841 - 64 47 01
Fax 03841 - 64 47 03

Email plumb.sen@gmx.de

Dr. Eberhardt Blei
Negenchören 8
23966 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
19. NOV. 2012

19.11.2012

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1

Bebauungsplanverfahren südöstlicher Altstadtrand – Auslegung nach § 3, Absatz 2 BauGB – Stellungnahme

Im Rahmen der Auslegung (Offenlage) nach § 3, Absatz 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Südöstlicher Altstadtrand" gebe ich folgende Stellungnahme ab:

1. Beschreibung der Aufgabe

Die Aufgabe wird durch folgende Schwerpunkte beschrieben:

- Ablesbarkeit des Stadtgrundrisses
- Grünverbindung herstellen
- Zusammenhängendes Quartier entwickeln
- Straßeninfrastruktur ergänzen
- Ruhenden Verkehr mit Parkhaus 500 Stellplätze unterbringen (unterirdische Lösung mit Dachbegrünung aus finanziellen Gründen vermeiden)
- Bedarf für Kindertagesstätte

Die Aufgabenstellung steht teilweise im Widerspruch zum städtebaulichen Rahmenplan (Managementplan Altstadt).

Wer hat diese Aufgabenstellung formuliert? Wie und in welchen Unterlagen/ Untersuchungen werden die Bedarfe nachgewiesen? Wurde die Aufgabenstellung durch ein Beschlussgremium bestätigt?

Vorschlag 1 Die Stadtverwaltung führt den Nachweis über die Begründetheit der Aufgabenstellung

2. Städtebaulicher Rahmenplan

Im Managementplan Altstadt, der auch den städtebaulichen Rahmenplan beinhaltet, wird von einem Areal gesprochen, das von der Bebauung frei gehalten und als grüne Zone und Naherholungsraum entwickelt werden soll. Es soll eine ebenerdige Stellplatzanlage vorgesehen werden.

Es ist nicht hinreichend begründet, dass durch das Parkraumkonzept der städtebauliche Rahmenplan „ausgehebelt" wird, ohne dass im Parkraumkonzept die Wirkungen desselben auf die Entwicklung der Stadt dargestellt werden.

Vorschlag 2 Der städtebauliche Rahmenplan ist mit den Fachplanungen (hier auch Parkraumkonzept) abzugleichen und der Bürgerschaft zur Entscheidung vorzulegen.

3. Standortoptionen für die Stellplatzanlage

Im Planentwurf gibt es einen Begründungsversuch, dass die Stellplatzanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite wegen des Ankaufs der Flächen aus Privatbesitz nicht möglich gewesen wäre. Diesem Argument wird grundsätzlich widersprochen, da nach § 147 BauGB auch Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden können und dabei die Bodenordnung einschl. Erwerb von Grundstücken, die Freilegung und die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen einschließt. Dies gilt auch für Erschließungsanlagen, die außerhalb des Sanierungsgebietes liegen, aber funktionell dem Sanierungsgebiet dienen. So gesehen, hätte die Stellplatzanlage auf andere Straßenseite (heute: Tankstelle, Waschanlage, Matratzen-Concord) errichtet werden können. Dies ist auch heute noch möglich, wäre aber mit erheblichen Kosten der Betriebsverlagerung verbunden.

Vorschlag 3 Die Stadtverwaltung prüft, ob, wann und zu welchen Bedingungen eine Verlagerung der Stellplatzanlage „auf die andere Straßenseite" möglich ist.

4. Städtebauliches und stadtgestalterisches Gewicht des geplanten Parkhauses

Die geplanten Gebäude in den Sondergebieten 1 und 2 haben eine derartige Dimension, die den Maßstab der Bebauung des Altstadtrandes sprengt.

Die Ausführung auf Seite 14

> *„Die architektonische Gestaltung von Bauwerken, insbesondere deren Auswirkung ist mit dem UNESCO-Sachverständigenbeirat der Hansestadt Wismar abzustimmen"*

stuft den Beirat m.E. vollkommen falsch ein. Der Beirat hat in allen Besprechungen seit Januar 2011 ein Konzept für den Ring um die Altstadt (Frei- und Grünflächengestaltung) einfordert.

Vorschlag 4 Die Stadtverwaltung legt einen städtebaulichen Entwurf vor, in welchem die Einordnung des Gebäudes und die Maßstäblichkeit zur Nachbarbebauung visualisiert werden. Es wird empfohlen als Grundlage für die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und als Entscheidungsgrundlage für die Bürgerschaft ein städtebauliches Modell zu verwenden.

5. Abstandsflächen zwischen Parkhaus und Gebäuden an der Turmstraße

Der Abstand zwischen dem Parkhaus und den Gebäuden an der Turmstraße ist insbesondere im Hinblick auf die Besonnung zu gering. Hier wird ein neuer städtebaulicher Missstand durch den Bebauungsplan vorbereitet.

Vorschlag 5 Die Stadtverwaltung überdenkt das städtebauliche Konzept grundsätzlich, um neue städtebauliche Missstände zu verhindern.

6. Lärmausbreitung vom Parkhaus

Im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung sind besondere Vorkehrungen gegen die Schallausbreitung bei einem LPB bis V zu treffen, wodurch das geplante Parkhaus im Vergleich mit anderen möglichen Gebäudelösungen nicht mehr die finanziell optimale Lösung sein dürfte.

Vorschlag 6 Die Stadtverwaltung führt ganzheitliche Kostenbetrachtungen zu verschiedenen Typen von Parkhäusern durch, darunter auch für ein zweigeschossiges Unterflurparkhaus mit verschiedenen konstruktiven Ausbildungen, eben auch mit diversen Wannenausbildungen (Grundwasser liegt wahrscheinlich mehr als 6 m unter Flur an).

7. Einzelhandel

Ein Bedarf für Einzelhandel ist nach meiner Kenntnis nicht ersichtlich. Er würde zudem aus dem zentralen Bereich Dankwartstraße/ Hegede/ Krämerstraße/ Lübsche Straße/ Altwismarstraße/ Altböter Straße/ ABC-Straße/ Markt/ Mecklenburger Straße abgezogen werden und damit das Zentrum schwächen.

Vorschlag 7 Die Stadtverwaltung belegt den sachlichen und räumlichen Bedarf.

8. Lärmpegel Einfahrt

TÜV Nord weist einen erhöhten Lärmpegel für den Einfahrtsbereich in das Parkhaus aus und schlägt vor, den Einfahrtsbereich einzuhausen. Darauf geht der Bebauungsplan rückwirkend nicht ein.

Vorschlag 8 Die Stadtverwaltung arbeitet die Hinweise in den Bebauungsplanentwurf ein. Die Auswirkungen auf das Gebäude und die Architektur werden beschrieben und dargestellt.

9. Kindertagesstätte

Zunächst ist festzustellen, dass an der Stelle, an der jetzt eine Kindereinrichtung gebaut werden soll eine Kindereinrichtung 1997 abgerissen wurde und jüngst (Mai 2012) ein Beschluss über die Förderung eines Gebäudes als Kindereinrichtung gefasst wurde, wenn ich mich recht entsinne mit der Begründung, dass im Sanierungsgebiet keine Möglichkeiten bestünden.

Vorschlag 9 Die Stadtverwaltung prüft, ob sich die Kindereinrichtung im Gebäude Dr.-Leber-Straße 7 und 9 unterbringen lässt. Die dann frei bleibende Fläche wird dem Grün- und Freiraum zugeschlagen (kann auch für Kindereinrichtung genutzt werden).

10. Nachtschallpegel

Hinsichtlich der Wohnbebauung (diese Reihung ist kein Quartier) werden alle Maßnahmen zur Reduzierung des Nachschallpegels gebäudebezogen festgesetzt. Städtebauliche Maßnahmen zur Reduzierung des ankommenden Schallpegels bleiben gänzlich aus.

Vorschlag 10 Die Stadtverwaltung prüft, ob sich städtebauliche Maßnahmen zur Reduzierung des Schalls, insbesondere zur Schallausbreitung im Bebauungsplanentwurf ermöglichen lassen.

11. Bodenversiegelung

Die Feststellung, dass die jetzige Fläche teilversiegelt sei, erschließt sich mir nicht. Welche statistisch belegbaren Erkenntnisse liegen der Stadt zur Einleitung von Oberflächenwasser der Fläche in die Kanalisation vor?

Vorschlag 11 Die Stadtverwaltung möchte diesen Sachverhalt nachweisen.

12. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Neben der bisher im Bebauungsplanentwurf behaupteten heutigen Bodenversiegelung wird für die Senke laut Bebauungsplanentwurf eine Bebauung des Ruderalbereiches möglich, wodurch die dort angesiedelten Arten nicht gehalten werden können

Vorschlag 12 Die Stadtverwaltung erhält das Ruderalgebiet und begreift es als Restloch einer ehemaligen Wasserführung parallel zur Stadtmauer.

13. Den Sachverständigenrat vor Beginn des Verfahrens anhören

Vorschlag 13 Der Sachverständigenbeirat Welterbe wird vor Beginn des Verfahrens (und zukünftig vor Beginn eines jeden Verfahrens/ am besten noch in der Phase der Rahmenplanerarbeitung) angehört.

14. Bürgerinnen und Bürger frühzeitig informieren und beteiligen

Vorschlag 14 Die Stadtverwaltung bezieht die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig in die Planverfahren (informell und formell) ein und schafft damit die Möglichkeit, dass das Welterbe von der Bevölkerung aktiv mitgetragen wird.

Ich erwäge, meine Stellungnahme zum Planentwurf wegen meiner grundsätzlichen Ausführungen und wegen meiner Anmerkungen anlässlich der Vorstellung der Ergebnisse der Beratung des Sachverständigenbeirates am 08.10.12 Herrn Bürgermeister Beyer, dem Sachverständigenbeirat, den Ausschussvorsitzenden Bau und Sanierung und dem Sanierungsträger zu übergeben.

Eberhardt Blei

ANHANG 6
ZUR ANLAGE 1

ZWEITE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

1

Sehr geehrter Herr Groth,

hiermit beteilige ich mich an der Offenlage des oben genannten Bebauungsplanes.

Mir war es nicht möglich, während der Amtszeiten das Bauamt aufzusuchen und die Unterlagen einzusehen.

Entsprechend Bürgerschaftsbeschluss der 49. Sitzung vom 24.10.2013

> **Verbesserung der Bürgerbeteiligung in formellen Planverfahren (Bebauungsplanverfahren nach § 3, Absätze 1 und 2 Baugesetzbuch - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Auslegung) - *(Roland Kargel, Vorsitzender des Bauausschusses)***
> Die Bürgerschaft beschloss, dass der Bürgermeister beauftragt wird zu veranlassen, dass
> 1. die Stadt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) nicht mehr nur innerhalb einer Woche durchführt, sondern das Beteiligungsverfahren auf einen Monat ausdehnt,
> 2. bei allen Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und der Auslegung nach § 3 (2) BauGB ein Informations-, Gesprächs- und Erörterungstermin für Bürgerinnen und Bürger angeboten wird,
> 3. alle Dokumente für beide Verfahrensarten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Auslegung ins Internet eingestellt werden.
> http://www.wismar.de/index.phtml?La=1&sNavID=1800.164&mNavID=1800.2&object=tx|1800.8265.1&kat=&kuo=2&sub=0
> aufgerufen am 06.12.2013, 22:45 Uhr

der in derselben Ausgabe wie die Ankündigung der Offenlage des benannten Bebauungsplanes veröffentlich wurde, muss ich zunächst feststellen, dass die neue Beschlusslage für das Bebauungsplanverfahren nicht angewendetet wurde.
Es wurde weder ein Informations-, Gesprächs- und Erörterungstermin angekündigt, noch wurde angekündigt, wo entsprechende Unterlagen im Internet zu finden sind, sodass ich auf dieser Grundlage meine Anregungen, Hinweise und Bedenken hätte abgeben können.
Es entzieht sich meiner derzeitigen Kenntnis, ob eine derartige Verfahrensablauf normenkontrollrelevant ist; in jedem Fall ist es eine Verletzung der Beschlusslage der Bürgerschaft.

Nun zu den konkreten Anregungen:

1. Ich bitte Sie meine Stellungnahme vom 19.11.12 unter den veränderten Voraussetzungen zu berücksichtigen.
2. Ich rege an, dass ein Bebauungsplanentwurf zur Entscheidung gebracht wird, der die Möglichkeit der Absenkung der Parkebenen bis wenige Zentimeter über Grundwasser möglich macht (Grundwasser liegt voraussichtlich bei 2 - 3 Metern an -Erfahrungen der Sektkellerei- OK Gelände bei ca. 9 -10 m über NN), so dass bis zu 2 Geschosse abgesenkt werden können.

Bitte berücksichten Sie die im Dateianhang beigefügten Dokumente.

Ich erlaube mir, diese Email Herrn Crone, Bürgerbeauftragter des Landes, ebenfalls zuzusenden, da die Angelegenheit der verbesserten Bürgerbeteiligung in formellen Verfahren Gesprächsgegenstand in zwei Gesprächen mit Herrn Crone war.

Ich bitte um Bestätigung des Eingangs meiner Email.

Freundliche Grüße

Eberhardt Blei

Dr. Eberhardt Blei
Negenchören 8
23966 Wismar

Fon 03841 - 64 47 01
Fax 03841 - 64 47 03

Email plumb.sen@gmx.de

Dr. Eberhardt Blei
Negenchören 8
23966 Wismar

19.11.2012

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1

Bebauungsplanverfahren südöstlicher Altstadtrand – Auslegung nach § 3, Absatz 2 BauGB – Stellungnahme

Im Rahmen der Auslegung (Offenlage) nach § 3, Absatz 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Südöstlicher Altstadtrand" gebe ich folgende Stellungnahme ab:

1. Beschreibung der Aufgabe

Die Aufgabe wird durch folgende Schwerpunkte beschrieben:

- Ablesbarkeit des Stadtgrundrisses
- Grünverbindung herstellen
- Zusammenhängendes Quartier entwickeln
- Straßeninfrastruktur ergänzen
- Ruhenden Verkehr mit Parkhaus 500 Stellplätze unterbringen (unterirdische Lösung mit Dachbegrünung aus finanziellen Gründen vermeiden)
- Bedarf für Kindertagesstätte

Die Aufgabenstellung steht teilweise im Widerspruch zum städtebaulichen Rahmenplan (Managementplan Altstadt).

Wer hat diese Aufgabenstellung formuliert? Wie und in welchen Unterlagen/ Untersuchungen werden die Bedarfe nachgewiesen? Wurde die Aufgabenstellung durch ein Beschlussgremium bestätigt?

Vorschlag 1 Die Stadtverwaltung führt den Nachweis über die Begründetheit der Aufgabenstellung

2. Städtebaulicher Rahmenplan

Im Managementplan Altstadt, der auch den städtebaulichen Rahmenplan beinhaltet, wird von einem Areal gesprochen, das von der Bebauung frei gehalten und als grüne Zone und Naherholungsraum entwickelt werden soll. Es soll eine ebenerdige Stellplatzanlage vorgesehen werden.

Es ist nicht hinreichend begründet, dass durch das Parkraumkonzept der städtebauliche Rahmenplan „ausgehebelt" wird, ohne dass im Parkraumkonzept die Wirkungen desselben auf die Entwicklung der Stadt dargestellt werden.

Vorschlag 2 Der städtebauliche Rahmenplan ist mit den Fachplanungen (hier auch Parkraumkonzept) abzugleichen und der Bürgerschaft zur Entscheidung vorzulegen.

3. Standortoptionen für die Stellplatzanlage

Im Planentwurf gibt es einen Begründungsversuch, dass die Stellplatzanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite wegen des Ankaufs der Flächen aus Privatbesitz nicht möglich gewesen wäre. Diesem Argument wird grundsätzlich widersprochen, da nach § 147 BauGB auch Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden können und dabei die Bodenordnung einschl. Erwerb von Grundstücken, die Freilegung und die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen einschließt. Dies gilt auch für Erschließungsanlagen, die außerhalb des Sanierungsgebietes liegen, aber funktionell dem Sanierungsgebiet dienen. So gesehen, hätte die Stellplatzanlage auf andere Straßenseite (heute: Tankstelle, Waschanlage, Matratzen-Concord) errichtet werden können. Dies ist auch heute noch möglich, wäre aber mit erheblichen Kosten der Betriebsverlagerung verbunden.

Vorschlag 3 Die Stadtverwaltung prüft, ob, wann und zu welchen Bedingungen eine Verlagerung der Stellplatzanlage „auf die andere Straßenseite" möglich ist.

4. Städtebauliches und stadtgestalterisches Gewicht des geplanten Parkhauses

Die geplanten Gebäude in den Sondergebieten 1 und 2 haben eine derartige Dimension, die den Maßstab der Bebauung des Altstadtrandes sprengt.

Die Ausführung auf Seite 14

> *„Die architektonische Gestaltung von Bauwerken, insbesondere deren Auswirkung ist mit dem UNESCO-Sachverständigenbeirat der Hansestadt Wismar abzustimmen"*

stuft den Beirat m.E. vollkommen falsch ein. Der Beirat hat in allen Besprechungen seit Januar 2011 ein Konzept für den Ring um die Altstadt (Frei- und Grünflächengestaltung) einfordert.

Vorschlag 4 Die Stadtverwaltung legt einen städtebaulichen Entwurf vor, in welchem die Einordnung des Gebäudes und die Maßstäblichkeit zur Nachbarbebauung visualisiert werden. Es wird empfohlen als Grundlage für die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und als Entscheidungsgrundlage für die Bürgerschaft ein städtebauliches Modell zu verwenden.

5. Abstandsflächen zwischen Parkhaus und Gebäuden an der Turmstraße

Der Abstand zwischen dem Parkhaus und den Gebäuden an der Turmstraße ist insbesondere im Hinblick auf die Besonnung zu gering. Hier wird ein neuer städtebaulicher Missstand durch den Bebauungsplan vorbereitet.

Vorschlag 5 Die Stadtverwaltung überdenkt das städtebauliche Konzept grundsätzlich, um neue städtebauliche Missstände zu verhindern.

6. Lärmausbreitung vom Parkhaus

Im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung sind besondere Vorkehrungen gegen die Schallausbreitung bei einem LPB bis V zu treffen, wodurch das geplante Parkhaus im Vergleich mit anderen möglichen Gebäudelösungen nicht mehr die finanziell optimale Lösung sein dürfte.

Vorschlag 6 Die Stadtverwaltung führt ganzheitliche Kostenbetrachtungen zu verschiedenen Typen von Parkhäusern durch, darunter auch für ein zweigeschossiges Unterflurparkhaus mit verschiedenen konstruktiven Ausbildungen, eben auch mit diversen Wannenausbildungen (Grundwasser liegt wahrscheinlich mehr als 6 m unter Flur an).

7. Einzelhandel

Ein Bedarf für Einzelhandel ist mach meiner Kenntnis nicht ersichtlich. Er würde zudem aus dem zentralen Bereich Dankwartstraße/ Hegede/ Krämerstraße/ Lübsche Straße/ Altwismarstraße/ Altböter Straße/ ABC-Straße/ Markt/ Mecklenburger Straße abgezogen werden und damit das Zentrum schwächen.

Vorschlag 7 Die Stadtverwaltung belegt den sachlichen und räumlichen Bedarf.

8. Lärmpegel Einfahrt

TÜV Nord weist einen erhöhten Lärmpegel für den Einfahrtsbereich in das Parkhaus aus und schlägt vor, den Einfahrtsbereich einzuhausen. Darauf geht der Bebauungsplan rückwirkend nicht ein.

Vorschlag 8 Die Stadtverwaltung arbeitet die Hinweise in den Bebauungsplanentwurf ein. Die Auswirkungen auf das Gebäude und die Architektur werden beschrieben und dargestellt.

9. Kindertagesstätte

Zunächst ist festzustellen, dass an der Stelle, an der jetzt eine Kindereinrichtung gebaut werden soll eine Kindereinrichtung 1997 abgerissen wurde und jüngst (Mai 2012) ein Beschluss über die Förderung eines Gebäudes als Kindereinrichtung gefasst wurde, wenn ich mich recht entsinne mit der Begründung, dass im Sanierungsgebiet keine Möglichkeiten bestünden.

Vorschlag 9 Die Stadtverwaltung prüft, ob sich die Kindereinrichtung im Gebäude Dr.-Leber-Straße 7 und 9 unterbringen lässt. Die dann frei bleibende Fläche wird dem Grün- und Freiraum zugeschlagen (kann auch für Kindereinrichtung genutzt werden).

10. Nachtschallpegel

Hinsichtlich der Wohnbebauung (diese Reihung ist kein Quartier) werden alle Maßnahmen zur Reduzierung des Nachschallpegels gebäudebezogen festgesetzt. Städtebauliche Maßnahmen zur Reduzierung des ankommenden Schallpegels bleiben gänzlich aus.

Vorschlag 10 Die Stadtverwaltung prüft, ob sich städtebauliche Maßnahmen zur Reduzierung des Schalls, insbesondere zur Schallausbreitung im Bebauungsplanentwurf ermöglichen lassen.

11. Bodenversiegelung

Die Feststellung, dass die jetzige Fläche teilversiegelt sei, erschließt sich mir nicht. Welche statistisch belegbaren Erkenntnisse liegen der Stadt zur Einleitung von Oberflächenwasser der Fläche in die Kanalisation vor?

Vorschlag 11 Die Stadtverwaltung möchte diesen Sachverhalt nachweisen.

12. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Neben der bisher im Bebauungsplanentwurf behaupteten heutigen Bodenversiegelung wird für die Senke laut Bebauungsplanentwurf eine Bebauung des Ruderalbereiches möglich, wodurch die dort angesiedelten Arten nicht gehalten werden können

Vorschlag 12 Die Stadtverwaltung erhält das Ruderalgebiet und begreift es als Restloch einer ehemaligen Wasserführung parallel zur Stadtmauer.

13. Den Sachverständigenrat vor Beginn des Verfahrens anhören

Vorschlag 13 Der Sachverständigenbeirat Welterbe wird vor Beginn des Verfahrens (und zukünftig vor Beginn eines jeden Verfahrens/ am besten noch in der Phase der Rahmenplanerarbeitung) angehört.

14. Bürgerinnen und Bürger frühzeitig informieren und beteiligen

Vorschlag 14 Die Stadtverwaltung bezieht die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig in die Planverfahren (informell und formell) ein und schafft damit die Möglichkeit, dass das Welterbe von der Bevölkerung aktiv mitgetragen wird.

Ich erwäge, meine Stellungnahme zum Planentwurf wegen meiner grundsätzlichen Ausführungen und wegen meiner Anmerkungen anlässlich der Vorstellung der Ergebnisse der Beratung des Sachverständigenbeirates am 08.10.12 Herrn Bürgermeister Beyer, dem Sachverständigenbeirat, den Ausschussvorsitzenden Bau und Sanierung und dem Sanierungsträger zu übergeben.

Eberhardt Blei

Eberhardt Blei
Negenchören 8
23966 Wismar

19.09.2013

Hansestadt Wismar
Herrn Bürgermeister Beyer
Markt 1
23966 Wismar

Stellplätze an der südöstlichen Altstadtkante
Bebauungsplanverfahren in der Vorbereitung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

anlässlich eines Geburtstages eines Freundes habe ich die Sektkellerei in der Turnerstraße erstmalig erleben dürfen.

Das Mauerwerk der Tonnen und der Fußboden auf der untersten Ebene hatten keinerlei Schäden bzw. Ausblühungen.

Die Betreiberin erklärte mir, dass der Fußboden ca. 10 m unter Oberkante Straße liegt und ihr keine Maßnahmen zum Schutz vor Grundwasser bekannt sind. Da die Oberkante der Turnerstraße bei etwa 12m über NN liegt, tritt somit bei etwa 2m über NN noch kein Grundwasser auf.

Da die Sektkellerei in unmittelbarer Nähe zum Areal der vorgesehen Parkpalette liegt und es ähnliche geologische Voraussetzungen wie bei der Sektkellerei geben könnte, rege ich die Stadt an zu prüfen, ob ein abgesenkter Parkplatz (Parkpalette) eingeordnet werden kann.

Der Vorteil einer solchen Lösung könnte darin bestehen, dass

- die Stadtkante sichtbar bleibt
- die Lärmprobleme besser gelöst werden können und
- bei Einordnung einer dritten Ebene mehr Stellplätze geschaffen werden.

Ich sende meine Schreiben auch an den Leiter der Stabstelle Stadtentwicklung Herrn Huschner und an die Bürgerfraktion, für die ich als sachkundiger Bürger tätig bin.

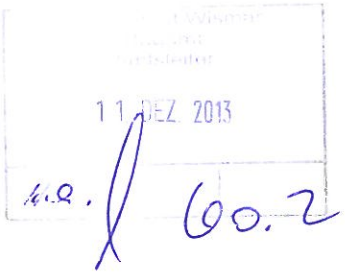
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 3, Absatz 2 BauGB komme ich auf meine Anregung zurück, würde es aber begrüßen, wenn die Stadt die Hinweise im Rahmen der Aufstellung des Planentwurfes frühzeitig prüfen könnte.

Freundliche Grüße

Eberhardt Blei

(2)

Torsten Habicht
Turmstraße 13
23966 Wismar



Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Wismar, 09.12.2013

Bebauungsplan 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand"
Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Betroffener respektive angrenzender Anwohner des v.g. Bebauungsplanes gestatten sie mir folgende Anmerkungen um dessen Berücksichtigung ich ausdrücklich bitte.

1. Sondergebiet Parkpalette
Sie bestätigen eine zweigeschossige Parkpalette mit einer aufgesetzten 2,50 m hohen Schallschutzwand zur Turmstrasse incl. 10 m im Schenkel zur Dr.Leber-Str. Ich begrüße Ihre Bemühungen zum Schallschutz der Anwohner.
Sie schreiben: „So soll die Höhe der Parkpalette aus gestalterischen Gründen die Höhe der Straßenoberkante Turmstraße möglichst aufnehmen, um die Bebauung der Altstadt sichtbar zu lassen."
Was heißt „Höhe der Parkpalette" ? Wird die OK der 2,50 m Schallschutzwand oder OK des oberen Parkdeckes mit der Turmstraße gleich gesetzt? Bitte um genauere Angaben !
Des Weiteren schreiben sie: „Die Turmstraße soll so dem unmittelbaren Zielverkehr (Anliegerverkehr für Anwohner der Turmstrasse und WA2) vorbehalten sein und vom Zu- und Abfahrverkehr der öffentlichen Stellplatzanlage und der Parkpalette getrennt werden. Dadurch kann die Belastung für die Anwohner durch Fahrzeugverkehr minimiert werden."
Ich bitte darum, dass in den beiden v.g. Zitaten das Wort „soll" durch das Wort „muß" ersetzt wird. „Soll" signalisiert lediglich ein intendiertes Ermessen. Eine Beabsichtigung die Turmstrasse vom An-und Abfahrverkehr der Parkpalette zu entlasten reicht jedoch nicht aus. Die Turmstrasse ist bereits jetzt schon überlastet und der Straßenbelag verschlissen.
In Ihrer Begründung 2.5.2 unter Pkt.5 bitte das Wort Parkhaus durch zweigeschossiges Parkdeck zu ersetzen !
Ich gehe davon aus, dass zu den zugehörigen Nebeneinrichtungen der Parkpalette keine Einkaufs- bzw. Verkaufseinrichtungen gehören.

102	**ZWEITE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** **BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08** **"Südöstlicher Altstadtrand"** AUSLEGUNGSZEIT: 11.11.2013-12.12.2013	71-72

Am 21.11.13 wurde eine grafische und textliche Eingabe beim Bauordnungsamt abgegeben.

Wismar, 21.11.13

S. Hempel

SEBASTIAN HEMPEL

(3)

Peter Hempel
Seehagen 11
23936 Warnow
Tel.: 0172 42 04 134

Hansestadt Wismar
Bauordnungsamt
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Betr. Auslegung B-Plan „südöstliche Altstadtkante / Dr.-Leber-Straße“

Warnow, 20.11.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

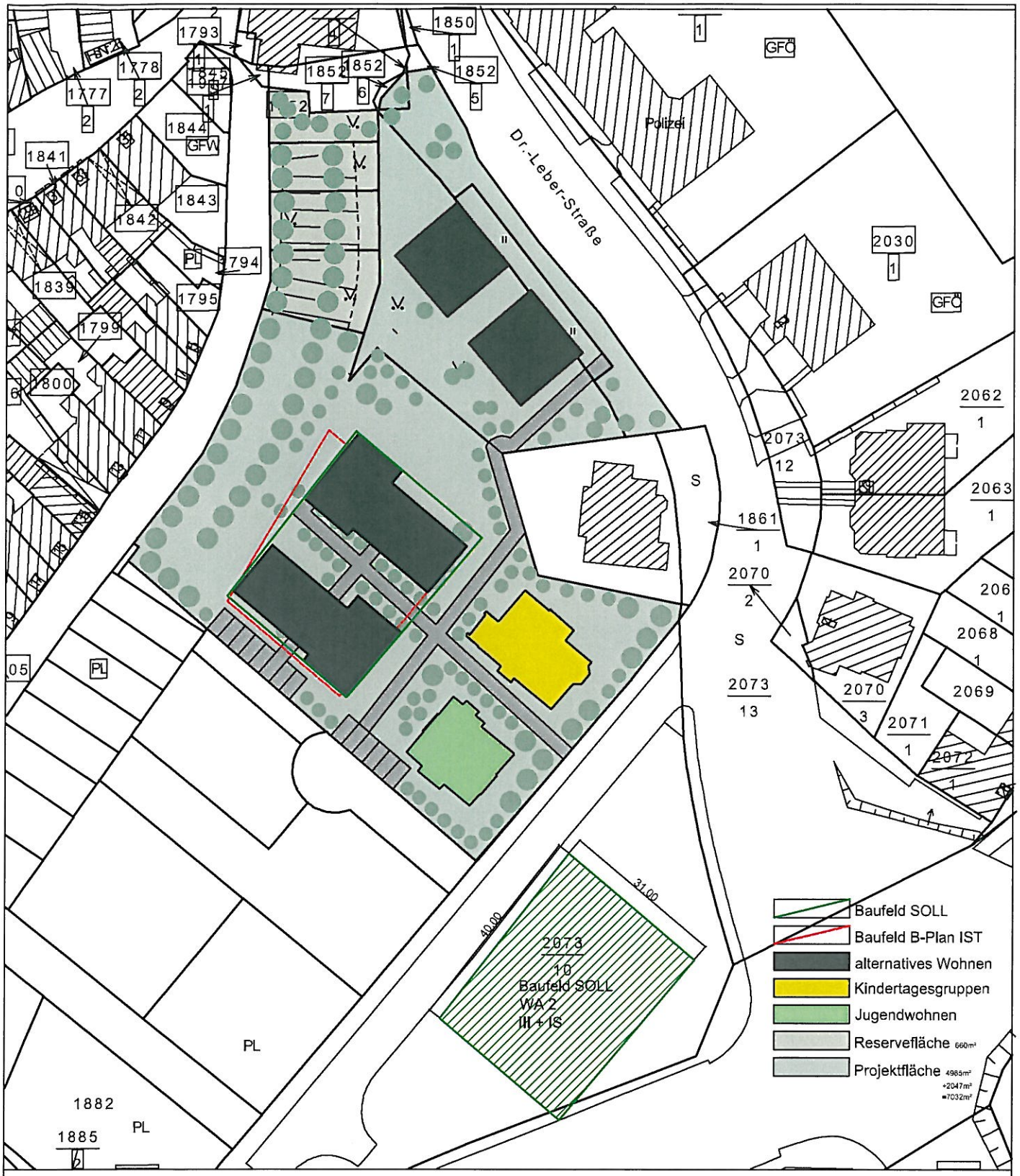
im Anhang sende ich Ihnen unseren Lageplan mit dem dargestellten Baufenster.
Um unser Projekt umzusetzen muss das Baufeld geringfügig angepasst werden. Die entsprechenden Maße finden Sie auf dem Lageplan.

Zu 2) Maß der baulichen Nutzung
Mit der Verkaufszusage der Hansestadt Wismar bzgl. der Villen regen wir an, die Zahl der Vollgeschoss im WA2 wie folgt fest zu setzen: III + IS. Mit folgender Begründung: Die Bebauung entlang der Turmstraße entspricht 4 Vollgeschossen. Durch den negativen Höhenversprung zur Dr. Leber Straße wirkt diese Bebauung zusätzlich noch höher. Durch eine Anpassung der Anzahl der Vollgeschosse ist eine „Abtreppung“ zu den Bestandsvillen möglich.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Hempel



Sanierung und Erweiterung Dr. Leber Straße 7-9

Bauort:	**Dr. Leber Straße 7-9 ::: 23966 Wismar**		
Bauherr:	**felicitas gGmbH ::: Alter Holzhafen 27 ::: 23966 Wismar**		
Zeichnung	LAGEPLAN NEU VARIANTE 13		
Planungsstufe:	**Entwurfsplanung**		
Planverfasser:	Hempel:Architekten ::: Scheuerstr.3 ::: 23966 Wismar ::: Tel: 03841 2467008 ::: Info@Hempel-Architekten.de		
Maßstab: 1:1000	Datum: 20.11.2013	Zeichnungsnr.: L-V13	Unterschrift Bauherr:

HANSESTADT
wismar

Der Bürgermeister
Amt für Zentrale Dienste
Abt. Liegenschaften

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Herrn
Peter Hempel
Seehagen 11
23936 Warnow

Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Bearbeiterin: Frau Zingelmann
Zimmer: 040
Telefon: 251- 1513
Fax: 251- 2002
E-Mail: SZingelmann@wismar.de
Datum: 22.05.2013

Kaufantrag zum Grundstück Dr.-Leber-Straße 7 und 9 in Wismar

Sehr geehrter Herr Hempel,

hinsichtlich Ihres Kaufantrag zu den Villengrundstücken in der Dr.-Leber-Str. 7 und 9 möchte ich Ihnen mitteilen, dass mir zwischenzeitlich die Zustimmungen der politischen Gremien der Hansestadt Wismar vorliegen.

Ihrer Planungen zu den Villen stellen Sie dem Sachverständigenbeirat in der nächsten Sitzung vor. Dieses Ergebnis würde ich gern abwarten, um dann mit Ihnen die weitere Vorgehensweise zu besprechen.

Ich möchte Sie bitten, sich in den nächsten Tagen mit mir in Verbindung zu setzen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag
Zingelmann

ANLAGE 2

**BEBAUUNGSPLAN
NR. 69/08
„SÜDÖSTLICHER
ALTSTADTRAND“**

SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08
GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über den Bebauungsplan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)

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

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.03.2008.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 03.05.2008 erfolgt.

   Wismar, Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 11.03.2010 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

   Wismar, Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 07.05.2012 bis einschließlich 15.05.2012 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden.
   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 05.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Wismar, Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.05.2012 sowie vom 25.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, Der Bürgermeister

5.1 Die Bürgerschaft hat am 27.09.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, Der Bürgermeister

5.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.10.2012 bis einschließlich 19.11.2012 während der Dienststunden montags und mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, dienstags und donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 06.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, Der Bürgermeister

5.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Die Bürgerschaft hat am 24.10.2013 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, Der Bürgermeister

5.4 Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.11.2013 bis einschließlich 12.12.2013 während der Dienststunden montags und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 02.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, Der Bürgermeister

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

Wismar, Der Bürgermeister

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

Wismar, Der Bürgermeister

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

Wismar, Der Bürgermeister

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

Wismar, Der Bürgermeister

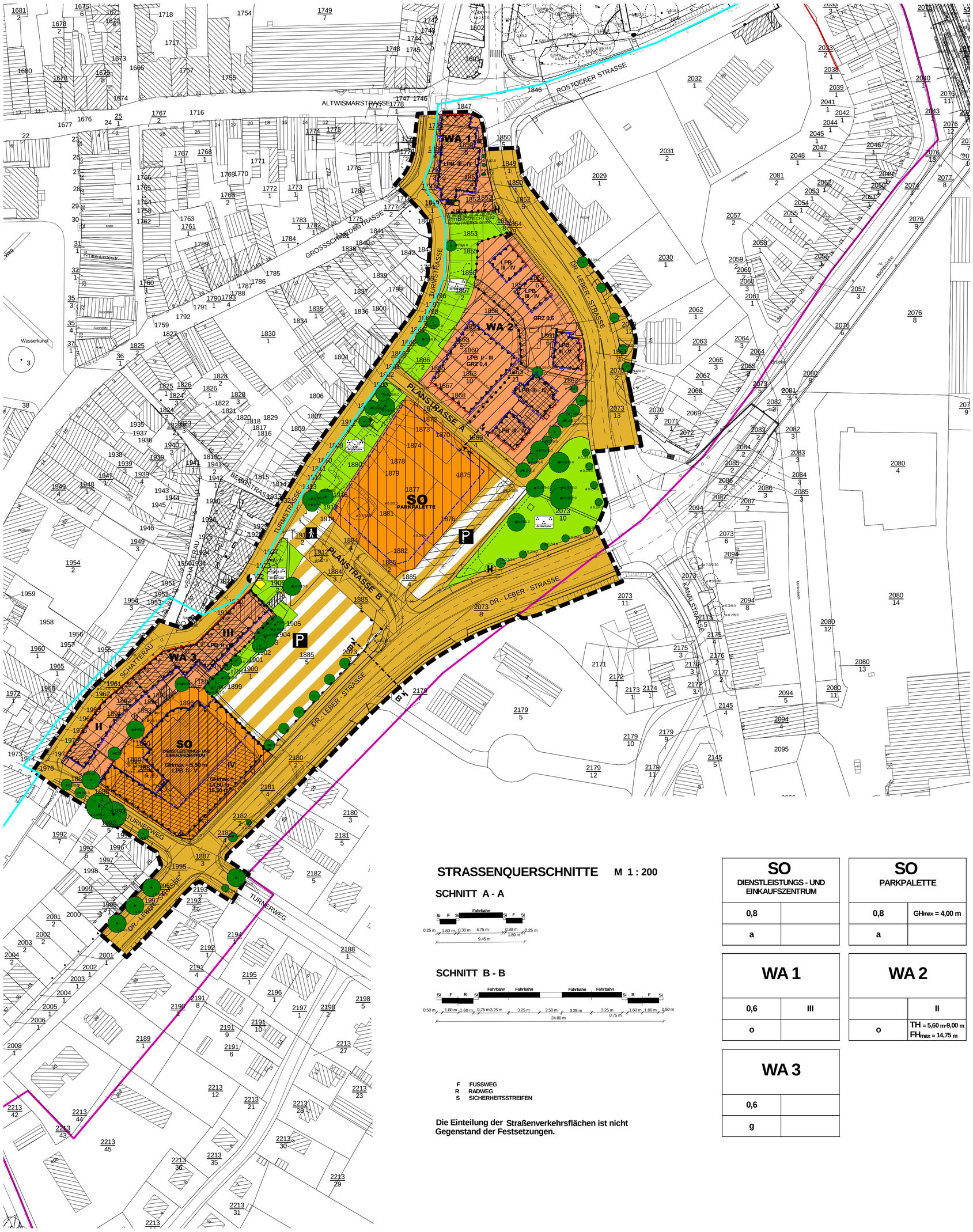
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht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

Wismar, Der Bürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08
"SÜDÖSTLCHER ALTSTADTRAND"

TEIL A PLANZEICHNUNG



STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 200

SCHNITT A - A

SCHNITT B - B

F FUSSWEG
R RADWEG
S SICHERHEITSSTREIFEN

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

SO DIENSTLEISTUNGS - UND EINKAUFSZENTRUM	
0,8	
a	

SO PARKPALETTE	
0,8	GHmax = 4,00 m
a	

WA 1	
0,6	III
o	

WA 2	
	II
o	TH = 5,60 m-9,00 m FHmax = 14,75 m

WA 3	
0,6	
g	

M.1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- SO — Sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Dienstleistungs- und Einkaufszentrum
- SO PARKPALETTE — Sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Parkpalette

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

z.B. 0,4	Grundflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
GHmax	Gebäudehöhe als Höchstmaß
TH	Traufhöhe
FHmax	Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

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

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenlinien
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

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

- Grünfläche
- ÖFFENTLICHE PARKANLAGE — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkanlage

8. Planungen Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzung Baum
- Erhaltung Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze Geltungsbereich
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Darstellungen ohne Normcharakter

- z.B. 1806 — Flurstücksnummer
- LPB — Lärmpegelbereich
- Geplanter Weg
- Wegfallende Bäume
- H — Haltestelle
- ZUG. — Zugunsten
- Grenzverlauf des UNESCO Welterbegebietes
- Grenzverlauf der Pufferzone des UNESCO Welterbegebietes

Hinweis: Längenmaße und Höhenangaben in m

TEIL B TEXT

A) Planungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus drei Teilbereichen: WA 1, WA 2 und WA 3.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Im WA 1 können ausnahmsweise Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von bis zu 400 m² zugelassen werden.

1.2. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum
(§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 1.390 m² und folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten:
  Back- und Fleischwaren
  Drogeriewaren
  Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
  Pharmazeutika
  Reformwaren
  Schnittblumen
  Zeitungen/Zeitschriften
  Auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsraumfläche der jeweiligen Verkaufseinrichtung sind nicht zentrenrelevante sowie sonstige zentrenrelevante Sortimente zulässig.
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Büros und Verwaltungen
- Nichtstörende gewerbliche Einrichtungen

Wohnungen sind ab einschließlich dem 1. Obergeschoss zulässig und ab dem 3. Obergeschoss zwingend vorzusehen.

1.3. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette
(§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Kfz-Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 (1) BauNVO)

Bezugspunkte
Für die festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Höhenlage des dazugehörigen öffentlichen Straßenabschnittes.
Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bezeichnet.
Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußeren Schnittpunkte der beiden Dachschenkel. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
Als Gebäudehöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante festgesetzt. Das ist z. B. der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossener Brüstung oder die Firsthöhe.

In den Bereichen WA 1 und WA 3 gilt als Bezugspunkt für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse) die mittlere Höhenlage der Straßen Schatterau/Turmstraße bzw. Großschmiedestraße. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung sind aufgrund der Höhenlage zusätzlich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zulässig.
Im Bereich der Flurstücke 1854/5 und 1854/6 im WA 2 gilt als Bezugspunkt für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse) die mittlere Höhenlage der Dr.-Leber-Straße. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung sind aufgrund der Höhenlage zusätzlich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zulässig.

2.2. Zahl der Vollgeschosse - Staffelgeschoss
(§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Zusätzlich zu der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist den Teilbereichen WA 1 und WA 2 auf den Gebäuden die Errichtung jeweils eines Staffelgeschosses (S) als Vollgeschoss mit einer maximalen Größe von 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig.

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

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

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 (3) BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und 2 ist es zulässig, die festgesetzten Baugrenzen für Anbauten wie Treppenhäuser oder Aufzüge um das Maß von maximal 2,50 m Tiefe auf maximal 20 % Länge je Gebäudeseite zu überschreiten.
Im WA 2 ist zwischen den Gebäuden die Errichtung von Verbinderbauten in einer Breite bis zu 1/3 der jeweiligen Seite der angrenzenden Gebäude zulässig.

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

Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (Nebenanlagen für die Kleintierhaltung) nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 sowie § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

4.1. Nebenanlagen und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sofern eine direkte Grundstückszufahrtsmöglichkeit besteht. Die Flucht der straßenseitige Baulinie bzw. Baugrenze darf nicht überschritten werden. Überdachte Stellplätze und Garagen müssen mit der Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.
Im Bereich der Flurstücke 1889/1, 1890/1, 1891/1 und 1892/1 (WA 3) können Garagen in die Bebauung integriert werden. In diesem Fall ist kein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

4.2. Nebenanlagen und Stellplätze in den Sonstigen Sondergebieten
In den Sonstigen Sondergebieten sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

5.1. Schallemissionen

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette

Zur Einschränkung und zur Vorsorge gegen Schallemissionen ist im Sondergebiet die Parkpalette so zu gestalten, dass das oberste Parkdeck mit einer geschlossenen Wand in Richtung der Turmstraße und zusätzlich mit daran anschließenden Schenkeln in Richtung der Dr.-Leber-Straße von jeweils mindestens 10,00 m Länge ausgestattet ist. Das resultierende Schalldämmmaß der Schallschutzwand R`w muss mindestens 20 dB betragen. Diese Schallschutzwand ist mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über der Oberkante des obersten Parkdecks auszuführen.

Die direkten Zu- und Abfahrten der Parkpalette sind grundsätzlich einzuhausen.

5.2. Schallschutzmaßnahmen

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende Lärmpegelbereiche dargestellt:

Teilbereich	Lärmpegelbereich	
	alle anderen Seiten	der Straße abgewandte Seite
WA 1		
Dr.-Leber-Straße 1-3; Rückseite Gebäude Großschmiedestraße 41	IV	III
WA 2		
Dr.-Leber-Straße 5	V / IV	III
Dr.-Leber-Straße 7, 9	IV / III	II
Planstraße A	III	II
WA 3		
Turnerweg 2	IV	III
Schatterau 34-50	III	III / II
Turmstraße 32-44	III	III

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum werden folgende Lärmpegelbereiche dargestellt:

Teilbereich	Lärmpegelbereich	
	alle anderen Seiten	der Straße abgewandte Seite
SO Dienstleistungs- und Einkaufszentrum		
Dr.-Leber-Straße	V	III / II
Turnerweg	V / IV	II

Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet ist folgendes zu gewährleisten:

1. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

2. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten (der jeweiligen Straße abgewandte Seiten) anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Dauerlüftungen) einzubauen.

3. Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, -Terrassen) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V nur an lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

4. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten (Straßen) darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

5. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet mit Ausnahme der geplanten Parkpalette. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1 bis 3 abgewichen werden.

6. Der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6. Flächen oder Teile baulicher Anlagen mit Festsetzungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Bäume, die mit dem entsprechenden Planzeichen als Einzelbäume festgesetzt sind, sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs - und Standsicherheit zuständig.
  In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

- Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen die den Fortbestand gefährden, und auch während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920, zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gleichwertig zu ersetzen.

- Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer der verwendeten Baumart angepassten Größe auszubilden. Straßenbäume/ Verkehrsbegleitgrün sind ggf. vor Anfahrschäden zu schützen.

- Bäume die im Bereich zukünftiger Baufenster liegen, müssen vor Baubeginn bei der unteren Naturschutzbehörde zur Fällung beantragt werden. Die entsprechende Auflage zur Kompensation erfolgt ebenfalls durch die Behörde und wird nicht über den Bebauungsplan geregelt.

- Grünflächen sind entsprechend der Artenliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind frei von baulichen Anlagen zu nutzen.

- Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen entlang der Turmstraße ist der bisher teilversiegelte Bereich der Stellplatzanlage zurückzubauen. Im Anschluss ist die Fläche der ehemaligen Wallanlage fachgerecht als Ausgleich in Form einer parkartigen Grüngestaltung mit heimischen Gehölzen anzulegen. Auf mindestens 50% der Gesamtfläche sind Baum- und/oder Gehölzgruppenpflanzungen entsprechend der Artenliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

- Im Bereich der öffentlichen Stellplatzanlage ist entlang der Dr.-Leber-Straße in Fortführung der Gebäudeflucht des benachbarten Sondergebietes die Anpflanzung von Bäumen einschließlich der Baumscheibenbepflanzung entsprechend der Artenliste vorzunehmen.

- Zusätzlich sind im Bereich der öffentlichen Stellplatzanlage mindestens 20 Bäume einschließlich der Baumscheibenbepflanzung entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu erhalten.

- Im Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Parkpalette sind mindestens sechs Bäume einschließlich der Baumscheibenbepflanzung entsprechend der Artenliste anzupflanzen und zu erhalten.

- Zur Sicherung des Begrünungszieles ist für private Bauflächen mit der Bauanzeige ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) mit der geplanten Gestaltung und Pflanzenverwendung einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Grünflächen sowie sonstigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Artenliste)

Für Bepflanzungen auf den festgesetzten privaten und öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Baum- und Straucharten vorrangig zu verwenden:

- Kolkwitzie, Deutzie
- Garteneibisch, Hortensien
- Schneeball, Spierstrauch
- Sommerflieder, Flieder
- falscher Jasmin, Zaubernuss
- Forsythie, Weigelie
- Apfel-, Weinrose
- Stechpalme, Kirschlorbeer
- Feuerdorn, Zierquitte
- Kuchenbaum, Trompetenbaum
- Blumenesche, Blumenhartriegel
- Magnolie, Zierkirsche
- Kugelrobinie, Rotdorn
- Zierapfel, Zierpflaume
- Ahorne , Linden in versch. Sorten
- vielblütige Rose
- Haselnuss, Holunder
- Felsenbirne, Hundsrose
- Schlehe, Pfaffenhütchen
- Erbsenstrauch, Kornellkirsche
- Blasenspiere, Heckenkirsche
- weidenblättrige Felsenmispel
- Hartriegel, Weißdorn

- Liguster, Kreuzdorn
- Feldahorn, Spitzahorn, Eberesche
- Hainbuche, Rotbuche
- Stieleiche, Linde

Die Anpflanzungen sind mit folgenden Mindestqualitäten vorzunehmen:
bei Verkehrsbegleitgrün - in der Qualität ohne Ballen, Höhe 30/40
bei Solitärpflanzungen - in der Qualität ohne/mit Ballen, Höhe 100/150 cm
bei Bäumen - im Stammumfang 18/20 cm.

Auf immergrüne Nadelgehölze wie Lebensbaum und Scheinzypresse ist in Pflanzungen des Plangebietes zu verzichten.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Die baugestalterischen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ sind zu beachten.

1. Gebäudegestaltung

1.1. Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk auch glatt verputzte Wandflächen oder geschlämmte Kalksandsteinfassaden in hellen Farbtönen, z.B. in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau oder Kombinationen dieser Arten der Außenwandgestaltung zulässig.
Andere Baustoffe entsprechend der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ dürfen verwendet werden.
Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen.
Bei neu zu errichtenden Gebäuden im WA 2 sowie in den Sondergebieten ist die Ausführung der Öffnungen auch in anderen Formaten, als in der Gestaltungssatzung vorgegeben, zulässig.

1.2. Dachflächen

Abweichend von der Gestaltungssatzung werden für das WA 1, WA 2 und die Sondergebiete keine Steildächer festgesetzt. Es ist zulässig, die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung bis 48° oder als Flachdächer auszuführen. Dachflächen dürfen nur mit reflektionsfreien, d.h. nicht glänzenden Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden.

Bei Errichtung von Doppelhäusern sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwand- und Dachflächengestaltung zu verwenden.

1.3. Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt:
Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen an/auf Gebäuden können im Einzelfall zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) die Anlage auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite angeordnet wird, so dass sie weder vom öffentlichen Straßenraum noch von touristisch besuchten Kirchtürmen der Stadt sichtbar sind
b) die Anlagen nicht aufgeständert sind
c) die Anlagen die Farbe der Dachdeckung aufnehmen
d) sich gestalterisch und harmonisch in die bestehende Architektur einfügen.

Auf untergeordneten Nebengebäuden im Hofbereich wäre eine Aufständerung und abweichende Farbe zulässig, sofern Punkt a) erfüllt wird.

In den Sondergebieten sind die Anlagen auf den Dächern der Gebäude zulässig.

2. Garagen

Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der Hauptgebäude zu erfolgen.

3. Einfriedungen

An der Planstraße A sind aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtwinkel) Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe zulässig. Die Einfriedungen sind entsprechend der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ auszuführen.

4. Verkehrsflächen

Abweichend von der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ sind für befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sowie der Gemeinbedarfsfläche folgende Flächen zu verwenden: Beton- und/oder Natursteinpflaster in den Farben grau, anthrazit und/oder rotbunt oder Holz.

5. Werbeanlagen

5.1. Fest installierte Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig.
Je Gewerbeeinheit ist nur eine Werbeanlage entweder im Sinne von 5.3. oder 5.4. zulässig.

5.2. Werbeanlagen dürfen die Traufe und den Ortgang des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Darüber hinaus dürfen Werbeanlagen an Fassaden mehrgeschossiger Gebäude ausschließlich in der Erdgeschosszone bis einschließlich des Brüstungsfeldes über dem Erdgeschoss angeordnet werden.

5.3. Bei parallel zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen sind a) auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben, b) ein auf die Wand gemalter Schriftzug oder c) ein auf eine transparente Plexiglasscheibe aufgebrachter Schriftzug zulässig.
Werbung in Form von Einzelbuchstaben oder als Logo ist nur a) unbeleuchtet oder b) indirekt beleuchtet mit Silhouettenwirkung zulässig.
Senkrecht zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) sind nur a) unbeleuchtet oder b) dekupiert zulässig.
Leuchtkästen jeglicher Art und Ausführung sind unzulässig.

5.4. Werbefahnen sind am Gebäude im Bereich des Erdgeschosses und als einzelstehende Anlage zulässig.

6. Bußgeldvorschrift

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

Hinweise

1. Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Denkmalbereiches Altstadt sowie der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar“.
Neubauvorhaben bedürfen der Vorstellung und Befürwortung des Sachverständigenbeirates der Hansestadt Wismar. Der Sachverständigenbeirat berät als unabhängiges Fachgremium der Hansestadt Wismar bei der Entwicklung des Welterbes mit dem Ziel, eine hohe Qualität des Stadtbildes und der Baukultur zu sichern sowie städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Fehlentwicklungen zu vermeiden.
Sämtliche bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß DSchG M-V und den §§ 144, 145, 172 und 173 BauGB in der jeweils gültigen Fassung genehmigungspflichtig.

Des weiteren gelten für den Planbereich bzw. Teile des Planbereiches die Satzung der Hansestadt Wismar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“ vom 18.07.1992, die Erhaltungssatzung Wismar-Altstadt vom 18.03.1992 sowie die örtliche Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt“ vom 18.06.1992.

2. Bodendenkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt“. Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) erforderlich.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des „Bodendenkmals Altstadt“ sicherzustellen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD) spätestens vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen ist eine baubegleitende archäologische Betreuung sicherzustellen. Mit dem LAKD, dem die wissenschaftliche Ausgrabung und Bergung von Bodendenkmalen obliegt, ist hierfür frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten Kontakt aufzunehmen und eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen und personellen Rahmen der archäologischen Maßnahme fixiert.
Die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Für Bodendenkmale, die zufällig neu entdeckt werden, 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 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V S. 438) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

3. Bodenschutz / Abfall

Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird jedoch nicht übernommen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne BBodSchG festgestellt, sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannten Personen verpflichtet, unverzüglich den Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Abfallentsorgung

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

4. Munitionsfunde

Das Plangebiet ist entsprechend dem Geoportal Mecklenburg-Vorpommern als kampfmittelbelastet gekennzeichnet. Hier fanden 1945 Kampfmittelabwürfe statt. Aufgrund der Nutzung nach erfolgter Munitionsberäumung in den vergangenen Jahren (Bürohaus, Kindertagesstätte, Parkplatz) ist jedoch von einer akuten Gefährdung nicht auszugehen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung erhält man als Vorhabenträger gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK). Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor der Bauausführung empfohlen.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass - auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen

- Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet stets mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des LPBK zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

ANLAGE 3

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08 „SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND“

HANSESTADT
wismar

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 69/08
"SÜDÖSTLICHER ALTSTADTRAND"

STAND: MAI 2014 SATZUNG



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
1.1. Allgemeines
1.2. Geltungsbereich
1.3. Einordnung der Planung
1.4. Rechtsgrundlagen
1.5. Planungsabsichten und Ziele
1.5.1. Lage und Historie
1.5.2. Heutige Nutzung
1.5.3. Bisherige Planungen
1.5.4. Aufgabenstellung
1.5.5. Ziele der Planung

2. Planinhalt
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2.1.1. Allgemeines Wohngebiet
2.1.2. Sondergebiet Dienstleistungs- und Einkaufszentrum
2.1.3. Sondergebiet Parkpalette
2.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
2.3. Baugestalterische / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
2.4. Erschließung
2.4.1. Verkehr
2.4.2. Ver- und Entsorgung
2.4.3 Brandschutz
2.5. Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz
2.5.1 Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
2.5.2. Immissionsschutz
2.5.3. Grünordnung / Gestaltung von Natur und Landschaft
Ausgleichsbilanzierung
2.6. Bau- und Bodendenkmalpflege

3. Umweltbericht
3.1. Einleitung
3.2. Ziele des Umweltschutzes
3.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
(Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)

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

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Wismarer Innenstadt innerhalb des Denkmalbereiches Altstadt sowie in der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar".

Nachdem die gewachsene, zuletzt gründerzeitliche Bebauungsstruktur im zweiten Weltkrieg partiell zerstört wurde, ist das Gebiet über Jahrzehnte mehrfach überformt worden. Neu entstandene bauliche Strukturen wurden zwischenzeitlich teilweise wieder beseitigt. Die heute noch vorhandenen Strukturen sind geprägt von den Überresten verschiedener städtebaulich zusammenhanglos im Plangebiet verteilter Bautypologien. Gegenwärtig wird das brachliegende Areal als öffentliche Stellplatzanlage genutzt. Die vorhandene Villenbebauung ist leerstehend.

Zur Nutzung und Gestaltung der Brachflächen gibt es verschiedene Vorstellungen. So soll lt. Managementplan Altstadt der Bereich möglichst von Bebauung freigehalten und als grüne Zone und Naherholungsraum entlang des ehemaligen Festungsbereiches respektive als Parkplatz (ebenerdige Stellplatzanlage) genutzt werden. Im Einzelhandelsfachplan ist das Gebiet als ein Potentialstandort für die Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen dargestellt. Und entsprechend dem Parkraumkonzept Altstadt sind am Standort ca. 500 Kfz-Stellplätze für innenstadtnahes Parken auszuweisen.

Als Grundlage für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes macht sich somit eine Planung erforderlich, in der die verschiedenen Ansprüche an das Areal betrachtet, bewertet und gegeneinander abgewogen werden müssen.

Am 27.03.2008 beschloss daher die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand". Das Areal soll im Zuge der Stadtsanierung und Aufwertung eine Neustrukturierung erfahren.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar-Altstadt.

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 5,32 ha.

Er wird begrenzt:

im Nordwesten:	durch die Schatterau und die Turmstraße
im Norden:	durch die Großschmiedestraße, das Altwismartor und die Kreuzung Rostocker/ Dr.-Leber-Straße
im Südosten:	durch die Dr.-Leber-Straße und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 59/02 "Wohn- und Gewerbegebiet Dr.-Leber-Straße/ Kanalstraße/ Podeusstraße/ Turnerweg"
im Südwesten:	durch den Turnerweg

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken:

aus der Flur 1:
1779/1; 1793/1; 1793/2; 1793/3; 1844; 1845; 1847; 1849/1; 1850/1; 1850/4; 1850/5; 1850/6; 1852/4; 1852/5; 1852/6; 1852/7; 1852/8; 1853; 1854/5; 1854/6; 1854/8; 1854/9; 1855; 1856; 1857/2; 1858/2; 1859/2; 1860/3; 1860/5; 1860/7; 1861/1; 1861/6; 1862/1; 1863/10; 1863/11; 1864/2; 1865/2; 1865/3; 1866/2; 1866/3; 1867; 1868/4; 1869/4; 1870; 1871; 1872; 1873; 1874; 1875; 1876; 1877; 1878; 1879; 1880; 1881; 1882; 1884/3; 1884/4; 1885/2; 1885/3; 1885/4; 1885/5; 1887/3; 1887/4; 1888/1; 1888/3; 1889/1; 1890/1; 1891/1; 1892/1; 1893; 1894; 1895; 1896; 1897; 1898; 1899; 1900/1; 1901; 1902; 1903; 1904; 1905; 1906/2; 1912/2; 1913/2; 1914; 1915; 1916; 1917/1; 1917/2; 2073/3;2073/8; 2073/10; 2180/2; 2180/4; 2182/2 und 2182/4.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69/08 befindet sich gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar auf Wohnbau- und Mischgebietsflächen. Der Bebauungsplan wird somit teilweise aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Teilbereich, in dem künftig Sondergebietsflächen ausgewiesen werden, ist kleiner als 1 ha und insofern als geringfügig zu betrachten. Die Darstellung im Flächennutzungsplan kann daher nachrichtlich angepasst werden.

1.4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)

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

1.5. Planungsabsichten und Ziele

1.5.1. Lage und Historie

Das Plangebiet befindet sich in einer der ehemaligen Stadtmauer vorgelagerten Wall- und Grabenzone, welche am Ende des 19. Jahrhunderts aufgefüllt und partiell bebaut wurde. Seit 2002 gehört das Gebiet zur sogenannten „Pufferzone" (Schutzzone), die das UNESCO-Welterbe Altstadt Wismar ringförmig umschließt.

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt im Verlauf der Schatterau und der Turmstraße der unmittelbare Altstadtbereich Wismars mit einer geschlossenen Bebauung an. Die im Plangebiet im Verlauf der südöstlichen Seite der Turmstraße befindlichen Überreste der Stadtbefestigung/ Stadtmauer wurden im 19. Jh. mit einer typischen gründerzeitlichen Blockrandbebauung überformt. Die Erschließung dieser Gebäude

erfolgte dabei von der südöstlich gelegenen heute nicht mehr vorhandenen Unteren Turmstraße aus.

Im April 1945 ist der Bereich nach Bombardierungen stark zerstört worden. Die Bebauung nordwestlich der Turmstraße wurde in den 1950er Jahren teilweise neu errichtet, die südöstliche Straßenseite der Turmstraße jedoch nicht wieder bebaut. Hier befinden sich heute Parkplätze, ruderale Grünflächen sowie einige ausgewachsene Laubbäume. Diese derzeit nicht bebaute Senke, welche einen Überrest des Grabens der ehemaligen Stadtbefestigung des alten Wismars darstellt, war laut alten Aufzeichnungen noch im 19. Jh. wasserführend, ist jedoch inzwischen verlandet.

Im südwestlichen Abschnitt der Turmstraße, am Übergang zur Schatterau ist im ehemaligen Grabenbereich ein Teil der gründerzeitlichen Bebauung erhalten. Noch heute ist erkennbar, dass diese Gebäude scheinbar falsch orientiert sind, da die Schaufassade mit dem Haupteingang sich nach Südosten richtet, heute zum Hof, wo sich damals die Untere Turmstraße befand.

Im östlichen Teil des Plangebietes sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Dr.-Leber-Straße (außerhalb des Plangebietes) befinden sich jeweils drei einzelne Gebäude, die Reste des ehemaligen straßenbegleitenden, gründerzeitlich geprägte Geschosswohnungsbaues in offener Bauweise mit überwiegend drei Vollgeschossen darstellen und die im Verlauf der ehemaligen Lindenallee Mitte des 19. Jh. errichtet wurden. Dieser Bereich wurde 1945 ebenfalls bombardiert und partiell zerstört und nicht wieder aufgebaut. In den 1970er Jahren wurde mit der Errichtung der Hochbrücke und dem Umbau der ehemaligen Lindenallee und heutigen Dr.-Leber-Straße die Erscheinung dieses Verkehrzuges stark verändert. Die Linden wurden entfernt und die Vorgärten der Gebäude teilweise überbaut, um die Straße in ihrer Linienführung begradigen und erheblich verbreitern zu können. Damit konnten Fahrgeschwindigkeit und Durchlasskapazität für den Straßenverkehr erhöht werden. Da die Bebauung heute nur noch fragmentarisch vorhanden ist und der Straßenverlauf nicht mehr wie in der ursprünglichen Anlage den Gebäuden folgt, ging die städtebauliche Qualität und Wirkung dieses Bereiches verloren.

Auf dem Areal Ecke Dr.-Leber-Straße/ Podeusstraße östlich angrenzend an das Plangebiet befand sich bis 1990 ein Galvanisierbetrieb (ehem. Alubau), welcher nach Schließung erhebliche Altlasten hinterlassen hat. Für eine Wohnbebauung kam das Gelände wegen des kontaminierten Bodens und nicht vorhandener Mittel zu dessen Beseitigung nicht in Betracht, ausgewiesen ist an dieser Stelle ein Gewerbegebiet; derzeit

bebaut ist dieses unter anderem mit einer Tankstelle sowie mehreren kleinen Gewerbebetrieben, wie beispielsweise einer Autoreparaturwerkstatt. Die Objekte wurden in offener Bauweise errichtet, es existieren keine besonderen Bestimmungen hinsichtlich Lage, Größe oder Ausrichtung der Baukörper. Eine Überplanung respektive Nutzung als Standort für eine öffentliche Stellplatzanlage wurde verworfen, da sich die Grundstücke nicht im Eigentum der Hansestadt Wismar befinden.

Im Bereich der Kreuzung Dr.-Leber-Straße/ Turnerweg grenzt das Plangebiet im Süden an die Villenbebauung des Stadtteils Wismar Süd an, im Südwesten an den straßenbegleitenden gründerzeitlichen Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise, welcher mit einigen Kriegslücken dem Verlauf der Dr.-Leber-Straße nach Westen folgt.

1.5.2. Heutige Nutzung

Der nordöstliche Planbereich wird seit 1997 nach Rückbau der ehemaligen Kindertagesstätte als provisorischer öffentlicher Parkplatz genutzt, der sich derzeit bis hinter die Villen Dr.-Leber-Straße 7-9 erstreckt. Dieser Bereich umfasst momentan ca. 250 ebenerdige PKW-Stellplätze und sechs Busstellplätze.

Der südwestliche Planbereich beinhaltet unter anderem das Grundstück des ehemaligen IHB-Gebäudes Dr.-Leber-Straße 19, welches nach dem Rückbau 2006 ebenfalls als provisorischer Parkplatz für weitere 150 ebenerdige PKW-Stellplätze genutzt wird. Neben der bereits erwähnten gründerzeitlichen Bebauung südlich der Schatterau/ Turmstraße ist das Eckgrundstück Dr.-Leber-Straße/ Turnerweg mit einem großflächigem Gebäudeblock, der „Sektkellerei" bebaut. In diesem befinden sich neben Lager- und Schauflächen der Sektkellerei, Einzelhandels- und Büroflächen auch einige Wohnungen im Obergeschoss.

Gegenwärtig stellt der größte Teil des Plangebietes eine ungeordnete Brache und damit einen städtebaulichen Missstand dar. Mit dem Rückbau des IHB-Gebäudes und der kriegszerstörten gründerzeitlichen Bebauung an der Dr.-Leber-Straße einschließlich der Blockrandbebauung an der Turmstraße sowie durch die Überformungen in den vergangenen Jahrzehnten besteht dieses Gebiet nunmehr aus Fragmenten verschiedener Bebauungstypologien. Deren ursprünglicher Charakter bzw. Qualitäten sind, sofern noch vorhanden, stark beeinträchtigt. Die großflächige Zwischennutzung als Parkplatz hat sich im Laufe der Zeit verfestigt und ausgedehnt. Einzelne Restflächen sind teilweise ruderale Grünflächen, auf diesen finden sich vereinzelt, besonders im Verlauf der Turmstraße, größere und ältere Gehölze wie Buchen und Birken.

1.5.3. Bisherige Planungen

In verschiedenen städtebaulichen Studien zur künftigen Entwicklung des südöstlichen Altstadtrandes wurde für den südwestlichen Planbereich eine Wiederbebauung favorisiert. Man ging zunächst u.a. von einer der „UNESCO-Pufferzone" angemessenen Bebauung mit einer Nutzungsmischung (Wohnen, Büro, Dienstleistung, Einzelhandel einschließlich notwendiger Stellplätze) aus. Unter anderem sollte hier die Möglichkeit eröffnet werden, entsprechend dem Einzelhandelsfachplan Verkaufsraumfläche für in Bestandsgebäuden der Altstadt nicht realisierbare innenstadtrelevante Sortimente auszuweisen (Potenzialstandort Turmstraße).

Eine weitere Nutzungsanforderung für den Standort ergab sich aus dem „Konzept Ruhender Verkehr Altstadt Wismar" (Fortschreibung des Parkraumkonzeptes). Entsprechend diesem Konzept sind am Standort „Turmstraße" 500 öffentliche Stellplätze zu realisieren.

Nach Erarbeitung des ersten Bebauungsplanentwurfes auf Grundlage eines Investorenkonzeptes zur Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen im Bereich der Sektkellerei und des ehemaligen IHB-Gebäudes sowie einer Tiefgarage mit begrüntem Parkdeck und ca. 450 öffentlichen Stellplätzen zuzüglich 50 ebenerdigen Stellplätzen mussten diese Planungen aufgegeben werden. Dies insbesondere aus dem Grund, dass die erforderliche Erschließung der Einzelhandelsflächen für den Lieferverkehr nicht realisierbar ist. Die Umsetzung des Investorenkonzeptes würde zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für die vorhandene benachbarte Wohnbebauung an der Schatterau/Turmstraße durch den Liefer- und Kundenverkehr im Blockinneren führen und bei Einhausung der Lieferanlagen zu einer Überschreitung von erforderlichen Abstandsflächen zur vorhandenen Bebauung, Platzmangel für Wendeanlagen, einer Kollision mit Aufstellflächen an Lichtsignalanlagen und einem insgesamt ungünstigen Verhältnis von Aufwand und Nutzen bei der Erschließung. Zudem erwies sich die geplante Errichtung der öffentlichen Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage mit begrüntem Parkdeck aus finanziellen Gründen als nicht realisierbar.

In einem weiteren Entwurf des Bebauungsplanes waren die Errichtung eines Parkhauses als kompakte Ergänzung zur vorhandenen Bebauung im Quartier Dr.-Leber-Straße/ Turnerweg/ Schatterau/ Turmstraße/ Planstraße B (sog. Quartier 51 lt. Managementplan Altstadt), die Fortführung der Villenbebauung entlang der Dr.-Leber-Straße, die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche sowie die Gestaltung der ehemaligen Wallanlagen als öffentliche und private Grünflächen vorgesehen. Zu diesem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Beteiligung der Be-

hörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.05.2012 bis zum 18.06.2012 sowie die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 27.09.2012 im Zeitraum vom 15.10.2012 bis zum 19.11.2012 durchgeführt.

Zwischenzeitlich stellte sich die Errichtung des vorgesehenen Parkhauses als nicht umsetzbar dar und der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen an dem Standort wurde auf ca. 400 Stellplätze minimiert. Zudem besteht nach Erstellung eines Gutachtens über die Gestaltung des sog. „Grüngürtels" um die historische Altstadt die Empfehlung des UNESCO-Sachverständigenbeirates zum Welterbe Altstadt Wismar in seiner Sitzung am 27.05.2013, die Freiflächengestaltung der ehemaligen Wallanlage in diesem Bereich ausschließlich auf öffentlichen Grünflächen zu realisieren. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die Bauleitplanung erneut zu überarbeiten.

1.5.4. Aufgabenstellung

Für die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ergab sich folgende Aufgabenstellung:

Ablesbarkeit des Stadtgrundrisses/ Altstadt Weltkulturerbe Hansestadt Wismar
Die besondere Lage in unmittelbarer Nähe zur Altstadt und damit dem UNESCO-Welterbebereich, welches auch das Hauptgeschäftszentrum der Stadt darstellt, soll den Übergang zu dem sie umgebenden Bereich der Stadterweiterung nach außen deutlich ablesbar machen.

Rahmenplan
durch das gesamte Plangebiet ist entsprechend dem „Managementplan Altstadt" die Ausbildung einer Grünverbindung mit einer Durchwegung vorgesehen worden. Die Art und Form der Anlage eines Grünzuges muss entwickelt und diese dann eingebunden werden. Entsprechend der Empfehlung des UNESCO-Sachverständigenbeirates zum Welterbe Altstadt Wismar vom 27.05.2013 und unter Berücksichtigung des Gutachtens „Wall- und Festungsanlagen" soll dies auf öffentlichen Flächen erfolgen.
Die 1. Fortschreibung des Managementplans „Welterbe Altstadt Wismar" sowie die 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt, beschlossen durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.09.2013 sehen die Vervollständigung des begrünten Promenadenrings entlang der Altstadtkante als ein Maßnahmeschwerpunkt vor. Hierfür sind die peripheren öffentlichen Grün- und Freiflächen entlang der Altstadtkante zu

vervollständigen und zu verknüpfen. Als weitere Maßnahme im Hinblick auf den Abbau der Parkraumproblematik wird in der 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt der „Ausbau einer Stellplatzanlage am südöstlichen Altstadtrand" gesehen.

Typologien
Ziel der Planung soll sein, unter Einbeziehung der vorhandenen Typologien wieder ein zusammenhängendes Quartier zu entwickeln. Besonders im Hinblick auf die noch vorhandenen baulichen Strukturen soll auch die individuelle Qualität der einzelnen Typologien wieder herausgestellt und entwickelt werden.

Straßeninfrastruktur
Im Rahmen der anstehenden Instandsetzung der Dr.-Leber-Straße im Bereich des Planungsgebietes ist eine Korrektur von Verlauf und Querschnitt der Straße zu untersuchen.

Ruhender Verkehr
Mit dem Wegfall der provisorischen Stellplätze ist im Bereich des Planungsgebietes ein Standort für eine öffentliche Kfz-Stellplatzanlage zu suchen. Ausschließlich unterirdische Lösungen als Parkdeck mit einer aufwändigen Dachbegrünung sind bei mangelnder Wirtschaftlichkeit zu vermeiden.

In Fortführung zu dem am 24.11.2011 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossenen „Konzept Ruhender Verkehr Altstadt Wismar" (Parkraumbewirtschaftungskonzept) sind nunmehr am Standort „Turmstraße" 400 öffentliche Kfz-Stellplätze zu realisieren.

Kindertagesstätte
Derzeit besteht insbesondere im Bereich der Altstadt aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in diesem Stadtteil ein Defizit an Kinderbetreuungsplätzen. Es ist zu überprüfen, ob und unter welchen Rahmenbedingungen die Einordnung einer entsprechenden Einrichtung am Standort möglich ist. Die Einrichtung einer Kindertagesstätte ist entgegen dem vorherigen Entwurf nicht explizit festzulegen.

1.5.5. Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des südöstlichen Altstadtrandes geschaffen werden.
Folgende städtebaulichen Ziele sind bei der weiteren Planung prioritär zu berücksichtigen:

- Gestaltung des südwestlichen Teilbereiches zwischen Dr.-Leber-Strasse - Turnerweg – Schatterau/Turmstraße – Planstraße (Verlängerung Bergstraße) als geschlossener Häuserblock (Quartier)
- Fortführung der Villenbebauung entlang der Dr.-Leber-Straße
- Erlebbarkeit der ehemaligen Wallanlagen durch Gestaltung von Grün- und sonstigen Pflanzflächen auf öffentlichen Grundstücken
- Errichtung von max. 400 öffentlichen Stellplätzen

2. Planinhalt

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar wird ein Teil des Plangebietes entlang der Dr.-Leber-Straße sowie der Schatterau und der Turmstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses besteht aus drei Teilbereichen (WA 1 - 3).

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Bei den genannten Nutzungen handelt es sich um Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungsarten sollen aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen (Flächenbedarf, Gebäudeformen) an diesem Standort aufgrund der städtebaulichen Zielstellung nicht zulässig sein.

Dies gilt ebenso für Einzelhandelseinrichtungen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist innerhalb des Plangebietes im festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum zu konzentrieren.
Ausnahmsweise soll jedoch aufgrund der Lage und Orientierung des WA 1 zur Großschmiedestraße/Altwismarstraße (Fußgängerpromenade Altstadt) mit einem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus hier die Errichtung von Verkaufseinrichtungen in altstadtüblicher Größenordnung bis zu 400 m² Verkaufsraumfläche ausnahmsweise ermöglicht werden.

Bei der Nutzung der Teilbereiche WA 1 und WA 2 sind verschiedene Prämissen zu berücksichtigen: einerseits die attraktive Lage am Innenstadtring mit kurzen Wegebeziehungen zur historischen Altstadt und angrenzenden Grünanlagen (geplant und vorhanden - Lindengarten) sowie der günstigen verkehrlichen Erschließung, andererseits Auswir-

kungen von Verkehrslärm auf die Wohnqualität insbesondere für Außenflächen. Aufgrund der vorhandenen und – entsprechend der Festsetzungen – neu zu errichtenden Gebäudekubaturen sind hier vorzugsweise Wohn- und Geschäftshäuser mit Räumen für freie Berufe sowie Sonderwohnformen (betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhaus in Kombination mit Grün- und Gemeinbedarfsfläche) denkbar. Diese für den Standort städtebaulich zu präferierenden Nutzungsarten sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, werden jedoch nicht explizit festgesetzt, um auch eine größere Vielfalt der Angebote bei Wahrung des Wohngebietscharakters zu ermöglichen. Zudem besteht gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bei entsprechendem Bedarf für den Bereich der Altstadt u.a. die Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich sowohl im WA 1 als auch im WA 2 entlang der Dr.-Leber-Straße an den jeweiligen Bestandsgebäuden. Diese sollen in ihrer Größe und Bauform Maßstab für ergänzende Bebauungen sein. Im rückwärtigen Bereich des WA 2 ist ein Baufenster ausgewiesen, das auch die Errichtung beispielsweise einer sozialen Einrichtung wie einer Kindertagesstätte ermöglicht.
In beiden Teilbereichen erfolgt entlang der Dr.-Leber-Straße eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Dieser Wert überschreitet die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenze (0,4), was aber entsprechend *§* 17 Abs. 2 u.a. dann möglich ist, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Da der Erhalt der Villenstruktur eines der städtebaulichen Planungsziele ist und die vorhandenen baulichen Anlagen bereits einen größeren Teil der Grundstücksfläche einnehmen, wird von dieser Regelung gebraucht gemacht.

Ähnlich verhält es sich mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Teilbereich WA 3. Planerisches Ziel ist hier die Ergänzung des geschlossenen Straßenzuges Schatterau/Turmstraße. Aufgrund der geringen Größe der Grundstücke und der für eine sinnvolle Nutzung erforderlichen Mindestgebäudegröße wird auch hier eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die übrigen Parameter zum Maß der baulichen Nutzung wie die Geschossigkeit entsprechen den Nachbargebäuden.

Für den rückwärtigen Bereich des WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen, was den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht und hier in unmittelbarer Nachbarschaft zur öffentlichen Grünfläche (ehem. Wallanlagen) auf eine lockere Bebauung mit großzügigeren Freianlagen orientiert.

Aufgrund der Höhenlage werden für die Bereiche WA 1, WA 3 (hier bereits im Bestand) sowie für den Bereich der Flurstücke 1854/5 und 1854/6 im WA 2 Festsetzungen zur Zulässigkeit von bis zu zwei Kellergeschossen als Vollgeschosse getroffen (Text Teil B Pkt. 2.2.). Die maximal zulässige Bebauungshöhe am Bezugspunkt Dr.-Leber-Straße überschreitet nicht die der vorhandenen Nachbargebäude. Es soll aber zulässig sein, im rückwärtigen tieferliegenden Bereich bis zu zwei Kellergeschosse als Vollgeschosse zu errichten um hier angepasst an die spezielle topografische Situation auch die Errichtung besonderer Baukörperformen (z.B. als sogenanntes „Haus am Hang") zu ermöglichen.

2.1.2. Sondergebiet Dienstleistungs- und Einkaufszentrum

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Einkaufszentrum sind folgende Nutzungen zulässig:
Einzelhandelsbetriebe, nichtstörende Gewerbebetriebe, Büros und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Wohnungen sind ab einschließlich dem 1. Obergeschoss zulässig und ab dem 3. Obergeschoss zwingend vorzusehen.
Die zulässigen Nutzungen entsprechen den derzeitigen Nutzungen im vorhandenen Gebäudekomplex der Sektkellerei und sollen auch künftig dort zulässig sein.

Aus städtebaulichen Gründen ist an diesem Standort im südöstlichen Bereich der Altstadt und angrenzend zum Stadtteil Wismar Süd mit vorwiegender Wohnbebauung ein besonderes Augenmerk auf die Ansiedlung von Einrichtungen mit kleinteilig strukturiertem Einzelhandel und dem Sortimentsschwerpunkt Nahversorgung zu legen.

Grundlage für die Festsetzungen zum Einzelhandel ist neben den bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen (Bestandsschutz) das im Dezember 2012 fertiggestellte und im Juni 2013 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar bestätigte Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar (REK SUR Wismar).
Entsprechend dem Regionalen Einzelhandelskonzept befindet sich der Standort innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Wismar, aber außerhalb des sogenannten Kernbereiches (Hauptgeschäftsbereich) und außerhalb der Ergänzungsbereiche, die vorwiegend für großflächigen Einzelhandel auszuweisen sind.
Im Gegensatz zu den Entwicklungszielen für den Hauptgeschäftsbereich mit seiner Versorgungsfunktion für den gesamten Stadt-Umland-

Raum sowie den mittelzentralen Einzugsbereich der Hansestadt Wismar hat in der Zone außerhalb dieses Kernbereiches die Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung der zentralen Stadtbereiche Priorität. Großflächiger Einzelhandel ist wegen beengter Standortverhältnisse einerseits und der speziellen Anforderungen an diese Nutzungsart (Großflächigkeit in der Warenpräsentation, regionale und überregionale Erreichbarkeit einschließlich entsprechender Kfz-Stellplatznachweise) andererseits hier nicht möglich. Zudem würde dies – wie bereits unter Pkt. 1.5.3 Bisherige Planungen erläutert – ggf. zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für die vorhandene benachbarte Wohnbebauung an der Schatterau/Turmstraße durch den Liefer- und Kundenverkehr führen.

Wie im Regionalen Einzelhandelskonzept ebenfalls dargestellt, befindet sich in der Wismarer Altstadt zwar ein strukturprägender Lebensmittelanbieter (in der Altwismarstraße), „so dass eine fußläufige Nahversorgung gesichert scheint, die quantitative Ausstattung ist aber in Relation zur Wohnbevölkerung als zu gering einzustufen". Fußläufig ist neben der Altstadt auch der Stadtteil Wismar Süd mit seiner vorwiegenden Wohnbebauung und Einrichtungen wie dem Jobcenter (derzeit im Bau) gut erreichbar. Hieraus lassen sich Bedarfe für die Nahversorgung herleiten.
Eine Größenordnung und ein Branchenmix analog bereits genehmigter Nutzungen (Lebensmittelmarkt ca. 800 m², Getränkemarkt ca. 128 m², Backshop ca. 22 m² sowie zusätzliche Shopflächen mit einer Gesamtverkaufsraumfläche von ca. 1382 m²) wären hier als annehmbar anzusehen.

Anzustreben ist eine Optimierung der Nutzungen im Dienstleistungs- und Einkaufszentrum insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung Nahversorgung auch um die städtebaulich bedeutsame Fußgängerachse Wismar Süd – Altstadt funktionell aufwerten zu können.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im festgesetzten Sondergebiet neben den Nahversorgungseinrichtungen andere Nutzungen zulässig sein sollen, um Leerstände und daraus folgende städtebauliche Missstände zu vermeiden. Hier erfolgen entsprechende Festsetzungen zu zulässigen Nutzungsarten im Bebauungsplan.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden analog dem Bestandsgebäude getroffen. Änderungen in der baulichen Kubatur sind nicht vorgesehen.

2.1.3. Sondergebiet Parkpalette

Für das Sondergebiet Parkpalette werden als allgemein zulässige Nutzungsart Stellplätze und zugehörige Nebenanlagen festgesetzt. Letzteres sind beispielsweise Zufahrten, Rampen, Kassenautomaten, technische Anlagen etc.

Des weiteren können im Erdgeschoss auch sonstige Einrichtungen zur touristischen Nutzung (z.B. Stadtinformations-Bereich) einschließlich einer öffentlichen WC-Anlage zulässig sein. Das ermöglicht einem künftigen Parkpalettenbetreiber beispielsweise die Schaffung einer Informationsstelle als ersten Anlaufpunkt für Besucher der Stadt und kann zur Erhöhung der Attraktivität des Parkpalettenstandortes insbesondere für auswärtige Gäste beitragen.

Die maximal zulässige Anzahl der Stellplätze beträgt 400. Diese Festsetzung entspricht dem von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossenen „Konzept Ruhender Verkehr Altstadt Wismar" und ist Grundlage für weitergehende Festsetzungen im Bauleitplan, wie beispielsweise zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im angrenzenden Wohngebiet.
Die Parkpalette selbst soll als Parkpalette der neuesten Generation, vorzugsweise stützenfrei (mindestens 17 m) und mit separierten Fußwegen zu den Aufzügen/Treppen entwickelt werden. Die Fassaden sind unter Berücksichtigung des angrenzenden Welterbes Altstadt qualitätsvoll – auch in moderner Formensprache - zu gestalten.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich den Erfordernissen zur Errichtung einer zweigeschossigen Parkpalette und den örtlichen Gegebenheiten. So soll die Höhe der Parkpalette aus gestalterischen Gründen die Höhe der Straßenoberkante Turmstraße möglichst aufnehmen, um die Bebauung der Altstadt sichtbar zu lassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es zulässig ist, bei Errichtung der Parkpalette entsprechend der Anregung seitens des UNESCO-Sachverständigenbeirates vom 27.05.2013 die oberirdische Plattform in Teilen zu öffnen, damit in den Zwischenräumen ebenerdig zu setzende Bäume hindurchwachsen können und so eine „baumgeprägte" Parkpalette entsteht. Ob und in welchem Umfang dieser Vorschlag aufgegriffen wird, obliegt der Hansestadt Wismar als Grundstückseigentümerin und Betreiberin der Anlage bzw. des von ihr beauftragten Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes (EVB) in Abwägung des Kosten/Nutzen-Verhältnisses.

2.2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, werden durch Baufenster ausgewiesen. Durch diese Festsetzung kann die gestalterische Qualität der städtebaulichen Räume durch Vorgaben zur Art und Stellung der neu zu errichtenden Gebäude gesichert werden.
Die Baufenster sind durch Baugrenzen bzw. in städtebaulich prägnanten Bereichen, in denen ein besonderer Wert auf die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes durch Raumkanten zu legen ist, durch Baulinien dargestellt.

Die Festsetzung der Bauweise in den Bereichen WA 1 und WA 2 erfolgt als offene und soll eine Ergänzung der dort noch vorhandenen und historisch belegbaren Baustrukturen (Villenbebauung) ermöglichen.
In diesen Bereichen ist es zulässig, die festgesetzten Baugrenzen für Anbauten wie Treppenhäuser oder Aufzüge um das Maß von maximal 2,50 m Tiefe auf maximal 20% Länge je Gebäudeseite zu überschreiten (Textliche Festsetzung 3.). Durch diese Festsetzung wird es ermöglicht, dass bei Modernisierungen der vorhandenen Gebäude sowie bei Neubauten in der gleichen Form und Kubatur diese um kleinere Anbauten, die aus funktionellen Gründen erforderlich sind, ergänzt werden können, wobei die Grundstruktur des jeweiligen Gebäudes erhalten werden soll.
Die Festsetzung der Zulässigkeit von Verbinderbauten zwischen den einzelnen Gebäuden im WA 2 erfolgt aus funktionellen Gründen. An diesem Standort sollen auch besondere Wohnformen wie z.B. Altenbetreutes Wohnen möglich sein. Diese Art der Nutzung erfordert u.U. spezielle bauliche Verbindungen zwischen den einzelnen Gebäuden.
Nebenanlagen sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierzu zählen Spielplätze für Kinder, Unterstellplätze, überdachte Sitzgelegenheiten oder Spielhäuser und andere Gemeinschaftseinrichtungen, z.B. Pavillons.

In den Bereichen SO Dienstleistungs- und Einkaufszentrum und SO Parkpalette wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m sowie eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.
Diese Festsetzungen orientiert sich an den Bestandsgebäuden (SO Dienstleistungs- und Einkaufszentrum) bzw. technischen und funktionalen Erfordernissen (SO Parkpalette)

Im Bereich WA 3 ist zur Ergänzung und Fortführung der Bebauung an der Schatterau/Turmstraße eine geschlossene Bauweise festzusetzen, Bauformen ohne seitlichen Grenzabstand sind zulässig.

2.3. Baugestalterische/Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt und der Lage innerhalb der Pufferzone UNESCO-Welterbebereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar" ist auf die Gestaltung der Gebäude und Freiräume ein besonderes Augenmerk zu richten. Baugestalterische Festsetzungen werden insbesondere zur Verwendung von Materialien und Farben getroffen. Die Festlegungen der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt" sind einzuhalten, falls keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.
Derartige Festsetzungen betreffen beispielsweise den Punkt 1.2. Dachflächen. Hier werden abweichend von der Gestaltungssatzung für das WA 1, das WA 2 und die Sondergebiete keine Steildächer explizit festgesetzt. Die Dächer können als sogenannte Steildächer (bis 48°), flachgeneigte Satteldächer oder als Flachdächer gestaltet werden.

Von der genannten örtlichen Bauvorschrift abweichende Festsetzungen werden zudem für die Sondergebiete getroffen. Die vorhandenen (Alte Sektkellerei) bzw. im Sondergebiet Parkpalette zu errichtenden Baukörper unterscheiden sich in Kubatur, Form und Funktion von der in der Altstadt üblichen kleinteiligeren Bebauung (Parzellenstruktur) und sollen deshalb in einer dem Zweck entsprechenden modernen Formensprache ausgeführt werden.

Zur Zulässigkeit von Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen im Allgemeinen Wohngebiet werden spezielle Festsetzungen getroffen. Derartige Anlagen als auch andere Anlagen der Energieerzeugung stellen Änderungen der vorhandenen Dachlandschaft dar. Sie beeinträchtigen das überlieferte historische Erscheinungsbild und greifen erheblich in den Denkmalbereich ein. Grundsätzlich müssen Maßnahmen der Energieeinsparung als auch der Energieeffizienz im Denkmalbereich mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sein. Daher bedarf es immer einer fachlichen Einzelfallprüfung.
Entsprechend dem Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar zur 1. Fortschreibung Managementplan Welterbe Altstadt Wismar und 2. Fortschreibung ISEK-Teilkonzept Altstadt vom 26.09.2013 als informelle Planungen können Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen an/auf Ge-

bäuden im Einzelfall zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) die Anlage auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Seite angeordnet wird, so dass sie weder vom öffentlichen Straßenraum noch von touristisch besuchten Kirchtürmen der Stadt sichtbar sind
b) die Anlagen nicht aufgeständert sind
c) die Anlagen die Farbe der Dachdeckung aufnehmen
d) sich gestalterisch und harmonisch in die bestehende Architektur einfügen.

Auf untergeordneten Nebengebäuden im Hofbereich wäre eine Aufständerung und abweichende Farbe zulässig, sofern Punkt a) erfüllt wird.

In den Sondergebieten Dienstleistungs- und Einkaufszentrum sowie Parkpalette gelten diese Einschränkungen zur Errichtung von Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen nicht. Wie bereits oben erläutert unterscheiden sich die hier vorhandenen bzw. zu errichtenden Baukörper in Kubatur, Form und Funktion von der in der Altstadt üblichen kleinteiligeren Bebauung, die den zu schützenden Denkmalcharakter prägen. Ein Eingriff in ein überliefertes historisches Erscheinungsbild und somit in den Denkmalbereich wird hier nicht gesehen.
Unter Berücksichtigung mit den Zielen des Klimaschutzes und zur Förderung erneuerbarer Energien soll die Errichtung von Fotovoltaikanlagen/Solaranlagen auf den Gebäuden an diesem Standort in Randlage zur Altstadt zulässig sein.

Die architektonische Gestaltung von Bauwerken, insbesondere deren Außenwirkung ist mit dem UNESCO-Sachverständigenbeirat der Hansestadt Wismar abzustimmen.

Um die Gestaltung des stark öffentlichkeitswirksamen städtischen Raumes nicht zu beeinträchtigen, erfolgen Festsetzungen zu Einfriedungen und Werbeanlagen, die in diesen Raum hereinwirken können.

2.4. Erschließung

2.4.1. Verkehr

<u>Straßenverkehr</u>
Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahn A 20 / A 14 sowie Bundesfernstraßen) zum einen über die Hochbrücke

– Rostocker Straße und zum anderen über die Dr.-Leber-Straße Schweriner Straße angebunden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von den bereits vorhandenen Straßen Turnerweg und Dr.-Leber-Straße aus.
Speziell zur Anbindung der öffentlichen Stellplatzanlage sowie des Sondergebietes Parkpalette wird – ausgehend von der Dr.-Leber-Straße – auf einer bereits vorhandenen Trasse die Planstraße B errichtet. Die Ausbaubreiten richten sich hier nach den verkehrstechnischen Erfordernissen.
Bei den Zu- und Abfahrten zu den Kfz-Stellplatzanlagen sind ausreichend Aufstellflächen für wartende Fahrzeuge zu berücksichtigen. Es ist vorgesehen, den Einmündungsverkehr über eine Lichtsignalanlage zu regeln.
Eine verkehrsmäßige Verbindung zwischen der Planstraße B und der Turmstraße ist nur für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen. Für den motorisierten Fahrzeugverkehr ist diese durch entsprechende bauliche Maßnahmen auszuschließen. Die Turmstraße soll so dem unmittelbaren Zielverkehr (Anliegerverkehr für Anwohner der Turmstraße und WA 2) vorbehalten sein und vom Zu- und Abfahrtsverkehr der öffentlichen Stellplatzanlage und der Parkpalette getrennt werden. Dadurch kann die Belastung für die Anwohner durch Fahrzeugverkehr minimiert werden.

Der rückwärtige Bereich des WA 2 wird über die Planstraße A ausgehend von der Turmstraße erschlossen.
Die Planstraße A ist im nordwestlichen Teil im Zweirichtungs- und im nordöstlichen Teil im Einrichtungsverkehr bis zur Dr.-Leber-Straße zu führen. Hier ist aus verkehrstechnischen Gründen ausschließlich eine rechtsgebundene Ausfahrt möglich.

<u>Stellplätze</u>
Im Planbereich sind zur Errichtung öffentlicher Kfz-Stellplatzanlagen zwei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche sowie ein Sondergebiet Parkpalette festgesetzt. Hier sollen insgesamt ca. 400 bewirtschaftete PKW-Stellplätze entstehen, auf der öffentlichen Parkfläche südöstlich der Parkpalette zusätzlich ca. 10 Stellplätze für Reisebusse.
Die Zufahrt zu den Stellplatzanlagen hat ausgehend von der Dr.-Leber-Straße über die Planstraße B zu erfolgen.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze für die Nutzungen in den Wohn- und Sondergebieten sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

ÖPNV
Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich an der Dr.-Leber-Straße sowie am Lindengarten Haltestellen des ÖPNV für mehrere städtische und regionale Buslinien.
Der Bahnhof der Deutschen Bahn AG sowie der Zentrale Omnibusbahnhof liegen fußläufig in ca. 700 bis 900 m Entfernung zum Plangebiet.
Der Anschluss an das ÖPNV-Netz ist somit gegeben.

Fuß- und Radverkehr
Durch das Plangebiet verläuft eine wichtige Wegeverbindung für den nichtmotorisierten Verkehr aus dem Bereich Wismar Süd in Richtung Altstadt/Marktplatz. Hierzu sind entlang der Planstraße B separate Fuß- und Radwege vorgesehen.
Die Fortführung erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerverkehr sowie über die nördlich des Plangeltungsbereiches gelegenen Straßen Bergstraße, Schatterau und Großschmiedestraße.

2.4.2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet, insbesondere der Bereich um die Planstraßen ist erschließungsseitig teilweise neu zu überplanen. Vorhandene Leitungen sind in die Planung aufzunehmen und ggf. (nach Prüfung von Kapazität und Zustand) zu nutzen.
Auf die notwendige Erhaltung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet wird hingewiesen.
Die Baumaßnahmen sind vor Beginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH. Diese beabsichtigen, die in der Dr.-Leber-Straße liegende Wasserleitung DN100 im Zusammenhang mit der Erschließung zu erneuern.
Bestandsleitungen und Planungen wurden nicht dahingehend überprüft, ob die erforderliche Löschwassermenge (siehe Pkt. 2.4.3) aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke GmbH bereitgestellt werden kann. Regelungen zur Löschwasserbereitstellung sind zwischen dem Erschließungsträger und der Stadtwerke Wismar GmbH im Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Abwasserentsorgung

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten.
Für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sind durch den Erschließungsträger Abstimmungen mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen.
Die Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 ist zu beachten.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Wismar Netz GmbH in der Nieder- und Mittelspannung. Als Ersatz für das bestehende Trafogebäude auf der Grünfläche südlich der Turmstraße ist eine neue Kompakttrafostation unmittelbar angrenzend an die Turmstraße zu errichten. Entsprechende Leitungssystem sind innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes neu zu verlegen. Das bestehende Niederspannungskabel auf der Grünfläche südlich des WA 1 wird zur stabilen Energieversorgung benötigt und ist zu sichern. Ein entsprechendes Leitungsrecht wurde festgesetzt.

Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Wismar Netz GmbH. Für alle Flächen in den Baugebieten können Anschlüsse aus dem bestehenden Gasnetz bereitgestellt werden.

Fernmeldeversorgung

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Diese sind bei Bedarf zu erweitern.
Die Fernmeldeversorgung kann durch die Deutsche Telekom AG oder ggf. durch einen anderen privaten Anbieter gesichert werden.

Abfallentsorgung/Straßenreinigung

Die Abfallentsorgung und die Straßenreinigung erfolgen auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Es gelten die Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar vom 27.11.2008 und die Satzung über die Straßenreinigung in der Hansestadt Wismar vom 29.10.2009 in der jeweils gültigen Fassung.
Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

2.4.3. Brandschutz

1. Zufahrt
Die Zugänglichkeiten im Planungsgebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein.
Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

2. Löschwasserversorgung
Aufgrund § 2 Abs. 1c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfsleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.
Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind für das Planungsgebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen (siehe auch Pkt. 2.4.2. Wasserversorgung)
Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich.
Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das bestehende Hydrantennetz zu überprüfen und ggf. instand zu setzen.
Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

2.5. Maßnahmen zum Umwelt- und Naturschutz

2.5.1. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

Altlasten / Abfall
Innerhalb des Plangebietes sind keine Schadstoffbelastungen im Boden bekannt, konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz liegen nicht sicher vor.
Für die lt. Allgemeiner Liegenschaftskarte (ALK) gekennzeichnete Verdachtsfläche AS 154 (ehem. Haus des Handwerks) wurde am 21.01.2005 durch das Ingenieurbüro IUQ eine Schadstoffuntersuchung/Schadstoffkataster zum Abbruchvorhaben Fernmeldezentrale

und Garagen des ehem. Wehrkreiskommandos mit dem Ergebnis erstellt, dass sich keine Schadstoffbelastungen im Boden befinden. Eine entsprechende Bodenprobe (HWI 1/2005) am Standort des Notstromaggregats der Fernmeldezentrale ergab keine nachweisbaren Spuren von MKW oder PAK. Eine unbelastete Feinsand- Probe kann allerdings nicht als repräsentativ für aufgeschüttete Wehranlagen und Gebiete mit Kriegsschäden gelten.
Für den Standort Alte Sektkellerei (AS 014) heißt es im Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) vom 26.06.1996, dass das Grundstück für wenig sensible Nutzungen ausreichend saniert ist. Der Zielwert von 1.000 mg/kg MKW wurde allerdings wegen Bauhindernissen nicht vollständig erreicht. Auf dem Grundstück verblieben 1995 MKW-Konzentrationen bis 7.900 mg/kg im Boden. Der UBB liegen keine Nachweise zu deren möglicher Beseitigung (z.B. bei Hochbaumaßnahmen) vor.
Am Gehweg wurde die Sanierung bei 12.900 mg/kg MKW abgebrochen. Vor-Ort-Analytik zeigte dort nach Südosten, Richtung Straße steigende Konzentrationen (0,5 m von der Grubenwand: 4.000 mg/kg; 1,0 m von der Grubenwand: 7.000 mg/kg MKW (jeweils bei 2,5 m u. GOK) – Differenz zwischen 12.900 und 7.000 mg/kg aufgrund von Messungenauigkeiten der Vortortanalytik). Sondierungen vom 17.06.1996 (Befund 20.06.1996) an der nördlichen Zufahrt im Grenzbereich zwischen Straße und Gehweg ergaben bis zu 950 mg/kg MKW in einer Tiefe von –2,0 bis –3,0 m. Ob und wann welche Sanierungen bereits erfolgten ist bei der UBB nicht dokumentiert. Ausgelaufener Dieselkraftstoff ist hier als mögliche Schadensursache angegeben.
Für die Großschmiedestraße 43 (AS 028), angegeben als ehemalige Maschinenfabrik Benn liegen keine Angaben vor. Bodenschadstoffe sind nicht bekannt.

Im Sinne der Vorsorge für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird seitens der UBB empfohlen, <u>für den Bereich WA 2</u> vor Beginn der Bauarbeiten eine repräsentative Beprobung mindestens der oberen 60 (besser 80) cm vorzunehmen. Untersuchungen bis mindestens 2 m, besser bis zu einer evtl. Auffüllungssohle sind sinnvoll.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

1. <u>Abfallentsorgung</u>

1.1 <u>Entsorgung von Abfällen der Baustelle</u>

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind

zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassenen Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

1.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial) aus. Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens sieben Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.
Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und Abbruch/ Entkernung/ Sanierungen arbeitsschutz- und abfallrechtlich ordnungsgemäß zu planen. Damit wird auch der Ausschreibungsverantwortung und der Kalkulationssicherheit des Bauherren gedient.

1.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar, Bereich Stadtreinigung. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

2. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bun-

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

Kampfmittelbelastung
Das Plangebiet ist entsprechend dem Geoportal Mecklenburg-Vorpommern als kampfmittelbelastet gekennzeichnet. Hier fanden 1945 Kampfmittelabwürfe statt. Aufgrund der Nutzung nach erfolgter Munitionsberäumung in den vergangenen Jahren (Bürohaus, Kindertagesstätte, Parkplatz) ist jedoch von einer akuten Gefährdung nicht auszugehen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung erhält man als Vorhabenträger gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK). Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor der Bauausführung empfohlen.

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

2.5.2. Immissionsschutz

Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Einschränkung von Schallemissionen sowie von Schallschutzmaßnahmen sind die Schallgutachten vom 16.04.2012 erstellt durch das Ingenieurbüro TÜV Nord, Rostock sowie vom 15.03.2013 erstellt durch das Ingenieurbüro für Schallschutz (ibs) Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln.

Maßgebende Geräuschquellen mit Wirkung auf den Bereich des Bebauungsplanes sind der Straßenverkehr (Dr.-Leber-Straße, Turnerweg, Schatterau, Turmstraße und die Planstraße), die geplanten öffentlichen Stellplatzanlagen und die Parkpalette sowie Gewerbe (Betrieb des vorhandenen Parkhauses im SO Dienstleistungs- und Einkaufszentrum und Betrieb der Tankstelle, PKW-Waschanlage sowie Einzelhandelseinrichtungen im benachbarten Gewerbegebiet Dr.-Leber-Straße/ Kanalstraße).

Aufgrund der im Gutachten ermittelten schalltechnischen Werte werden im Bebauungsplan für die immissionsschutzrechtlich relevanten (d.h. für die schützenswerten) Nutzungen Lärmpegelbereiche dargestellt und folgende Schallschutzmaßnahmen in den Baugebieten festgesetzt:

1. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße entsprechend der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

2. Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten (der jeweiligen Straße abgewandte Seiten) anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Dauerlüftungen) einzubauen.

3. Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, -Terrassen) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V nur an lärmabgewandten Gebäudeseiten zulässig.

4. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten (Straßen) darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

5. für das unbebaute Plangebiet mit Ausnahme der geplanten Parkpalette. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1 bis 3 abgewichen werden.

6. Der Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Zur Minimierung der Schallemissionen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette wird die Festsetzung getroffen, dass das oberste Parkdeck mit einer geschlossenen Wand in Richtung der Turmstraße und zusätzlich mit daran anschließenden Schenkeln in Richtung der Dr.-Leber-Straße von jeweils mindestens 10,00 m Länge auszustatten ist. Das resultierende Schalldämmmaß der Schallschutzwand R`w muss mindestens 20 dB betragen. Diese Schallschutzwand ist mit einer Mindesthöhe von 2,50 m über der Oberkante des obersten Parkdecks auszuführen.

2.5.3. Grünordnung / Gestaltung von Natur und Landschaft Ausgleichsbilanzierung

Ausführliche Erläuterungen zum Bestand und zu den grünordnerischen Planungszielen werden unter Pkt. 3 Umweltbericht gegeben.
Wie in diesem vorgeschlagen, erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung wichtiger Baumbestände.

Des weiteren erfolgen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen südlich und südöstlich der Turmstraße entsprechend dem ursprünglichen Verlauf der ehemaligen Wallanlagen um die historische Altstadt, so dass diese durch die beabsichtigte Grüngestaltung wieder erlebbar sein werden. In Ergänzung zu bereits bestehenden bzw. in Planung befindlichen benachbarten Grünanlagen (Lindengarten sowie Grünanlage an der ehemaligen Stadtmauer im Bereich Dr.-Leber-Straße - Katersteig) wird so auch das Plangebiet Südöstlicher Altstadtrand in den Grünzug um den UNESCO-Welterbebereich integriert.

Die Kfz- Stellplatzanlagen (Sondergebiet Parkpalette sowie öffentliche Stellplatzanlage) sollen entsprechend der Empfehlung des UNESCO-Sachverständigenbeirates als „Stellplatzanlagen im Grünen" erlebbar sein. D.h. hier ist – entsprechend der technischen Möglichkeiten – eine starke Durchgrünung durch das Anpflanzen von Bäumen einschließlich der Baumscheibenbepflanzung vorzusehen.

Die Auswahl der festgesetzten Baum- und Straucharten erfolgt aufgrund der Standorttypik und –verträglichkeit sowie unter stadtgestal-

terischen Aspekten unter Berücksichtigung historischer Bezugnahme auf die ehemaligen Wall- und Festungsanlagen der Stadt Wismar.

Anpflanzungen anderer Arten als in den Artenlisten 1 und 2 vorgesehen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und der Planungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren möglich. Es ist jedoch auf die Verwendung immergrüner Nadelgehölze wie Lebensbaum und Scheinzypresse in Pflanzungen des Plangebietes zu verzichten.

Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung siehe Anlage)

2.6. Bau- und Bodendenkmalpflege

Denkmalschutz - Sanierungsgebiet - Erhaltungsbereich Altstadt
Für das Plangebiet bzw. Teile des Plangebietes gelten folgende Satzungen der Hansestadt Wismar:

- Denkmalbereich Altstadt
- Satzung über das Sanierungsgebiet Altstadt
- Erhaltungssatzung
- Gestaltungssatzung Wismar-Altstadt

Zudem befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe-Bereich „Die historischen Altstädte Stralsund und Wismar".
Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Bodendenkmalpflege
Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt". Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) erforderlich.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des „Bodendenkmals Altstadt" sicherzustellen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für

Kultur und Denkmalpflege (LKAD) spätestens vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für alle mit Erdarbeiten im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen ist eine baubegleitende archäologische Betreuung sicherzustellen. Mit dem LAKD, dem die wissenschaftliche Ausgrabung und Bergung von Bodendenkmalen obliegt, ist hierfür frühzeitig vor Beginn der Bauarbeiten Kontakt aufzunehmen und eine verbindliche Vereinbarung zu treffen, die den Umfang sowie den terminlichen und personellen Rahmen der archäologischen Maßnahme fixiert.

Die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Für Bodendenkmale, die zufällig neu entdeckt werden, 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 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V S. 438) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

Im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in der Bauleitplanung im § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der Anlage zum BauGB fest verankert worden. Seitdem besteht die Pflicht in einem Umweltbericht die zukünftig zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zu erfassen und darzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung der rückgebauten Gebäude entlang der Dr.-Leber-

Strasse mit entsprechenden Nutzungen und Gestaltungen aufgezeigt werden.
Dazu werden Festsetzungen zu den Baukörpern und deren Ausmaß, wie auch zu den nicht überbauten Freiflächen getroffen. Neben der Schließung der Raumkante Dr.-Leber-Strasse, unterhalb des historischen Stadtkerns ist hier die Vernetzung der Grünverbindungen westlich des Turnerweges, mit dem Stadtmauergrünzug und östlich des Planbereiches mit dem Lindengarten angedacht. Dieser Grüngürtel um den Altstadtring ist als Pufferzone zur vielbefahrenen Ringstrasse und gleichzeitig als verbindendes Element zwischen den Park- und Grünzonen außerhalb des historischen Stadtkernes gedacht. Diesem Planungsziel entspricht schon der Altstadtrahmenplan aus dem Jahr 1991, der seit dieser Zeit schrittweise zur Umsetzung gelangte und die Verknüpfung sowie die attraktive Gestaltungs- und Erholungsfunktion der Freiflächen verstärken soll.
Der Planbereich ist wegen seiner Bedeutung als Teil der ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen mit Stadtmauer und Stadtgraben hervorzuheben. So ist durch die bisherigen Geländestrukturen noch ablesbar, wo sich die Schnittstelle zwischen dem historischen Stadtkern und der späteren Stadterweiterung befindet.

Durch die enge mittelalterlichen Stadtstruktur im Altstadtkern und die Wohn- und Geschäftsnutzung ist ein entsprechendes Defizit an Stellplätzen zu verzeichnen, das im fußläufig nahen peripheren Bereich aufgenommen und gelöst werden soll.
Die Zuordnung der Bauflächen im Plangebiet ist für die Ausweisung von Sondergebieten (SO) sowie als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69/08 umfasst ca. 5,32 ha, wobei die bisher versiegelten und teilversiegelten Flächen in der Flächenbilanz anteilig bei ca. 70 % liegen.

Die vorliegende Planungsabsicht lässt nach erster Einschätzung keine erheblichen und schweren Beeinträchtigungen bzw. Störungen in der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erwarten, die nicht ausgeglichen werden können.

3.2. Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestehen vor allem in der Ausweisung und städtebaulichen Neuordnung der ehemals bebauten und unbebauten Flächen, dem Erhalt der teilweise sehr prägenden

Großbäume und der Verknüpfung unterschiedlich genutzter Freiflächen mit dem vorhandenen Grünpotential der unmittelbaren Umgebung.
Die unterschiedlich genutzten Flächen des Plangebietes werden in der zukünftig maximalen Grundstücksauslastung und den Gestaltungsanforderungen über die textlichen Festsetzungen berücksichtigt. (z.B. über das Maß der baulichen Nutzung, Höhe, Materialverwendung, Pflanzgebot, Erhalt von Bäumen etc.)
Durch die Neuordnung und Aufwertung der bisher größtenteils als provisorische Stellplatzanlage genutzten teilversiegelten Flächen und die ungenutzten inzwischen naturnahen Freiflächen unterhalb des historischen Stadtkerns wird ein vorhandener städtebaulicher Missstand durch den Bebauungsplan behoben.
Vorhandene Großgehölze in Einzelstellung, Reihe oder Gruppe werden bei entsprechender Standsicherheit erhalten und in der Planung berücksichtigt.
Die zum Teil neu ausgewiesenen Bauflächen verdrängen in der sogenannten „Senke" an der Dr.-Leber-Straße (Baufeld WA 2) in den letzten Jahren entstandene Vegetationsformen wie Gräser und Stauden sowie Brombeergebüsche mit Waldreben durchsetzt, die an dieser Stelle aus stadtgestalterischer Sicht als verzichtbar einzustufen sind.

Durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünbereiche werden auch zukünftig Lebensräume und Nahrungsgrundlagen für die vorkommenden Tierarten berücksichtigt, sowie deren Entwicklung ermöglicht. Es werden jedoch auch Teillebensräume verdrängt, die in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Parkanlagen ausgeglichen werden könnten.

3.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)

a) <u>Bestandsaufnahme</u> der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Tiere
Auf der Grundlage der vorhandenen Vegetation ist im gesamten Plangebiet von einem durchschnittlichen Anteil an Vogel- und Insektenarten, sowie Säugetieren etc. auszugehen.
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird dem Umweltbericht beigefügt.

Pflanzen
Die im Plangebiet anzutreffenden Grün- und Freiflächen setzen sich aus artenarmen Zierrasen, einigen Quadratmetern Bodendeckerpflanzungen aus Zwergmispel am provisorischen Parkplatz und einer Gehölzpflanzung entlang der Turmstrasse bestehend aus Hartriegel, einigen Holunderbüschen, Pfeifenstrauch und Essigbäumen zusammen.
Größere Bedeutung kommt einigen vorhandenen Bäumen wie Linden, Rotbuchen und Eichen im Plangebiet zu, die einen Stammdurchmesser von ca. 0,50 – 0,90 m aufweisen. Insgesamt gesehen sind auch einige nicht schutzwürdige Exemplare für diesen repräsentativen Standort durch z.B. einseitig ausgebildete Kronen, extremen Schrägwuchs, verkümmerter Wuchs durch wenig Licht- oder Platzverhältnisse im Bestand.
Auf der seit Jahren unbebauten und ungenutzten „Senke" an der Dr.-Leber-Straße hat sich eine ruderale Trittflur entwickelt, die sich vornehmlich aus verschiedenen Gräsern, Goldrute, Schafgabe und Beifuss zusammensetzt. 2 Apfelbäume sowie 2 Birken und 3 Ahornsämlinge ergänzen die Fläche sowie eine ca. 1.700 m² große Fläche mit Brombeere bewachsen, durchsetzt mit Waldrebe.
Die saP wird dem Umweltbericht beigefügt.

Boden
Der im Plangebiet anzutreffende Boden besteht größtenteils aus sandigem Lehm (siehe Landschaftsplan und Kartenmaterial des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (LUNG): ursprüngliche Grundmoränenlandschaft, eben bis kuppig).
Der größte Teil der Flächen im Plangebiet stellt sich als versiegelte und teilversiegelte Fläche dar. Auf den ab dem Jahr 2006 rückgebauten Flächen südwestlich der Planstraße B (ehemaliges IHB-Gebäude) wurden unbefestigte Stellplätze errichtet, um weitere Möglichkeiten des altstadtnahen Parkens vorzuhalten.
Dazu erfolgte der Einbau einer Trag- und Deckschicht entsprechend der Belastungsklasse, sodass anfallendes Oberflächenwasser auf Grund der notwendigen Verdichtung nicht versickern konnte sondern abgeleitet wurde. Diese Flächen werden daher als teilversiegelte Flächen aufgenommen und bewertet.

Wasser
Durch den hohen Anteil an teilversiegelten und versiegelten Flächen kann nur sehr begrenzt unbelastetes Regenwasser in angrenzenden Grünflächen versickern.

Das meiste Oberflächenwasser wird in die Kanalisation eingeleitet und steht für eine Grundwasserneubildung nicht zur Verfügung.
Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone (TWSZ).

Klima / Luft
Der Untersuchungsraum liegt im atlantischen maritim beeinflussten Gebiet des west-mecklenburgischen Ostseeküstenklimas. Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West. Die zwischenzeitlich rückgebauten Baukörper Bereich südwestlich der Planstraße B (ehemaliges IHB-Gebäude) stellten eine Schließung des Blockrandes dar, so dass sich seinerzeit im Blockinneren andere klimatische Bedingungen darstellten, als jetzt mit der offenen, unbebauten teilversiegelten Fläche.
Das Gleiche gilt für den Verkehrslärm der vielbefahrenen Dr.-Leber-Strasse. Das bisherige Verkehraufkommen sowie zusätzliche Faktoren durch die Ausweisung der vorgesehenen Bauflächen und deren Nutzungen werden in einem beauftragten Schallschutzgutachten untersucht und gegenübergestellt.

Landschaft
Die Flächen stellen sich als ehemals bebaute, jetzt rückgebaute Brachflächen dar. Es gibt eine manchmal spärliche jedoch durchgängige Begrünung, vorwiegend aus Bäumen entlang der hinteren Grundstücksflächen, die das Plangebiet durchziehen bzw. rahmen und somit eine Raumkante zum Straßenraum aufrecht erhalten.
Weitere Begleitpflanzungen in Form von Bodendeckern am Parkplatz, oder auch Strauchgruppenpflanzungen entlang der Turmstrasse aus Blütensträuchern die jetzt durchsetzt sind mit Essigbäumen und Holunder wurden im Bestand kartiert.
Die Ruderalvegetation in der „Senke" an der Dr.-Leber-Straße setzt sich zusammen aus verschiedenen Gräsern, Schafgarbe, Goldrute und Beifuss, durchsetzt von Brombeergebüsch sowie Waldrebe und vereinzelt Jungwuchs aus Ahorn und Birke.
Das Fachprogramm Naturschutz und Landschaftspflege des Landschaftsplanes weist für diesen Abschnitt entlang der Turmstraße eine Baumreihe als Abrundung des historischen Stadtgrundrisses auf.

Biologische Vielfalt
Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet als durchschnittlich eingestuft. Beeinträchtigungen mit Folgen der Verdrängung ohne Ausgleichsmöglichkeit sind nicht zu erwarten.

Detaillierte Angaben dazu enthält die saP, die dem Umweltbericht beigefügt wird.

UNESCO-Welterbe
Seit 2002 sind die historischen Altstädte Wismar und Stralsund in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen worden. Grund dafür ist der weitestgehend erhaltene aus dem Mittelalter stammende Stadtgrundriss, die charakteristische Quartier- und Parzellengliederung und der Bestand an gotischer Backsteinbaukunst. Wismar und Stralsund sind herausragende Beispiele zweier Seehandelsstädte aus der Blütezeit des Städtebundes. Diese überlieferten Zeugnisse zu bewahren ist Aufgabe der Stadtplanung und -entwicklung, die auch im vorliegenden Plangebiet südöstliche Altstadt eine Rolle spielen. Durch den Managementplan Altstadt (Rahmenplan) wurde die Zielsetzung formuliert, einen Grünzug um den historischen Stadtkern zu entwickeln, so dass die Erlebbarkeit der ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen auch zukünftig gegeben ist.
Festsetzungen dafür werden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten
Keine ausgewiesenen Bereiche im Bebauungsplangebiet

b) <u>Prognose</u> über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Tiere
Die im Plangebiet vorhandenen Lebensbereiche insbesondere in der „Senke" an der Dr.-Leber-Straße für Insekten, Vögel und Niederwild können langfristig und dauerhaft nicht erhalten werden, da dieser Bereich zukünftig die Zulässigkeit einer Bebauung vorsieht.
Ausgleichspflanzungen in unmittelbarer Nachbarschaft sowie die Vernetzung von Grünflächen im und außerhalb des Plangebietes bilden auch weiterhin Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die entsprechenden Arten.
Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich die Lebensbereiche für Tiere bedingt durch Pflanzenverdrängung oder Neuansiedlung geringfügig ändern.

Pflanzen
Prägende, erhaltenswerte Bäume im Plangebiet werden aufgenommen und über Festsetzungen gesichert. Zusätzlich werden neue Pflanzungen durch entsprechende Festsetzungen ausgewiesen und dauerhaft gesichert.
Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen würden die bisherigen Rückbauflächen weiterhin als provisorischer teilversiegelter Stellplatz dienen.
Auf den Flächen der „Senke" an der Dr.-Leber-Straße würden sich Pioniergehölze weiterhin ausbreiten. Eine stärkere Verbuschung durch Brombeere, Waldrebe und Sämlinge würde zu einer Verdrängung der Gräser und Stauden führen.

Boden
Insgesamt wird durch die Realisierung der vorgesehenen Planung ein Teilbereich der derzeitigen provisorischen teilversiegelten Stellplatzanlage auf den Flächen des Sondergebietes Parkhaus versiegelt.
Die Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, weisen entsprechend der Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) eine prozentuale fachgerechte Begrünung aus, die dauerhaft zu erhalten ist. Zusätzlich kann durch die Festsetzung zweier Grünflächen sowie durch den Einsatz versickerungsfähiger Oberflächenbelege einer Vollversiegelung des Plangebietes entgegengewirkt werden.
Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die als provisorischer Parkplatz genutzten Flächen bestehen. Gleiches gilt für die Ruderalfläche in der „Senke" an der Dr.-Leber-Straße. Insgesamt gesehen besitzen die Böden des Planungsgebietes keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Wasser
Durch die festgelegte Grundflächenzahl wird die Bodenversiegelung etwas geringer und es kann mehr anfallendes Oberflächenwasser als bisher in den unbebauten Freiflächen versickern.
Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die beeinträchtigte Grundwasserneubildung durch den Anteil an teilversiegelten und versiegelten Flächen erhalten, Schadstoffeinträge sind dabei nicht ausgeschlossen.

Klima / Luft
Durch die vorgesehene zukünftige Bebauung erfolgt eine wesentliche Änderung in Bezug auf den Austausch der Luftschichten und die bisherigen klimatischen Bedingungen im Quartier im Vergleich zu den jetzt offenen Flächen.

Durch die Höhenstaffelung der einzelnen Baukörper werden stadtklimatisch bedingte Luftschneisen vorgehalten. Die Festsetzungen zur Begrünung von Dach- und Fassadenflächen, wirken dem Temperaturwechsel entgegen und filtern Staub und Abgase.

Schallschutz

Es wurden zwei Schallgutachten zu möglichen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung erstellt:

1. aufgrund der Lärmimmissionen, die durch den Verkehr auf der Dr.-Leber-Straße zu erwarten sind
2. aufgrund der Lärmimmissionen, die durch den Ein- und Ausfahrtverkehr der KfZ-Stellplatzanlagen zu erwarten sind
3. aufgrund der Anlieferung für gewerbliche Einrichtungen zu erwarten sind

Die Empfehlungen aus diesen Gutachten zum Immissionsschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen, z. B. Berücksichtigung durch Darstellung von Lärmpegelbereichen, Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden etc.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die entsprechend starke Lärm- und Luftbelastung der Anwohner der Turmstrasse durch den Verkehr auf der Dr.-Leber-Straße sowie die An- und Abfahrt der Stellplatzanlage weiterhin gegeben.

Landschaft

Durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan kann die bisherige Brache revitalisiert und ein städtebaulicher Missstand an diesem Standort behoben werden.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden räumliche Zusammenhänge und Vernetzungen der Freiflächen im und außerhalb des Plangebietes ermöglichen. Der zukünftig strukturierte, in der Höhe minimierte Baukörper der Parkpalette sowie die begrünte ebenerdige Stellplatzanlage stellen im Vergleich zu den jetzt provisorisch genutzten ebenerdigen Stellplatzanlagen im Quartier eine Aufwertung dar. Durch die vorgelegte Bebauungsplanung kommt es zur Neuordnung und Nutzung der unbebauten öffentlichen und privaten Freiflächen. Gezielte Erhaltungsmaßnahmen und neu ausgewiesene Begrünungen werden somit zur Aufwertung des Landschaftsbildes und der Aufenthaltsqualität beitragen und eine Vernetzung zu den umliegenden Park- und Freiflächen darstellen.

Bei Nichtdurchführung würden die Brachflächen der "Senke" an der Dr.-Leber-Straße im Laufe der Zeit zunehmend verbuschen und durch die Höhenentwicklung der Großgehölze die Sichtachse zur Altstadt verstellen.

UNESCO-Welterbe

Durch die vorgelegte Planung wird der weitestgehend erhaltene, aus dem Mittelalter stammende Stadtgrundriss, mit den wichtigsten Sichtachsen berücksichtigt. Dazu wird die charakteristische Quartier- und Parzellengliederung in Teilen berücksichtigt und wiederhergestellt. Auch zukünftig bleibt die Höhenlage des Gebietes unterhalb der Turmstrasse unverändert und somit wird der Verlauf der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage weiterhin deutlich. Die im Managementplan Altstadt formulierte Zielsetzung einen Grünzug um den historischen Stadtkern zu entwickeln, wird ebenfalls aufgenommen und durch eine angemessene Grüngestaltung der Freiräume nachempfunden. Somit entsteht eine qualitätsvolle Gestaltung mit Erholungs- und Aufenthaltsfunktion, wobei die aktuellen Erkenntnisse aus dem jetzt vorliegenden Gutachten zum ehemaligen Verlauf der Wall- und Festungsanlagen einbezogen werden.
Bei Nichtdurchführung würden durch den Grünzuwachs der Ruderalfläche in der "Senke" an der Dr.-Leber-Straße, die Sichtachsen auf die Altstadt beeinträchtigt. Eine naturnahe Entwicklung des Bereiches unterhalb der Altstadt würde dem städtebaulichen Erscheinungsbild als UNESCO-Welterbe nicht dienlich sein.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftigen Änderungen in Teilen wesentlich und nachträglich beeinträchtigt. Eine völlige Verdrängung der gewohnten Nist- und Nahrungsplätze findet jedoch nicht statt, da diese in der Planung im Bestand berücksichtigt wurden und ausgeglichen werden können.
Detaillierte Angaben dazu enthält die saP, die dem Umweltbericht beigefügt wird.
Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die biologische Vielfalt bedingt durch Verdrängungseffekte in der Flora und Fauna geringfügig verändern.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche im Plangebiet

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:
(siehe Planzeichnung Teil A sowie Textliche Festsetzungen Teil B)

Bäume, die mit dem entsprechenden Planzeichen als Einzelbäume festgesetzt sind, sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs- und Standsicherheit zuständig.

In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit der Bauanzeige ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) mit der geplanten Gestaltung und Pflanzenverwendung einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume im Plangebiet sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen die den Fortbestand gefährden, und auch während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920, zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gleichwertig zu ersetzen.

Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer der verwendeten Baumart entsprechenden Größe auszubilden.
Straßenbäume/Verkehrsbegleitgrün sind ggf. vor Anfahrschäden zu schützen.

Im Sondergebiet Parkpalette sind auf den unbefestigten Flächen zur Gestaltung der Freiräume mindestens sechs Bäume bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und dauerhaft vorzuhalten.
Die geplanten ebenerdigen Stellplätze sind zur Verbesserung des Stadtbildes dauerhaft mit mindestens 20 Laubbäumen zu begrünen und entsprechend mit Bodendeckern oder Sträuchern zu unterpflanzen.

Öffentliche Grünflächen und Flächen auf privaten Baufeldern, auf denen eine Pflanzbindung festgesetzt ist, sind entsprechend der Artenliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind frei von baulichen Anlagen zu nutzen.

Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Grünflächen sowie sonstigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für Bepflanzungen auf den festgesetzten privaten und öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Baum- und Straucharten vorrangig zu verwenden:

- Kolkwitzie, Deutzie
- Garteneibisch, Hortensien
- Schneeball, Spierstrauch
- Sommerflieder, Flieder
- falscher Jasmin, Zaubernuss
- Forsythie, Weigelie
- Apfel, - Weinrose
- Stechpalme, Kirschlorbeer
- Feuerdorn, Zierquitte
- Kuchenbaum, Trompetenbaum
- Blumenesche, Blumenhartriegel
- Magnolie, Zierkirsche
- Kugelrobinie, Rotdorn
- Zierapfel, Zierpflaume, Zierbirne
- Ahorne , Linden in versch. Sorten
- vielblütige Rose
- Haselnuss, Holunder
- Felsenbirne, Hundsrose
- Schlehe, Pfaffenhütchen
- Erbsenstrauch, Kornellkirsche
- Blasenspiere, Heckenkirsche
- weidenblättrige Felsenmispel
- Hartriegel, Weißdorn
- Liguster, Kreuzdorn
- Feldahorn, Spitzahorn, Eberesche
- Hainbuche, Rotbuche
- Stieleiche, Linde

Zur Sicherung der Anpflanzungen sind diese mit folgenden Mindestqualitäten vorzunehmen:
bei Verkehrsbegleitgrün - in der Qualität ohne Ballen, Höhe 30/40 cm

bei Solitärpflanzungen - in der Qualität ohne/mit Ballen,
Höhe 100/150 cm
bei Bäumen - im Stammumfang 18/20 cm.

Für die Erstbepflanzung sind 1,5 Gehölze pro m² zu pflanzen.

Auf immergrüne Nadelgehölze wie Lebensbaum und Scheinzypresse ist in Pflanzungen des Plangebietes zu verzichten, da diese nicht der Standorttypik entsprechen.

d) Zusammenfassung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 69/08 „Südöstlicher Altstadtrand" kann nach Bestandserfassung und Bewertung festgestellt werden, dass es bei Realisierung der Planung zu keiner erheblichen und dauerhaft nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Nutzung kommen wird.
Die vor einigen Jahren rückgebauten mehrgeschossigen Gebäude haben große Brachflächen hinterlassen, die derzeit als Stellflächen für PKW und Busse dienen.
Durch die Ausweisung und Neugestaltung der Bauflächen einschließlich der Grüngestaltung unbebauter Flächen wird ein in den letzten Jahren entstandener baulicher Missstand beseitigt.
Die neuen Trauf- und Firsthöhen der Baukörper sowie die bauliche Auslastung der Grundstücke sind dem Standort und den Zielstellungen mehrerer von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar bereits beschlossener Konzepte (Einzelhandelsfachplan, Managementplan Altstadt sowie Parkraumkonzept) angepasst.
Dabei war es notwendig Kompromisse einzugehen, die sich insgesamt betrachtet positiv auf die zukünftige Stadtentwicklung auswirken.

Die das Plangebiet prägenden Sichtachsen auf den Schutzgegenstand UNESCO-Welterbe mit dem Verlauf ehemaliger Stadtbefestigungsanlagen, der ursprünglichen Quartierstruktur und dem sich in den letzten Jahrzehnten entwickelten Großgrün bleiben erhalten, werden in der Planung qualitativ aufgewertet sowie städtebaulich betont.
Die fuß- und radläufigen Wegebeziehungen werden ausgebaut , so dass eine Verknüpfung zwischen Stadtkern, Außenring und darüber hinaus Richtung Wismar Süd gewährleistet ist. Das Gleiche gilt für die Vernetzungen der Freiräume die in dieser Planung angedacht sind: vom Lindengarten über die Grünfläche an der ehemaligen Stadtmauer bis zur Schützenwiese.
Dazu ist der entsprechende Erhalt von gesunden Großbäumen in den Festsetzungen berücksichtigt sowie gleichfalls das Anpflanzen von neuen Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Flächen.
Durch die Ausweisung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet werden neben dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen weitere wichtige Zusammenhänge

und Entwicklungen von Flora und Fauna geschaffen. Was die Gesamtentwicklung dieses so sensiblen Bereiches am Rande des historischen Stadtzentrums angeht, ist durch die Planung eine Aufwertung in der Flächenzuordnung und Gestaltung zu verzeichnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin ein städtebaulicher Missstand bleiben, ohne abgestimmtes Entwicklungspotential in Bezug auf Infrastruktur Wirtschaft und Tourismus.

Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung der rückgebauten Flächen wird die Planung begrüßt und bietet eine optimale Möglichkeit, mehrere öffentliche als auch private Nutzungen und Interessen zu vereinen. Die vorgelegte Planung wird als sinnvoll und umweltverträglich eingeschätzt.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes				
	(Bruttobauland)		**5,32 ha**	**100 %**
1.	**Nettobauland**		**1,98 ha**	**37,24 %**
1.1.	Wohngebiet (WA)		1,08 ha	20,38 %
	WA 1	0,14 ha		
	WA 2	0,64 ha		
	WA 3	0,30 ha		
1.2.	Sonstiges Sondergebiet Dienstleistungs- und Einkaufszentrum (SO Dienstleistungs- und Einkaufszentrum)		0,44 ha	8,25 %
1.3.	Sonstiges Sondergebiet Parkpalette (SO Parkpalette)		0,46 ha	8,61 %
2.	**Öffentliche Verkehrsfläche**		**2,70 ha**	**50,80 %**
3.1.	Straßenverkehrsfläche		2,10 ha	39,47 %

3.2.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
	Stellplatzanlagen	0,56 ha	10,50 %
	Fußgängerbereich	0,04 ha	0,83 %
3.	**Öffentliche Grünfläche**	**0,63 ha**	**11,92 %**

4.2. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung (§ 45 - 79 BauGB) vor.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
ausgefertigt am:

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

Anlage zur Begründung,
Pkt. 3 Umweltbericht

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Der Bebauungsplan setzt Bauflächen, Verkehrsflächen, private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Aufgrund ihrer unterschiedlichen Eingriffsfolgen, sind diese Flächen im Einzelnen den u.a. Auswirkungskategorien zuzuordnen.

Das verwendete Verfahren zur Ermittlung des Eingriffs sieht zunächst die Ableitung eines konkretisierten, biotoptypenbezogenen Kompensationserfordernisses vor (Spalten F der nachfolgenden Tabellen). Die Ableitung erfolgt aus der Wertstufe der Biotoptypen und Spalten E der nachfolgenden Tabellen). Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die gewählten Werte für das Kompensationserfordernis.

Biotoptypencode	Beschreibung	Wertstufe	Kompensationserfordernis
PHZ	Siedlungshecke einheimische Gehölze	1	1,5
PER	Artenarmer Zierrasen	-	0,5
RTT	Ruderale Trittflur	1	1
PEB	Beet/Rabatte	-	0,5
OVL	Straße	-	0
OE	Bebauung	-	0
OVP	Parkplatz, teilversiegelt	-	0
OVF	Fuß-Rad-Weg, versiegelt	-	0
BBA	Älterer Einzelbaum	4	8
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1	1,5

Für vollständig versiegelte Biotoptypen wird aufgrund der fehlenden Lebensraumfunktion als Kompensationserfordernis der Wert 0 gewählt. Für artenarme Zierrasen und Beete/Rabatte wird eine geringe verbliebene ökologische Funktion mit dem Kompensationserfordernis von 0,5 gewürdigt. Die übrigen Biotoptypen wird aufgrund ihrer spezifischen Ausprägung jeweils der unterste Wert der Bemessungsspanne angesetzt. Die älteren Einzelbäume erfüllen mit einem Stammdurchmesser von 0,5 m gerade die Anforderungen zur Einordnung in die Katergorie „Älterer Einzelbaum". Die ruderale Trittflur weist lediglich Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung auf.

Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung

Biotopbeseitigungen durch Flächenversiegelung sind in den festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen zu erwarten. Hinsichtlich des Umfangs der Flächenversiegelung ist für die Verkehrsflächen von einer 100%igen Versiegelung auszugehen. Der Versiegelungsanteil innerhalb der Bauflächen richtet sich nach dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung lässt sich aus der Grundflächenzahl ableiten. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für das Gebiet WA 2 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Nach § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung um 50 % zulässig, sodass eine faktische GRZ von 0,6 zu berücksichtigen ist.

Für die Gebiete WA 1 und WA 3 ist nach § 17 (2) BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für WA 1 ist als städtebauliches Ziel die Erhaltung der vorhandenen Villenbebauung definiert. Aufgrund der bestehenden Ausschöpfung der geplanten GRZ durch die vorhandene Bebauung ist eine Veränderung hier somit nicht zu erwarten. Zudem wären Veränderungen bilanzneutral, da das Gebiet auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche bereits weitgehend versiegelt ist. Das Gebiet WA 1 wird somit in der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Für WA 3 ist eine Überschreitung der GRZ um 50 % aufgrund der bereits angewandten Ausnahmereglung nach § 17 (2) nicht mehr zulässig.

Nicht berücksichtigt wird darüber hinaus die Festsetzung der östlichen Grünfläche an der Dr.-Leber-Straße, weil diese Bereiche bereits den geplanten Nutzungen qualitativ und quantitativ entsprechen und somit keine relevante Änderung zu erwarten ist.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen werden die vorhandenen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO als rückzubauende Anlagen angerechnet. Hierdurch ergibt sich somit ein Entsiegelungs- und Aufwertungspotenzial.

Die verbleibenden Flächenanteile der Baugebiete sind als zukünftige Hausgärten bzw. gleichwertige Gartenanlagen (PER/PEB) einzustufen. Diese Flächen sind hinsichtlich der Flächenversiegelung nicht zu berücksichtigen. Ebenso sind die festgesetzten privaten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen etc. einzustufen.

Bei der Ermittlung des Eingriffs durch Versiegelung ist der vorhandene Versiegelungsgrad zu berücksichtigen. Die bereits vorhandene Bebauung in den Baugebieten bedingt bereits eine teilweise Ausschöpfung der Grundflächenzahl. Als Eingriff sind lediglich noch die verbleibenden, noch nicht ausgeschöpften Anteile der Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Für die einzelnen Gebiete ergeben sich folgende zusätzliche Versiegelungsanteile:

Gebiet	Festgesetzte Grundflächenzahl	Rechnerische, „faktische" GRZ	Vorhandener Bebauungsanteil	Maximal zusätzlicher Versiegelungs-/Entsiegelungsanteil
WA 2	0,4	0,6	0,57	0,03
WA 3	0,6	0,6	0,44	0,16
Verkehr	1,0	-	0,95	0,05
SO	0,8	-	0,95	-0,15
Grün	0,0	-	0,11	-0,11

Für die geplanten Sondergebiete ist der mögliche Versiegelungsgrad durch die vorhandene Nutzung bereits überschritten. Eine weitere Versiegelung ist somit nicht möglich. In diesen Bereichen ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen von einem Entsiegelungsanteil auszugehen, der im Folgenden den Versiegelungsanteilen in anderen Bauflächen gegenübergestellt wird.

In der folgenden Tabelle ergeben sich für die in den einzelnen Teilbereichen vorhandenen Biotoptypen (Spalte A) die **zusätzlichen Versiegelungen** bzw. **Entsiegelungen** (Spalte D) als Produkt aus der vorhandenen Gesamtbiotopfläche (Spalte B) mit dem ermittelten zusätzlichen Ver- bzw. Entsiegelungsanteil (Spalte C).

	A	B	C	D	E	F	G
Teilbereich	Biotoptyp	Gesamtfläche [m²]	Max. zusätzlicher Versiegelungsanteil	Max. zusätzlich versiegelbare Fläche (B x C) [m²]	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Flächenäquivalent für Kompensation
WA 2	PER	1036	0,03	31	-	0,75	23
	PHZ	410	0,03	12	1	1,5	18
	RTT	1200	0,03	36	1	1	36

WA 3	PER	1517	0,16	243	-	0,75	182
Verkehr	PHZ	91	0,05	5	1	1,5	8
	PEB	315	0,05	16	-	0,75	12
	PER	309	0,05	15	-	0,75	11
Summe Kompensationsbedarf							290
Teil-bereich	Bio-top-typ	Gesamt-fläche [m²]	Max. Ent-siege-lungsanteil	Max. entsie-gelbare Fläche (B x C) [m²]	Wert - stufe	Kompen-sations-wertzahl	Flächenäquiva-lent für Kom-pensation
SO	OV*	8507	0,15	1276	0,5	0,3	191
Grün	OV*	3835	0,11	429	0,5	0,3	64
Summe Kompensationsplanung							255
Bilanz (Kompensationsplanung – Kompensationsbedarf)							-35

Das Flächenäquivalent für Kompensation (Bedarf) (Spalte G) wird nach der folgenden Formel ermittelt:

Ermittelte Fläche des betroffenen Biotoptyps	x	Konkretisiertes biotoptypenbezogenes Kompensationserfordernis, inkl. Zuschlag Versiegelung und Freiraumbeeinträchtigungsfaktor	=	**Kompensationsflächen-äquivalent (Bedarf)**

Dabei ist als Zuschlag für die Versiegelung der Wert 0,5 zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im B-Plangebiet wird für den Freiraumbeeinträchtigungsfaktor der Wert 0,75 gewählt.

Das Flächenäquivalent für Kompensation (Planung) (Spalte G) wird nach der folgenden Formel ermittelt:

Ermittelte Fläche des Zielbiotops	x	Konkretisiertes maßnahmenbezogene Kompensationswertzahl, inkl. Zuschlag Entsiegelung und Leistungsfaktor	=	**Kompensationsflächen-äquivalent (Planung)**

In den nicht versiegelbaren Bereichen der Bauflächen bzw. im Bereich der geplanten Grünfläche wird als zukünftiger Biotoptyp Beet/Rabatte bzw. artenarmer Zierrasen mit der Wertstufe 0,5 berücksichtigt. Als Zuschlag für die Entsiegelung wird 0,5 berücksichtigt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im B-Plangebiet wird für den Leistungsfaktor der Wert 0,3 gewählt.

Zu kompensieren sind zusätzlich die Verluste von Einzelbäumen. Insgesamt wird der Großteil der vorhandenen Einzelbäume durch entsprechende Erhaltungsfestsetzungen im Bestand gesichert. Nicht erhalten werden können insgesamt 16 jüngere Einzelbäume (BBJ) und 1 älterer Einzelbaum (BBA). Für die jüngeren Einzelbäume ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 1,5, für die älteren Einzelbäume von 8. Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf in Höhe von 32 Einzelbäumen.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust / Biotopbeeinträchtigungen

Die vorgesehenen Nutzungsfestsetzungen regeln im Wesentlichen die bereits vorhandenen Nutzungen neu. Eine wesentliche Änderung der daraus resultierenden Beeinträchtigungen auf das direkte Umfeld der geplanten Nutzungen oder auf das Umfeld des Planbereichs ist nicht ableitbar.

Gesamtkompensationserfordernis

Durch die Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 290. Im Zuge der Planung ergeben sich Entsiegelungspotenziale, die eine Kompensation von 255 ergeben. Demnach ergibt sich ein Kompensationsdefizit innerhalb des Plangebietes von 35.

Zu kompensieren sind zusätzlich die Verluste von Einzelbäumen. Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 32 Einzelbäumen. Im Plangebiet sind 6 Baumpflanzungen festgesetzt. In der Bilanz verbleibt ein Defizit von 26 Einzelbäumen.

Nachtrag: Durch die Festsetzung zum Anpflanzen von mindestens 20 Einzelbäumen auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Stellplatzanlage und von mindestens sechs Einzelbäumen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkpalette wird dieses ermittelte Defizit ausgeglichen.

Hinweise:
Die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Gutachten (z.B. Schallschutz, Artenschutz) sowie aufgeführte Regelwerke (z.B. DIN) sind im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung einsehbar.
Informelle Planungen als Grundlage für die Bauleitplanung (z.B. Städtebaulicher Rahmenplan Wismar Ost, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar, Gutachten Wall- und Festungsanlagen) sind ebenfalls im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung sowie im Internet unter www.wismar.de einsehbar.

Vorlage **Nr.: VO/2014/0915**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
20.1 Abt. Kämmerei
60 BAUAMT

Status: öffentlich
Datum: 12.05.2014
Verfasser: Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 26/92 "Wohngebiet Zierower Weg", 2. Änderung

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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 Anregungen und Hinweise der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg", 2. Änderung mit dem Ergebnis geprüft, dass die planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise von
Landrat als untere Abfallbehörde
Kataster- und Vermessungsamt
Landrat als untere Naturschutzbehörde
berücksichtigt werden.
(Begründung zur Abwägung siehe Anlage 1)

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und beschließt die Abwägung (Entscheidung über Anregungen) entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar nimmt zu Kenntnis, dass während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB seitens der Bürger keine Anregungen oder Hinweise zum Planentwurf gegeben wurden.

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt den Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg", 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung M-V und § 5 der Kommunalverfassung als Satzung. (vgl. Anlage 2)

3. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg", 2. Änderung wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (vgl. Anlage 3)

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Einwendern von Anregungen nach Satzungsbeschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

5. Der Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg", 2. Änderung wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt. Er ist nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 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 2 (2a-2b) – Bebauungsplan
Anlage 3 (3a-3d) – Begründung zum Bebauungsplan

Der Bürgermeister

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

Anlage 1

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 28.11.2013 über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Von 24 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 15 eine Stellungnahme abgegeben (Schreiben siehe Anhang 1 zur Anlage 1).
Sieben Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange sowie sechs Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Landrat als untere Abfallbehörde Landkreis NWM Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz	Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht **grundsätzlich Einverständnis** mit der Entwurfsfassung vom 21.11.2013. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nicht vor. Eine Gewähr für die Altlastenfreiheit wird allerdings nicht übernommen. *Zu Altlasten und Abfall werden folgende allgemeine Formulierungen vorgeschlagen:* 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die vorgeschlagene Formulierung zur Abfallentsorgung und zum Bodenschutz modifiziert in die Begründung eingefügt. Die Entsorgung erfolgt durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) der Hansestadt Wismar

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

1.2 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

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.	
2.	Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	Keine Stellungnahme abgegeben	----------
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abt. 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft)	Keine Stellungnahme abgegeben	----------
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	Keine Stellungnahme abgegeben	----------
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abt. 4 (Naturschutz, Wasser und Bo den)	Keine Stellungnahme abgegeben	----------

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
6.	Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz	**Keine** weiteren **Anregungen** oder Ergänzungen	Kenntnisnahme
7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	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. Es wird außerhalb öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung.	Die Hinweise werden beachtet. Als zuständige Kommunalbehörde wurde das Ordnungsamt, Abteilung Brandschutz beteiligt. Der Hinweis zum Verhalten bei Verdacht auf Kampfmittelbelastung ist auf dem Plan der Ursprungssatzung vermerkt.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
8.	Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz	**Keine Bedenken**, Hinweise: <u>Bodendenkmalpflege</u> Die Belange der Bodendenkmalpflege sind als textliche Hinweise im B-Plan bereits enthalten und haben weiterhin Bestand. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich inzwischen die Bezeichnung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege M-V in: „Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V" geändert hat. <u>Baudenkmalpflege</u> Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.	Kenntnisnahme Eine redaktionelle Aktualisierung der Ursprungsplanung hinsichtlich der Namensänderung ist nicht vorgesehen und erforderlich. Kenntnisnahme
9.	Stadtwerke Wismar GmbH	**Keine Bedenken**, Hinweise: Aus Sicht der Stadtwerke Wismar GmbH gibt es zur der o. g. Änderung **keine Einwände**. Aus den beigefügten Bestandsplänen der Stadtwerke Wismar sind die Lage und die Trassenführung der Versorgungsleitungen und Kabel zu entnehmen.	Kenntnisnahme
10.	Landrat als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt	Keine Stellungnahme abgegeben	----------

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
11.	Kataster- und Vermessungsamt	Der katastermäßige Bestand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/92 wurde geprüft, es wurde festgestellt, dass durch Vermessungen im Bereich des alten Flurstückes 3323/71 etliche neue Flurstücke entstanden sind. Die Flurstücksbezeichnung 3323/69 (im Teilbereich 1) fehlt ganz und die Flurstücksnummern 3323/83 und 3322/6 sind bitte nachzutragen, da diese in den neuen Geltungsbereich ragen. Nach der Überarbeitung den Plan bitte erneut zur katastermäßigen Bestätigung einreichen.	Die Hinweise werden beachtet. Die neuen Flurstücke und Flurstücksbezeichnungen werden in die Planzeichnung übernommen und somit auf den aktuellsten Stand gebracht. Nach Überarbeitung wird der Plan zur katastermäßigen Bestätigung beim Katasteramt erneut eingereicht.
12.	Landesamt für innere Verwaltung	Keine Stellungnahme eingegangen	----------
13.	Landrat als untere Naturschutzbehörde Landkreis NWM Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Gehölzschnitte zur Baufeld-Freimachung sind zum Schutz von Brutvögeln außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September vorzunehmen. Andernfalls ist im konkreten Einzelfall der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass geschützte Arten von der Maßnahme nicht betroffen werden. Begründung: Mit der Bauzeitregelung sollen artenschutzrechtliche Verstöße entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden.	Die Anregungen und Hinweise werden wie folgt beachtet: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße wird die Bauzeitenregelung als Textlicher Hinweis auf den Plan und in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		Weitere naturschutzrechtliche Belange werden von der 2. Änderung des B-Planes 26/92 nicht berührt.	
14.	Landrat als untere Wasserbehörde Landkreis NWM Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft	Die 2. Änderung des B-Planes betrifft 2 Teilbereiche des rechtskräftigen B-Planes. Die jetzt beantragten Änderungen in den 2 Teilbereichen berühren keine wasserrechtlichen Belange. Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. Änderung nicht berührt.	Kenntnisnahme Wasserrechtliche Belange werden nicht berührt.
15.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	**Raumordnerische Bewertung:** Die Hansestadt Wismar ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) als Mittelzentrum im Stadt-Umland-Raum Wismar eingestuft. Die Kernstadt Wismar verfügt über 42.433 Einwohner (Stand 31.12.2012). Mit der Planänderung können bisher nicht umgesetzte Wohnbauflächenreserven aktiviert und so ein Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen der Hansestadt Wismar geleistet und Fortzüge in andere Gemeinden minimiert werden. Der vorgelegte B-Planentwurf berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (vgl. insbesondere 4. Siedlungsentwicklung RREP WM).	Kenntnisnahme; die Änderung des B-Planes ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, raumordnerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
		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.	
16.	Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt	Keine Stellungnahme eingegangen	----------
17.	Deutsche Telekom AG	Keine Stellungnahme eingegangen	----------
18.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/ Straßenunterhaltung	**Keine Bedenken** Im Rahmen der Beteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird mitgeteilt, dass zum o.g. Bebauungsplan von Seiten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung **keine Einwände** bestehen.	Kenntnisnahme

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
19.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	**Keine Bedenken** Der o.g. Änderung wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Gebiet der Änderung nicht vorhanden.	Kenntnisnahme
20.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow	Keine Stellungnahme eingegangen	----------
21.	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow	Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
22.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow	Keine Stellungnahme eingegangen	----------
23.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf	Keine Stellungnahme eingegangen	----------
24.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg	Keine Stellungnahme eingegangen	----------

Nr.	Verfasser	Sachpunkt, Antrag, Antragsbegründung, Forderungen, Vorschläge	Stellungnahme der Verwaltung
25.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow	Keine Stellungnahme eingegangen	----------
26.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf	Keine Stellungnahme eingegangen	----------
27.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
28.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Poel	Keine Änderungen bzw. Ergänzungen	Kenntnisnahme

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

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg" sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.03.2014 bis einschließlich 06.05.2014 öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.
Zum zusätzlich angebotenen Erörterungstermin am 06.05.2014 erschienen zwei Bürger, die sich zur Durchführung ihres beabsichtigten Bauvorhabens im Plangebiet informierten.

ANHANG 1
ZUR ANLAGE 1

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB) SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 Abs. 2 BauGB)

BEBAUUNGSPLAN NR. 26/92
"WOHNGEBIET ZIEROWER WEG"
2. ÄNDERUNG

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN

SCHREIBEN VOM 28.11.2013		TERMIN: 03.01.2014	ERHALT	H/A
1.	Der Landrat als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz Postfach 1565 23958 Wismar	03841-3040-0	02.01.2014	
2.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar			
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	0385-59586510		
4.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow			
5.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	0385-59586500		
6.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar		20.12.2013	

7.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	0385-20702832	07.02.2014	
8.	Der Bürgermeister als untere Denkmal-schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar		19.12.2013	
9.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	03841-233425	10.01.2014	
10.	Der Landrat als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt Postfach 1565 23958 Wismar		02.01.2014	
11.	Kataster- und Vermessungsamt Postfach 1565 23958 Wismar	03841-410151	11.12.2013	
12.	Landesamt für innere Verwaltung PF 120135 19018 Schwerin	0385-58856268		
13.	Der Landrat als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege Postfach 1565 23958 Wismar		02.01.2014	
14.	Der Landrat als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft Postfach 1565 23958 Wismar		02.01.2014	
15.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159 19053 Schwerin	0385-58889140	03.01.2014	

16.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	03841-2516074		
17.	Deutsche Telekom AG Niederlassung Potsdam PF 229 14526 Stahnsdorf	03871-623852		
18.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	03841-749406	16.12.2013	
19.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-327580	23.12.2013	
20.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz	038825-3930		
21.	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	03881-7230	05.12.2013	-
22.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
23.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
24.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		

25.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	03841-7980		
26.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100		
27.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	038426-4100	19.12.2013	
28.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel Gemeindezentrum 13 23999 Kirchdorf		16.12.2013	

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

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

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

E-Mail:
h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:

Ort, Datum:
GVM, den 2013-12-27

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg" der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Frau Prante,
mit Schreiben vom 26.11.2013 und 28.11 2013 – beim Landkreis eingegangen am 03.12.2013 - haben sie zur Stellungnahme zur 2. Änderung B- Plan Nr.26/92 „Wohngebiet Zierower Weg" der Hansestadt Wismar betroffene Behörden(und verwaltungsintern die Bauleitplanung aufgefordert. Grundlage für die Stellungnahmen bilden die Entwurfsunterlagen einschließlich Begründung mit Planungsstand vom 21.11.2013.
Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt und in der weiteren Bearbeitung zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

H. Gielow
Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Anlagen

FD Umwelt

2. Änderung B-Plan Nr: 26/92 „WG Zierower Weg der Hansestadt Wismar
Gesamtstellungnahme des Fachdienstes 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.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	x

Die 2. Änderung des B-Planes betrifft 2 Teilbereiche des rechtskräftigen B-Planes. Die jetzt beantragten Änderungen in den 2 Teilbereichen berühren keine wasserrechtlichen Belange. Die Grundzüge der Planung werden durch die 2.Änderung nicht berührt.

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.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	x

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Entwurfsfassung vom 21.11.2013.

Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nicht vor. Eine Gewähr für die Altlastenfreiheit wird allerdings nicht übernommen.

Zu Altlasten und Abfall werden folgende allgemeine Formulierungen vorgeschlagen:

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 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 BodenschutzBei 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.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Gehölzschnitte zur Baufeld-Freimachung sind zum Schutz von Brutvögeln außerhalb des Zeitraums vom
1. März bis 30. September vorzunehmen. Anderenfalls ist im konkreten Einzelfall der gutachtliche Nachweis zu erbringen, dass geschützte Arten von der Maßnahme nicht betroffen werden.

Begründung: Mit der Bauzeitregelung sollen artenschutzrechtliche Verstöße entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden.

Weitere naturschutzrechtliche Belange werden von der 2. Änderung des B-Plans 26/92 nicht berührt.

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)

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)

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

AbfZustVO M-V - Abfall-Zuständigkeitsverordnung zuletzt geändert 7.12.2012

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

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

LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V.S. 759)

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)

FD Bauordnung und Planung
Bauleitplanung

Aus planungsrechtlicher Sicht werden nachfolgende Hinweise gegeben:
Anlass der Planänderung sind Wünsche eines Grundstückseigentümers zur besseren Vermarktung der Grundstücke. Eine Gefälligkeitsplanung ist zulässig, soweit sie städtebaulich begründbar ist und dem Entwicklungsziel der Gemeinde entspricht. Den Grundsätzen der Bauleitplanung folgend, ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes (auch Änderung bzw. Ergänzung) besonders § 1(3) BauGB zu berücksichtigen. Hier formuliert der Gesetzgeber: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." Damit sind grundsätzliche rechtliche Tatbestandsvoraussetzungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen begründet, die ihrem Wesen nach nicht der Regelung von Einzelfällen, sondern der städtebaulichen Ordnung des Ganzen dienen müssen. Zur Rechtssicherheit empfehle ich daher auch die städtebauliche Begründung für die Möglichkeit des Wegfalls der Firstrichtung und die Zulassung von Einzelhäusern im Teilbereich 1 in die Begründung aufzunehmen. Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ist aus den genannten Gründen und unter Berücksichtigung der jetzt vorgenommenen Erweiterung des Geltungsbereichs auch für das nördlich an das erweiterte Baugrundstück angrenzende Grundstück zu prüfen.

HANSESTADT
WISMAR

Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung

Postfach 1245

23952 Wismar

20. DEZ. 2013
ha. 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: 19.12.2013

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

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus meinem Verantwortungsbereich ergeben sich keine weiteren Anregungen oder Ergänzungen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Jürgen Schmidt
SB Vorb.BrSch

(7)

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

LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 12 45
23952 Wismar

bearbeitet von: Frau Babel
Telefon: (0385) 2070-2800
Telefax: (0385) 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-9080
Schwerin, 7. Februar 2014

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
2. Änderung des B-Planes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg"
Ihre Anfrage vom 28.11.2013; Frau Prante

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

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

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

HANSESTADT
WISMAR

8

Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Bauamt
Abteilung
19. DEZ. 2013

660.2

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Bauamt
Abt. Planung
Frau Prante

im Hause

Ihre Nachricht: v. 28.11.2013
Unsere Zeichen:
Bearbeiter/ in: Gralow
Zimmer:
Telefon: 03841-251 6036
Fax: 03841-251 6032
E- Mail: rgralow@wismar.de
Datum: 17.12.2013

Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg", 2. Änderung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Prante,

hiermit übersenden wir Ihnen die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) hinsichtlich Bodendenkmalpflege und Baudenkmalpflege.

- Bodendenkmalpflege

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind als textliche Hinweise im B-Plan bereits enthalten und haben weiterhin Bestand. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass sich inzwischen die Bezeichnung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege M-V in: „Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V" geändert hat.

- Baudenkmalpflege

Baudenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Günter
Abt.-Leiter Sanierung und Denkmalschutz

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
10. JAN. 2014
60.2

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 11 · 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Amt für Zentrale Dienste
08. Jan. 2014
Posteingang
60

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6 - 12
23970 Wismar

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

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

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
		TP/Pio	Herr Piotrowski	03841 233425	30.12.2013

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Reg. Nr.:266/13
Az.:8-449

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ lagen uns folgende Unterlagen als sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vor.

- das Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 28.11.2013
- Begründung zur Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ 2. Änderung, Übersichtsplan, Entwurf, mit dem Stand: 21.11. 2013
- Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ 2. Änderung, Teil A –Planzeichnung, M 1 : 500, Entwurf Stand: 21.11. 2013

Die Stadtwerke Wismar GmbH nimmt zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ wie folgt Stellung:

- aus Sicht der Stadtwerke Wismar GmbH gibt es zur der o. g. Änderung keine Einwände.
- aus den beigefügten Bestandsplänen der Stadtwerke Wismar ist die Lage und die Trassenführung der Versorgungsleitungen und Kabel zu entnehmen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

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

Anlagen:
Bestandspläne der Stadtwerke Wismar GmbH, Reg.–Nr.: 266/13

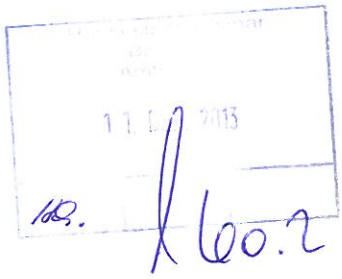
Landkreis Nordwestmecklenburg

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

E-Mail:
uebernahme-kva@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:
2013-B1-0116

Ort, Datum
Grevesmühlen, 04.12.2013

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
03.12.2013

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe den katastermäßigen Bestand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/92 geprüft und festgestellt, dass durch Vermessungen im Bereich des alten Flurstücks 3323/71 etliche neue Flurstücke entstanden sind.

Die Flurstücksbezeichnung 3323/69 (im Teilbereich 1) fehlt ganz und die Flurstücksnummern 3323/83 und 3322/6 sind bitte nachzutragen, da diese in den neuen Geltungsbereich ragen.

Nach der Überarbeitung reichen sie den Plan bitte erneut zur katastermäßigen Bestätigung ein.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Kerstin Rieck

Anlage: 1 Plankopie mit gekennzeichneten Korrekturhinweisen
1 Flurkartenauszug M 1:500
Ihre B- Planunterlagen zurück

15

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Hansestadt Wismar
Bauamt
Anlaufstelle
- 3. JAN. 2014

60.2

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 506-70/13
Datum: 02.08.2013

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 B-Plan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg", 2. Änderung der Hansestadt Wismar

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 28.11.2013 (PE 03.12.2013)

Bewertungsergebnis

Dem B-Plan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg", 2. Änderung stehen Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt

Vorgelegt wurde der B-Planentwurf mit Planzeichnung und Begründung. Die Planänderung wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt und beinhaltet die bedarfsangepasste Änderung der Bauweise.

Raumordnerische Bewertung

Die Hansestadt Wismar ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) als Mittelzentrum im Stadt-Umland-Raum Wismar eingestuft. Die Kernstadt Wismar verfügt über 42.433 Einwohner (Stand 31.12.2012).

Mit der Planänderung können bisher nicht umgesetzte Wohnbauflächenreserven aktiviert

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

und so ein Beitrag zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen der Hansestadt Wismar geleistet und Fortzüge in andere Gemeinden minimiert werden. Der vorgelegte B-Planentwurf berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (vgl. insbesondere 4. Siedlungsentwicklung RREP WM).

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

ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR

Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung

Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-402
Fax: 7 49-444
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de
Datum: 12-12-2013

60 – Bauamt
Abt. Planung

1 6. DEZ. 2013

l 60.2

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

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg"

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

19

Von: Uwe Brüsewitz<bruesewitz@wbv-mv.de>
An: <BPrante@Wismar.de>
Datum: 23.12.2013 13:29
Betreff: B-Plan 26-92 2 Änderung Zierower Weg.doc

Wasser- und Bodenverband

„Wallensteingraben-Küste"

Körperschaft des öffentlichen Rechts

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

Hansestadt Wismar

PF 1245

23952 Wismar

Bearbeiter — Ihre Zeichen/Nachricht vom
Unser Zeichen — Datum

Dorf Mecklenburg, den 23.12.2013

Betr.: 2. Änderung des B-Planes Nr. 26/92

"Wohngebiet Zierower Weg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Änderung wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt.
Anlagen des Verbandes sind im Gebiet der Änderung nicht vorhanden.

Mit freundlichem Gruß

Brüsewitz

Geschäftsführer

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

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

Für die Gemeinde Gägelow

0 6. DEZ. 2013
Ho. 160.2

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

Fachbereich:	GB Bauamt
Zimmer:	2.1.10
Es schreibt Ihnen:	Frau Steffen
Durchwahl:	03881 723 168
E-Mail-Adresse:	info@grevesmuehlen.de
	m.steffen@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen:	6002.st

Datum: 03.12.2013

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf (Stand: 21.11.2013)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
L. Prahler
Leiter Bauamt

(27)

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

Stadt Wismar
Bauamt
Amtsleitung
19. DEZ. 2013

Sb/160.2

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	17.12.2013

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg" 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg" der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 212-25/13).

Mit freundlichen Grüßen

Lange
Abteilungsleiter

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de
Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE78 14051000 1000 0077 62,
BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G. Wismar, BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE04 1306 1078 0003 2211 56,
BIC: GENODEF1HWI
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94 1203 0000 0000 2024 32,
BIC: BYLADEM1001

Gemeinde
Ostseebad Insel Poel

Die Bürgermeisterin

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

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

23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
16. DEZ. 2013

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

Auskunft erteilt:
Herr Reiche
Durchwahl:
038425/4281-16

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unser Zeichen	Datum
	ri-rei	2013-12-12

Betreff: **Beteiligung TÖB gemäß §4 Abs. 2 BauGB**
2. Änderung B-Plan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Richter
Bürgermeisterin

ANHANG 2
ZUR ANLAGE 1

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

106

BEBAUUNGSPLAN NR. 26/92, 2. Änderung
"Wohngebiet Zierower Weg"

AUSLEGUNGSZEIT: 31.03.2014 - 06.05.2014

85-86

HANSESTADT
WISMAR
Der Bürgermeister
Abt.
Kopernikusstraße
23966 Wismar

08.05.14

85

ANLAGE 2

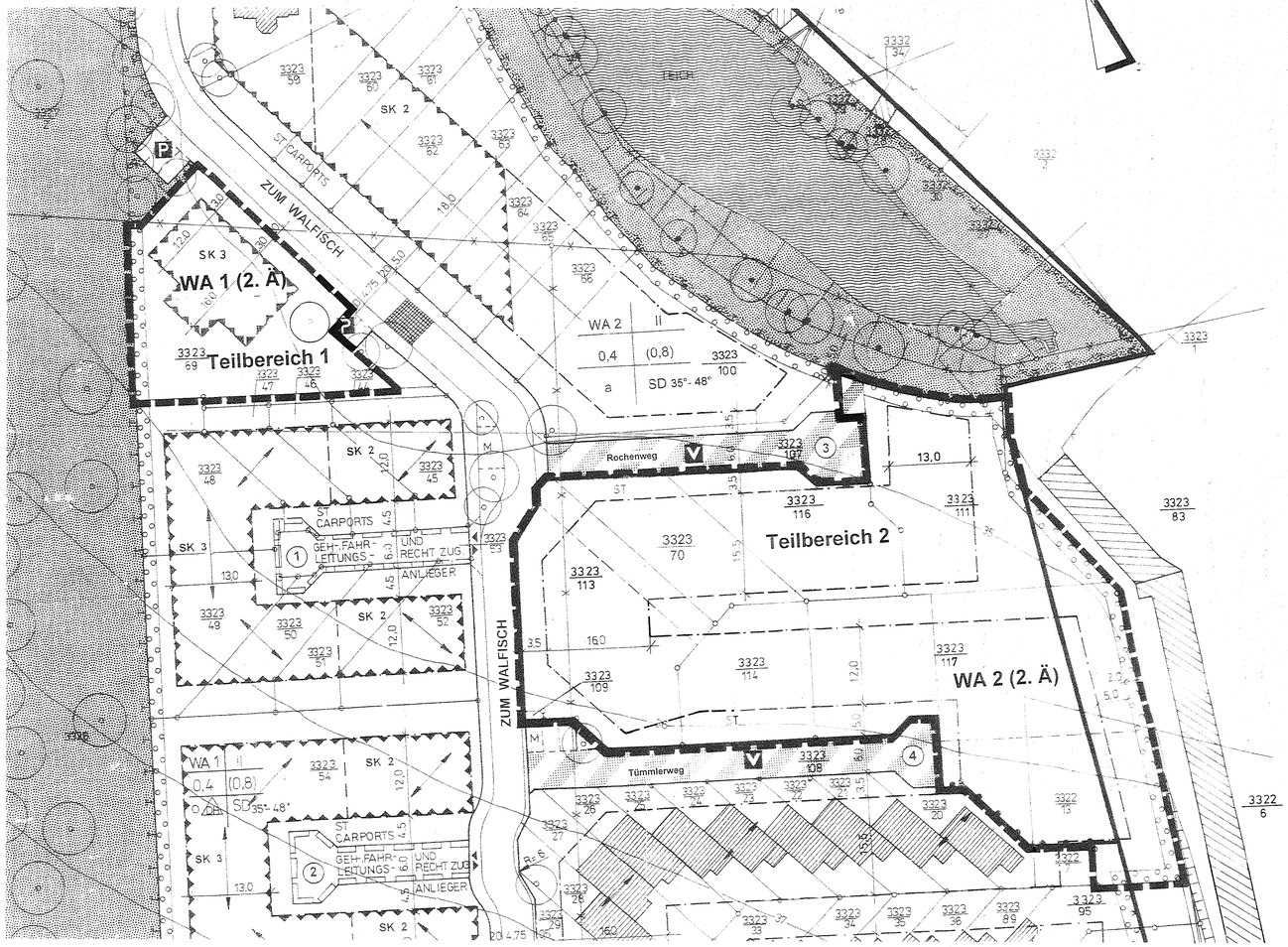
**BEBAUUNGSPLAN
NR. 26/92
„WOHNGEBIET
ZIEROWER WEG“
2. ÄNDERUNG**

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 26/92 „ WOHNGEBIET ZIEROWER WEG “

2. ÄNDERUNG

TEIL A - PLANZEICHNUNG, M 1 : 500



Planzeichenerklärung

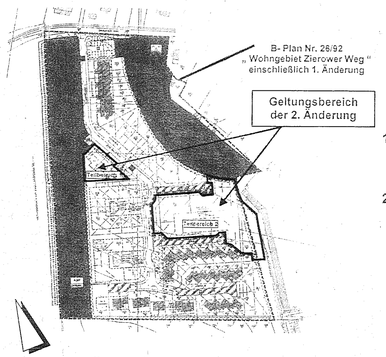
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
max. 2 WE	max. 2 Wohneinheiten	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
(0,8)	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
SD	Steildach	
35°- 48°	Dachneigung (DN)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich	
	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a u. (6) BauGB
	vorgeschlagener Standort von Einzelbäumen	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung	§ 9 (7) BauGB
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) Nr.24 u. (6) BauGB
ST	Stellplätze	
	Darstellung ohne Normcharakter	
	Geltungsbereich der Ursprungssatzung einschließlich 1. Änderung vom 25.05.2008	
	Flurstückgrenze	
z.B. 3323/70	Nr. des Flurstückes	
	wegfallende Flurstücksgrenze	
	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze	
	Höhenlinie	
z.B. 35	Höhe über NN	
SK 3	Schallschutzklasse 3	
z.B. 13,0	Maßlinien mit Maßangabe	

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Teilbereich 1		Teilbereich 2	
		WA 1 (2. Ä)	II	WA 2 (2. Ä)	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	0,4	(0,8)	0,4	(0,8)
Bauweise	Dachform	o	SD	o	SD
	Dachneigung	ED	35° - 48°	max. 2 WE, ED	35° - 48°

Textlicher Hinweis:

Gehölzschnitte zur Baufeld-Freimachung sind zum Schutz von Brutvögeln außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September vorzunehmen. Anderenfalls ist im konkreten Einzelfall der gutachtliche Nachweis zu erbringen, dass geschützte Arten von der Maßnahme nicht betroffen werden.



Übersichtsplan

Teil B - Textliche Festsetzung

Es gelten weiterhin die Textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2.1, 4, 5, 6.1, 6.2 und 7, die Baugestalterischen Festsetzungen Nr. 2 bis 6 sowie die Textlichen Hinweise Nr. 1 bis 4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ einschließlich 1. Änderung vom 25.05.2008.

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.
In den Bereichen WA 1 und WA 2 sind Carports auf dem eigenen Grundstück in den gekennzeichneten Stellplatzbereichen vor der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

1. Ä In den Bereichen WA 3 sowie WA 2 Ä sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

2. Ä Innerhalb des Teilbereiches 1 ist die Errichtung von Garagen und Carports sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Baugestalterische Festsetzungen

1. Dächer
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO)

Die mit SD festgesetzten Dachformen sind als rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene ziegelgedeckte Dächer auszubilden.
Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.
Liegende Dachfenster, Dachausschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 25% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 25 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 50 cm zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26/92 IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.08.2013.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.09.2013 erfolgt.
Wismar, den Der Bürgermeister

2. Eine Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.
Wismar, der Der Bürgermeister

3. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.
Wismar, den Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wismar, den Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 27.02.2014 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Wismar, den Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 31.03.2014 bis zum 05.05.2014 während der Dienststunden montags und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 22.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Amtlichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.
Wismar, den Der Bürgermeister

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

8. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.
Wismar, den Der Bürgermeister

9. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.
Wismar, den Der Bürgermeister

10. Die Übereinstimmung der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Wismar, den Der Bürgermeister

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

HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 26/92 „ WOHNGEBIET ZIEROWER WEG “

2. ÄNDERUNG

SATZUNG

STAND: 09.05.2014

ANLAGE 3

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26/92 „WOHNGEBIET ZIEROWER WEG“ 2. ÄNDERUNG

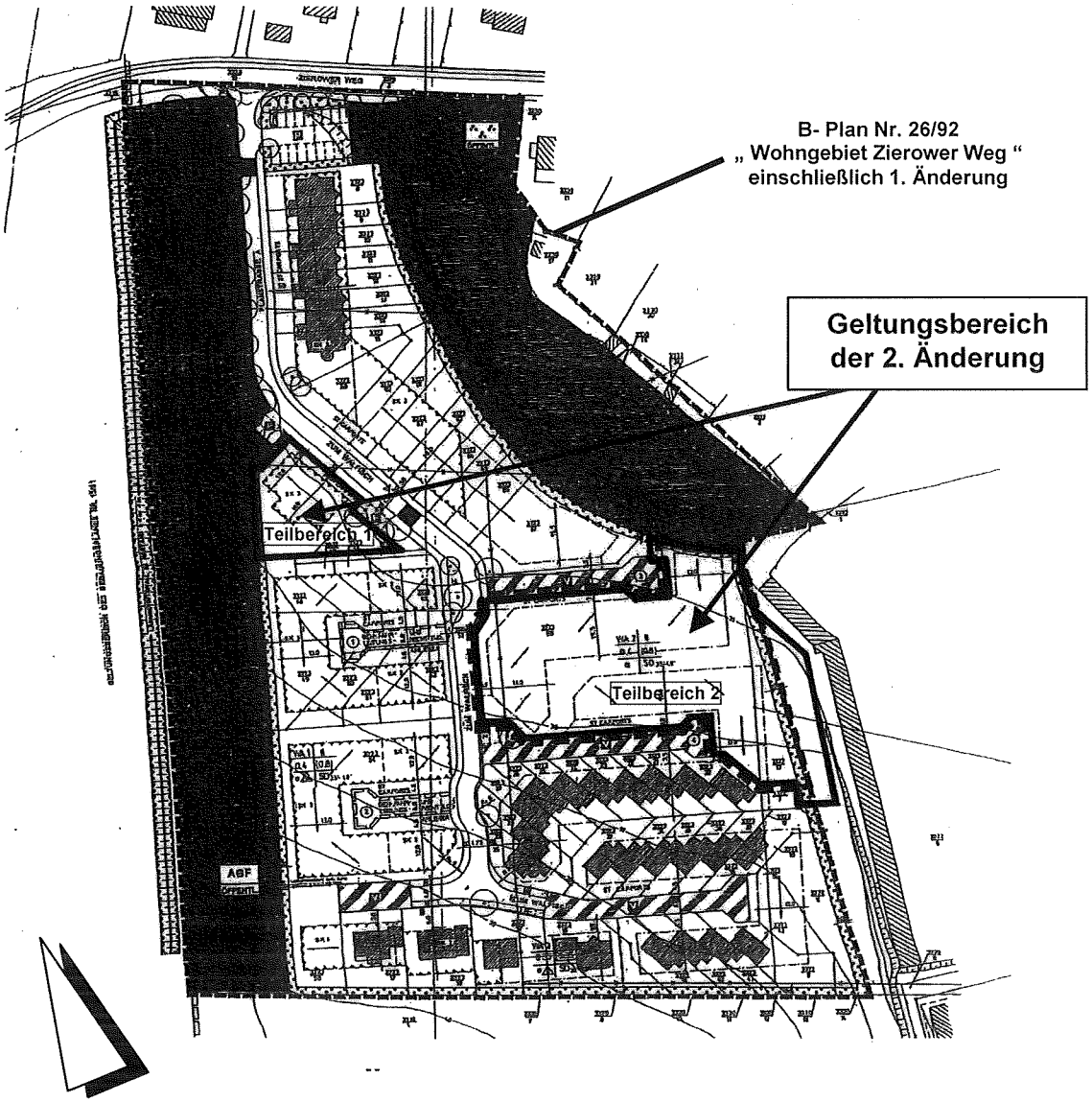
Begründung

zur Satzung der Hansestadt Wismar

über den Bebauungsplan Nr. 26/92

„ Wohngebiet Zierower Weg “

2. Änderung



Übersichtsplan

Satzung **Stand: 09.05.2014**

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung

2. Geltungsbereich

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Anlagen

Anlage 1	Textliche Festsetzungen (Teil B-Text) sowie Textliche Hinweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich 1. Änderung vom 25.05.2008

1. ***Grundlagen der Planung***

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung der Satzung der Hansestadt Wismar über den B- Plan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

2. ***Geltungsbereich***

Plangebiet:
Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst zwei Teilbereiche des B-Planes Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“.

Plangeltungsbereich:
Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzt und wird wie folgt begrenzt:

Teilbereich 1

-im Nordwesten:	von der Straße Zum Walfisch
-im Süden:	von den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke am Krabbenweg
-im Westen:	von der öffentlichen Ausgleichsfläche zum Grundstück Marktkauf

Teilbereich 2

-im Norden:	durch die Straße Rochenweg und die öffentliche Parkanlage um den Teich Zierower Weg/ An der Niederung
-im Osten:	durch den Garagenkomplex Zierower Weg/Erwin-Fischer Str.
-im Süden:	durch die Straße Tümmlerweg
-im Westen:	durch die Straße Zum Walfisch

3. ***Zielstellung und Grundsätze der Planung***

Der Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ ist seit dem 16.03.2002 rechtskräftig.
Mit dem 25.05.2008 ist die 1.Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
Am 29.08.2013 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 26/92 „Wohngebiet Zierower Weg“ erneut zu ändern **(2.Änderung)**.
Da der Geltungsbereich der 2. Änderung den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes vollständig überdeckt, ersetzt der Bebauungsplan mit der 2. Änderung den B-Plan einschließlich der 1. Änderung. Der Bebauungsplan wird in der Fassung der 2. Änderung bekannt gemacht.

Begründung:
Das Wohngebiet ist bereits größtenteils entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert worden. Kleinere Teilbereiche sind noch unbebaut.
Zur Erhöhung der Vermarktungschancen beantragte die Eigentümerin der Grundstücke 3322/13, 3323/69, 3323/113 und 3323/115 für diesen Bereich eine erneute Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die 2. Änderung betrifft im Einzelnen:

- in den Teilbereichen 1 und 2 wird die festgesetzte Firstrichtung gestrichen
- für den Teilbereich 1 wird eine Bebauung mit Doppel- oder Einzelhaus zugelassen
- Erweiterung des Baufensters im Bereich der östlich an die Wendeanlage des Tümmlerweges angrenzenden Grundstücke und Schließung des Baufensters nördlich des Tümmlerweges (Teilbereich 2)
- Anpassung der geplanten Heckenpflanzung entlang der östlichen Grenze des Teilbereiches 2 der 2. Änderung
- Zulässigkeit von Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen im Teilbereich 1 der 2. Änderung
- Zulässigkeit einer variableren Farbgestaltung bei der Dacheindeckung

Abweichend von der ursprünglich ausgewiesenen Bebaubarkeit mit Doppelhäusern oder Hausgruppen soll im Teilbereich 1 mit der 2.Änderung die Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus ermöglicht werden.
Da das „Wohngebiet Zierower Weg“ überwiegend durch eine Reihenhausbebauung geprägt wird, ist eine Auflockerung der Bebauung im Kernbereich des B-Planes durch die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern positiv zu werten.
Geplante Einfamilienhäuser in den Teilbereichen 1 und 2 sollen auch parallel zur Straße erbaut werden können, deshalb wird die ursprünglich vorgeschriebene Firstrichtung aus der Planung genommen. Da sich die ursprünglich vorgesehene Firstrichtung auf die Errichtung von Hausgruppen bezog, ist diese Festlegung mit der Änderung der zulässigen Bebauung hinfällig geworden.
Innerhalb des Teilbereiches 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die lagemäßige Einordnung der Haupt- und Nebengebäude wird durch die Flächenausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich erschwert. Dieses Problem wird gelöst, in dem das Baufenster im Bereich der östlich an die Wendeanlage des Tümmlerweges angrenzenden Grundstücke geringfügig erweitert und das Baufenster nördlich des Tümmlerweges geschlossen wird. Die Bepflanzungsvorschrift an den östlichen Grundstücksgrenzen der neuen Plangebietsgrenze wird in diesem Bereich entsprechend angepasst.
Die Nutzung des Grundstückes im Teilbereich 1 ist durch die Festsetzung, dass Carports nur im gekennzeichneten Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind und auch Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, stark eingeschränkt. Da für diese Beschränkung keine Notwendigkeit besteht, wird sie mit der 2. Änderung aufgehoben.

Im Ursprungsplan sind ausnahmslos dunkelrote ziegelgedeckte Dächer als Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Mit der 2. Änderung soll eine variablere Farbgestaltung der Dächer ermöglicht werden. Es wird festgesetzt, dass als mögliche Dachform zusätzlich das Satteldach und Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zugelassen werden. Bereits jetzt schon sind Wohnhäuser mit Satteldächern und von der Ursprungssatzung abweichende Dachfarben im Wohngebiet anzutreffen, die aufgrund von Befreiungsanträgen gestattet wurden. Mit den neuen Gestaltungsmöglichkeiten, die mit der 2. Änderung zugelassen werden, fügen sich die zukünftig geplanten Gebäude in die vorhandene Dachlandschaft ein.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese 2. Änderung nicht berührt, daher wird die Änderung der Satzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Die zulässige Grundfläche wird gegenüber der rechtskräftigen Satzung nicht verändert. Damit wird sichergestellt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.
Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für den Bereich der Änderung ist somit nicht erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen

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 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen
Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg.
Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

2.1 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.

Naturschutzrechtliche Belange
Gehölzschnitte zur Baufeld-freimachung sind zum Schutz von Brutvögeln außerhalb des Zeitraums vom 1.März bis zum 30. September vorzunehmen. Andernfalls ist im konkreten Einzelfall der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass geschützte Arten von der Maßnahme nicht betroffen werden.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am :
ausgefertigt am : Der Bürgermeister

Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 26/92
„Wohngebiet Zierower Weg“
einschließlich 1. Änderung

Textliche Festsetzungen (Teil B-Text) sowie Textliche Hinweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 25.05.2008

Teil B - Text

A) Planungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet WA
Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die Nutzungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.

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

2.1 Geschoßfläche
(§ 20 (3) BauNVO)
Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß nicht mitzurechnen.

2.2 Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)
Bei Teilung in Einzelgrundstücke gilt für Mittelgrundstücke die geschlossene und für Endgrundstücke die halboffene Bauweise.

3. Nebenanlagen und Stellflächen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB §§ 12 und 14 BauNVO)
Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.
In den Bereichen WA 1 und WA 2 sind Carports auf dem eigenen Grundstück in den gekennzeichneten Stellplatzbereichen vor der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

1. Ä In den Bereichen WA 3 sowie WA 2 Ä sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

4. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Schallschutzmaßnahmen
In den gekennzeichneten Bereichen (Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) sind die zum Einkaufszentrum weisenden Außenflächen (auch Dachschrägen) von Schlafräumen, in denen Fenster eingebaut werden, mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen sowie Fenstern entsprechend der ausgewiesenen Schallschutzklasse auszurüsten:
Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 (Schalldämm-Maß $R'_{w,P} \geq 34$ dB)
Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 (Schalldämm-Maß $R'_{w,P} \geq 39$ dB)

Für die Giebelseite des zum Zierower Weg stehenden Wohngebäudes wird der Lärmpegelbereich (LPB) III festgesetzt.
Die Außenbauteile im LPB III müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB.
Desweiteren sind im festgesetzten LPB III Außenflächen von Schlafräumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten.

Die Bepflanzung des Wohngebietsparkplatzes hat mit dichtschließender Hecke mit integriertem Lärmschutzzaun von mindestens 2 m Höhe zu erfolgen.

5. **Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten sowie öffentlich gewidmeten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, überwiegend einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Auf Privatgrundstücken ist pro 40 m² versiegelter Fläche mindestens ein hochstämmiger oder halbhoher Baum zu pflanzen und zu erhalten.

Festgesetzte Einzelbaumstandorte im Verkehrsraum der Wohnstraßen sind mit schlankwüchsigen Arten als Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, in mindestens 2 m² großen, offenen Baumscheiben zu bepflanzen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) Nr. 20 und 24 BauGB)

6.1 Geschütztes Biotop

Der als geschütztes Biotop festgesetzte Teich einschließlich seines Uferbereiches ist in seiner Form zu erhalten. Veränderungen des Wasserstandes sind nicht zulässig.

Im festgesetzten Uferschutzstreifen sind insbesondere das Beseitigen von Vegetation, das Anpflanzen nicht einheimischer Ziergehölze, das Verbringen von Unrat sowie Kleintierhaltung unzulässig. Mähen bzw. Gehölzschnitte können ausnahmsweise auf Antrag von der unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Für Gehölzabpflanzungen zum Gewässer hin sind vorwiegend folgende Arten zu verwenden:

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Kreuzdorn	Rhamnus frangula
Roter Hartriegel	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Evonymus europarus
Schneeball	Viburnum opulus

6.2 Ausgleichsfläche

Die in der Planzeichnung als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte Fläche ist mit ausschließlich einheimischen, standortgerechten Gehölzen auf mindestens 60 % der Fläche zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume als Hochstamm, StU 16/18 cm

Stieleiche	Quercus robur
Pyramiden-Stieleiche	Quercus robur 'Fastigiata'
Rotbuche	Fagus sylvatica
Blutbuche	Fagus sylvatica 'Atropunicea'
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume als Solitär, Höhe 250-300 cm

Hainbuche	Carpinus betulus

Sträucher, Höhe 60-100 cm, 1St./m²

Haselnüss	Corylus avellana
Pfaffenhut	Evonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Weißdorn	Crataegus spec.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeine Traubenkirsche	Padus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina

Wiesenfläche 2.500 m²

Landschaftsrasen RSM 7.1.2

7. Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 9 (2) BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei Wohngebäuden im Mittel nicht mehr als 0.50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche liegen.

B) Baugestalterische Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 83 BauO)

1. Dächer
Die mit SD festgesetzten Dachformen sind als dunkelrote ziegelgedeckte Dächer auszubilden.
Zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer.
Liegende Dachfenster, Dachausschnitte und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 25% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 25 cm ausgebildet werden.
Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 50 cm zulässig.

2. Außenwände
Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes Sichtmauerwerk oder glatter Außenputz mit weißer oder pastellfarbener Tönung zu verwenden. Hausgruppen in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind einheitlich zu gestalten.

Nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen)
- Verkleidung aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen)

3. Fenster
Fenster sind als stehende Rechteckformate vorzusehen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn dadurch das architektonische Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.
Fenstergliederungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,5 m² erforderlich.

4. Garagen und Carports
Die Gestaltung der Außenwände von Garagen hat wie die der Hauptgebäude zu erfolgen.
Carports sind als Holzkonstruktion (begrünt) auszuführen.

5. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie oder auf den Grundstücksgrenzen sind als Heckenpflanzung auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straße und Gebäude) 0,80 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten.
Für die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Zäune in einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig.
Heckeneinfriedungen dürfen bis 1,50 m Höhe errreichen.

6. Gestaltung von Verkehrsanlagen, Wegen und Freiflächen
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (Privatwege) sind ausschließlich mit Beton- oder Klinkerpflaster zu befestigen.

Textliche Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich.
Der Beginn der Erdarbeiten (konkret das Abschieben des Mutterbodens im Rahmen der Erschließungsarbeiten) ist vier Wochen zuvor schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg - Vorpommern anzuzeigen.
Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

2. Abfall

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

3. Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.
Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, daß auch in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.
Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

4. Verbote und Nutzungsbeschränkungen

Der Planbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III.
Für Baumaßnahmen in Trinkwasserschutzzonen sind die im Trinkwasserschutzgebietsbeschluß (Trinkwasserschutzzonenverordnung für die Trinkwasserfassung der Stadt Wismar, Beschluß Nr. 30-7/85 vom 17.04.1985) enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen.
Nutzungsbeschränkungen ergeben sich desweiteren aus den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete Blatt W 101 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.
Im Bereich der TWSZ ist bei der Planung und Erneuerung von Straßen die "Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten" zu beachten.

Vorlage **Nr.: VO/2014/0920**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
60 BAUAMT

Status: öffentlich
Datum: 15.05.2014
Verfasser: Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof I – Am Klinikum, Teilbereich Nord"

1. Änderung

Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich		Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung
Öffentlich	12.06.2014	Bauausschuss	Vorberatung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für den gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof I – Am Klinikum, Teilbereich Nord" das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung durchzuführen.

2. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:
   im Nordosten: von der Störtebeckerstraße
   im Südosten: von der Planstraße A1
   im Südwesten: von der Schiffbauerpromenade und der Planstraße A
   im Nordwesten: von der Philipp-Müller-Straße
   (Übersichtsplan siehe Anlage 1)

3. Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB amtlich bekannt zu machen.

4. Die gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Verwaltung durchzuführen.

5. Die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind von der Verwaltung durchzuführen.

6. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, im Namen der Hansestadt Wismar den Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1, 1. Änderung entsprechend Anlage 3 mit den Eigentümern der im Geltungsbereich der 1. Änderung gelegenen Grundstücke zu schließen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof I – Am Klinikum, Teilbereich Nord" ist seit dem 21.03.2010 rechtskräftig. Für die Bauflächen wurden hier Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet sowie Sondergebiet Klinik getroffen, vorgesehen ist eine offene Bebauung mit Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern (Stadtvillen).
Die ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Wohnhäuser sind zwischenzeitlich vollständig rückgebaut worden; die Fläche stellt sich derzeit als unbebaute Brachfläche dar.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 möchte die Hansestadt Wismar auf die anhaltende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum reagieren. In der Analyse zu den freien Wohnbaukapazitäten innerhalb der 2. Fortschreibung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), bestätigt von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.09.2013, ist dargelegt, dass derzeit bis 2020 innerhalb der Stadt ein Fehlbedarf an Wohnbauflächen (rechtskräftige Bebauungspläne mit Erschließung) von 329 Wohneinheiten besteht. Als Maßnahme zur Zielerreichung wurde hier explizit die Entwicklung eines integrierten Wohnquartiers mit lockerer Bebauung in offener Bauweise im Bereich der Rückbaufläche Leuchtfeuer/Fischerpier/Zum Netzboden genannt.

Seitens der Grundeigentümer ist es nun beabsichtigt, ein solches Wohngebiet zu entwickeln. Hierzu sollen im Bebauungsplan aufgrund eines modifizierten städtebaulichen Konzeptes ausgewählte Parameter wie Grundflächenzahl, Traufhöhen, Baugrenzen und Anzahl der Vollgeschosse in den Baugebieten sowie die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen geändert werden.
Nach Rücksprache mit dem Geschäftsführer des Hanse-Klinikums wird zudem die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet Klinik festgesetzte Fläche nicht als Erweiterungsfläche für das Unternehmen benötigt. Diese wie auch Teile der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sollen künftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.
(siehe Anlage 2 – Antrag der Grundeigentümer auf Änderung des Bebauungsplanes)

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

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

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung

	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das 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:

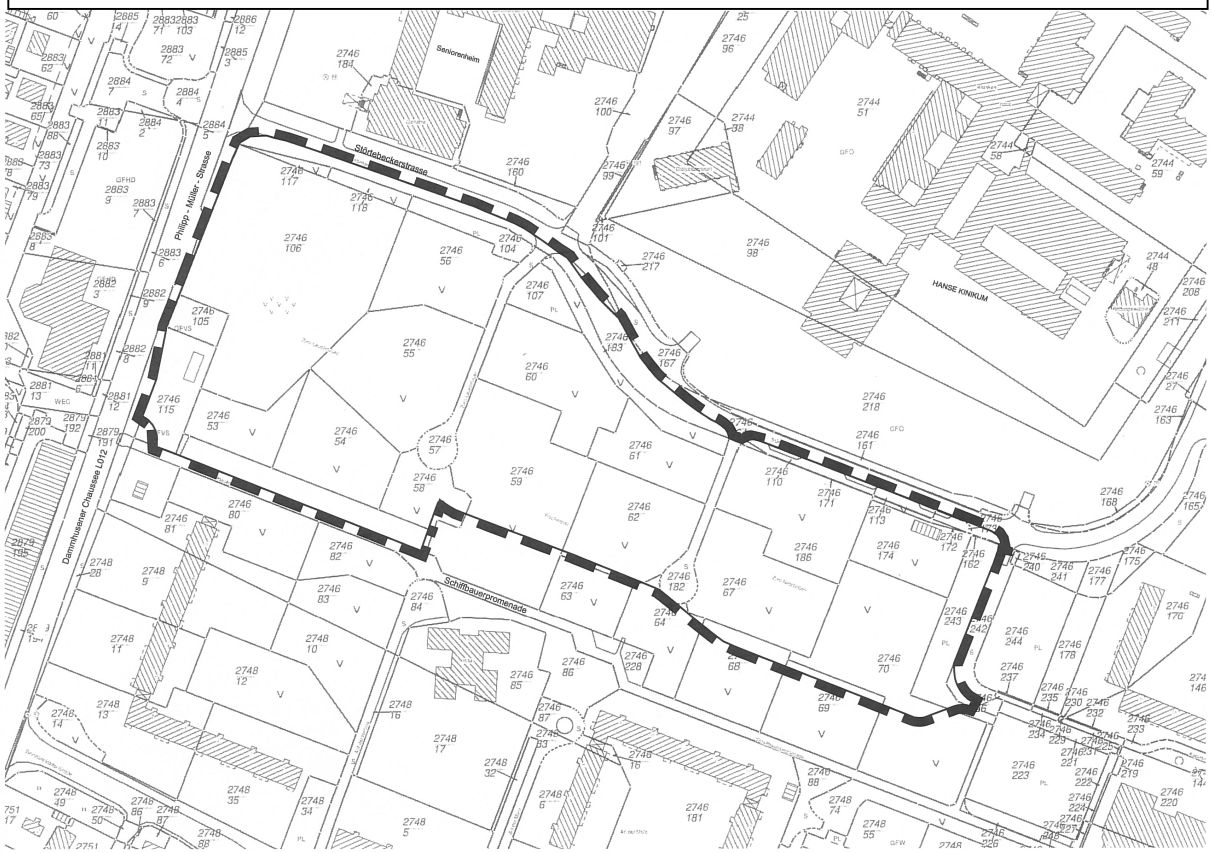
Anlage/n:
Anlage 1 – Übersichtsplan
Anlage 2 – Antrag der Grundeigentümer
Anlage 3 (3a und 3b) – Entwurf Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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

Hansestadt Wismar
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Nord"

Übersichtsplan über den Geltungsbereich der 1. Änderung



ANLAGE 2

Hansestadt Wismar
Bauamt
Frau Nadine Domschat-Jahnke
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Wismar, den 22.05.2014

Gemeinsamer Antrag der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar und der Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 mit der Gebietsbezeichnung "Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Nord"

Sehr geehrte Frau Domschat-Jahnke,

die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar und die Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG beantragen hiermit gemeinschaftlich die Änderung des o.g. Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 der Hansestadt Wismar.

Mit dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes reagieren die Antragsteller als Flächeneigentümer auf die anhaltende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum. Nachgefragt werden sowohl Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und kleinen Stadtvillen als auch attraktive Mietwohnungen innerhalb moderner Wohnanlagen. Um diese Nachfrage befriedigen und ein entsprechendes städtebauliches Konzept umsetzen zu können, soll der im Jahr 2010 beschlossene Bebauungsplan Nr. 67/06/1 eine Änderung erfahren.

Inhalt der Änderung soll im Wesentlichen die Optimierung der verkehrlichen Erschließungsanlagen, die Erweiterung von Baugrenzen sowie die Umwidmung des Sondergebietes "Klinik" und der westlich angrenzenden Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet sein. Darüber hinaus soll, bei Beibehaltung der bisherigen Firsthöhen, die Errichtung von 2 - 3 Vollgeschossen ermöglicht, die Festsetzung von Traufhöhen aufgehoben und die Grundflächenzahlen (GRZ) auf einheitlich 0,4 angehoben werden. Ziel dieser Änderungen ist es, auf den derzeit brachliegenden Flächen moderne Architekturformen zu ermöglichen. Enge Baufenster, die Festsetzung von nur einem Vollgeschoss sowie an traditionellen Bauformen orientierte Traufhöhen erschweren die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen und damit die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum.

Wir bitten um eine wohlwollende Prüfung unseres Änderungsantrages.

Mit freundlichen Grüßen

Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Hansestadt Wismar

ppa.

Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Hansestadt Wismar
Juri - Gagarin - Ring 55
23966 Wismar

Wohnungsgenossenschaft Union
Wismar eG

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT
UNION WISMAR eG
Am Salzhaff/An der Koggenoor 09a
23966 Wismar

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 67/06/01
„Wohngebiet Friedenshof I – Am Klinikum, Teilbereich Nord"
1. Änderung

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herr Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und der Wohnungsbaugesellschaft mbH
der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Geschäftsführer
Herr Klaus-Dieter Thauer
Juri-Gagarin-Ring 55
23966 Wismar

- Vorhabenträger 1 -

sowie der Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG

vertreten durch den Vorstand/Prokuristin
Herr Axel Burmeister/Frau Kornelia Wilken
Am Salzhaff/An der Koggenoor 9a
23966 Wismar

- Vorhabenträger 2 -

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

§ 1

Vorbemerkung

Der Vorhabenträger 1 ist Eigentümer der Grundstücke 2746/60, 2746/61, 2746/62, 2746/63, 2746/64, 2746/68, 2746/107 und 2746/186.
Der Vorhabenträger 2 ist Eigentümer der Grundstücke 2746/53, 2746/54, 2746/55, 2746/56, 2746/59, 2746/67, 2746/69, 2746/104, 2746/105, 2746/106, 2746/115, 2746/118, 2746/172 und 2746/174.

Der zeitnahe Erwerb der Grundstücke 2746/58 und 2746/70 (Eigentümerin Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG) ist seitens der Vorhabenträger beabsichtigt.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67/06/01 „Wohngebiet Friedenshof I – Am Klinikum, Teilbereich Nord". Dieser ist seit dem 21.03.2010 rechtskräftig.
Die Vorhabenträger beantragen bei der Hansestadt Wismar für den Bereich ihrer Grundstücke eine Änderung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das veranlasst die Hansestadt Wismar für den genannten Bereich das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/01 „Wohngebiet Friedenshof I – Am Klinikum, Teilbereich Nord" durchzuführen.

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan rot gekennzeichnet. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 3,6 ha.

§ 2
Vertragsgegenstand

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

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

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

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

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

§ 3

Haftungsausschluss

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

2.
Auch für den Fall des Nichtzustandekommens eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes haben die Vorhabenträger alle Kosten zu tragen. Ein gegenseitiger Kostenausgleich oder die gegenseitige Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ist ausgeschlossen.
Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 4

Kündigung

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

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

§ 5

Rechtsnachfolge

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

§ 6

Vertragsbestandteile

Diesem Vertrag liegt als Anlage der Lageplan über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67/06/01 „Wohngebiet Friedenshof I – Am Klinikum, Teilbereich Nord“, 1. Änderung bei. Er ist Bestandteil des Vertrages.

§ 7

Wirksamwerden

Der Vertrag ist mit seiner Unterzeichnung wirksam.

§ 8
Schlussbestimmungen

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

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

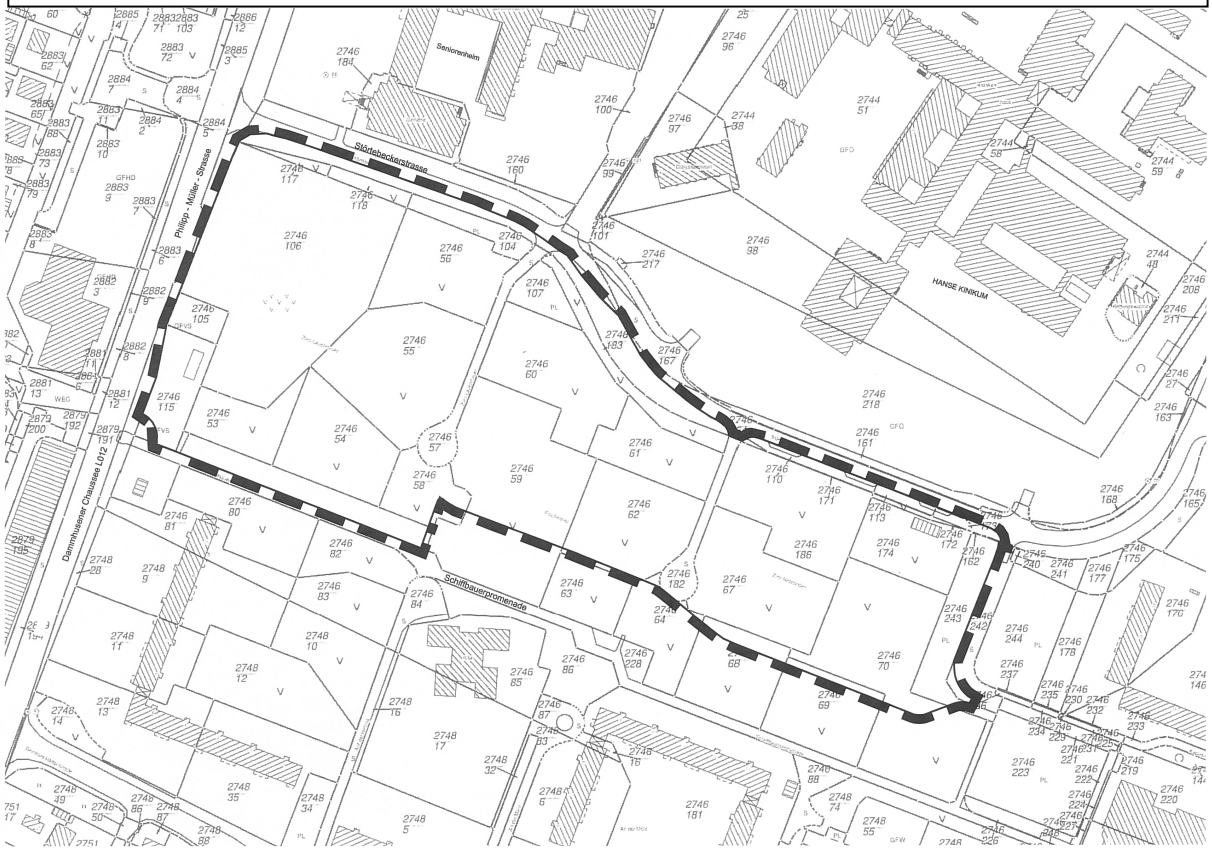
Wismar, den

Hansestadt Wismar	Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar	Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG
.....	.....	.....

ANLAGE
ZUM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG

Hansestadt Wismar
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Nord"

Übersichtsplan über den Geltungsbereich der 1. Änderung



Vorlage **Nr.: VO/2014/0924**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

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

Status: öffentlich
Datum: 20.05.2014
Verfasser: Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,

57. Änderung des Flächennutzungsplanes

"Änderung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße",

Abwägung und Abschließender Beschluss

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 Bau GB sowie die während der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger zum Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Änderung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße" mit dem Ergebnis geprüft, dass Hinweise aus der Stellungnahme von

– Die Landrätin als untere Behörde Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg

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 die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Änderung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße" bestehend aus der Planzeichnung Teil A in der vorliegenden Fassung. (Anlage 2)

3. Die Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (Anlage 3)

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Änderung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße" nach Abschließendem Beschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Änderung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße" dem Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 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 2 - Planzeichnung
Anlage 3 - Begründung einschl. 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

	SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz Postfach 1565 23958 Wismar	Einverständnis. Altlasten: Eine orientierende Altlastenuntersuchung ist durchzuführen.	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)
3	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	Schreiben vom 17.10.2013 Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus der Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde keine Einwände.	Kenntnisnahme
4	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	Schreiben vom 30.09.2013 Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtliche Bedenken..	Kenntnisnahme
5	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow	Keine Stellungnahme abgegeben	-
6	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	Schreiben vom 30.09.2013 Von dem Vorhaben sind eigene Belange nach dem Naturschutzausführungsgesetz nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden sind zu prüfen.	Die untere Naturschutzbehörde wurde als TÖB Nr. 7 am Verfahren beteiligt.
		Gegen das Vorhaben bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.	Kenntnisnahme
		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,	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.

		der unteren Bodenschutzbehörde Mitteilung zu machen.	
7	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege Postfach 1565 23958 Wismar	Schreiben vom 07.10.2013 Gegen die 57. Änderung des FNP bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme
8	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft Postfach 1565 23958 Wismar	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	Kenntnisnahme Siehe das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 71/08.
9	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	Keine Stellungnahme abgegeben	-
10	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar	Schreiben vom 06.09.2013 Es werden Hinweise gegeben zur - Sicherung der Zugänglichkeit im Plangebiet für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr - Löschwasserversorgung	Kenntnisnahme Die gegebenen Hinweise sind nicht planungsrechtlich relevant für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.
11	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	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	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.

12	Der Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde 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.
		Im Planbereich sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.	Kenntnisnahme
14	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	Keine Stellungnahme abgegeben	-
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	-
17	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	Keine Stellungnahme abgegeben	-
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	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.

		abgestimmt werden, dass eigene Aufwendungen möglichst gering gehalten werden.	
26	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Referat K 4 Postfach 1161 24100 Kiel	Schreiben vom 26.09.2013 Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, da das Plangebiet innerhalb des Interessenbereiches 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. 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	Diese Informationen sind nicht planungsrechtlich relevant. Es ist richtig, dass es sich hier um eine Gemengelage handelt.

		Vertrag zu erreichen ist.	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.
		Das Instrument § 3 (1) BauGB ist bei einer Gemengelage ungeeignet. 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.	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist ein gesetzlich vorgeschriebener Verfahrensschritt im Rahmen der Aufstellung einer Bauleitplanung. 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.

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	

	Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz Postfach 1565 23958 Wismar	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.	Kenntnisnahme 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. Krengel GmbH)
3	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	Keine Stellungnahme abgegeben	-
4	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abt. 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	Schreiben vom 07.02.2014 Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.	Kenntnisnahme
5	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow	Keine Stellungnahme abgegeben	-
6	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	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. Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind im Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus	Die untere Naturschutzbehörde wurde als TÖB Nr. 7 am Verfahren beteiligt. Kenntnisnahme 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

		schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bodenschutzgesetzes festgestellt, besteht die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde Mitteilung zu machen.	Flächennutzungsplanänderung.
7	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege Postfach 1565 23958 Wismar	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.	Kenntnisnahme
8	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft Postfach 1565 23958 Wismar	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	Kenntnisnahme 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.
9	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	Schreiben vom 06.05.2014 Der 57. Änderung wird zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Bereich der Änderung vorhanden und hinreichend berücksichtigt.	Kenntnisnahme
10	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar	Schreiben vom 25.01.2014 Es werden Hinweise gegeben zur - Sicherung der Zugänglichkeit im Plangebiet für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr - Löschwasserversorgung	Kenntnisnahme Die gegebenen Hinweise sind nicht planungsrechtlich relevant für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.
11	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	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.	Kenntnisnahme Die untere Behörde für Brandschutz wurde als TÖB Nr. 10 beteiligt.

		Hinweis: Munitionsfunde in M-V sind nicht auszuschließen. Kampfmittelbelastungsauskünfte erteilt gebührenpflichtig der Munitionsbergungsdienst des LPBK	Nach Auskunft des Munitionsbergungsdienstes sind weder aus den Kriegsluftbildern noch aus der Vermessungsbefliegung 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.
12	Der Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	Schreiben vom 20.01.2014 Der 57. 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 08.04.2014 Verweis auf das TÖB-Schreiben vom 29.10.2013	Stellungnahme siehe unter Punkt 1 Nr. 13
14	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	Schreiben vom 03.02.2014 Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Einwände vorzubringen.	Kenntnisnahme
15	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt Hinter dem Rathaus 13-15 23966 Wismar	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.	Kenntnisnahme
16	Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	Keine Stellungnahme abgegeben	-
17	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	Schreiben vom 14.02.2014 Es ergeben sich gegenwärtig keine weiteren Hinweise und Anregungen sowie Einwendungen zur Planung.	Kenntnisnahme

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 Straßenbaulastträger 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	

		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	Die gegebenen Hinweise sind für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht planungsrechtlich relevant.
26	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Referat K 4 Postfach 1161 24100 Kiel	Schreiben vom 23.01.2014 Belange der Bundeswehr werden durch die Planung berührt, da das Planungsgebiet innerhalb des Interessengebietes der Luftverteidigungsanlage Elmenhorst liegt. Gegen die beabsichtigte Maßnahme bestehen jedoch keine Bedenken.	Kenntnisnahme
27	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	Keine Stellungnahme abgegeben	-
28	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz	Schreiben vom 26.02.2014 Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	Kenntnisnahme
29	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	Schreiben vom 30.01.2014 Es bestehen keine Anregungen zum Planentwurf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme
30	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	Keine Stellungnahme abgegeben	-
31	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf Am Wehberg 17	Schreiben vom 11.02.2014 Der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt. Keine Hinweise oder Bedenken.	Kenntnisnahme

	23972 Dorf Mecklenburg		
32	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.	Kenntnisnahme
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.	Kenntnisnahme
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.	Kenntnisnahme
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.	Kenntnisnahme
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.	Kenntnisnahme

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)

(1)

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

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

1691/1602

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245

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 505-04/13
Datum: 25.09.2013.2013

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

Landesplanerische Hinweise zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes, Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße der Hansestadt Wismar

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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

Ihr Schreiben vom 04.09.2013 (Posteingang 10.09.2013)

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.

Zum Untersuchungsrahmen aus naturschutzfachlicher Sicht werden keine Hinweise gegeben.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat eine Kurzdarstellung der allgemeinen Planungsziele mit Planzskizze

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

(Planungsstand 07/2013) vorgelegen. Im Bereich der E.-Fischer-Straße der Hansestadt Wismar ist beabsichtigt, eine teilweise als dörfliches Mischgebiet und teilweise ohne Flächenkategorie dargestellte Fläche zukünftig als Wohnbaufläche und als Grünfläche darzustellen.

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

2 7 8

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
11. OKT. 2013
60.2

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

57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 04.09.2013, hier eingegangen am 09.09.2013

Sehr geehrte Frau Isbarn,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:10000 (Planungsstand Juli 2013) und die dazugehörige Begründung 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 abgegeben Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.
Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A. R.

André Reinsch
SB Bauleitplanung

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.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände. Es wird daraufhingewiesen, dass sich im Planungsbereich Gewässer II. Ordnung befinden.
Mit der 57. Änderung des F-Planes soll der B-Plan 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Str." umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang verweise ich auf meine Stellungnahme zum B-Plan 71/08.

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: ./.

2. Bodenschutz:

Bodenauftrag

Soweit nachgewiesen ist, dass keine Bodenfunktionen mit besonderer Bedeutung beeinträchtigt werden, besteht Einverständnis.

Altlasten

Eine orientierende Altlastenuntersuchung ist durchzuführen.

Begründung

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 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

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.

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).

Aus illegalen Abfallablagerungen können in erheblichem Maße Schadstoffe in den Boden eingedrungen sein.

Es ist nachzuweisen, das keine Bodenbelastungen bestehen, die eine andere Nutzung als das Wohnen geeigneter erscheinen lassen.

Hinweise

Im übrigen wird auf die Stellungnahme zum B-Plan (Vorentwurf vom 26.8.2013) verwiesen.

Untere Naturschutzbehörde: Frau Rose

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

Gegen die 57. Änderung des F-Planes Wismar bestehen keine Einwände.

Begründung

./.

Hinweise

Hinsichtlich der Naherholungsnutzung soll die Einbindung und Durchgängigkeit für Fußgänger bei der Planung besonders berücksichtigt werden.
Auf die Stellungnahme zum B-Plan (Vorentwurf vom 26.8.2013) wird verwiesen.

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)

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

LBodSchG M-V Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V.S. 759)

AbfzustVO MV Verordnung über die Zuständigkeit der Abfallbehörden (Abfallzuständigkeitsverordnung – AbfZustVO MV) vom 15. Juni 2012, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr.2129-1-6

KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

3

Von: Jan Groth
An: Mahnel, Cornelia
Datum: 17.10.2013 13:59
Betreff: Frühzeitige Beteiligung der Behörder und TöB, 57. Änderung des Flächennutzungsplanes E.-Fischer-Str.

Sehr geehrte Frau Mahnel,

gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde keine Einwende.

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.
---

(4)
(6)

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
2. OKT. 2013
660.2

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-296-13-5121-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 30. September 2013

57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“

Ihr Schreiben vom 4. 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 die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes “Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“ - 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.

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

Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.

Im Auftrag

Thomas Friebel

HANSESTADT
wismar

(10)

Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz

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

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

Postfach 1245

23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
- 9 SEP 2013
60.2

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

57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichem Gruß

im Auftrag

Jürgen Schmidt
SB Vorb.BrSch

Dienstgebäude
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

Telekontakte
Telefon (03841) 251-0
Telefax (03841) 282977
Web www.wismar.de

Konten **Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000**

DKB	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 Raiffeisenbank eG	BLZ130 610 78	Kto. 410 012 3
	IBAN DE12 1306 1078 0004 1001 23	BIC GENODEF1HWI

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

Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbestätte seit 2002

(11)

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-6849
Schwerin, 26. September 2013

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“

Ihre Anfrage vom 04.09.2013

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 Auskunftsersuchen 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)

(12)

60 Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, d. 08.10.2013
Frau Gralow, ☎ 251 6036

60.2 Abt. Planung
Frau Mahnel

Bauamt
Amtsleiter
8. OKT. 2013

57. Änderung des FNP
„Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich 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,

Der o. g. Planänderung steht aus bodendenkmalpflegerischer/denkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rita Gralow

(13)

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

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Hansestadt Wismar
Die Bürgermeisterin
Bauamt, Abt. Planung
Postfach 12 45

23952 Wismar

30 OKT 2013

Ihr Schreiben: 04.09.2013

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-57-01

Schwerin, den 29.10.2013

Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 57. Änderung "Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße"
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand **Bau- und Kunstdenkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmalen sind als Anlage 1 dieser Stellungnahme zu entnehmen.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabensgebiet keine **Bodendenkmale** bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt zu melden sind (vgl. Hinweise in Anlage 2).

Erläuterungen:
Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde, HWI

2 Anlagen

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

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

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

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

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

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

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 29.10.2013 zum Az: **01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-57-01**

Betr.: Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 57. Änderung "Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße"
weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Saalow, 0385/58879-647

Gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände.

Anlage (Bau- und Kunstdenkmalpflege)

Zum Schreiben vom: 29.10.2013 zum Az: **01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-57-01**

Betr.: Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 57. Änderung "Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße"

weitere Auskünfte erteilt: Frau Schöfbeck, 0385/58879-329

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale. Die exakte Auflistung erhalten Sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V sind Denkmale zu erhalten und pfleglich zu behandeln.
Eine Beurteilung der Planunterlagen hinsichtlich ihrer baudenkmalpflegerischen Relevanz und eine Betreuung zu Fragen der städtebaulichen Denkmalpflege sind zurzeit durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege nicht möglich.
Wir bitten, folgenden Hinweis aufzunehmen:
Gemäß § 7 DSchG M-V ist für Einzeldenkmale eine gesonderte Genehmigung erforderlich.

15

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Planung
Frau Mahnel
Kopenhagener Str. 1

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

Ort, Datum:
Wismar, 26.09.2013

Sehr geehrte Frau Mahnel,

nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen
zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich der Erwin-Fischer-Straße"
ergeht durch den Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst folgende fachliche Stellungnahme :

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.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

G. Krija

21

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
D-23952 Wismar

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 4773004-05
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB201300738

Schwerin, den 09.09.2013

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
hier: F-Plan 57. Änderung --- der Stadt Wismar ; OT Wendorf : Umwandl. in Wohnfläche und Grünfläche im Ber. E.-Fischer-Str.

Ihr Zeichen: Wism. Wendorf

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

23

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
zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 04.09.2013, teile ich Ihnen mit, dass von der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes zur „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“ keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen sind.
Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar bestehen daher in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken.

Im Auftrag

Greßmann

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

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

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

(25)

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 2 29, 14526 Stahnsdorf

Hansestadt
Wismar
z.H. Mahnel
Postfach 1245

23952 Wismar

Ihre Referenzen
Ansprechpartner PTI 23, Martina Harnack
Durchwahl +49 385 72379560
Datum 15.10.2013
Betrifft 57. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße"

Sehr geehrte Frau Mahnel,

die verspätete Bearbeitung bitten wir 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:

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 so auf unsere TK-Linien abgestimmt werden, dass unsere Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst gering gehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Martina Harnack
Martina Harnack

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

(26)

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

Wehrverwaltung
Wir. Dienen. Deutschland.

Referat K 4 – Az 45-60-00/5923

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
1. OKT. 2013

600.2

TEL +49 (0)431 3 84 - 5297
FAX +49 (0)431 3 84 - 5346
Bw 90 - 7400 - 5297
E-MAIL BAIUDBw Kompz BauMgmt Kl/ BMVg/BUND/DE@KVLNBW
BEARBEITER Herr Buchhage

DATUM 27.09.2013

BETREFF: Stellungnahme zur Bauleitplanung,
Beteiligung der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange;
hier: 57. Änderung Flächennutzungsplan „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.Fischer-Straße“ in der Stadt Wismar

BEZUG: Ihr Schreiben vom 04.09.2013 – 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
Buchhage

(27)

ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB
DER HANSESTADT WISMAR

Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung

Bearbeiter: Frau Kalsow
Telefon: 7 49-402
Fax: 7 49-444
E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de
Datum: 12-09-2013

60 – Bauamt
Abt. Planung

Hansestadt Wismar
Bauamt
Eingang
16. SEP. 2013
60.2

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

57. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen zum o. g. Bebauungsplan teilen wir Ihnen zur o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes mit, dass Belange des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung, nicht berührt werden..

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Dittmer
Bereichsleiterin

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

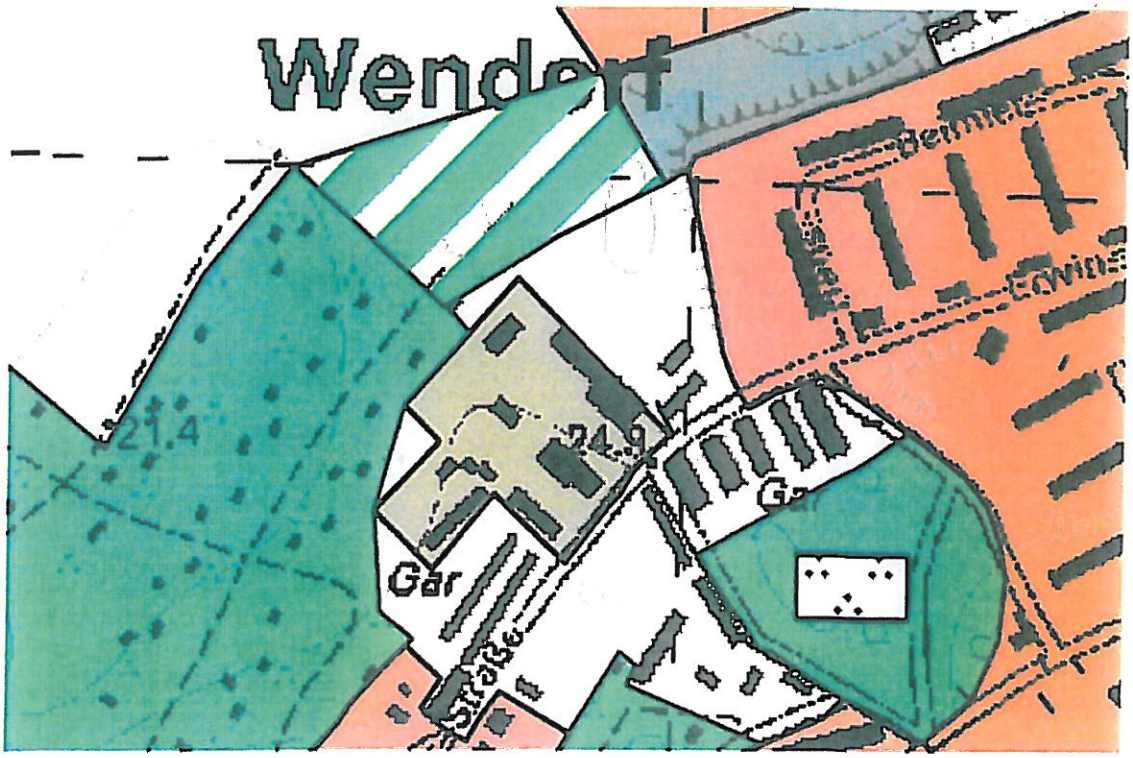
Wohnpark E.-Fischer-Straße“ – Bebauungsplan Nr. 71/08 und 57. Änderung des Flächennutzungsplanes

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 versiegtes 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)

(1)

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245

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 505-01/14
Datum: 03.02.2014

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 zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes, Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße der Hansestadt Wismar

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 15.01.09.2014(Posteingang 20.01.2014)

Bewertungsergebnis

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat die Planzeichnung mit Begründung (Planungsstand Oktober/November 2013) vorgelegen. Im Bereich der E.-Fischer-Straße der Hansestadt Wismar ist beabsichtigt, eine teilweise als dörfliches Mischgebiet und teilweise ohne Flächenkategorie dargestellte Fläche zukünftig als Wohnbaufläche und als Grünfläche darzustellen.

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 Wohnungsbaus besonders geeignet. Die Planung berücksichtigt die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung durch Nutzung innerer erschlossener Standortreserven

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

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 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 Umwelt

2 7 8

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

Stg. 160.2

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 14/010G

Ort, Datum:
Grevesmühlen, den 17.02.2014

57. Änderung F-Planes
„Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße - 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- 012-14

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 daraufhingewiesen, dass sich im Planungsbereich Gewässer II. Ordnung befinden.
Mit der 57. Änderung des F-Planes soll der B-Plan 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Str." umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang verweise ich auf meine Stellungnahme zum B-Plan 71/08.

Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose

Der Planänderung wird zugestimmt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vergl. Begründung 1.5.1, Altlasten) sind voraussichtlich auf B-Plan-Ebene lösbar.

Im Wesentlichen wird der Einschätzung zum Umgang mit Boden im Umweltbereicht zugestimmt. Einzelne offene Punkte zum vorsorgenden Bodenschutz und einer ausreichend präzisen Bestandsaufnahme können auf der Ebene des B-Planes bearbeitet werden.

Untere Naturschutzbehörde: Frau Rose

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.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Finke

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

(4)
(6)

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

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

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-017-14-5121-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 07. Februar 2014

57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich 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 die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“ – 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.

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

Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.

Im Auftrag

Thomas Friebel

Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“

KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

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

Hansestadt Wismar
PF 1245

23952 Wismar

Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Dorf Mecklenburg, den	06.05.2014

Betr.: 57. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Änderung in Wohnfläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischerstraße"
Bebauungsplan Nr. 71/08 "Wohnpark E.-Fischerstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Änderung wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Bereich der Änderung vorhanden und hinreichend berücksichtigt.

Mit freundlichem Gruß

Brüsewitz
Geschäftsführer

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

HANSESTADT
wismar

(10)

Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz

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

Postfach 1245

23952 Wismar

60.2

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

57. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Jürgen Schmidt

SB Vorb.BrSch

Dienstgebäude
Frische Grube 13
23966 Wismar

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

Telekontakte
Telefon (03841) 251-0
Telefax (03841) 282977
Web www.wismar.de

Konten **Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000**
DKB 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 Raiffeisenbank eG BLZ130 610 78 Kto. 410 012 3
IBAN DE12 1306 1078 0004 1001 23 BIC GENODEF1HWI

Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft, Kultur und Kommunikation
Historische Altstädte Stralsund und Wismar Welterbestätte seit 2002

(11)

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

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-338/14
Schwerin, 6. März 2014

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbauflächen und Grünflächen im Bereich 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 Auskunftsersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

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

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

(12)

60 Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, d. 20.01.2014
Frau Gralow, ☎ 251 6036

60.2 Abt. Planung
Frau Mahnel

Kl 60.2

57. Änderung des FNP
„Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße"

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Mahnel,

Der o. g. Planänderung steht aus bodendenkmalpflegerischer/denkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gralow

Rita Gralow

VPM 14.04.2014 KOPIE (13)

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

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Hansestadt Wismar
Die Bürgermeisterin
Bauamt, Abt. Planung
Postfach 12 45

23952 Wismar

Ihr Schreiben: 15.01.2014

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-57-02

Schwerin, den 08.04.2014

Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 57. Änderung "Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße", (Stand: November 2013)
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

in o. g. Angelegenheit verweise ich auf meine Stellungnahme vom 29.10.2013 (Kopie beiliegend)
Diese ist auch weiterhin gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde,
HWI

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

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

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

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

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

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

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

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

Hansestadt Wismar
Die Bürgermeisterin
Bauamt, Abt. Planung
Postfach 12 45

23952 Wismar

Ihr Schreiben: 04.09.2013

Ihr Zeichen:

Bearbeitet von: Bauleitplanung
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny
Mein Zeichen: 01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-57-01

Schwerin, den 29.10.2013

Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 57. Änderung "Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße"
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand **Bau- und Kunstdenkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmalen sind als Anlage 1 dieser Stellungnahme zu entnehmen.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Vorhabensgebiet keine **Bodendenkmale** bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt zu melden sind (vgl. Hinweise in Anlage 2).

Erläuterungen:
Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde, HWI

2 Anlagen

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

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

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

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

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

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

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 29.10.2013 zum Az: **01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-57-01**

Betr.: Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 57. Änderung "Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße"
weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Saalow, 0385/58879-647

Gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände.

Anlage (Bau- und Kunstdenkmalpflege)

Zum Schreiben vom: 29.10.2013 zum Az: **01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-57-01**

Betr.: Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 57. Änderung "Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße"

weitere Auskünfte erteilt: Frau Schöfbeck, 0385/58879-329

Im Plangebiet befinden sich Baudenkmale. Die exakte Auflistung erhalten Sie bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V sind Denkmale zu erhalten und pfleglich zu behandeln.
Eine Beurteilung der Planunterlagen hinsichtlich ihrer baudenkmalpflegerischen Relevanz und eine Betreuung zu Fragen der städtebaulichen Denkmalpflege sind zurzeit durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege nicht möglich.
Wir bitten, folgenden Hinweis aufzunehmen:
Gemäß § 7 DSchG M-V ist für Einzeldenkmale eine gesonderte Genehmigung erforderlich.

(14)

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 11 · 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Am Markt 1
23966 Wismar

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6 - 12
23970 Wismar

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

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

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

57. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße"
Reg.Nr.:19/14, Az.:8-164

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Änderung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-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
- Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße", Stand: November 2013
- abschließender Beschluss der Hansestadt Wismar, 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Änderung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße", Stand: Oktober 2013

Aus Sicht der Stadtwerke Wismar GmbH sind zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände vorzubringen.

Die Hinweise der Stadtwerke Wismar GmbH und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH bezüglich der Erschließung der Wohnbaufläche Erwin-Fischer-Straße, entnehmen Sie bitte unserem Schreiben mit der Reg.Nr. 18/14 zum Bebauungsplan Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin-Fischer-Straße" an das Bauamt der Hansestadt Wismar.

Freundliche Grüße
Ihre Stadtwerke Wismar GmbH

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

Anlage
Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung Hoch- und Niederdruck, Steuerkabel
Bestandsriss Stromversorgungsleitung 4462-5975A12 E.DIS AG

15

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Bauleitplanung
Kopenhagener Str. 1

Auskunft erteilt Ihnen:
G. Krija
Dienstgebäude:
Hinter dem Rathaus 15, 23966 Wismar
Zimmer 4.03 Telefon (03841) 3040-5361, Fax 3040 8 5351
E-Mail:
g.krija@nordwestmecklenburg.de
Unser Zeichen:

Ort, Datum:
Wismar, 11.02.2014

Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Mahnel,

nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen wiederhole ich meine Stellungnahme vom 26.09.13:

zur — 57. Änderung des Flächennutzungsplanes

unter dem Titel — Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin-Fischer-Straße

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.

Mit freundlichen Grüßen

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
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

(17)

IHK Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

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

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

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar

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

(23)

Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin

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

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

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

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

25

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Hansestadt Wismar
Bauamt
z.H. Frau Mahnel
Postfach 1245

23952 Wismar

REFERENZEN
ANSPRECHPARTNER PTI 23, Martina Harnack
TELEFONNUMMER +49 385 72379560
DATUM 30.01.14
BETRIFFT 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße"; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Mahnel,

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

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.

Wir haben dann keine Einwände gegen Ihre Planungsabsichten, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Kabelnetz jederzeit möglich sind.

Das Straßen- und Wegenetz sollte so auf unsere TK-Linien abgestimmt werden, dass unsere Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst gering gehalten werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der

Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Martina Harnack

Martina Harnack

Anlagen:
Lagepläne
Kabelschutzanweisung

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel
- K 4 -
Az 45-60-00/5923

Wehrverwaltung
Wir. Dienen. Deutschland.

26

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

Fr 160.2

TEL +49 (0)431 384 – 5251
FAX +49 (0)431 384 – 5346
Bw 7400 – 5251
E-MAIL BAIUDBwKompZBauMgmtKIK4@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 der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich 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

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

BESCHLUSSAUSZUG

**der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow
vom 26.02.2014**

zu 12 **Beschluss zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar "Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße**
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde
Vorlage: GV Ziero/14/8065

Beschluss:
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung in Wohnbauflächen und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	.6
davon anwesend:	.6
Zustimmung:	.6
Ablehnung:	.0
Enthaltung:	.0

F. d. R. d. A.
i.A. Rieske
i. A. M. Rieske
Verw.-angestellte

Stadt Grevesmühlen
Der Bürgermeister

(29)

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

Für die Gemeinde Gägelow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

Ar 160.2

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

57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“
hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf (Stand: Nov. 2013)

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.

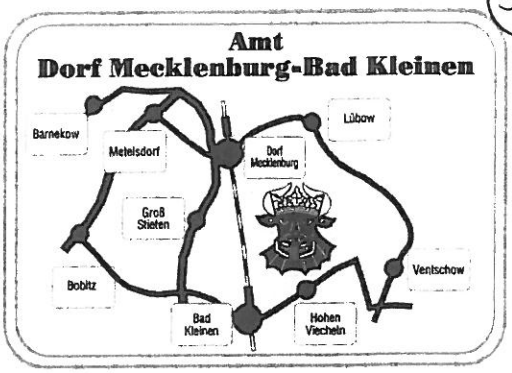
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

L. Prahler
Leiter Bauamt

31

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar

RS 160.2

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 zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin- Fischer- Straße der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Metelsdorf stimmt der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin- Fischer- Straße der Hansestadt Wismar zu.

Die Gemeinde Metelsdorf hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

32

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

760,2

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 zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin- Fischer- Straße der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Dorf Mecklenburg stimmt der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin- Fischer- Straße der Hansestadt Wismar zu.

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

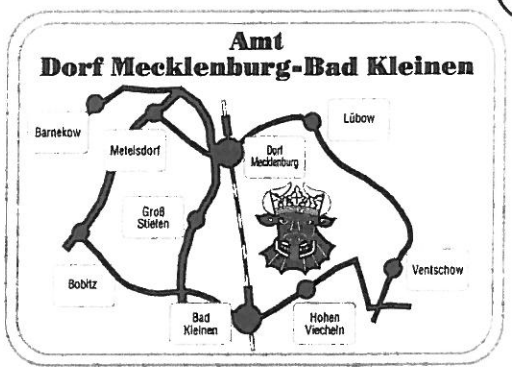
Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

33

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



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
		26.02.2014

Stellungnahme der Gemeinde Lübow zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin- Fischer- Straße der Hansestadt Wismar

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Lübow stimmt der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin- Fischer- Straße der Hansestadt Wismar zu.

Die Gemeinde Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

(34)

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

69. / 602

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

57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße"
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 der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich der E.-Fischer-Straße" der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 252-35/14).

Mit freundlichen Grüßen

Lange
Abteilungsleiter

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de
Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE78 14051000 1000 0077 62,
BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G. Wismar, BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE04 1306 1078 0003 2211 56,
BIC: GENODEF1HWI
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94 1203 0000 0000 2024 32,
BIC: BYLADEM1001

(35)

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

ng. / 60.2

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

57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße"
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 der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich der E.-Fischer-Straße" der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 218-26/14).

Mit freundlichen Grüßen

Lange
Abteilungsleiter

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de
Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE78 14051000 1000 0077 62,
BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G. Wismar, BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE04 1306 1078 0003 2211 56,
BIC: GENODEF1HWI
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94 1203 0000 0000 2024 32,
BIC: BYLADEM1001

Gemeinde
Ostseebad Insel Poel
Die Bürgermeisterin

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

(36)

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

23952 Wismar

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

Auskunft erteilt:
Herr Reiche
Durchwahl:
038425/428116

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unser Zeichen	Datum
	ri-rei	2014-02-13

Betreff: **Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB**
57. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Gemeinde Insel Poel sind keine Änderungen bzw. Ergänzungen zu den Planungen der o.g. Änderung des FNP der Hansestadt Wismar erforderlich.
Die Planung berührt nicht die durch die Gemeinde Insel Poel wahrzunehmenden Belange.

Mit freundlichen Grüßen

Richter
Bürgermeisterin

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS DER HANSESTADT WISMAR

57. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

" ÄNDERUNG IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH ERWIN - FISCHER - STRASSE "

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM OKTOBER 1990 (AKTUALISIERUNG DEZEMBER 2009)
- WISMAR OST -



PLANZEICHNUNG (§ 5 Abs. 2 BauGB)

- ÄNDERUNG IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH ERWIN - FISCHER - STRASSE -



ZEICHENERKLÄRUNG
BESTAND

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAU GB)

MD — DORFGEBIET (§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ZEICHENERKLÄRUNG
PLANUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAU GB)

W — WOHNBAUFLÄCHE (§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)

GRÜNFLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

M 1 : 10 000

N

ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS

der Hansestadt Wismar über die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes
" Änderung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Erwin - Fischer - Straße"

Aufgrund des abschließenden Beschlusses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde ergeht folgende 57. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes:

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.08.2013.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.

Wismar, den Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs.1 BauGB entsprechend § 3 Abs.1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 04.09.2013 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar, den Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 09.09.2013 bis zum 16.09.2013 werktags, außer sonnabends, während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 17.30 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht am 07.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, den Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gem § 4 Abs.2 BauGB bzw. § 2 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 15.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den Der Bürgermeister

5.1. Die Bürgerschaft hat am 27.03.2014 den Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und den Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wismar, den Der Bürgermeister

5.2. Der Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.04.2014 bis zum 20.05.2014 werktags, außer sonnabends während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1, 2. OG gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 05.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, den Der Bürgermeister

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

Wismar, den Der Bürgermeister

7. Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Bürgerschaft beschlossen.
Die Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.

Wismar, den Der Bürgermeister

8.1 Die Genehmigung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde vom Az:
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt:

Wismar, den Der Bürgermeister

8.2 Die Nebenbestimmungen wurden durch den ändernden Beschluss der Bürgerschaft vom erfüllt.
Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

Wismar, den Der Bürgermeister

9. Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den Der Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Wismar, den Der Bürgermeister

HANSESTADT wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

57. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
- ÄNDERUNG IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH ERWIN - FISCHER - STRASSE -

STAND: MAI 2014

ANLAGE 3

BEGRÜNDUNG einschl. UMWELTBERICHT

HANSESTADT wismar

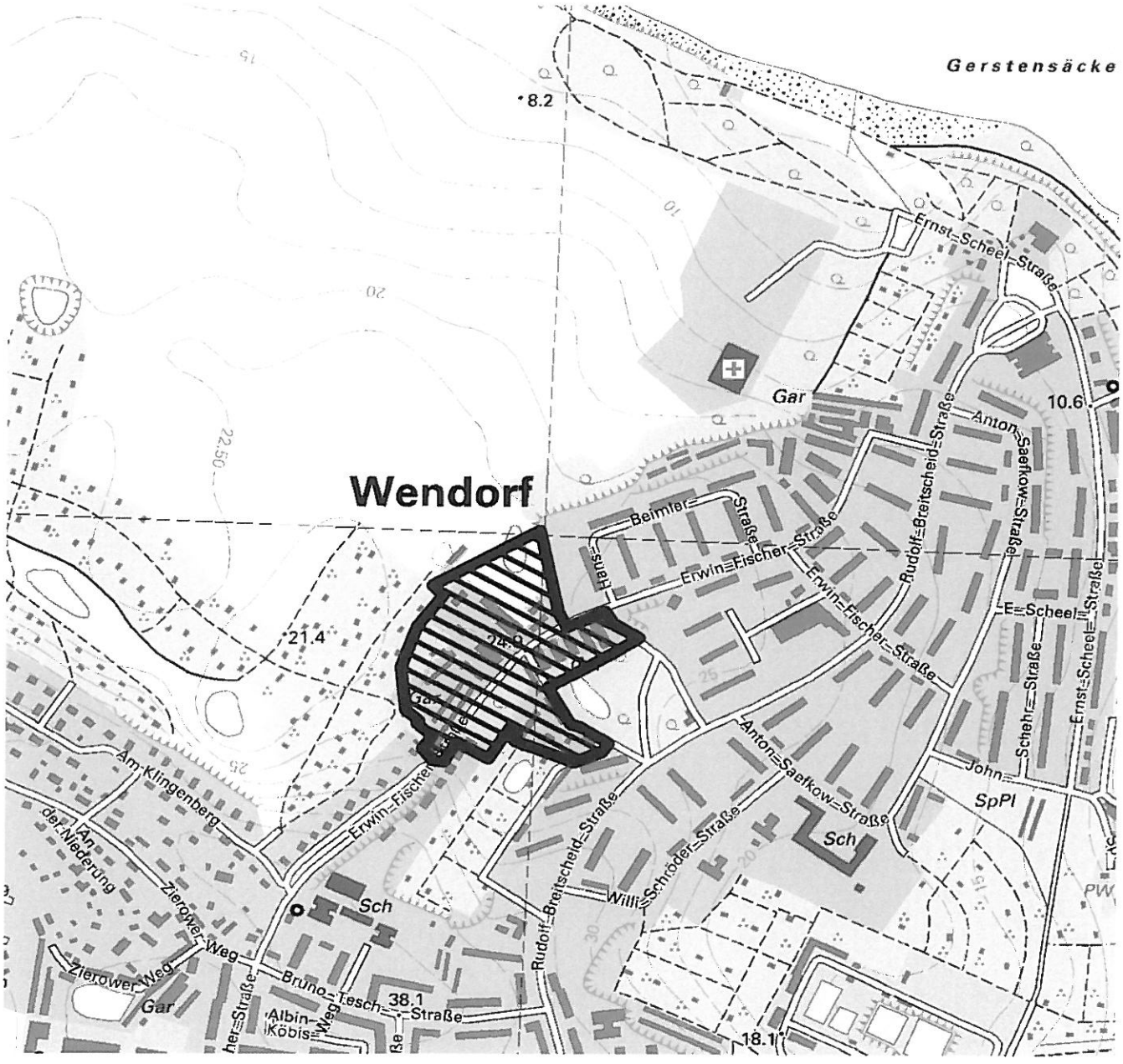
SATZUNG

BEGRÜNDUNG

ZUR 57. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

"UMWANDLUNG IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH E.-FISCHER-STRAßE"

STAND: MAI 2014



Inhaltsverzeichnis

1 – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.1. Allgemeines

1.2. Geltungsbereich der Planung

1.3. Einordnung der Planung

1.4. Planungsabsichten und Ziele

1.5. Planungsinhalt

1.6. Städtebauliche Zahlen und Werte

2 - Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ausfertigungsvermerk

1 – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 29.08.2013 die Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 57. Änderung umfasst ca. 4,6 ha.

1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar zwischen den Stadtteilbezirken Seebad Wendorf und Mittel Wendorf.

Der Geltungsbereich der 57. Änderung wird begrenzt:

im Nord-Osten:	durch die Bebauung der Hans-Beimler-Straße
im Süd-Osten:	durch das Wendorfer Wäldchen, die Bebauung der R.-Breitscheid-Str. 80 und die Kleingartenanlage „Zur Erholung“
im Süd-Westen:	durch die Eigenheimbebauung der E.-Fischer-Straße und die Kleingartenanlage Klingenberg
im Nord-Westen:	durch die Kleingartenanlage Klingenberg und landwirtschaftliche Nutzfläche

Die genaue Lage und der Umfang sind im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dargestellt.

1.3 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar teils als Dorfgebiet und teils ohne Flächennutzungen dargestellt.

1. 4 Planungsabsichten und Ziele

Entsprechend den Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung ist der Siedlungsbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven bzw. 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.

Für das ehemalige Bauerngehöft E.-Fischer-Straße sowie die unmittelbaren Randbereiche wurde bereits 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen.
Ziel dieser Planung ist die Beseitigung des derzeitigen städtebaulichen Missstandes rund um das ehemalige Bauerngehöft einschließlich seiner ruinösen Stallanlagen und ungenutzten Garagen durch die Errichtung einer Wohnanlage.

Planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben nach dem Entwicklungsgebot ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.
Die derzeitige Ausweisung eines dörflichen Mischgebietes ist in eine Wohnbaufläche zu ändern.

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich E.-Fischer-Straße“ durchzuführen.

Im Rahmen dieses Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung ist beabsichtigt, für angrenzende Bereiche, die im rechtswirksamen FNP noch ohne Flächenausweisung dargestellt sind, eine Flächenzuordnung vorzunehmen.
Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:
- Pappelwäldchen E.-Fischer-Straße
- Bolz-/Spielplatz E.-Fischer-Straße
- Grünzug vom Wendorfer Wäldchen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Da es sich bei diesen Bereichen, um faktische Grünflächen handelt, die ebenfalls im Rahmenplan Wendorf, beschlossen durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar im September 2005, als Grünflächen überplant sind, ist in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Darstellung als Grünfläche gewählt worden.
Die hierdurch ebenfalls überplante Garagenanlage bleibt durch diese Ausweisung in Ihrem Bestand vorerst unberührt.

1. 5 Planungsinhalt

Das Plangebiet der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Wohnbaufläche und Grünfläche ausgewiesen.

1.5.1 Wohnbaufläche

Die planerischen Erfordernisse sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Ausweisung eines Wohngebietes verbunden sind, wurden in der parallel zu diesem Verfahren laufenden Aufstellung des B-Planes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße“ geprüft und bearbeitet.
Es liegen Verkehrslärmuntersuchungen, eine Faunistische Bestandserfassung und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Geotechnische Berichte über Baugrund- und Gründungsverhältnisse für die allgemeine Bebaubarkeit, Erschließung sowie Sanierung der Teiche und orientierende Untersuchungen/Bodenanalysen vor.

Altlasten
Aufgrund der landwirtschaftlichen Vornutzung des Plangebietes bestand hier ein Altlastenverdacht. Für die Ausweisung einer Wohnbaufläche war es zwingend erforderlich, für die Flächen mit ehemaligen Stallungen, Dung-, Dünger- oder Pflanzenschutzmittellagerung, Garagen sowie Abfallablagerungen den Altlastenverdacht auszuräumen.
Im Rahmen der im Parallelverfahren vollzogenen Aufstellung des B-Planes Nr. 71/08 „Wohnpark E.-Fischer-Straße" wurde im Bereich der Wohnbaufläche und in Randbereichen in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde der Boden 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, 15.05.2014)
Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung kann somit davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt sind.

1.5.2 Grünfläche

Die Ausweisung von Grünflächen stellt für einen Teil der Flächen
- Pappelwäldchen E.-Fischer-Straße
- Bolz-/Spielplatz E.-Fischer-Straße,
- Grünzug vom Wendorfer Wäldchen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche

die tatsächliche Nutzung dar.

Dieser gesamte Grünbereich unterteilt den Stadtteil Wendorf in den Stadtteilbezirk Seebad Wendorf und in den Stadtteilbezirk Mittel Wendorf.
Integrierte Wegebeziehungen von der R.-Breitscheid-Straße „Kiek in" über das Wendorfer Wäldchen durch den Grünzug entlang der geplanten Wohnbaufläche (ehemaliges Bauerngehöft) sowie entlang der Baufläche Seebad Wendorf zum Ostsee-Radfernweg erschließen den Fußgängern neue Naherholungsmöglichkeiten.
Des Weiteren bildet der Grünzug vom Wendorfer Wäldchen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche eine wichtige klimatische Lüftungsschneise für das gesamte Wohngebiet Wendorf.
Für den Bereich der vorhandenen Garagen, der sich innerhalb dieses Grünzuges befindet, stellt die Ausweisung einer Grünfläche auch einen Bestandsschutz für die nächsten Jahre dar. Weitere Bauabsichten sind hier unzulässig. Allerdings ist nach Aufgabe und Rückbau von Garagen die Entwicklung einer Grünverbindung beabsichtigt.

1.6 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Plangebietes	4,6 ha	100 %
1. Wohnbaufläche	1,7 ha	36,9 %
2. Grünfläche	2,9 ha	63,1 %

2 - Umweltbericht

2.1 Einleitung

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 71/08 „Wohnpark E - Fischer Strasse" im Stadtteil Wismar Wendorf, steht zuvor die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Beschlussfassung an.

Bisher sind die Flächen innerhalb der B - Plan Grenzen ohne Flächenausweisung dargestellt bzw. als dörfliches Mischgebiet (ehemaliges Bauerngehöft) nordwestlich der E - Fischer Strasse festgeschrieben.
Die ursprüngliche Planungsabsicht wird zukünftig nicht mehr verfolgt. In diesem Bereich wird die Umwandlung vom dörflichen Mischgebiet in Wohnbauflächen favorisiert, um den städtebaulichen Missstand der verfallenen Gebäudesubstanz der Bauernstelle zu beseitigen.
Die bisher ohne Flächenausweisung dargestellten Teilbereiche, wie das vorhandene Teichbiotop mit Gehölzsaum, der vorhandene Ballspiel - und Tobeplatz und die teilweise schon aufgegebenen und noch in Nutzung befindlichen Garagen, werden zukünftig als Grünflächen ausgewiesen.

Welche Belange des Umweltschutzes dabei berührt oder verändert werden, soll in den weiteren Ausführungen untersucht und erörtert werden.

Das Plangebiet stellt derzeit den städtebaulichen Missstand am Rande des Wohngebietes Wismar Wendorf in nordwestlicher Richtung dar.

Neben der aufgegebenen Bauernstelle gibt es freigezogene baufällige Garagen,
die einen negativen optischen Eindruck hinterlassen, derzeit zur wilden Haus - und Sondermüllablagerungsfläche genutzt werden und somit Beeinträchtigungen/ Schadstoffbelastungen für Boden und Luft nicht ausgeschlossen werden können.
Auf den teilweise versiegelten Flächen und den Bauruinen hat sich in den vergangenen Jahren eine Ruderalfläche entwickelt. Im Bereich der aufgelassenen Bauernstelle besteht diese vornehmlich aus Birken - und Weidenjungwuchs, Holunder, Brombeere und Brennessel.
In den Randbereichen kommen einige schützenswerte ältere Einzelbäume und Siedlungsgebüsch vor.
Zur Biotoptypenbestimmung und deren Beurteilung wird im Umweltbericht zum B -Plan „Wohnpark E-Fischer Strasse" detaillierter eingegangen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur E-Fischer Strasse liegt die Ballspielfläche, die sich verkrautet und verunreinigt, teilweise vom Vandalismus gezeichnet, darstellt.

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für eine aufgelockerte Bebauung mit größtenteils eingeschossigen Wohngebäuden.
Dadurch soll eine seit Jahren ungenutzte innerstädtische Brachfläche wieder sinnvoll genutzt werden, die zukünftig zur Entwicklung eines attraktiven durchgrünten Gebietes im Stadtteil Wendorf beiträgt. Dazu werden Flächen die bisher ohne Nutzung im F-Plan ausgewiesen waren, künftig als grüne Freiräume dargestellt.

Bei der Einordnung des Wohngebietes, statt der Nutzung als Mischgebiet, werden keine weiteren erheblichen und dauerhaften negativen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verursacht.
Besondere Schutzgebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Insgesamt handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche von 4,6 ha.
Davon sind 1,7 ha als Wohnbaufläche und 2,9ha als Fläche zur Umwandlung in Grünfläche vorgesehen.
Diese Flächen dienen der weiteren Grüngestaltung - und Entwicklung im Stadtteil Wendorf. Dabei können vorhandene Erholungsflächen, über das Plangebiet festgeschriebenen und darüber hinaus miteinander vernetzt werden.
Der Grünzug an der östlichen Plangebietsgrenze der Flächennutzungsplanänderung bleibt weitestgehend erhalten und unverändert. Der in diesem Grünzug liegende kleine Teich wird über die zukünftige Planung im Bebauungsplan „Wohnpark E -Fischer Strasse" gesichert, aufgewertet und dauerhaft erhalten. Entsprechende Festsetzungen sind im Einklang mit dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz im Bebauungsplan zu verankern.

2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Tiere

Auf der Grundlage des vorhandenen Vegetationsbestandes ist im gesamten Plangebiet von einem durchschnittlichen Anteil an Vogel - und Insektenarten auszugehen. Da in unmittelbarer Nachbarschaft der Flächennutzungsplanänderung der sensible Landschaftsraum des Landschaftsschutzgebietes „Küstenlandschaft Wismar West" liegt, kann über die geplanten auszuweisenden Grünflächen eine Vernetzung der Landschaftsbestandteile erfolgen.
Nähere Angaben zu den vorkommenden Arten und mögliche Schutzmaßnahmen liefert der zu erarbeitende Artenschutzfachbeitrag.

Pflanzen

Die bisherigen Flächen im Plangebiet weisen Baum - und Strauchbestand sowie Hochstauden als Ruderalvegetation aus. Vereinzelt sind schützenswerte Großbäume gesichtet worden, die über die weitere Bearbeitung im B-Plan festgesetzt und dauerhaft erhalten werden sollten.
Das Pappelwäldchen ist hinsichtlich seines Bestandes und der entsprechenden Verkehrssicherheit durch die jährlichen Begutachtungen des Baumpflegers zu prüfen und zu dokumentieren. Im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung und den

benachbarten Spielbereich sind entsprechende Pflegearbeiten am Baumbestand durchzuführen.

Boden

Der im Plangebiet vorhandene Boden ist vornehmlich teilversiegelt und versiegelt.

Der Boden der aufgelassenen Bauernstelle sowie der aufgegebenen bzw. noch in Nutzung befindlichen Garagen ist teilweise von sukzessiven Kraut - und Strauchschichten überzogen.

Vorhandenen Grünstrukturen des benachbarten Teichbiotops an der nordöstlichen Plangebietsgrenze bestehen vornehmlich aus Weidengebüsch und einigen Jungbäumen wie Weiden und Pappeln.

In den Rand - und Böschungsbereichen der aufgelassenen Bauernstelle und der baufälligen Garagen befinden sich Gartenabfälle und vermüllte Bereiche.

Inwieweit der Boden durch vorherige Nutzungen schadstoffbelastet ist, wird im weiteren Verfahren ein Bodengutachten klären.

Wasser

Das Plangebiet weist ein naturnahes, stark verlandetes Kleingewässer im Grünzug nordöstlich des Plangebietes auf, in das Oberflächenwasser aus umliegenden Gewässern eingeleitet wird und letztlich in die Ostsee mündet. Der Uferbereich ist in Teilabschnitten undurchdringlich zugewachsen.
Strassen und Wege entwässern ins örtliche Abwasserkanalnetz.
Durch die schadhafte Ausbildung der versiegelten und teilversiegelten Flächen wird das Gesamtbild nach Starkregenfällen durch wassergefüllte großflächige Pfützen und Lunken geprägt.

Klima / Luft

Der Untersuchungsraum liegt, entsprechend der Klimazonengliederung, im maritim beeinflussten Gebiet des westmecklenburgischen Ostseeküstenklimas.
Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West. Typisch für das Plangebiet sind hohe Luftfeuchtigkeit und hohe Windgeschwindigkeiten.

Landschaft

Das Flächennutzungsplangebiet wird derzeit geprägt von der aufgegebenen Bauernstelle, den baufälligen Garagen, dem Pappelwäldchen und dem vorhandenen Grünzug, mit darin eingebetteten Teichbiotop.
Die Spontanvegetation überzieht die aufgegebenen Nutzungsbereiche und überwuchert mit ihrem Brombeergebüsch Teilflächen, die zu einem undurchdringlichen Dickicht

werden. Dadurch entstehen in den Randbereichen wilde Müllablagerungsflächen, die den Gesamteindruck zur benachbarten Wohnbebauung noch verschlimmern.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet als durchschnittlich eingeschätzt. Die aufgelassenen sukzessiven Bereiche, das naheliegende Teichbiotop mit Gehölzsaum und der baufällige Gebäudebestand werden jedoch im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten in einem gesonderten Gutachten untersucht und im B-Plan „Wohnpark E-Fischer Strasse" dokumentiert.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Plangebiet

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Tiere

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensbereiche für Insekten, Vögel und Niederwild werden durch die Beräumung der aufgelassenen Bereiche teilweise verdrängt und beeinträchtigt.
Ausgleichspflanzungen sowie die Vernetzung von Grünflächen und großzügigen Landschaftsräumen bilden auch weiterhin Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die entsprechenden Arten im Planbereich der Flächennutzungsänderung.

Pflanzen

Ruderale Hochstauden und Spontanvegetationsflächen von Büschen und Jungbäumen auf der aufgegebenen Bauernstelle werden gerodet.

Alte und prägende Bäume im Plangebiet sowie Teile des Mirabellengebüsch werden aufgenommen und über den Bebauungsplan gesichert.
Zusätzlich werden neue Pflanzungen, entsprechend der Eingriffsregelung MV, in den Festsetzungen verankert.
Der Gehölzbestand der umliegenden Grünflächen wird entsprechend des Landesnaturschutzgesetzes gepflegt und erhalten.

Boden

Die bisher befestigten und teilversiegelten Flächen werden über die Ausweisungen im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan städtebaulich geordnet.
Die ursprünglich für den Planbereich festgesetzte Mischgebietsnutzung könnte entsprechend der Baunutzungsverordnung wesentlich höher versiegelt werden, als die nun geplante Wohnbaufläche und Umwandlung in Grünflächen .

Daher kommt es bei der Änderung der Flächennutzung in Wohnbauflächen und Grünflächen, zu einer geringeren Versiegelung der Flächen zur ursprünglichen Planung und somit zu einem sparsameren Umgang mit dem Boden.
Durch die Revitalisierung einer gewerblich genutzten Brachfläche und den Rückbau der baufälligen Garagen wird im Plangebiet entsprechendend der Leitlinien des Bodenschutzes gehandelt.

Wasser

Der kleine Teich im Grünzug nordöstlich des Plangebietes ist in seinem jetzigen Zustand stark verschlammt und im Böschungsbereich teilweise undurchdringlich zugewachsen.

Im Zuge der Bebauungsplanung „Wohnpark E - Fischer Strasse" kommt es zu Sanierungs - und Erhaltungsmaßnahmen dieses Biotops. Durch die Entschlammung sowie die Pflege des Gehölzbestandes im Uferbereich wird eine Aufwertung des Wasserkörpers vorgenommen, eine Austrocknung in den Sommermonaten weitestgehend ausgeschlossen und der Totalverschattung des Gewässers entgegengewirkt.

Weiterführende Maßnahmen müssen über die konkrete Eingriffs- / Ausgleichs-ermittlung im Zuge des B - Plan Verfahrens geprüft werden.

Klima / Luft

Bezugnehmend auf die klimatischen Bedingungen gibt es im Hinblick auf Temperatur, Durchlüftungsschneisen und Luftfeuchtigkeit keine besonderen Auswirkungen der jetzigen Flächennutzungsplanänderung gegenüber der ehemals festgesetzten Nutzung als Mischgebietsfläche.
Durch die zusätzliche Ausweisung von Grünflächen und deren weiträumige Vernetzung werden die Bedingungen eher positiv beeinflusst.

Landschaft

Die Darstellung bzw. die Änderung des Flächennutzungsplanes von dörflichem Mischgebiet in Wohngebiet und die Ausweisung weiterer Grünflächen wird das gesamte Plangebiet städtebaulich aufwerten. Die bisherigen Brachflächen werden wieder einer Nutzung zugeführt, die baufälligen Garagen werden rückgebaut und dauerhaft als Freiraum gestaltet. Dadurch wird eine verbesserte Einbindung in das städtebauliche Umfeld vorgenommen und somit auch eine harmonische Einordnung ins Landschaftsbild.
Das Fachprogramm Naturschutz und Landschaftspflege des Landschaftsplanes weist für diesen Abschnitt keine besondere Zielsetzung aus.
Vorhandene Fuß - und Radwege werden in das neu ausgewiesene Wohngebiet und darüber hinaus, in benachbarte Landschaftsbestandteile, führen.

Die zukünftige Bebauung des Wohngebietes nimmt in der GRZ sowie in den Trauf- und Gebäudehöhen die Kriterien des unmittelbaren bebauten Umfeldes auf und somit kommt es zu keiner weiteren dauerhaften und störenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.
Entsprechend der Begrünungs – und Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet räumliche Zusammenhänge und Vernetzungen dargestellt.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftigen Änderungen von dörflichem Mischgebiet in Wohnbaufläche und Grünfläche nicht beeinträchtigt.
Durch die zukünftige Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung wird die biologische Vielfalt zunehmend positiv beeinflusst und kann sich daher ungestört und dauerhaft entwickeln.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche

c) Geplante Maßnahmen von Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

Sind über die speziellen textlichen Festsetzungen im B-Plan einzeln geregelt.

d) Zusammenfassung

Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung von dörflichem Mischgebiet in Wohnbaufläche und Grünflächen kann durch die zuvor genannten Ausführungen festgestellt werden, dass es zu keiner erheblichen und dauerhaften Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt.
Die bisherige Flächennutzung als Bauernstelle wurde schon vor vielen Jahren in der Nutzung aufgegeben. Die Gebäudesubstanz ist marode und verfallen. Die benachbarten Garagen nicht mehr genutzt und zur wilden Müllablagerung zweckentfremdet worden.
Durch die zukünftigen ein – und teilweise zweigeschossigen Wohngebäude wird die Brachfläche wiedergenutzt und in das städtebauliche Umfeld eingeordnet.
Durch die geplante Bebauung im „Wohnpark E-Fischer Strasse“ wird ein bisheriger städtebaulicher Missstand beseitigt. Entsprechend den Zielsetzungen der Fachprogramme wird eine Revitalisierung ehemals genutzter Brachflächen für einen sparsamen Umgang mit vorhandenen Böden / versiegelten Flächen, angestrebt.
Der Erhalt von vitalen und standsicheren Großbäumen ist im Plangebiet vorgesehen und wird über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplangebiet ausgewiesen.
Gleichfalls ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten und öffentlichen Flächen geplant, die zur Grünflächenvernetzung größtenteils mit Erholungsfunktion angedacht sind.
Durch die Aufwertung des Teichbiotops , die Entschlammung und die durchgängige Verbindung zu den vorhandenen Teich/Wasserflächen, in der unmittelbaren

Nachbarschaft, kommt es zu einer erheblichen Verbesserung im Abflussverhalten und in der Nutzungsfunktion. Das anfallende Regenwasser des B -Plangebietes kann in den vorhandenen Teichen aufgefangen werden.
Gleichzeitig bietet dieRenaturierungsmaßnahme zusätzlichen Lebensraum für Flora und Fauna in diesem Gebiet. Der gesamte Bereich ist der sukzessiven Entwicklung im naturschutzrechtlichen Sinne vorbehalten.
Der bisherige Ball – und Tobeplatz wird entsprechend der Neuansiedlung des Wohnparkes an der E-Fischer Strasse eine Überarbeitung und Neuausstattung erfahren, um ihn in seiner Spielfunktion und Gestaltung aufzuwerten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die Fläche der ehemaligen Bauernstelle weiter zu einer Ruderalfläche entwickeln und die baufälligen Gebäude und Garagen dienen weiterhin einer zweckentfremdeten Nutzung und stellen Gefahrenquellen dar.

Bei der bisherigen Flächennutzung wird es keine Änderung des städtebaulichen Missstandes geben und ebenso keine Sicherung der vorhandenen Grünflächen für eine angestrebte zukünftige Flächenvernetzung mit weitestgehender Erholungsfunktion.

Die vorgelegte Planungslösung stellt demnach aus heutiger Sicht insbesondere auch unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnnutzungen eine Planungsalternative dar, die auf Dauer gesehen, als umweltverträglich eingeschätzt wird und die Sicherung und Erweiterung zukünftiger Grün- und Freiflächen darstellt.

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am ...
gebilligt.

Wismar, den

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

Vorlage **Nr.: VO/2014/0925**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

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

Status: öffentlich
Datum: 20.05.2014
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 Bau GB 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 Horn

berücksichtigt 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

	SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz Postfach 1565 23958 Wismar	Einverständnis. Altlasten: Eine orientierende Altlastenuntersuchung ist durchzuführen.	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)
3	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	Schreiben vom 17.10.2013 Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus der Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde keine Einwände.	Kenntnisnahme
4	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	Schreiben vom 30.09.2013 Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtliche Bedenken..	Kenntnisnahme
5	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow	Keine Stellungnahme abgegeben	-
6	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	Schreiben vom 30.09.2013 Von dem Vorhaben sind eigene Belange nach dem Naturschutzausführungsgesetz nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden sind zu prüfen.	Die untere Naturschutzbehörde wurde als TÖB Nr. 7 am Verfahren beteiligt.
		Gegen das Vorhaben bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.	Kenntnisnahme
		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,	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.

		der unteren Bodenschutzbehörde Mitteilung zu machen.	
7	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege Postfach 1565 23958 Wismar	Schreiben vom 07.10.2013 Gegen die 57. Änderung des FNP bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme
8	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft Postfach 1565 23958 Wismar	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	Kenntnisnahme Siehe das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 71/08.
9	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	Keine Stellungnahme abgegeben	-
10	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar	Schreiben vom 06.09.2013 Es werden Hinweise gegeben zur - Sicherung der Zugänglichkeit im Plangebiet für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr - Löschwasserversorgung	Kenntnisnahme Die gegebenen Hinweise sind nicht planungsrechtlich relevant für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.
11	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	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	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.

12	Der Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde 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.
		Im Planbereich sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.	Kenntnisnahme
14	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	Keine Stellungnahme abgegeben	-
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	-
17	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	Keine Stellungnahme abgegeben	-
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	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.

		abgestimmt werden, dass eigene Aufwendungen möglichst gering gehalten werden.	
26	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Referat K 4 Postfach 1161 24100 Kiel	Schreiben vom 26.09.2013 Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, da das Plangebiet innerhalb des Interessenbereiches 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. 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	Diese Informationen sind nicht planungsrechtlich relevant. Es ist richtig, dass es sich hier um eine Gemengelage handelt.

		Vertrag zu erreichen ist.	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.
		Das Instrument § 3 (1) BauGB ist bei einer Gemengelage ungeeignet. 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.	Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist ein gesetzlich vorgeschriebener Verfahrensschritt im Rahmen der Aufstellung einer Bauleitplanung. 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.

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	

	Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz Postfach 1565 23958 Wismar	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.	Kenntnisnahme 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. Krengel GmbH)
3	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	Keine Stellungnahme abgegeben	-
4	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abt. 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	Schreiben vom 07.02.2014 Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.	Kenntnisnahme
5	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow	Keine Stellungnahme abgegeben	-
6	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden) Bleicher Ufer 13 19053 Schwerin	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. Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind im Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus	Die untere Naturschutzbehörde wurde als TÖB Nr. 7 am Verfahren beteiligt. Kenntnisnahme 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

		schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bodenschutzgesetzes festgestellt, besteht die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde Mitteilung zu machen.	Flächennutzungsplanänderung.
7	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege Postfach 1565 23958 Wismar	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.	Kenntnisnahme
8	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft Postfach 1565 23958 Wismar	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	Kenntnisnahme 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.
9	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	Schreiben vom 06.05.2014 Der 57. Änderung wird zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Bereich der Änderung vorhanden und hinreichend berücksichtigt.	Kenntnisnahme
10	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar	Schreiben vom 25.01.2014 Es werden Hinweise gegeben zur - Sicherung der Zugänglichkeit im Plangebiet für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr - Löschwasserversorgung	Kenntnisnahme Die gegebenen Hinweise sind nicht planungsrechtlich relevant für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung.
11	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	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.	Kenntnisnahme Die untere Behörde für Brandschutz wurde als TÖB Nr. 10 beteiligt.

		Hinweis: Munitionsfunde in M-V sind nicht auszuschließen. Kampfmittelbelastungsauskünfte erteilt gebührenpflichtig der Munitionsbergungsdienst des LPBK	Nach Auskunft des Munitionsbergungsdienstes sind weder aus den Kriegsluftbildern noch aus der Vermessungsbefliegung 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.
12	Der Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	Schreiben vom 20.01.2014 Der 57. 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 08.04.2014 Verweis auf das TÖB-Schreiben vom 29.10.2013	Stellungnahme siehe unter Punkt 1 Nr. 13
14	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	Schreiben vom 03.02.2014 Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Einwände vorzubringen.	Kenntnisnahme
15	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt Hinter dem Rathaus 13-15 23966 Wismar	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.	Kenntnisnahme
16	Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	Keine Stellungnahme abgegeben	-
17	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	Schreiben vom 14.02.2014 Es ergeben sich gegenwärtig keine weiteren Hinweise und Anregungen sowie Einwendungen zur Planung.	Kenntnisnahme

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 Straßenbaulastträger 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	

		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	Die gegebenen Hinweise sind für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht planungsrechtlich relevant.
26	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Referat K 4 Postfach 1161 24100 Kiel	Schreiben vom 23.01.2014 Belange der Bundeswehr werden durch die Planung berührt, da das Planungsgebiet innerhalb des Interessengebietes der Luftverteidigungsanlage Elmenhorst liegt. Gegen die beabsichtigte Maßnahme bestehen jedoch keine Bedenken.	Kenntnisnahme
27	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	Keine Stellungnahme abgegeben	-
28	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz	Schreiben vom 26.02.2014 Gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	Kenntnisnahme
29	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	Schreiben vom 30.01.2014 Es bestehen keine Anregungen zum Planentwurf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme
30	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	Keine Stellungnahme abgegeben	-
31	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf Am Wehberg 17	Schreiben vom 11.02.2014 Der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt. Keine Hinweise oder Bedenken.	Kenntnisnahme

	23972 Dorf Mecklenburg		
32	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.	Kenntnisnahme
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.	Kenntnisnahme
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.	Kenntnisnahme
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.	Kenntnisnahme
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.	Kenntnisnahme

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)

(1)

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

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

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Postfach 12 45

23952 Wismar

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 (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, GVO-Blatt M-V Nr. 16 S. 503, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), Erlass vom 06. Mai 1996 (Amtsblatt M-V Nr. 23/1996)

Landesplanerische Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 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 LPlG

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

2 7 8

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A. R.

André Reinsch
SB Bauleitplanung

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 schadlose Versickerung von **gefasstem** Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.
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 Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

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 entschlammen 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 Wohnbeauflächen. 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 Probenahmenotwendigkeit (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 Horizonte 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 Phenoxycarbonsäuren, 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 aromatische Kohlenwasserstoffen zählen Benzol, Toluol.
Damit kontaminiert sind in der Hauptsache Betriebsflächen für :
• Umschlag und Lagerung von Treib- und Schmierstoffe (Tankstellen und Lagerräume)
• Reparatur und Wartung von Kraftfahrzeugen und Landmaschinen
• Standplätze und Abstellflächen von Kraftfahrzeuge und Landmaschinen

Zur Klassifizierung üblicherweise untersuchte Parameter sind:
- MKW; PAK; PCB, BTEX, LHKW
- Schwermetalle(ICP – Spektrometrie)
- Arsen , Bor
- NH_4, NO_3, NO_2, 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 teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 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.	X

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 wir darauf hingewiesen, dass die Freistellung von Gewässern zur Durchlichtung, Durchwärmung und besseren Biotopeigenschaften für Amphibien führt, aber auch zu schnellerer Verkrautung. 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)

3

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 Durchsciht 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.
---

(4)
(6)

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
2. OKT. 2013

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.

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 Friebel

9

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, vom 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	Lage: Wisma Wendorf	Wasser- und Bodenverband	Datum: 05.09.2013
1:6634	Gewässer Nr. 11:0:25	" Wallensteingraben-Küste"	Bearbeiter: Brüsewitz

HANSESTADT
WISMAR

10

Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz

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

Postfach 1245

23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
- 9 SEP 2013
60.2

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: 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

11

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 Auskunftsersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung!

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)

(12)

60 Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, d. 08.10.2013
Frau Gralow, ☎ 251 6036

60.2 Abt. Planung
Frau Mahnel

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
8 OKT 2013

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

Rita Gralow

15

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 **4.03** Telefon (03841) 3040-**5351**, Fax 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

20

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
20. SEP. 2013

160.2

Auskunft erteilt Ihnen:
Frau Rieck

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
1.302	**03841 / 3040-6253**	**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 △, in Südrichtung die Buchstaben „TP" eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit △ und TP, Keramikbolzen u. a.).
   Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.
   Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. **Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.
   Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken"). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt"), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.
   Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen") angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP" oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
   SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP" und △), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck △ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)" vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).
   Danach ist folgendes zu beachten:

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

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

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

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

- **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungs-marken (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 Stahlschutzbügel



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



Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)



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



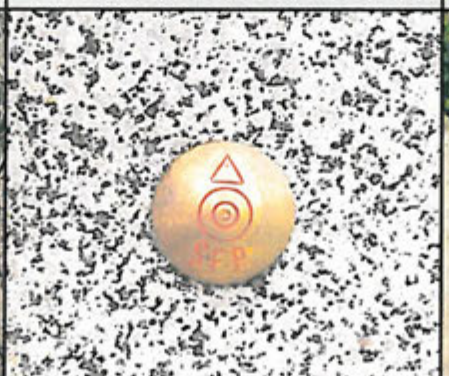
GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*



Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP"



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



SFP Messingbolzen Ø 3 cm



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

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

23

Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Anschreiben
12 SEP 2013
60.2

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

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

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

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

(24)

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

Wismar, den 09.10.2013

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
11. OKT. 2013
60.2

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

25

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

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

26

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

Wehrverwaltung
Wir. Dienen. Deutschland.

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

(27)

EVB
ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR

Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung

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

60 – Bauamt
Abt. Planung

60.2

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

Bebauungsplanes Nr. 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.

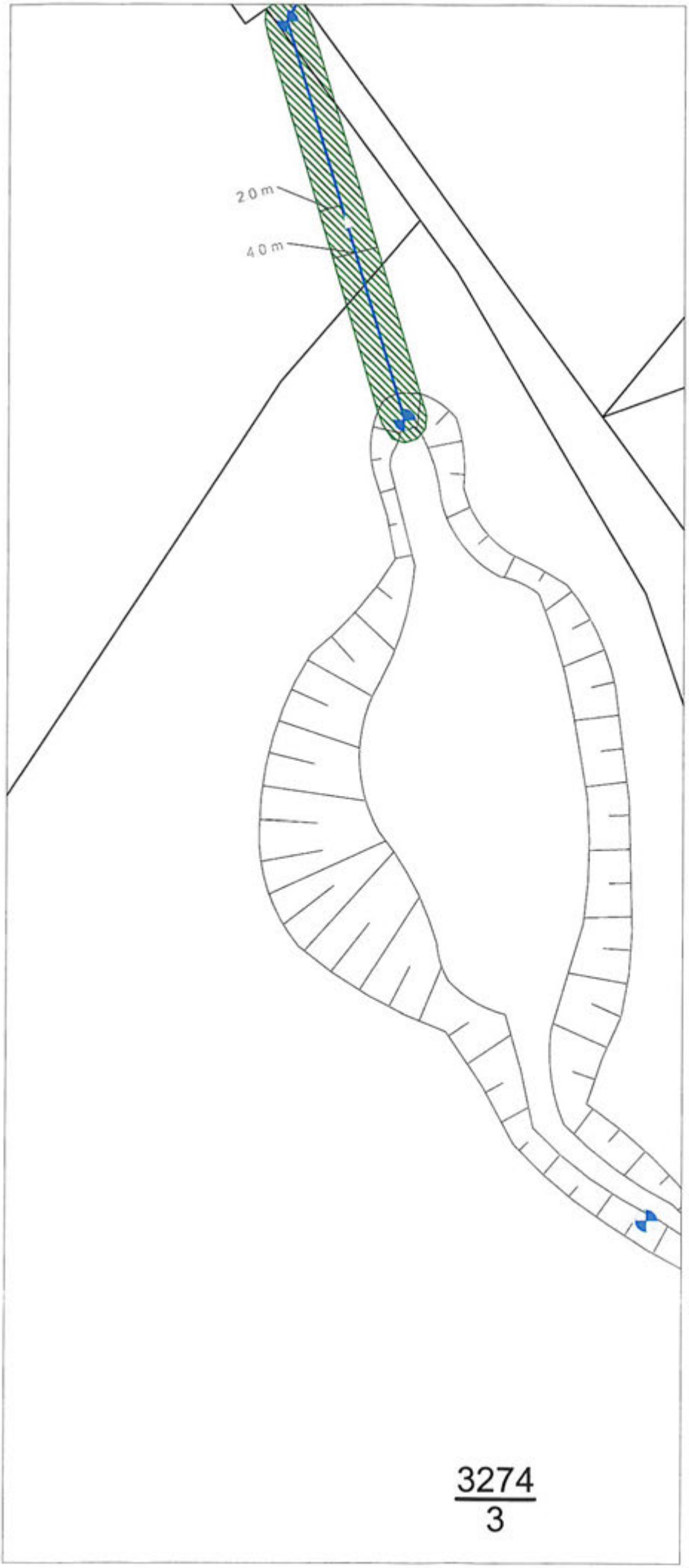
Weiterhin sind für Abwasserleitungen, die außerhalb der geplanten Verkehrsflächen liegen Leitungsrechte im B-Plan erforderlich. Für die einzutragenden Schutzstreifen fügen wir Ihnen zwei Pläne bei, auf dem die zu sichernden Bereiche grün schraffiert und vermaßt sind. Wir bitten um Einarbeitung im B-Plan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

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Anlagen
sh. Text

Dittmer
Bereichsleiterin



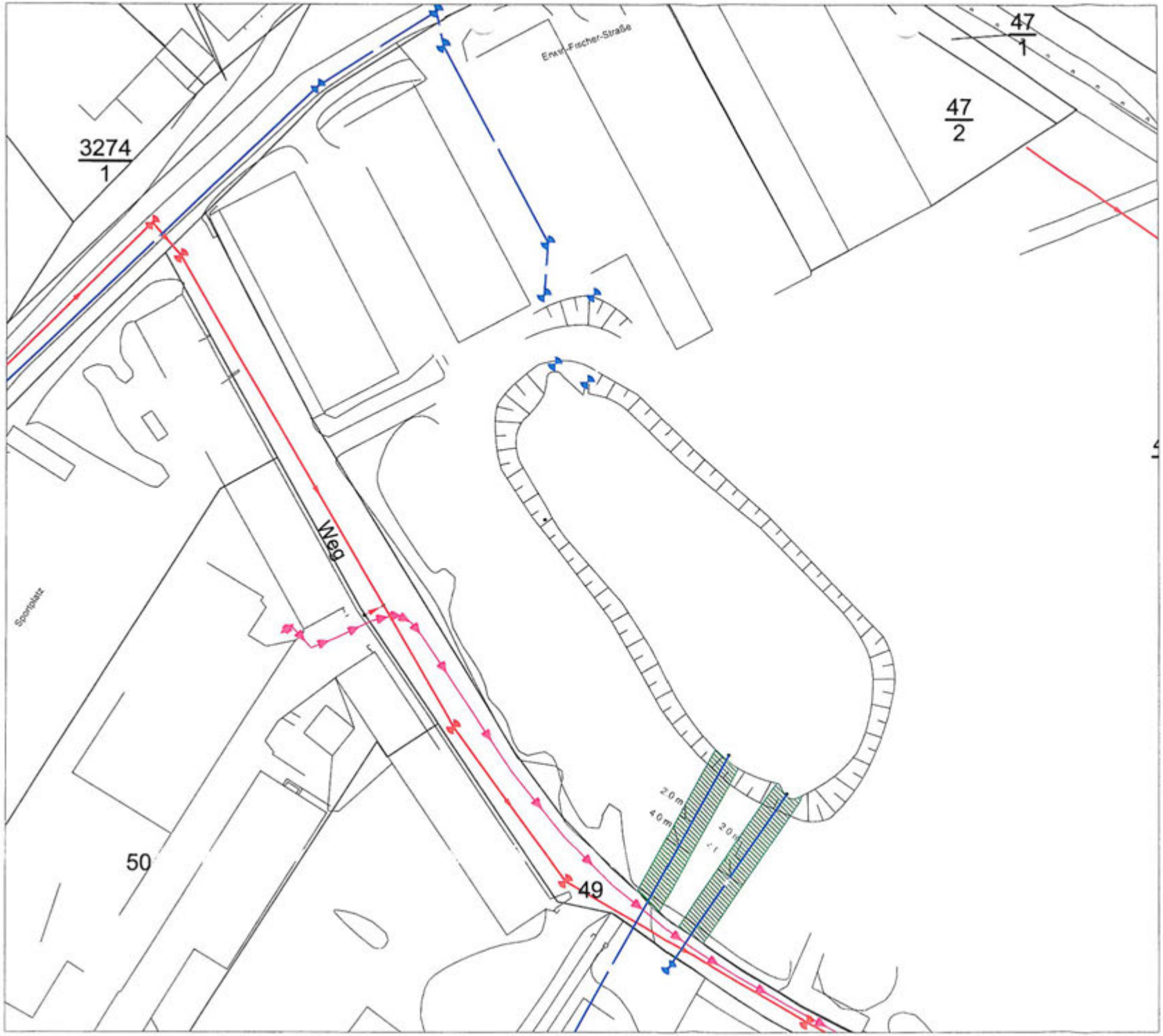
Legende

Text	Flurstücksnummer
	Haltung-MW
	Schacht-MW
	Haltung-RW
	Schacht-RW
	Haltung-SW
	Schacht-SW
	AWDL-Haltung
	Schutzstreifen

Höhenbezug HN

3274
3

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



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 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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
16 SEP 2013
60.2

13.09.2013

Hansestadt Wismar
Herrn Bürgermeister Beyer
Markt 1
23966 Wismar

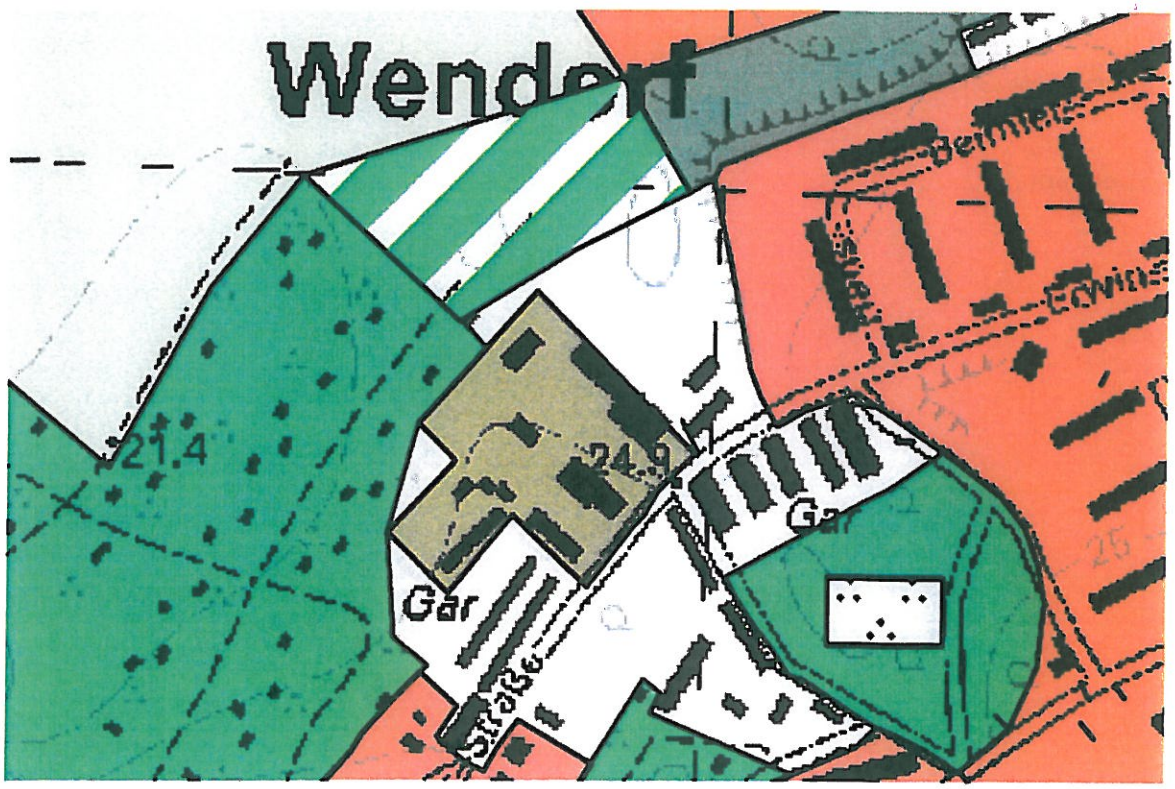
Wohnpark E.-Fischer-Straße“ – Bebauungsplan Nr. 71/08 und 57. Änderung des Flächennutzungsplanes

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 versiegtes 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

Die Landrätin

Fachdienst Umwelt

2
7
8

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

16/160.2

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

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 Gemeingebrauchs 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 Berechung 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 Regenereig-nissen ein Einstau der angrenzenden Wiesen nicht auszuschließen ist. Der unteren Wasserbehörde ist zur abschließenden Beurteilung die wassertechnische Berechung des Ing.-Büros Busch, Ivers, Wobschal vorzulegen.
Weiterhin wird seitens der unteren Wasserbehörde auch eine abschließende Stellungnahme des Entsorgungspflichtigen (EVB) für die geplante

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

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. Behördenbeteilung 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 Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

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

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 Wasserspeiche-rung, 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. 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 Planfeststellungsverfah-rens 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 Vorentwurfsfassung 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).

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 festegestellt 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

☎ (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

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 Strand 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,

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 teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 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.

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,

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

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

(4)
(6)

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg

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.

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 Friebel

HANSESTADT
WISMAR

(10)

Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz

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

Postfach 1245

23952 Wismar

Bo 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

Jürgen Schmidt
SB Vorb.BrSch

(11)

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

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 Auskunftsersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

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

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

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

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

HANSESTADT
WISMAR

12

Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Bauamt
Abt. Planung
Frau Mahnel

im Hause

60.2

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 (GVOBl. M-V S. 12ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. 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 Werktage 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

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 Baudenkmälern 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 Formulieren 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

14

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 11 · 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Am Markt 1
23966 Wismar

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6 - 12
23970 Wismar

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

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

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
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.

...

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.

...

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

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 Medianklinik/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

(17)

IHK Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

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

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

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar

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

60.2

Auskunft erteilt Ihnen:
Frau Rieck

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
1.302	**03841 / 3040-6253**	**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 ☐ Kenntnisnahme ☐ Auswertung ☐ Erledigung ☐ weitere Veranlassung / ☐ Rückgabe bis zum ☐ Prüfung bis zum ☐ Stellungnahme bis zum

unter Bezug auf ☐ das Gespräch vom ☐ das Ferngespräch vom ☐ 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

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

Merkblatt

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

1. **Festpunkte der Lagenetze** sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP)** sowie zugehörige **Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.
   Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.
   Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt") sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck △, in Südrichtung die Buchstaben „TP" eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit △ und TP, Keramikbolzen u. a.).
   Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.
   Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. **Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.
   Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken"). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt"), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.
   Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen") angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP" oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
   SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP" und △), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck △ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)" vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).
   Danach ist folgendes zu beachten:

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

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

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

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

   ▪ **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungs-marken (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 Stahlschutzbügel



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



Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)



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



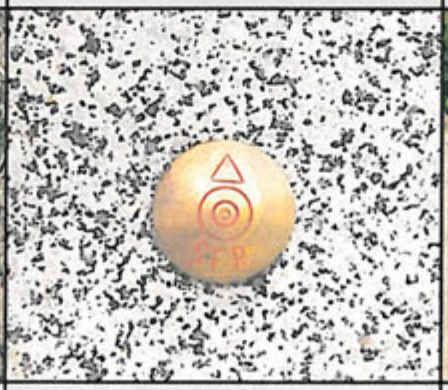
GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*



Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP"



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



SFP Messingbolzen Ø 3 cm



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

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

23

Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin

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

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

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

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

(24)

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Bauordnung
SG Straßenverwaltung / Bauleitung

2014-02-03

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

26

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel
- K 4 -
Az 45-60-00/5926

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

60.2

TEL +49 (0)431 384 – 5251
FAX +49 (0)431 384 – 5346
Bw 7400 – 5251
E-MAIL BAIUDBwKompZBauMgmtKIK4@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

(27)

ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR

Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung

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

8 / 160.2

60 – Bauamt
Abt. Planung

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

29

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

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

Für die Gemeinde Gägelow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

60.2

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. Prahler
Leiter Bauamt

31

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



Hansestadt Wismar
Postfach 1245

23952 Wismar

60.2

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

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

32

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

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

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

33

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-

Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg



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
		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

Dipl.-Ing. Plieth
Bauamtsleiterin

(34)

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

21.03.2014

13.160.2

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

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de
Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE78 14051000 1000 0077 62,
BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G. Wismar, BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE04 1306 1078 0003 2211 56,
BIC: GENODEF1HWI
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94 1203 0000 0000 2024 32,
BIC: BYLADEM1001

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

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de
Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE78 14051000 1000 0077 62,
BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G. Wismar, BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE04 1306 1078 0003 2211 56,
BIC: GENODEF1HWI
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94 1203 0000 0000 2024 32,
BIC: BYLADEM1001

Gemeinde
Ostseebad Insel Poel

Die Bürgermeisterin

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

19. Ä/64. 60.2

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

Auskunft erteilt:
Herr Reiche
Durchwahl:
038425/428116

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unser Zeichen	Datum
	ri-rei	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

i.V.

Richter
Bürgermeisterin

ANLAGE 1d

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

Manfred Wahls

Am Klingenberg 11; 23968 Wismar

Tel./Fax.: 03841/636663

E-Mail: info@ricbi.de

Hansestadt Wismar

Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße

23966 Wismar

Wismar, den 17.04.2014

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 Überbauung .....und 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

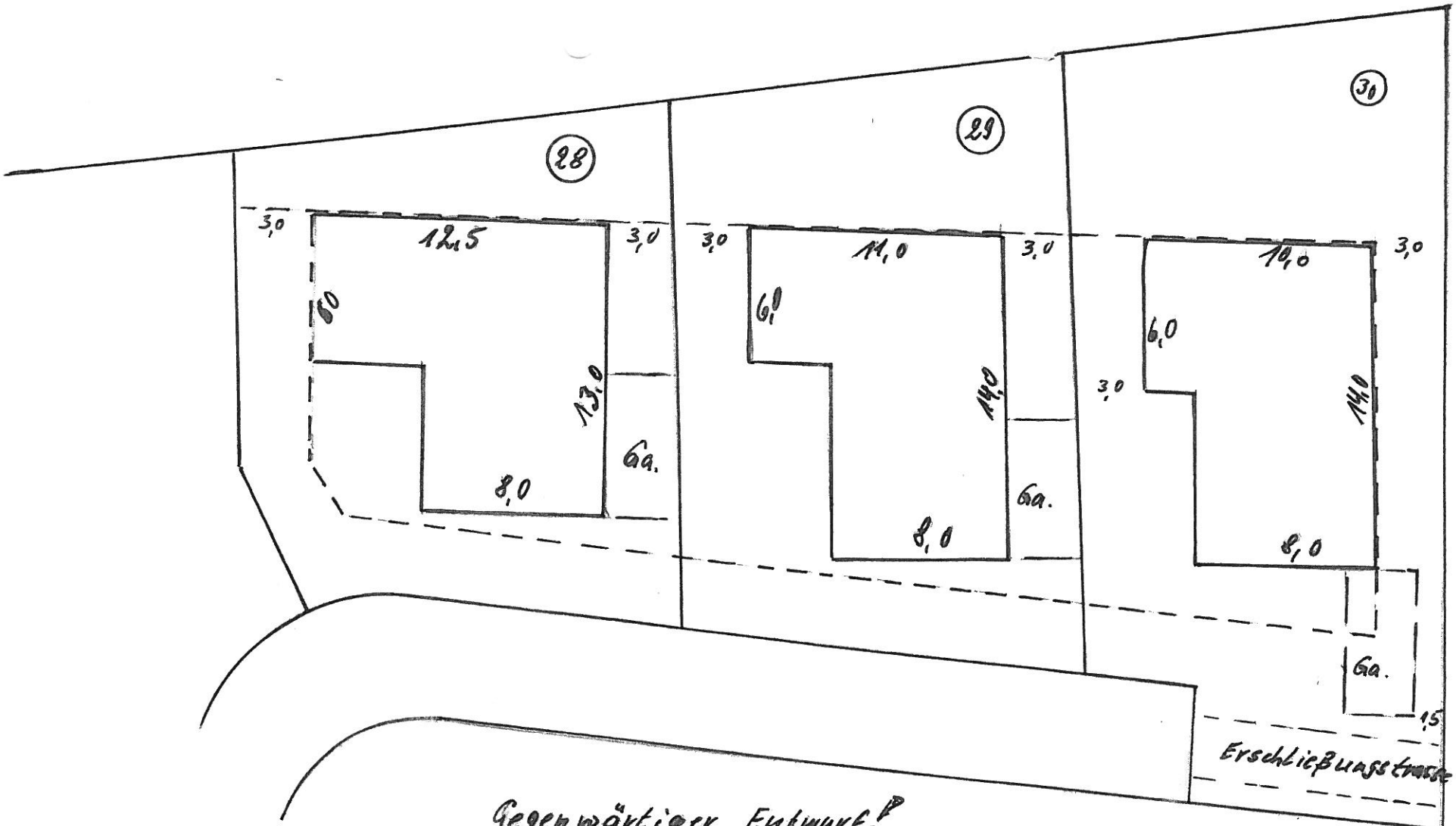
Planungsamt abgestimmte Begrenzung der Bebauung der Einzelgrundstücke zum privaten Grün. Es bedeutet ein zusätzlicher 3.00 m breiter Grundstücksstreifen darf nicht für Nebenanlagen auf den genannten Einzelgrundstücken genutzt werden. Im Pkt. 5.3 Absatz 6 ist der Inhalt leicht missverständlich, oder kann 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.

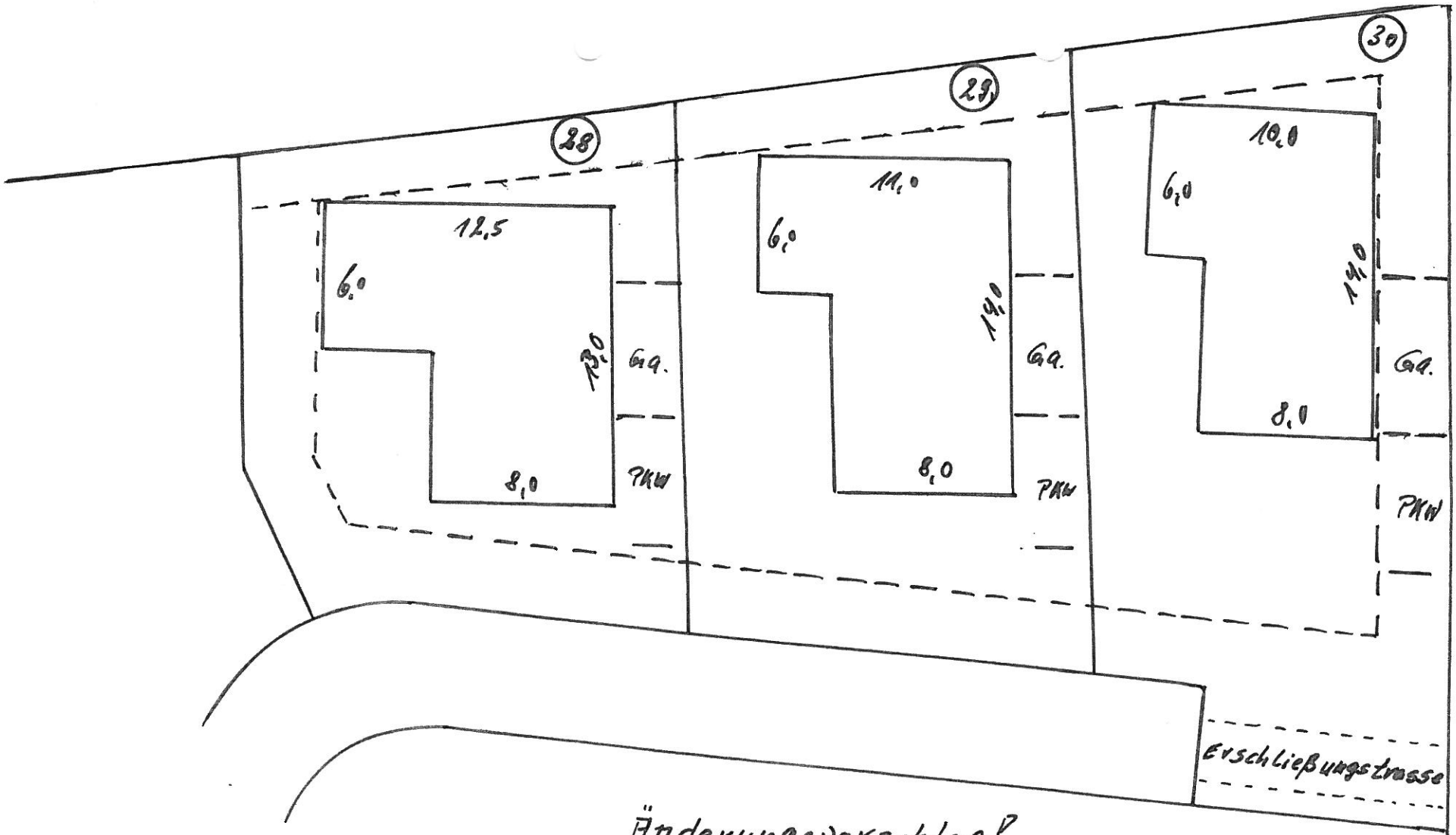


Gegenwärtiger Entwurf!

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

M 1:250

Anlage 2



Änderungsvorschlag!

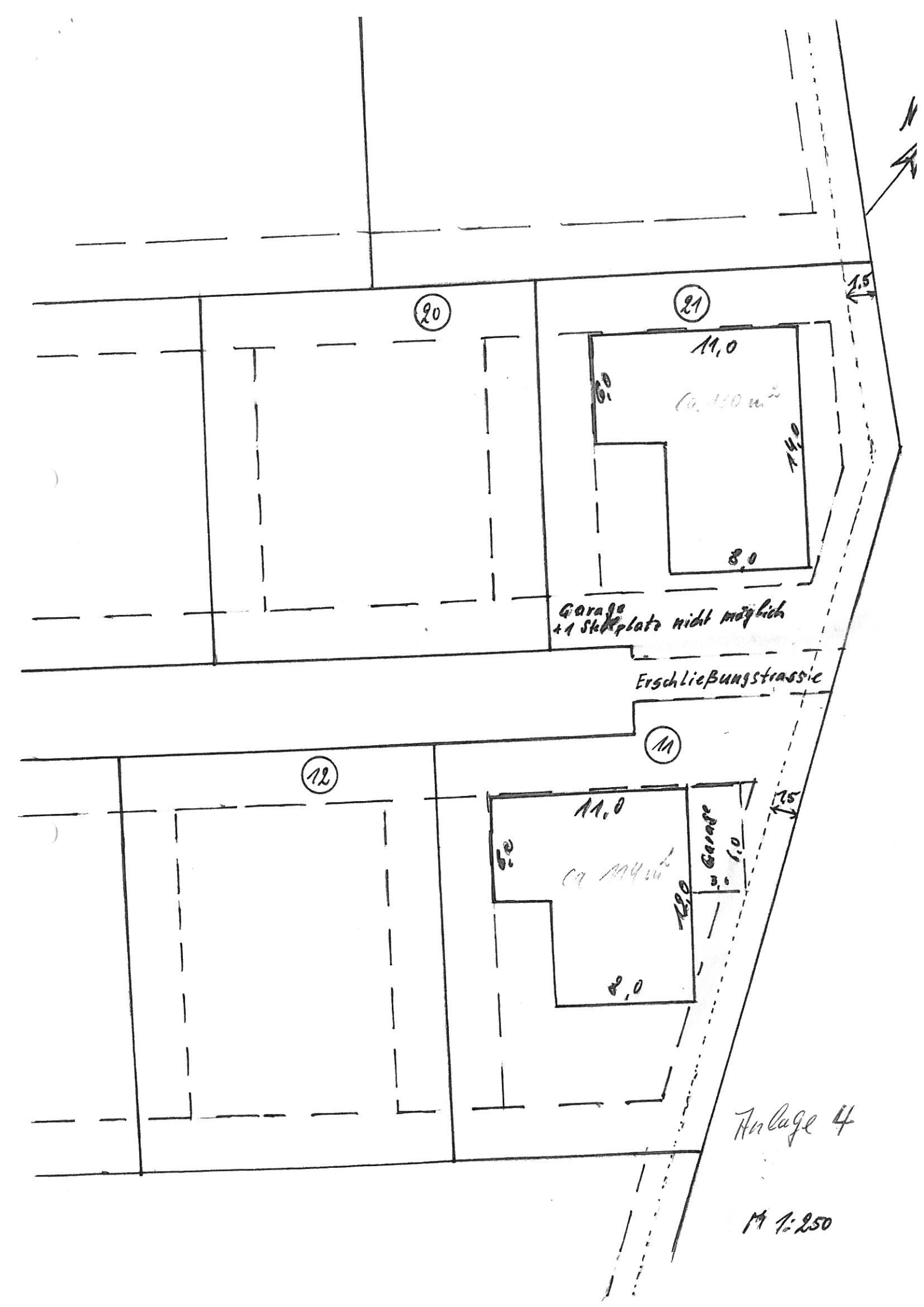
die Baugrenze Nord-West - 3.00m von der Grundstücksgrenze

damit wird die Staffelung der Gebäude z. Acker möglich

die Grundstücke sind nach Süd-West besser nutzbar

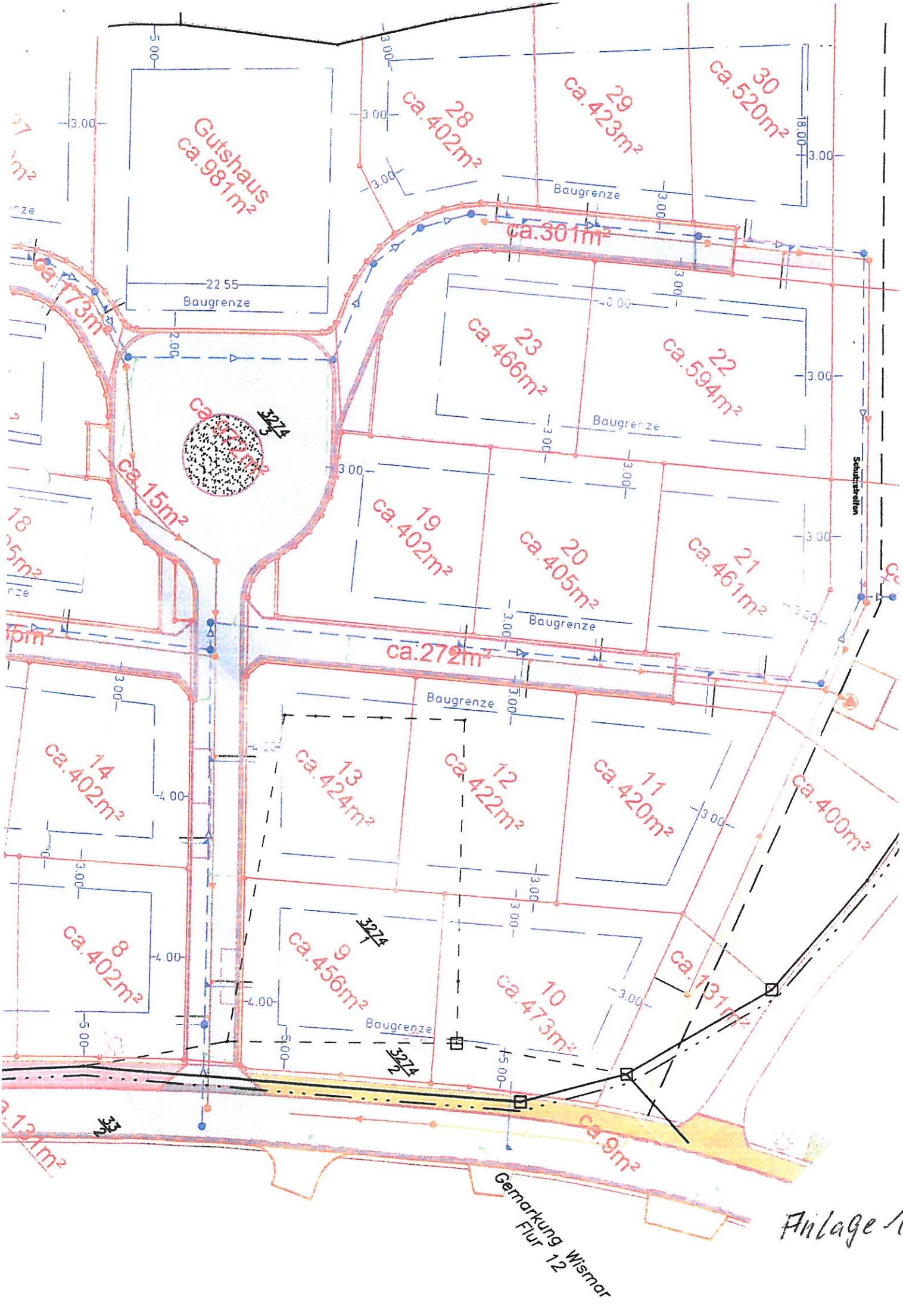
M 1:250

Anlage 3

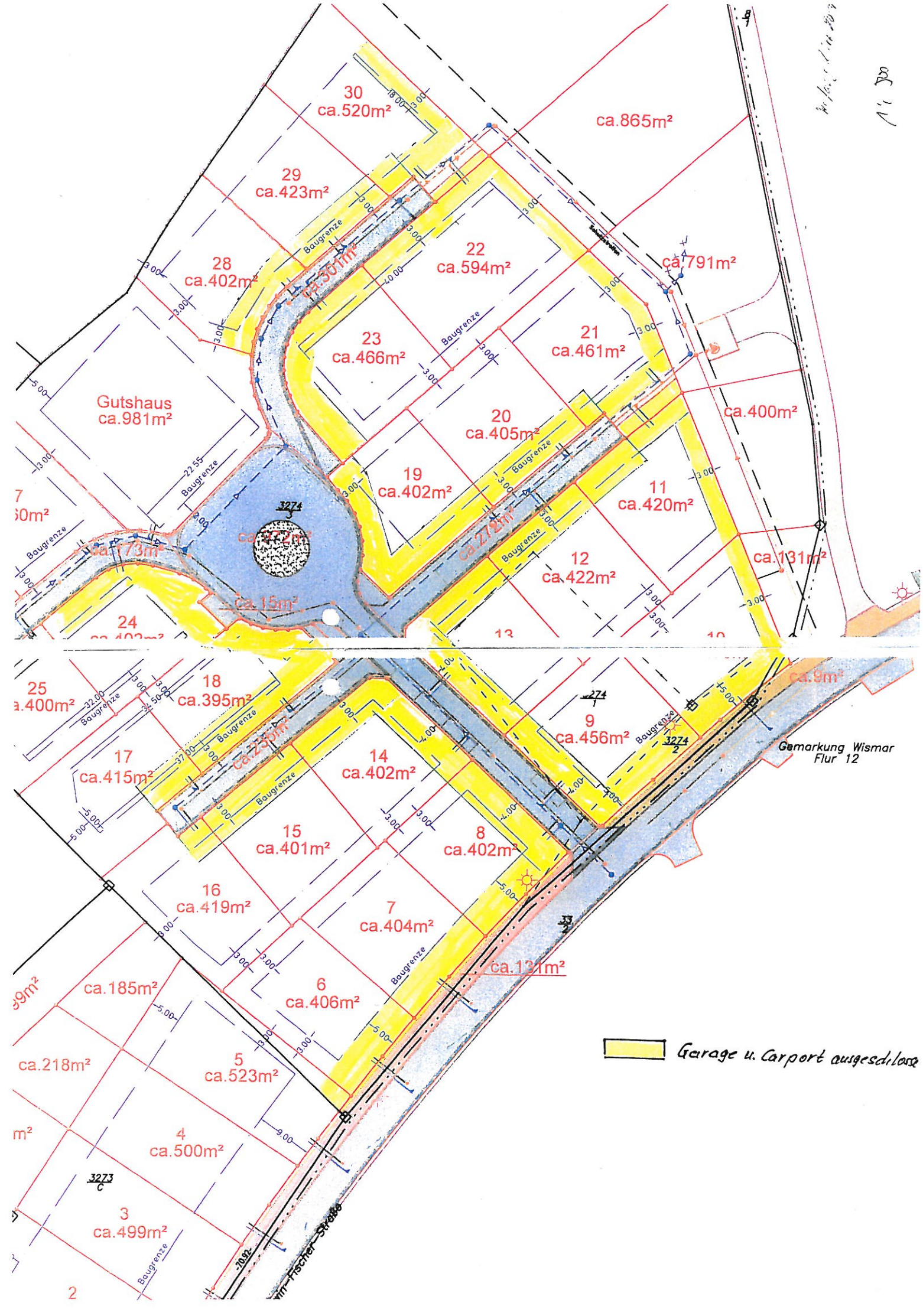


Anlage 4

M 1:250


Gutshaus
ca.981m²
28
ca.402m²
29
ca.423m²
30
ca.520m²
Baugrenze
ca.301m²
ca.173m²
22 55
Baugrenze
23
ca.466m²
22
ca.594m²
Baugrenze
ca.42m²
3274/3
ca.15m²
19
ca.402m²
20
ca.405m²
21
ca.461m²
Baugrenze
Schutzstreifen
ca.272m²
Baugrenze
14
ca.402m²
13
ca.424m²
12
ca.422m²
11
ca.420m²
ca.400m²
8
ca.402m²
9
ca.456m²
10
ca.473m²
Baugrenze
ca.131m²
3274/2
3302
ca.131m²
ca.9m²
Gemarkung Wismar
Flur 12

Anlage 1


30
ca.520m²
ca.865m²
29
ca.423m²
28
ca.402m²
22
ca.594m²
ca.791m²
23
ca.466m²
21
ca.461m²
Gutshaus
ca.981m²
20
ca.405m²
ca.400m²
19
ca.402m²
11
ca.420m²
12
ca.422m²
ca.131m²
ca.15m²
24
25
ca.400m²
18
ca.395m²
9
ca.456m²
ca.9m²
17
ca.415m²
14
ca.402m²
15
ca.401m²
8
ca.402m²
16
ca.419m²
7
ca.404m²
ca.131m²
ca.185m²
6
ca.406m²
ca.218m²
5
ca.523m²
4
ca.500m²
3
ca.499m²
2
Baugrenze
Gemarkung Wismar
Flur 12
Garage u. Carport ausgeschlossen

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 Missstandsbeseitigung 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.

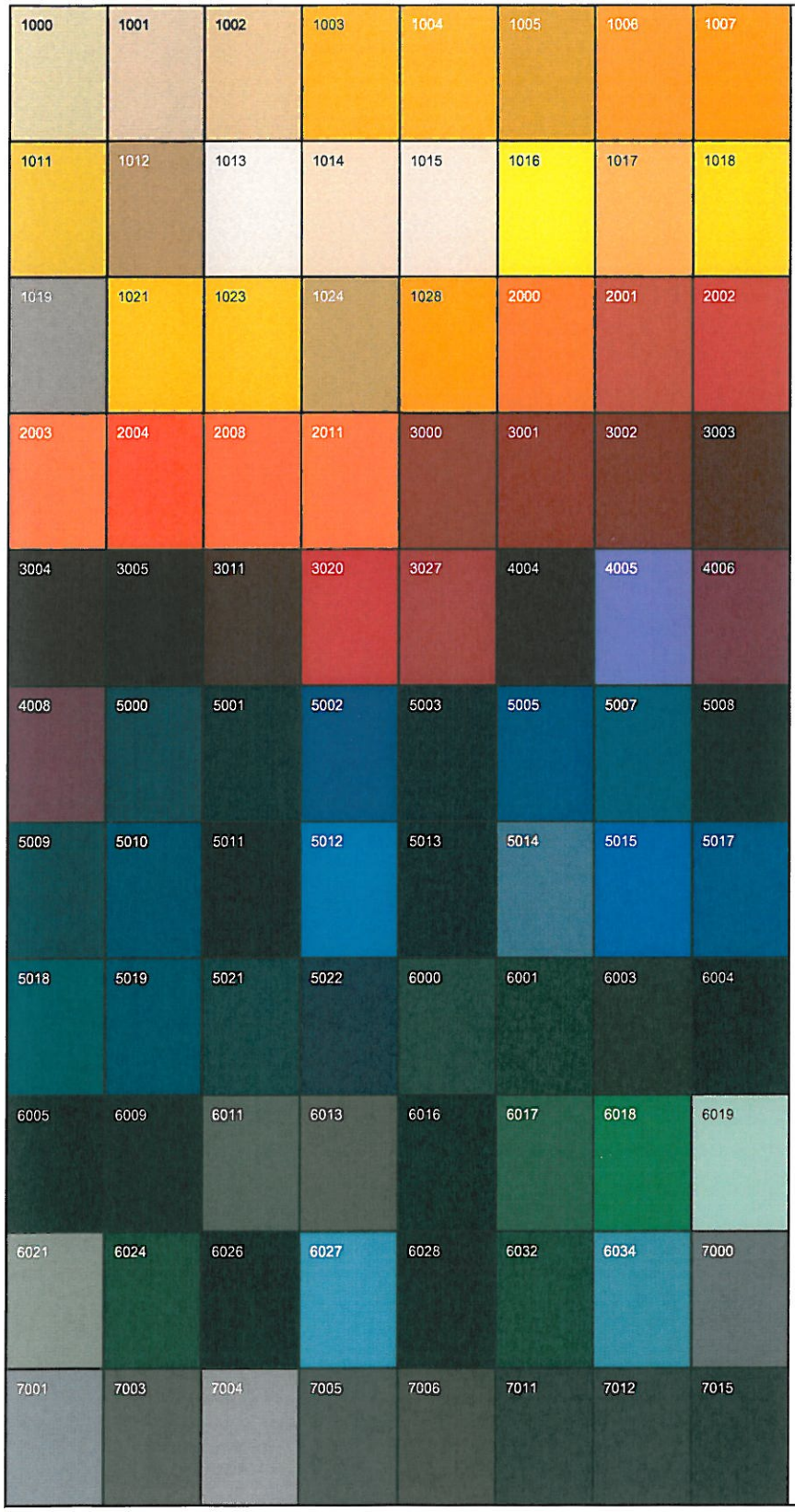
Überall redet man von Baukultur, warum ist hier nichts davon zu sehen? Warum wurde die prozessuale Baukultur, die sich im städtebaulichen Rahmenplan ausdrückt, nicht berücksichtigt?

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**



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

7016	7021	7022	7023	7024	7030	7031	7032
7033	7035	7036	7037	7038	7039	7040	7042
7043	7044	8008	8011	8014	8017	8019	8022
9001	9002	9003	9004	9005	9010	9011	9016
9017	9018						

RAL 7016	Anthrazitgrau
RAL 7021	Schwarzgrau
RAL 7022	Umbragrau
RAL 7023	Betongrau
RAL 7024	Graphitgrau
RAL 7030	Steingrau
RAL 7031	Blaugrau
RAL 7032	Kieselgrau
RAL 7033	Zementgrau
RAL 7035	Lichtgrau
RAL 7036	Platingrau
RAL 7037	Staubgrau
RAL 7038	Achatgrau
RAL 7039	Quarzgrau
RAL 7040	Fenstergrau
RAL 7042	Verkehrsgrau A
RAL 7043	Verkehrsgrau B
RAL 7044	Seidengrau
RAL 8008	Olivbraun
RAL 8011	Nußbraun
RAL 8014	Sepiabraun
RAL 8017	Schokoladenbraun
RAL 8019	Graubraun
RAL 8022	Schwarzbraun
RAL 9001	Cremeweiß
RAL 9002	Grauweiß
RAL 9003	Signalweiß
RAL 9004	Signalschwarz
RAL 9005	Tiefschwarz
RAL 9006	Weißaluminium
RAL 9007	Graualuminium
RAL 9010	Reinweiß
RAL 9011	Graphitschwarz
RAL 9016	Verkehrsweiß
RAL 9017	Verkehrsschwarz
RAL 9018	Papyrusweiß

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

Landwirtschaftsbetrieb Anna und Klaus Horn GbR – Lindenstraße 9 – 23942 Groß Schwansee

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abteilung Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

13. MAI 2014

26/60.60.2

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.

hornschwansee@googlemail.com – Anna: 0172/ 42 77 577 – Klaus: 0176/ 10 24 34 92 – Fax: 038827/88685

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.

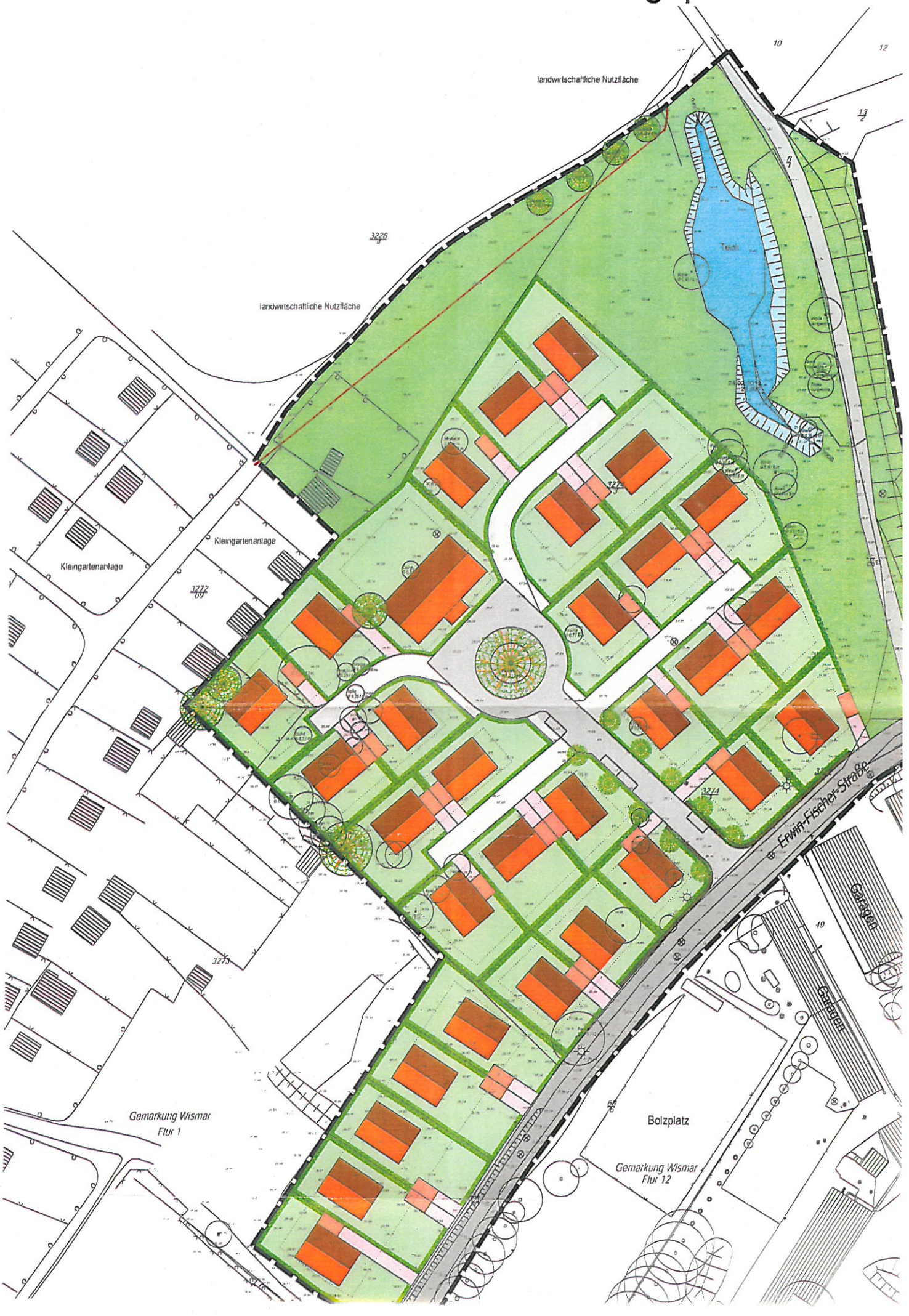
Mit freundlichen Grüßen

Horn

Anna und Klaus Horn

hornschwansee@googlemail.com - Anna: 0172/ 42 77 577 - Klaus: 0176/ 10 24 34 92 - Fax: 038827/88685

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. "

Hansestadt Wismar
Bauamt
Eingang
20 MAI 2014

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 hohen 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 Be - schilderungen 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 Ge - schwindigkeitsbegrezungen 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 dörf - 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 aufgeschütten Betonbruch müsste nur noch einmal begradigt werden, um eine vernüftige 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 öffendliche Sinne zum Verständnis aller Beteiligten geführt hätte.
Letztendlich möchte wir auch darauf hinweisen, das bei leeren Kassen auch andere Varianten in Frage kommen.

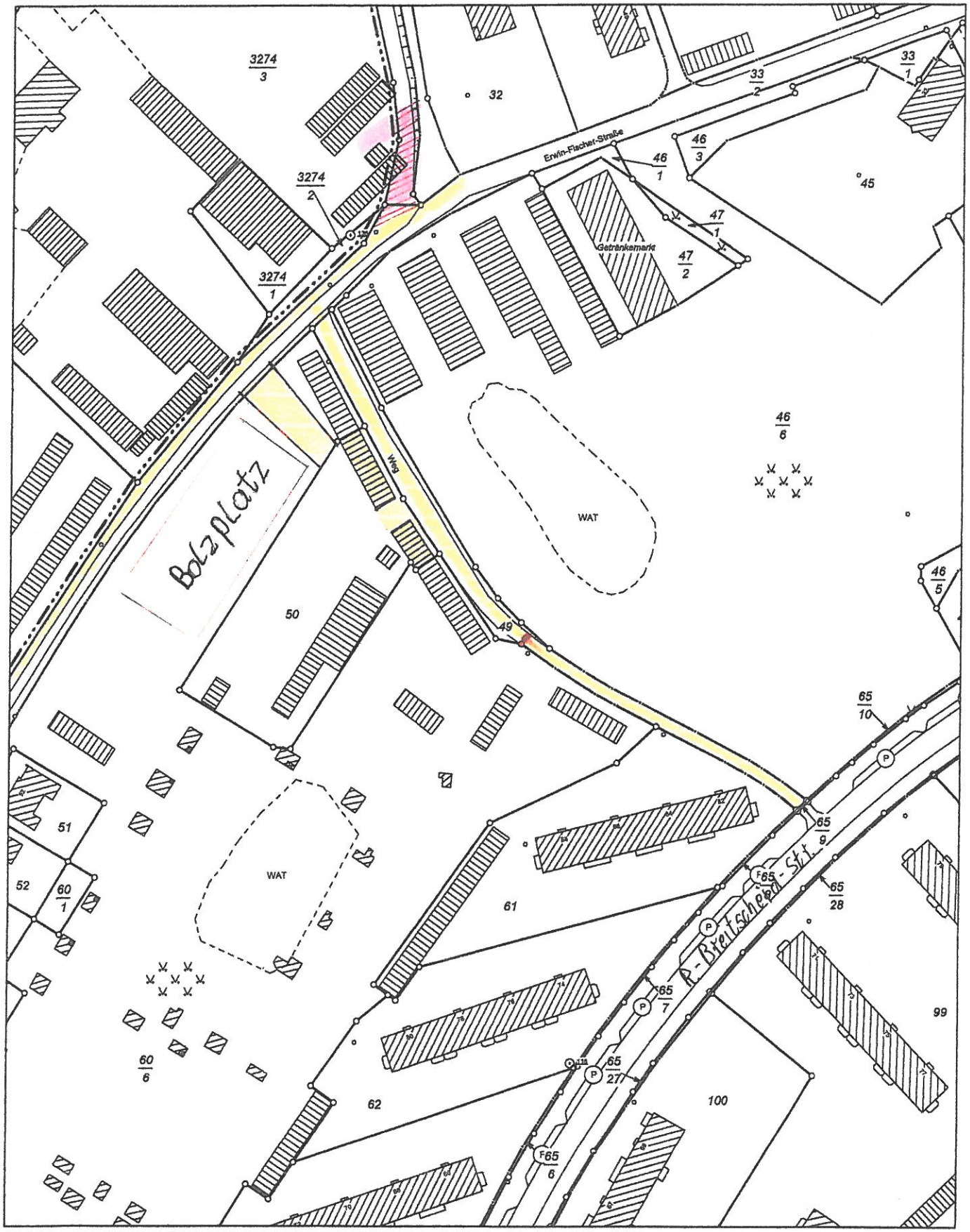
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Nordwestmecklenburg

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, GVOBl S. 713). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind aus dem Originalmaßstab abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.

Wir die Anlieger und Nutzer der Erwin - Fischer - Str. im geplanten Bebauungsgebiet sind gegen eine Asphaltierung der Denkmalgeschützten 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
Rehmann	Mario	— 11 — — 11 —	
Wegner	Holger	Wendorf L.-Hartmann-Str. 37	H. Wegner
Otto	Winfried		W. Otto
Schreiber	Manfred	Wendorf WS. 4	
Tjasnikow	Bernd	Philosophenweg 12 23970 Wismar	
Lange	Rainer	— 11 — — 11 —	
Brauke	Torsten	— 11 — — 11 —	
Petzold	Sebastian		
Brühm	Ulrich	Wendorf	Brühm
Behrens	Uwe		Behrens
Hoeborg	Jürgen	Wendorf	
Weide	Jörg	Wendorf	
Weide	Ulrike	Wendorf	
Siedenschnur	Laura	Wendorf	
Sedlak	Wolfgang	Wendorf	
Boldt	Ingrid	Wismar 38	
Niorin	Erwin	Wendorf E. T. 47	
Wolschke	Frank	Wendorf	
Brüh	del Ried		
[illegible]	Gerhard	M.-Sec/Kow.-Str. 3	
Berndt	Helga	R. Breitscheidstr. 73	H. Berndt
[illegible]	[illegible]	W.-Schwöder	
Boldt	Karl-W.	Wendorf	Boldt
Finkowski	Helmut	E-Fischer-Str. 14	
Oberländer	Ute	R. Breitscheidstr 115	
Rath	Holger	Wendorf	Holger Rath
[illegible]	[illegible]	Wendorf	
Bulk	Ursula	Wendorf	M. Bulk
Reinhold	Christian	Wendorf	
Zumbrock	Jesse	R.-Breitscheid 73	
Henning	Katharina	11 — 11 120	
Herr	Franziska	11 — 11 84	
[illegible]	Oliver	— 11 — 84	
Nagel	Siegfried	Erw.-F.-Str. 33	

Wir die Anlieger und Nutzer der Erwin - Fischer - Str. im geplanten Bebauungsgebiet sind gegen eine Asphaltierung der Denkmalgeschützten 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
Fehse	Peter	Mozartstr. 18 (Wismar)	Fehse
Wegberg	B.	Rudolf-Breitscheid-Str.	Wegberg
Wiecke	Dietmar	Erwin-Fischer Str. 51	Wiecke
Ehrenk	Siegfried	R.-Breitscheid-Str. 68	Ehrenk
V.V.	Gudrun	E. Fischer-Str. 51	V.V.
Vogt	Rita	"	Vogt
Zbierski	Traute	Haus-Beimler-Str. 1	Zbierski
Rieck	Monika	G.-Hermann-Str. 23	Rieck
E. Wilke	Erika	Erwin-Fischer-Str. 8	E. Wilke
Engbarth	Günter	Ruh-Bad Schmiedeberg	Engbarth
Schwerdtfeger	Helga	R. Breitsch. 70	Schwerdtfeger
E. Fenske	Edelbrand	Erwin-Fischer 22	E. Fenske
Lenz	Lenz	Erwin-Fischer-Str. 38	Lenz
Quint	Henry	R-Breitscheid Str. 70	Quint
Reel	Rita	R.-Breitscheid-Str. 68	Reel
Schwenke	Margit	R.-Breitscheid-Str. 68	Schwenke
Hiegel	Beate Jost	R.-Breitscheid Str. 68	Hiegel
Arndt	Renate	E. Fischer Str.	Arndt
Müller	Diesel	R.-Breitscheid-Str. 71	Müller
Müller	Annegret	" " -Str. 74	Müller
Sixt	Erika	" " 73	Sixt
Sixt	Hans	" " 72	Sixt
Voigt	Klaus	" " 68	Voigt
Jaschow	Doris	" " 68	Jaschow
Koley	Andrea	" " 68	Koley
Jaschow	Horst	" "	Jaschow

Wir die Anlieger und Nutzer der Erwin - Fischer - Str. im geplanten Bebauungsgebiet sind gegen eine Asphaltierung der Denkmalgeschützten 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
Schall	Sabrina	Mozart Str. 22	S Schall
Weide	Tony	Wendorf	T. Weide
Dimmel	Renate	Wendorf	Dimmel
Stolin	Joachim	Friedrichshof 1	J. Stolin

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]

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 **2.210** Telefon **03841-3040-6620** Fax **-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-

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 § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird 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 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, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) erlassen:

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



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

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
- TH 5,50 m — maximale Traufhöhe über dem Bezugspunkt
- FH 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
- E — nur Einzelhäuser zulässig

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

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — verkehrsberuhigter 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 "Wirtschaftsweg"
- Grünflächen
- Parkanlage
- Ausgleichsgrün
- Kinder- und Jugendspielplatz
- 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)

- Fläche für die Landwirtschaft

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB)

- D — Einzeldenkmal das dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen und Kennzeichnungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- M1 — Flächen für Kompensationsmaßnahmen

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 86 LBauO M-V)

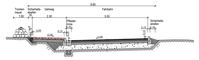
- 35° - 45° — Mindest- bzw. Höchstmaß der Dachneigungsbereiche der Hauptbaukörper
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- Einfriedungen nur in Form von Feldsteinmauern inkl. Bepflanzung, Höhe max. 0,70 m
- Abtagung in Form von Feldsteinmauer
- Firstrichtung

3. Darstellung ohne Normcharakter

- Schnitt
- Geländekante
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenze
- 32/3 — Flurstücksnummer
- bestehende bauliche Anlagen
- künftig fortfallende bauliche Anlagen
- 25,97 — bisherige Geländehöhe ü.NN.
- Kanaldeckel
- P — geplante Parkflächen
- Angrenzender Bebauungsplan Nr. 44/96
- Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44/96
- Abfall- und Wertstoffsammelplatz (privat)

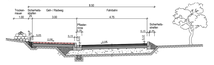
Straßenprofil i.M. 1:100

Schnitt A-A



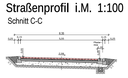
Straßenprofil i.M. 1:100

Schnitt B-B



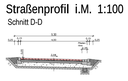
Straßenprofil i.M. 1:100

Schnitt C-C



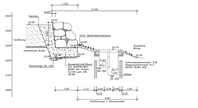
Straßenprofil i.M. 1:100

Schnitt D-D



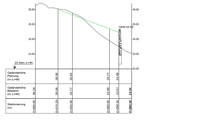
Geländeauftragungsprofil i.M. 1:100

Schnitt E-E



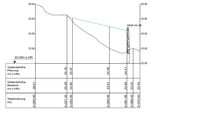
Geländeauftragungsprofil i.M. 1:1.000 / 100

Achse 1



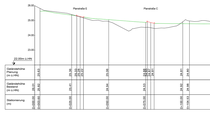
Geländeauftragungsprofil i.M. 1:1.000 / 100

Achse 2



Geländeauftragungsprofil i.M. 1:1.000 / 100

Achse 3



Teil B. Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (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. mit §§ 4 und 14 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Für die Kleintierhaltung vorgesehene Nebenanlagen und Einrichtungen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
(1) Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes. Die zugehörige Erschließungsanlage ist je nach Lage des Baugrundstücks die öffentliche Verkehrsfläche oder die privaten Erschließungsstraßen.
(2) Bei abfallendem Gelände ist der untere Bezugspunkt entsprechend dem natürlichen Höhenunterschied zu vermindern. Ausnahmsweise können Abweichungen um bis zu 0,30 m zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren z. B. aus Gründen der Erschließung einer Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche zugestimmt wird.
(3) Für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist der untere Bezugspunkt maßgebend.

2.2 Grundfläche
Innerhalb der privaten Erschließungsstraßen ist unabhängig von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) eine Vollversiegelung möglich. Diese Versiegelung ist nicht an die für die Baugrundstücke festgesetzte GRZ anzurechnen.

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

3.1 Vortreten von Gebäudeteilen (§ 23 BauNVO)
Ein Vortreten vor der Baugrenze von max. 1,50 m ist durch Vorsprünge, Erker und Terrassen auf insgesamt 25 % der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Davon ausgenommen sind die an der zugehörigen Erschließungsanlage öffentlichen Verkehrsflächen oder privaten Erschließungsstraßen) angrenzenden Baugrenze. Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

3.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO i. V. mit § 23 BauNVO)
(1) Die Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, den privaten Erschließungswegen und der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche M1) dürfen von oberirdischen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.
(2) Garagen und Stellplätze mit einem Schutzdach (Carports) müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, den privaten Erschließungswegen und der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche M1) einhalten. Stellplätze ohne Schutzdach dürfen ohne Abstand zur Straße errichtet werden.

4. Mindestmaß der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
4.1 Die Wohnungsbaugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 400 m² nicht unterschreiten. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen sind nicht an die Mindestgrundstücksgröße anrechenbar.

5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
5.1 In den Teilen des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung 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.

6. Flächen für die Aufschüttung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
6.1 Auf der Fläche für die Aufschüttung sind Geländeaufträge bis zu einer Höhe von 1,50 m über der im Teil A (Planzeichnung) dargestellten Geländehöhen zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1 a BauGB i. V. mit § 18 BNatSchG)
7.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche M1) sind auf den verbleibenden Teilflächen außerhalb des geschützten Biotops Kleingewässer und die zu erhaltenden Weidengebüsches (innerhalb der Pflanzbindungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) extensive, maximal zweischürige Wiesenflächen anzulegen. Auf der Fläche sind mindestens 9 hochstämmige Bäume einheimischer, wild vorkommender Arten in der Pflanzqualität 16-18 cm Stammumfang in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7.2 Die geschützte Biotop Kleingewässer innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche M1) ist zu entschlammen und einschließlich der naturnahen Böschungsflächen dauerhaft zu erhalten sowie vor Beeinträchtigungen zu schützen.
7.3 Im Bereich des Kleingewässers innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche M1) sind mindestens zwei Leseisenhaufen in den Maßen 2 m x 1 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
7.4 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 M1), eine hinweichende mindestens einreihige Hecke aus Bäumen/Sträuchern der Arten wie Forsythien, Deutzien, Kolkwitzien, Weigelien, Scheinquitten, Spieraen, Flieder und ähnliche anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für alle Anpflanzungen von Sträuchern und Mindestqualitäten von h 80-100 cm zu verwenden.
7.5 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Gehölzfläche" und „Parkanlage" (Maßnahmefläche M2) sind alle vorhandenen Pappeln zu fällen und zu roden. Auf 20 % der Fläche sind naturnahe Gehölzstrüchen, auf 10 % der Fläche extensive, maximal zweischürige Wiesenflächen anzulegen. Auf der Fläche innerhalb der anzulegenden naturnahen Gehölzstrüchen sind mindestens 20 hochstämmige Bäume naturnaher Arten in der Pflanzqualität 16-18 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 fußläufige Verbindung vom Wohngebiet zur öffentlichen Parkanlage „Wendorfer Wäldchen" sicherstellt sowie gleichzeitig zur Pflege und Unterhaltung der Wiese und Gehölzstrüche dient, zulässig.
7.6 Das Kleingewässer innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage Wendorfer Wäldchen" (Teilbereich 2 des Bebauungsplanes, Maßnahmefläche M3) ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zur Verbesserung der Wasserführung ist das Kleingewässer zu entschlammen und die Uferböschung, soweit erforderlich, wiederherzustellen.
7.7 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage Wendorfer Wäldchen" (Teilbereich 2 des Bebauungsplanes, Maßnahmefläche M3) 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.
7.8 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 1 sind mindestens sechs Fledermaus-Fassadenquartiere am Hauptgebäude anzubringen.
7.9 An der zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind insgesamt fünf Nistkästen für Nischenbrüter und sechs Nistkästen für Höhlenbrüter vorzuhalten. Davon ist ist drei Nischenbrüter und drei Höhlenbrüter je ein Kasten an den beiden Linden, der Kastanie und an jeweils zwei unterschiedlichen Mirabellen sowie zusätzlich ein Kasten für den Höhlenbrüter an der Walnuss zu befestigen.

8. Anpflanzung, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)
8.1 Die zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Pflegeschnitte sind zulässig. Innerhalb der Kronentraufe der zu erhaltenden Kastanie sind die bandgitterbefestigten Flächen mit versickerbaren Materialien wie Pflaster mit Rasenfuge o. ä. herzustellen.
8.2 Das vorhandene naturnahe Weidengebüsch am Biotop Kleingewässer innerhalb der Grünfläche „Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche M1) ist dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig. Die vorhandenen Gehölzstrüchen des Gehölzes sind innerhalb der Kronentraufen beizubehalten.
8.3 Innerhalb der Flächen für Einfriedungen in Form von Feldsteinmauern sind auf privaten Grundstücken an der Erwin-Fischer-Straße Feldsteinmauern herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Mauerkronen sind mit natürlichen, weißblühenden bodendeckenden Rosen zu bepflanzen. Die Gesamthöhe der Mauer darf, zur Erhaltung der Verkehrssicherheit, mit Bepflanzung 70 cm nicht übersteigen.
8.4 Für geschnittene Hecken sind im Pflanzgebiet vorzugsweise Arten wie Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum ovalifolium) oder Rotbuche (Fagus sylvatica) zu verwenden. Immergrüne Nadelgehölze sind unzulässig.
8.5 Auf privaten Grundstücken sind im Bereich der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße je Straßenseite mindestens sechs Bäume gleicher Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind möglich, wenn der Charakter der Allee nicht verloren geht. Anzupflanzen sind insgesamt 12 kleinkronige Bäume in der Pflanzqualität 18-20 cm Stammumfang.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V)

9.1 Dachform
Walmdächer dürfen nicht als Sonderformen wie u. a. Krüppelwalmdach oder Zeltdach ausgebildet werden.

9.2 Dacheindeckungen
Glänzer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien herzustellen. Zulässig sind nur die Farbtöne dunkelrot (RAL 3002 bis 3005), dunkelbraun (RAL 8011 bis 8017) und anthrazit (RAL 7021, 7024, 8019, 8022, 9004 und 9011). Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Solarnutzung dienen. Die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.

9.3 Stellplätze und Zufahrten
(1) Eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten auf den Baugrundstücken ist ausschließlich in Form von Pflaster zulässig.
(2) Je Wohneinheit sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze im Anzeigenbereichen nachzuweisen und herzustellen. Für die Teilfläche WA 1 sind abweichend mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung im Anzeigenverfahren nachzuweisen und herzustellen.

9.4 Baukörpergestaltung
Sofern zwei Wohnungen in einem Baukörper angeordnet werden, ist dieser so zu gestalten, dass eine Realteilung in zwei Haushälften ausgeschlossen ist. Durch die Anordnung der Fenster darf nicht die optische Eindruck eines Doppelhauses entstehen. Davon ausgeschlossen ist der Baukörper im Teilgebiet WA1.

9.5 Einfriedungen
(1) Zwischen dem Wohngebiet und der öffentlichen Grünfläche „Ausgleichsgrün" (Maßnahmefläche M1) ist ausschließlich eine Feldsteinmauer mit einer von der Parkanlage maximalen sichtbaren Höhe von 1,50 m und vor der Feldsteinmauer eine zusätzliche Umwehrung zur Absturzsicherung von 0,90 m zulässig.
(2) Einfriedungen an der öffentlichen Verkehrsfläche „verkehrsberuhigter Bereich" und den privaten Erschließungsstraßen dürfen eine Höhe von max. 1,00 m aufweisen, sofern im Teil A (Planzeichnung) nichts anderes festgesetzt ist. An der Erwin-Fischer-Straße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.
(3) Sofern im Teil A (Planzeichnung) nichts anderes dargestellt ist, sind als straßenseitige Grundstückseinfriedung (zu den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Erschließungsstraßen) nur heimische Laubhecken oder Zäune mit einer Heckenpflanzung in vorgenannter Form zulässig. Hiervon ausgenommen sind Drahtzäune, diese sind nur grundstückseitig vor der Hecke zulässig (Zaun, Hecke, Straße).

9.6 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und an der Stätte der Leistung in einer Größe von max. 0,50 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

9.7 Abfall- und Wertstoffbehälter
Oberirdische Abfall- und Wertstoffbehälter sind dauerhaft in einer geschlossenen und blickdichten Umhausung unterzubringen.

9.8 Windenergieanlagen
Die Errichtung von Windenergieanlagen in jeder Form ist unzulässig.

9.9 Ordnungswidrigkeiten
Ein Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften kann gem. § 84 LBauO M-V mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise:
A. Im Geltungsbereich befindet sich ein Baudenkmal. Alle Veränderungen am Denkmal und seiner Umgebung bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.
B. Die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag geschert.
C. Der Abbruch der Bestandsgebäude und die Beseitigung der Gehölze zur Baufeldfreimachung sollen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen, um Tötungsverbote gem. § 44 BNatSchG auszuschließen. Außerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis 28. Februar besteht ausnahmsweise die Möglichkeit zur Durchführung von Abbrucharbeiten, sofern zuvor gutachterlich geprüft wird, ob es Anzeichen für die Anwesenheit von geschützten Arten gibt. Bestehen solche Anzeichen, sind bauliche Maßnahmen im Zeitraum der Nutzung der Gebäude durch die Art unzulässig. Die Zulässigkeit außerhalb des genannten Zeitraums ist von der zuständigen Behörde zu bestätigen. Zu beachten ist die zeitliche Beschränkung von Baumfällungen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar.
D. Bei Erdarbeiten sind steile Böschungen zu vermeiden, die Gräben schnellstmöglich zu verschließen und sofort evtl. hereingefallene Tiere artengerecht zu entfernen.
E. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 12ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S.383, u. 392) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiter, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.
F. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde von Kampfmitteln auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollte bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft über den Bebauungsplan Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße" vom 29.05.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Stadtanzeiger" sowie durch Bereitstellung im Internet unter „www.wismar.de" am 21.06.2008 erfolgt.

Wismar, den (Siegel)
Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 mit Schreiben vom 02.09.2013 beteiligt.

Wismar, den (Siegel)
Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.09.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wismar, den (Siegel)
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wismar, den (Siegel)
Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 27.03.2014 den Bebauungsplan Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße", bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung, dem Teil B – Text sowie der Begründung per Beschluss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wismar, den (Siegel)
Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße", bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung und dem Teil B – Text sowie der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom 14.04.2014 bis zum 20.05.2014 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen einer Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am 05.04.2014 im "Stadtanzeiger" sowie im Internet unter „www.wismar.de" ortsüblich bekannt gemacht.

Wismar, den (Siegel)
Der Bürgermeister

7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Wismar, den (Siegel)
Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 24.01.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1: 1.000 vorliegen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den (Siegel)
Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

9. Der Bebauungsplan Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße", bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung und dem Teil B – Text wurde am ..... von der Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Wismar, den (Siegel)
Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße" wurde aus der im Parallelverfahren durchgeführten 57. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, den (Siegel)
Der Bürgermeister

11. Die Übereinstimmung des Bebauungsplans Nr. 71/08 „Wohnpark Erwin- Fischer-Straße" mit dem am ..... gebilligten Satzungsbeschluss wird bestätigt und die Satzungsbestimmung, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie die zugehörige Begründung hiermit ausgefertigt.

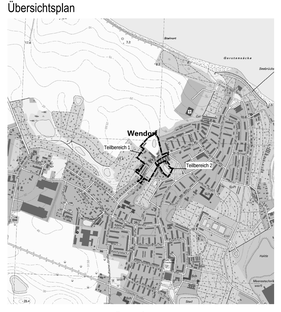
Wismar, den (Siegel)
Der Bürgermeister

12. Der Beschluss über die Satzung Bebauungsplan Nr. 71/08 "Wohnpark Erwin-Fischer-Straße" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im "Stadtanzeiger" sowie im Internet unter „www.wismar.de" ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Wismar, den (Siegel)
Der Bürgermeister

planungsblanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23970 Wismar
Tel. 04821-798811, Fax. 04821-798810
email: autor@planung-blanck.de

Übersichtsplan



Entwurf

Stand: 26.05.2014

Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan 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

140526 13:30

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 / Wertstofferfassung / 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 Baudenkmälern 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 ehemalig 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 verschlammt. 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.

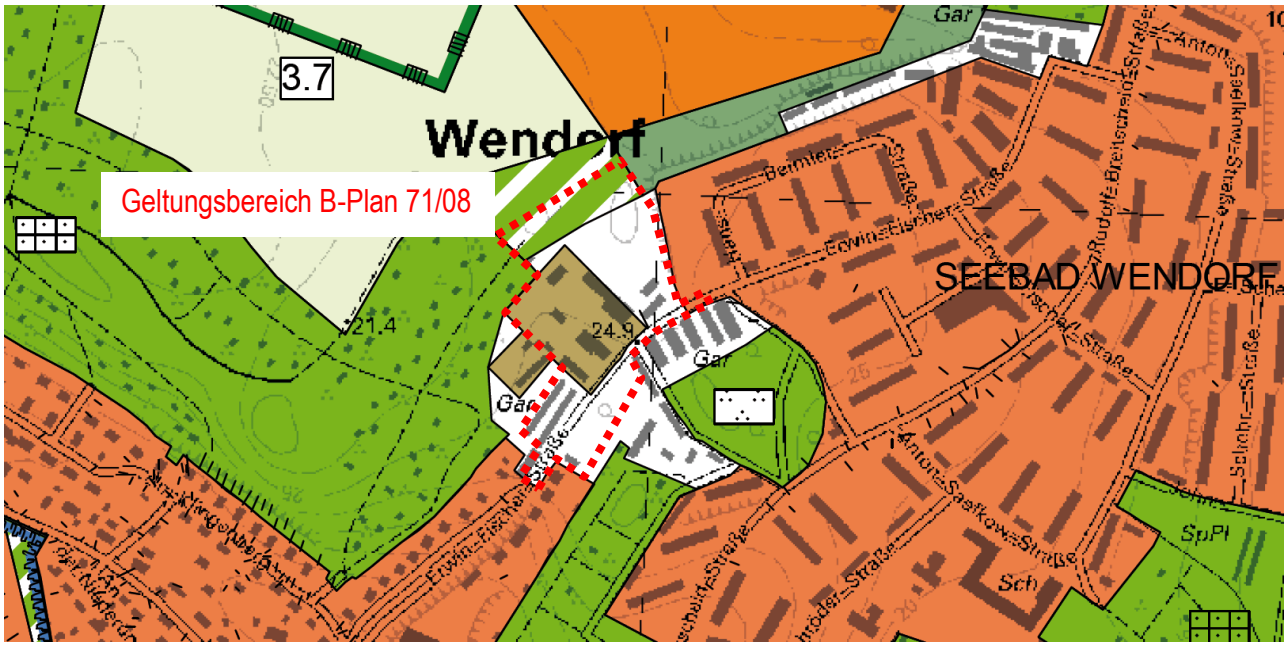
Als Mittelzentrum ist Wismar ein Konzentrationsort für die Siedlungsentwicklung und die Wohnbauflächen sind bedarfsgerecht zu konzentrieren. „Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen 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

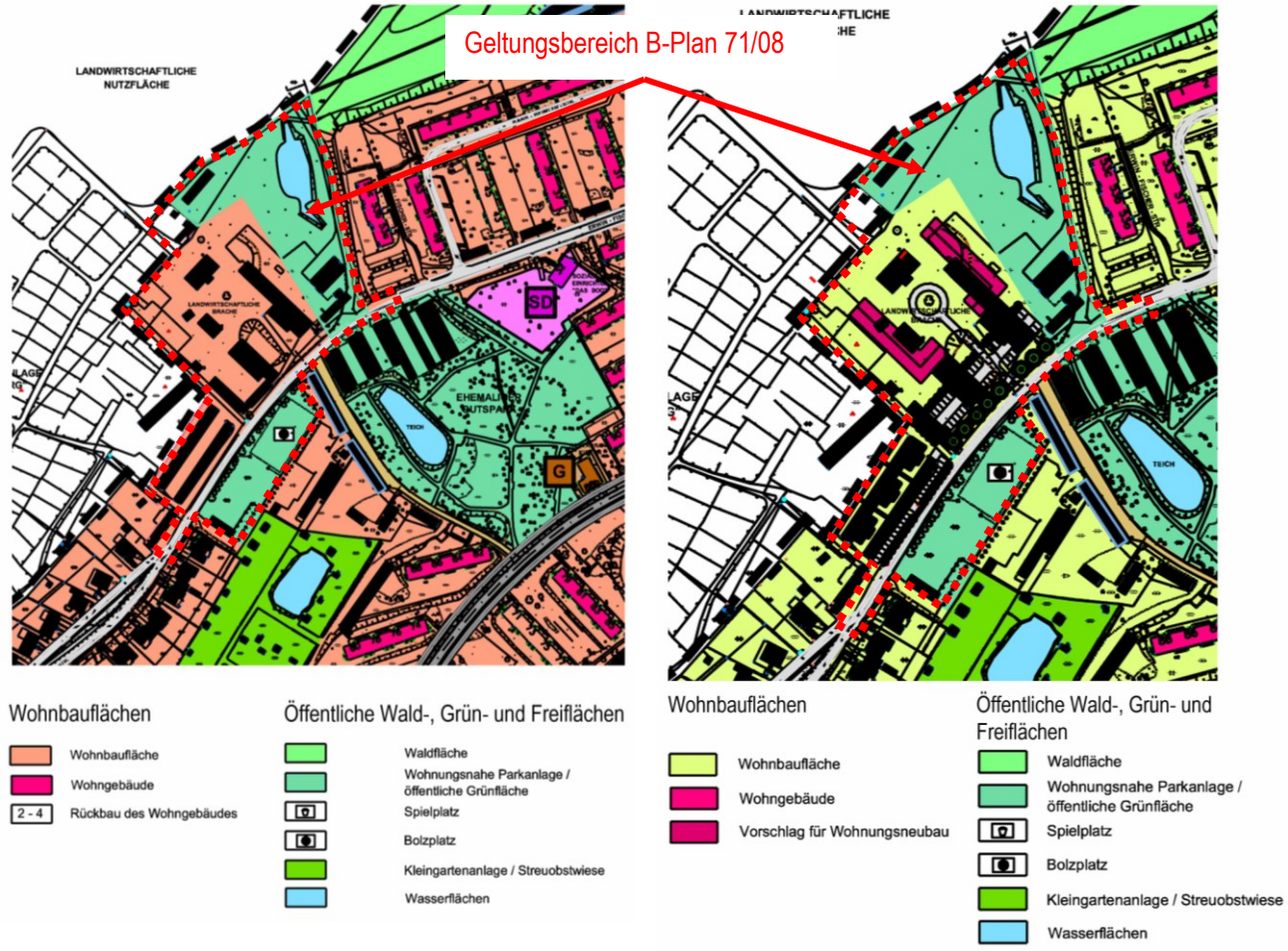


3.4 Städtebaulicher Rahmenplan

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 dominate 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 Terrasen 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 Grundstückzuschnitte 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 Blütengehölzen 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 Maßnamen 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 geringerer 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 bedeute, 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 dargestellt 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 bereit 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 Winderenergieanlagen

Durch die Vorschriften werden in einem Wohngebiet störende gestalterische Elemente wie Müllbehälter ohne Umkleidung und Windenergieanalgen 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-Stra0e 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 Überfahrung 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 Überfahrung 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 vorhalten. 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 erhalt 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 Jungendspielplatz 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 Bereich 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 Biotope 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 Lesesteinhaufen 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.

Ausgehen 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 ihm 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 / Wertstofferfassung / 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 teeröligen 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 rechtzeitige 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 Gründungsverhältnisse[4] und über die Standsicherheit der geplanten Stützmauer zur Abfangung der Aufschüttung[5] 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 Kontaminierungen.
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 lageweise einzubauen und zu verdichten. Die frostsichere Erdüberdeckung für Fundamente bzw. Frostschürzen 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 Geschiebemerkmal 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 bestimmten, 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 Mindesttiefe 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 wreden 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 aufgrundd es 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 Bundes-Bodenschutzgesetztes 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 Denkmalschutzgesetzt 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 m²
	Teilbereich „WA 2“	9.090 m²
	Teilbereich „WA 3“	2.185 m²
	Teilbereich „WA 4“	2.533 m²
	privaten Erschließungsanlagen	929 m²
2	**Verkehrsflächen, bestehend aus:**	**3.781 m²**
	öffentliche Verkehrsfläche (Erwin-Fischer-Straße)	2.818 m²
	verkehrsberuhigter Bereich (Stichstraße)	907 m²
	eingeschränkte Durchfahrt (Erwin-Fischer-Straße)	56 m²
3	**Fläche für Versorgungsanlagen (Pump- und Trafostation)**	**47 m²**
4	**Grünflächen, bestehend aus:**	**9.176 m²**
	Ausgleichsgrün (MI1)	3.072 m²
	Wirtschaftsweg	728 m²
	Wiese „Nord“	941 m²
	Durchgangsweg für die Öffentlichkeit	342 m²
	Gehölzfläche (M2)	1.674 m²
	Parkanlage (M2)	505 m²
	Jugend- und Kinderspielplatz	1.451 m²
	Wiese „Süd“	399 m²
	Verkehrsgrün (Baumscheibe Kastanie)	64 m²
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 begrünten 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 1festgesetzt. 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 Ausgleichmaßnahme 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 teilentschlammt und durch Ge-

hölzentnahme 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 gefallenen 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 angrenzendem 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 dienenden Gebietes an der Ostsee.

<u>Bewertung</u>
Mit der angestrebten Planung werden Veränderungen innerhalb der engen Grenzen des Plangebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Einordnung einer Neubebauung für Wohnbebauung zwischen einer Kleingartenanlege 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 Moorwälder 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.

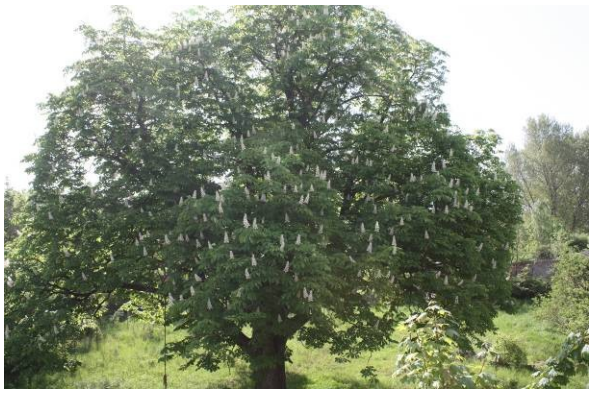
Im Rahmen der Bestandserfassungen zum Bebauungsplan Nr. 71/08 wurde das Untersuchungsgebiet ausführlich und umfassend begangen und die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen aufgenommen. Der Bestand ist auf Grundlage der Vermessungsunterlagen erhoben worden.
Der Untersuchungsraum reicht nur geringfügig 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 Biotoptyps und die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als Wert bestimmende Kriterien herangezogen.
Es sind Wertstufen von 0 bis 2 vergeben worden.
Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/ oder keine Rote Liste Biotoptypen 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



Kleingartengelände mit zu erhaltender Linde



Zu erhaltende Walnuss an der westlichen Plangebietsgrenze

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 eíngriffsrelevant.

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 Teilentschlammung 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

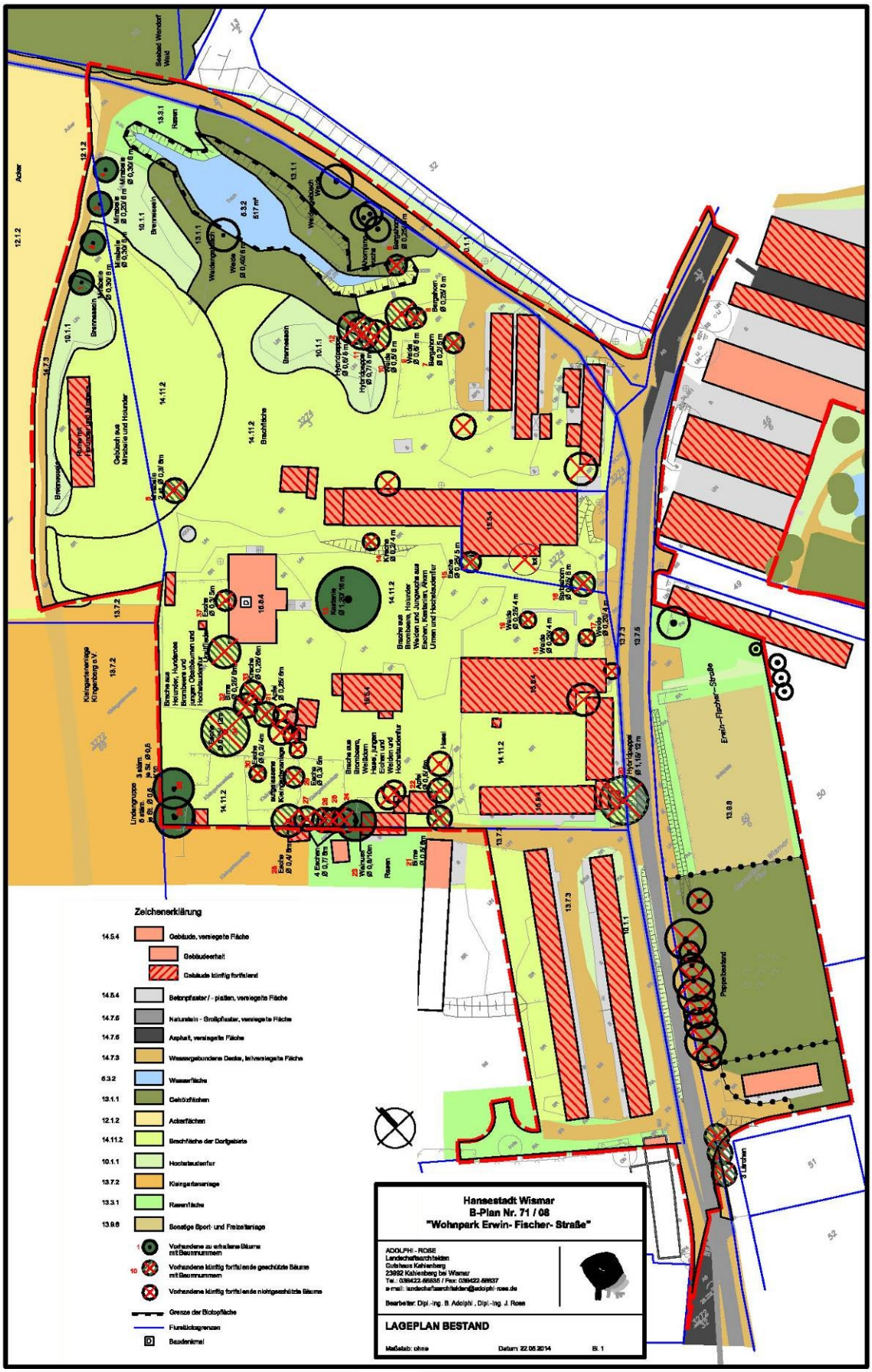
Der Baumbestand des Untersuchungsraumes wurde im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 für das Plangebiet erhoben. Im Plangebiet kommt geschützter Baumbestand vor.
Dominant 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 Bebauungskonzept soll die markante Kastanie (Aesculus hippocastanum) vor dem Wohnhaus auf einer Insel innerhalb der Verkehrserschließungsflächen 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


Zeichenerklärung
14.5.4 Gebäude, versiegelte Fläche
Gebäudeerhalt
Gebäude künftig fortfallend
14.5.4 Betonpflaster / - platten, versiegelte Fläche
14.7.6 Natursteln - Großpflaster, versiegelte Fläche
14.7.6 Asphalt, versiegelte Fläche
14.7.3 Wassergebundene Decke, teilversiegelte Fläche
6.3.2 Wasserfläche
13.1.1 Gehölzflächen
12.1.2 Ackerflächen
14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete
10.1.1 Hochstaudenflur
13.7.2 Kleingartenanlage
13.3.1 Rasenfläche
13.8.6 Sonstige Sport- und Freizeitanlage
Vorhandene zu erhaltene Bäume mit Baumnummern
Vorhandene künftig fortfallende geschützte Bäume mit Baumnummern
Vorhandene künftig fortfallende nichtgeschützte Bäume
Grenze der Biotopfläche
Flurstücksgrenzen
Baudenkmal
Hansestadt Wismar
B-Plan Nr. 71 / 08
"Wohnpark Erwin- Fischer- Straße"
ADOLPHI - ROSE
Landschaftsarchitekten
Gutshaus Kalkenberg
23992 Kalkenberg bei Wismar
Tel.: 038422-56835 / Fax: 038422-56837
e-mail: landschaftsarchitekten@adolphi-rose.de
Bearbeiter: Dipl.-Ing. B. Adolphi , Dipl.-Ing. J. Rose
LAGEPLAN BESTAND
Maßstab: ohne
Datum: 22.05.2014
Bl. 1

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 Gebüschen 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 Haussperling und Bluthänfling sind in Vorwarnlisten der Roten Listen aufgeführt. Es handelt sich aber nicht um eine echte Gefährdungskategorie.
Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtline (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	Vogel SchRL	BArtSch V	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	*Columba palumbus*	X	Bg		
2	Kuckuck	*Cuculus canorus*	X	Bg		V
3	Buntspecht	*Dendrocopos major*	X	Bg		
4	Neuntöter	*Laniua collurio*	I	Sg		
5	Elster	*Pica pica*	X	Bg		

6	Blaumeise	*Parus caeruleus*	X	Bg		
7	Kohlmeise	*Parus major*	X	Bg		
8	Weidenmeise	*Parus montanus*	X	Bg		
9	Kleiber	*Sitta europaea*	X	Bg		
10	Fitis	*Phylloscopus trochilus*	X	Bg		
11	Sumpfrohrsänger	*Acrocephalus palustris*	X	Bg		
12	Teichrohrsänger	*Acrocephalus scirpaceus*	X	Bg		
13	Gelbspötter	*Hippoclais icterina*	X	Bg		
14	Mönchsgrasmücke	*Sylvia atriucapilla*	X	Bg		
15	Gartengrasmücke	*Silvia borin*	X	Bg		
16	Dorngrasmücke	*Sylvia communis*	X	Bg		
17	Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	X	Bg		
18	Star	*Sturnus vulgaris*	X	Bg		
19	Amsel	*Turdus merula*	X	Bg		
20	Grauschnäpper	*Muscicapa striata*	X	Bg		
21	Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	X	Bg		
22	Sprosser	*Luscinia luscinia*	X	Bg		
23	Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochrurus*	X	Bg		
24	Heckenbraunelle	*Prunella modularis*	X	Bg		
25	Haussperling	*Passer domesticus*	X	Bg	V	V
26	Bachstelze	*Motacilla alba*	X	Bg		
27	Grünfink	*Carduelis chloris*	X	Bg		
28	Buchfink	*Fringilla coelebs*	X	Bg		
29	Stieglitz	*Carduelis carduelis*	X	Bg		
30	Rohrammer	*Emberiza schoeniclus*	X	Bg		
31	Goldammer	*Emberiza citrinella*	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 Gebüschen bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüschen. 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	*Lacerta vivipara*	Bg	3		
Ringelnatter	*Natrix natrix*	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.

Artname		Bart SchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	*Bufo bufo*	Bg	3		
Europäischer Laubfrosch	*Hyla arborea*	Bg	3	3	IV
Teichfrosch	*Rana* kl. *esculenta*	Bg	3		V
Teichmolch	*Triturus vulgaris*	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 Rauhautfledermaus. Die Breitflügelfledermaus 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.

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Breitflügelfledermaus	*Eptesicus serotinus*	Sg	3	G	IV
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	Sg	3	V	IV
Rauhautfledermaus	*Pipistrellus nathusii*	Sg	4	-	IV
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	Sg	4	-	IV
Wasserfledermaus	*Pipistrellus pygmaeus*	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 dargelegt 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 Verbotstatbestand 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 Gebüschen 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 (Amphiben, 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 Vorsorgemaßnahen 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 Vorsorgemaßnehmen 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 heraus 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-Pseydogley bzw. als Parabraunerde-Pseydogley 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. Krengel 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.
<u>Bewertung</u>
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 (BBodSchG) 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 wir 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 Biotoptyp 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete und in den Biotoptyp 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 Biotoptyp 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	m²		Entsiegelung
Bebauung Gutshaus	282	m²		nicht eingriffsrelevant
Betonflächen	587	m²		Entsiegelung
Wassergebundenen Decke, anteilig	2.128	m²		Teilentsiegelung
Wassergebundenen Decke, anteilig	1.583	m²		nicht eingriffsrelevant
Großsteinpflaster	707	m²		nicht eingriffsrelevant
Asphaltfläche	229	m²		nicht eingriffsrelevant
Summe Bebaute Flächen			**8.964** m²	
Unbebaute Flächen				
Brachfläche	13.158	m²		Eingriff Biotopverlust
Kleingewässer	1.002	m²		nicht eingriffsrelevant
Hochstaudenflur	1.691	m²		Eingriff Biotopverlust
Gehölzfläche am Kleingewässer	1.199	m²		nicht eingriffsrelevant
Rasen, anteilig	896	m²		nicht eingriffsrelevant
Rasen	330	m²		Eingriff Biotopverlust
Sonstige Sport- u. Freizeitanlage	1.451	m²		nicht eingriffsrelevant
Pappelpflanzung	1.674	m²		nicht eingriffsrelevant
Komplex Wiese Süd	399	m²		nicht eingriffsrelevant
Acker	160	m²		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	m²
Private Erschließungsanlage	929	m²
Verkehrsberuhigter Bereich	907	m²
Eingeschränkte Durchfahrt	56	m²
Straßenverkehrsfläche Neu	1.934	m²
Versorgungsanlagen	47	m²
Öffentlicher Durchgangsweg	342	m²
Wirtschaftsweg	728	m²

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	Überschreitg	GRZ-Summe	Bebaub. Fläche	Einheit	Grünfläche Minderung	Einheit	Bemerkung
BAUFLÄCHEN										
Fläche Wohnen WA 2-4 (ohne private Erschließung)	13.758	m²	0,3	50%	0,45	6.191	m²	7.567	m²	Eingriffsminderung
Fläche Wohnen WA 1	1.040		300 m2	50%		450	m²	590	m²	Eingriffsminderung
Gesamtfl. Bebauung	**14.798**	**m²**				**6.641**	**m²**	**8.157**	**m²**	
VERKEHRSFLÄCHEN										
Nutzung	Größe	Einheit				Neuversiegelung	Einheit			Bemerkung
Verkehrsflächen							m²		m²	
Private Erschließungsanlage	**929**	**m²**				929	m²		m²	Vollversiegelung
Verkehrsflächen u.a.										
Verkehrsberuhigter Bereich	907	m²				907	m²		m²	Vollversiegelung
Eingeschränkte Durchfahrt	56	m²				56	m²		m²	Vollversiegelung
Straßenverkehrsfläche Neu	1.934	m²				1.934	m²		m²	Vollversiegelung
Straßenverkehrsfläche Bestand	884	m²				0	m²		m²	ohne Auswirkung
Gesamtfl. Verkehr	**3.781**	**m²**				**3.826**	**m²**		**m²**	
Versorgungsanlagen	**47**	**m²**				**47**	**m²**		**m²**	Vollversiegelung
GRÜNFLÄCHEN										
Nutzung	Größe	Einheit	GRZ	Überschreitg	GRZ-Summe	Bebaub. Fläche	Einheit	Grünfläche Minderung	Einheit	Bemerkung
Grünflächen										
Öffentliche Grünfläche M1	3.072	m²								Ausgleichsfläche
öffentl. Grünfläche M2	1.674	m²								Ausgleichsfläche
Wiese "Nord" (Bauer Horn)	941	m²								ohne Auswirkung
Wiese "Süd" (um Garagen)	399	m²								ohne Auswirkung
Parkanlage (Nähe Bolzplatz)	505	m²								Ausgleichsfläche
Öffentlicher Durchgangsweg	342	m²								Teilversiegelung

Wirtschaftsweg	728 m²						Teilversiegelung

Jugend u. Kinderspiel-platz	1451 m²							ohne Auswirkung
Verkehrsgrün (Kastanie)	64 m2							ohne Auswirkung
Gesamtfl. Grün	**9.176 m²**							
SONSTIGE								
Kleingewässer	**1002 m²**							ohne Auswirkung
Erhalt Gehölz Klein-gewässer	1199 m²							ohne Auswirkung
Landwirtschaftsfläche	**1.191 m²**							ca.33% Ent-siegelung, 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 m2	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Kompensationserfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m2)
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 m2	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Zuschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m2)
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**	Flächengröße	Wertstufe	Minderungswertzahl	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Ausgleich (m2)
Zierrasen u. Anpflanzungen in Hausnähe (8.157 m2)		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 Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 1999, zugrunde gelegt. Zur Dimensionierung der Ausgleichsmaßnahmen werden die Größe der betroffenen Flächen und die Intensität des Eingriffs berücksichtigt.
Nachfolgend werden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben.
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.

<u>Entsiegelung von Flächen im Plangebiet</u>
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 x onswertzahl	Korrektur-faktor Flächenbeei n-trächtigungs grad	Flächenäqui-valent für Kompensation Ausgleich (m2)
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**

<u>Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes</u>

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 m2, Abzug Gehölzerhalt am Kleingewässer - 1.199 m2, Abzug 9 Bäume heimischer Arten a 25 m2= - 225 m2, anrechenbare Ausgleichsfläche Neuanlage Wiese 1864 m2	1.648,00	0	2	x	0,75	-2.472
Umwandlung Pappelpflanzung zu naturnaher Gehölzfläche, **Maßnahme M 2,** anrechenbare Ausgleichsfläche 1674 m2	1.674,00	1	2		0,75	-2.511
Parkanlage Nähe Bolzplatz, Herstellen einer **extensiven Grünfläche**, anrechenbare Ausgleichsfläche 505 m²	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 (m²), 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 verschlammt 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 verschlammt und vermüllt



Uferbereich südlicher Rand stark verschlammt

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 aufgenommen

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		Flächengröße	Wertstufe derzeitig	Wertstufe Ausgleichsmaßnahme		Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Ausgleich
Kleingewässer in Parkanlage Wendorfer Wäldchen, Renaturierung durch Offenlegung und Teilentschlammung der Randbereiche, Flächengröße mit Böschungen 1130 m2		1.130,00		2	x	0,75	-1.695
Gehölzrenaturierung **M3** Umgebungsflächen Kleingewässer, Einzelgehölze freistellen, Reduzierung der Beschattung durch Gehölzentnahme		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	Pflegeschnitte 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**				
3.1	Fällung Pappeln von D=25 bis D=100 cm, mit 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 m2 Teichflächensohle x Tiefe 1,0 m				
5.2	Baustelleneinrichtung	1	Psch	1.500,00 €	1.500,00 €
5.3	Schlammentnahme aus Kleingewässer	520	m3	6,50 €	3.380,00 €
5.4	Schlammaushub im Gelände zwischenlagern	520	m3	2,20 €	1.144,00 €
5.5	Schlamm laden, transportieren u. abladen	520	m3	4,00 €	2.080,00 €
5.6	Schlamm aufbringen, verteilen und einarbeiten	520	m3	2,50 €	1.300,00 €
5.7	Böschungsbereich bearbeiten	500	m2	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	Schlammentnahme aus Kleingewässer	565	m3	6,50 €	3.672,50 €
6.3	Schlammaushub im Gelände zwischenlagern	565	m3	2,20 €	1.243,00 €
6.4	Schlamm laden, transportieren u. abladen	565	m3	4,00 €	2.260,00 €
6.5	Schlamm aufbringen, verteilen und einarbeiten	565	m3	2,50 €	1.412,50 €
6.6	Böschungsbereich bearbeiten	705	m2	4,50 €	3.172,50 €
6.7	Abfuhr und Entsorgung Klärschlamm, ca. 10%	60	m3	18,50 €	1.110,00 €
6.8	Gehölzarbeiten Umgebung Kleingewässer	1965	m2	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	1	Psch		9.670,00 €
	Mehrwertsteuer			19%	1.837,30 €
	Baunebenkosten				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 Eingriffs 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 Ausgleichmaßnahmen innerhalb der benachbarten Grünfläche Wendorfer Wäldchen durchgeführt.

gebilligt durch den Beschluss der Bürgerschaft vom

....
Der Bürgermeister Amtsleiter Bauamt