Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT	**Nr.**	**VO/2018/2796 öffentlich**
	Datum:	20.08.2018
	Verfasser:	Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf",
6. Änderung,

Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	10.09.2018	Bau- und Sanierungsausschuss	
Öffentlich	27.09.2018	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	

Beschlussvorschlag:
1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB sowie die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" mit dem Ergebnis geprüft, dass die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen vom/von

– Die Landrätin des Landkreises NWM
- Der Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz
- Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der HWI, Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung
- Stadtwerke Wismar GmbH
- Deutsche Telekom AG

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

– Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger

teilweise berücksichtigt werden.
(Abwägung, Anlage 1)

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

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" nach Satzungsbeschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

3. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" für das Gebiet, welches begrenzt wird:
im Norden: durch den Fuß- und Radweg südlich des Grundstücks Zierower Landstraße 18
im Osten: durch die Zierower Landstraße
im Süden: durch das Grundstück Zierower Landstraße 14
im Westen: durch die Grundstücke Ostseeblick Nr. 27,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung M-V und § 5 der Kommunalverfassung als Satzung. (Anlage 2)

4. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (Anlage 3)

5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Begründung:
Die Bürgerschaft der HWI hat auf ihrer Sitzung am 15.12.2016 (VO/2016/2071) beschlossen, dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt wird.
Die Planung wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erarbeitet.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 15.02.2018 (VO2018/2554) gefasst.
Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB fand in der Zeit vom 01.12.2017 bis einschließlich 12.01.2018 und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.12.2017 bis einschließlich 24.01.2018 statt.
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.
Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden sind in einer Tabelle erfasst, die einzelnen Sachpunkte mit einem Vorschlag für die Behandlung versehen und somit für die Abwägungsentscheidung vorbereitet worden. (Anlage 1)

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

Bei der vorliegenden Planung sind gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden.

Für die im Planverfahren beabsichtigte Nutzungsänderung von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

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

Finanzielle Auswirkungen *(Alle Beträge in Euro)***:**

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Anlage 1 – Abwägung
Anlage 2 – B-Plan
Anlage 3 – Begründung
Anlage 3.1 – Schalltechnisches Gutachten

Der Bürgermeister

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

6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" der Hansestadt Wismar
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
ENTWURF

Lfd.-Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Posteingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	Planungsanzeige						
II.	Träger öffentlicher Belange						
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	01.12.2017	02.01.2018	27.12.2017		x	
2.	Landkreis Nordwestmecklenburg, FD Umwelt, SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionschutz, SG Maturschutz und Landschaftspflege, SG Wasserwirtschaft, FD öffentlicher Gesundheitsdienst, Gesundheisaufsicht, FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr, SG Straßenverkehr/Personennahverkehr, FD Bildung und Kultur, SG Schulverwaltung	01.12.2017	16.01.2018	12.01.2018		x	
3.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	01.12.2017		07.12.2017		x	
4.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abt. 4 Naturschutz, Wasser, Boden, Abt. 5 Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	01.12.2017	12.01.2018	05.01.2018		x	
5.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)	01.12.2017	26.01.2018	26.01.2018			x
6.	Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben/ Küste"	01.12.2017					
7.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz, Ordnungsamt, Abt. Brandschutz	01.12.2017	15.12.2017	14.12.2017		x	
8.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizeit, Brand- und Katastrophenschutz	01.12.2017	27.12.2017	19.12.2017		x	
9.	Der Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz, Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz	01.12.2017		08.12.2017		x	
10.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie und Denkmalpflege	01.12.2017					
11.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur, Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur	01.12.2017		24.01.2018		x	
12.	Landesamt für innere Verwaltung	01.12.2017		11.12.2017		x	
13.	Betrieb für Bau- und Liegenschaften M-V	01.12.2017	11.01.2018	08.01.2018		x	
14.	Landgesellschaft M-V mbH	01.12.2017	15.12.2017	14.12.2017		x	
15.	Handwerkskammer Schwerin	01.12.2017					
16.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	01.12.2017					
17.	Bundesamt für Infrastruktur, Umwettschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	01.12.2017		13.12.2017		x	
18	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	01.12.2017					
19.	Polizeipräsidium Rostock	01.12.2017					
20.	Hauptzollamt Stralsund	01.12.2017		09.01.2018		x	
21.	Straßenbauamt Schwerin	01.12.2017	16.01.2018	10.01.2018		x	
22.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger, Bauamt, Abteilung Planung/Abreilung Bauordnung	01.12.2017		10.01.2018		x	
23.	Der Bürgermeister als untere Straßenverkehrsbehörde, Ordnungsamt Abt. Verkehr	01.12.2017					
24.	Nahbus NWM GmbH	01.12.2017					
25.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck	01.12.2017	19.12.2017	11.12.2017		x	
26.	E.DIS AG	01.12.2017		05.12.2017		x	
27.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung	01.12.2017	27.12.2017	21.12.2017		x	
28.	Stadtwerke Wismar GmbH	01.12.2017	27.12.2017	21.12.2017		x	
29.	Deutsche Telekom AG	01.12.2017	10.01.2018	10.01.2018		x	
III.	Nachbargemeinden						
1.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow	01.12.2017		03.04.2018			x
2.	Amt Grevesmühlen Land für die Gemeinde Gägelow	01.12.2017	19.12.2017	08.12.2017			x
3.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow	01.12.2017					
4.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf	01.12.2017		Fristverlängerung			
5.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg	01.12.2017		Fristverlängerung			
6.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow	01.12.2017		Fristverlängerung			
7.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf	01.12.2017	21.12.2017	19.12.2017			x
8.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen	01.12.2017					
9.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel	01.12.2017					
IV.	Öffentlichkeit						
	-						
1	Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen						
2	Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen						
3	Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise						

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	**Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg** Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 23952 Wismar Bearbeiter: Theresa Werner Telefon: 0385 588 89 161 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: theresa.werner@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 120-506-139/17 Datum: 27.12.2017 **Landesplanerische Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar** Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom: 01.12.2017 (Posteingang: 08.12.2017) Sehr geehrte Frau Mahnel, die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt. **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele** Zur Bewertung hat der Entwurf der 6. Änderung des B-Plans Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: November 2017) vorgelegen. Die 6. Änderung des B-Plans Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar wird nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Hansestadt Wismar die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit 3 Doppelhäusern zu schaffen. Der Vorhabenstandort ist im rechtskräftigen B-Plan Nr. 32/93 als Mischgebiet sowie in untergeordneten Teilen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und durch gewerblich genutzte Hallen (Möbelhandel und –vertrieb) geprägt, die einen städtebaulichen Missstand darstellen. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Plans Nr. 32/93 umfasst eine Fläche von ca. 0,56 ha; davon sollen ca. 0,46 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, ca. 0,08 ha als Grünfläche und 0,02 ha als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden.	Zu 1. Die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen und Planungszielen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich im Wesentlichen um die Wiedergabe von Planinhalten.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Plans Nr. 32/93 überwiegend als Mischgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar soll gem. § 13a Abs. 2 S. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.		
	Raumordnerische Bewertung Der Hansestadt Wismar wird die Funktion eines Mittelzentrums (vgl. 3.2 (3) Z LEP M-V und 3.2.1 (3) Z RREP WM) zugewiesen. Außerdem ist die Hansestadt Wismar Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar (vgl. 3.3.3 (1) Z LEP M-V und 3.1.2 (6) Z RREP WM). Das o.g. Vorhaben entspricht den Programmsätzen zur Konzentration der Wohnbauflächen auf die Zentralen Orte (vgl. 4.2 (1) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM) und zum Vorrang der Innenentwicklung (vgl. 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM). Ferner sind für den Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM weitere raumordnerische Festsetzungen getroffen: - Festlegung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) LEP M-V; 3.1.4 (1) RREP WM), - Festlegung als Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V) und - Festlegung als Tourismusentwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM). Da das Vorhaben keine landwirtschaftlich oder touristisch genutzten Flächen beansprucht, werden weder die Belange der Landwirtschaft noch des Tourismus nachteilig berührt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1:100.000 des RREP WM in unmittelbarer Nähe zu einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser (vgl. 5.5 (3) RREP WM) befindet.	Zu 3. Die Ausführungen zur raumordnerischen Bewertung werden zur Kenntnis genommen. Die Planung betrifft die Umwandlung eines bestehenden Baugebietes, eines Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet. In Bezug auf die Hinweise zum Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ergeben sich in Bezug auf mögliche Auswirkungen hier Verbesserungen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Bewertungsergebnis Die 6. Änderung des B-Plans Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" der Hansestadt Wismar ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.	Zu 4. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Abschließende Hinweise Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.	Zu 5. Die Planinhalte wurden zur Stellungnahme gereicht; andere Sachverhalte haben sich nicht ergeben.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPlG zu übersenden.	Zu 6. Diese Aufgabe der Verwaltung wird im Rahmen der laufenden Verwaltungsgeschäfte erledigt.	Zu berücksichtigen.
	Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Theresa Werner **Verteiler** 2. Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail 3. EM VIII 4 – per Mail		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Landkreis Nordwestmecklenburg ● Postfach 1565 ● 23958 Wismar **Hansestadt Wismar** **Postfach 1245** **23952 Wismar** **Bauamt** Auskunft erteilt Ihnen: **Melanie Riegel** (2) Dienstgebäude: **Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen** Zimmer **2.218** Telefon **03841/3040-6311** Fax **-86311** E-Mail: **m.riegel@nordwestmecklenburg.de** Ort, Datum: **Grevesmühlen, den 12.01.2018** **6. Änderung Bebauungsplan Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar** **hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 01.12.2017, hier eingegangen am 11.12.2017** Sehr geehrte Frau Mahnel, Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. der Gemeinde mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand November 2017 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM: **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** **FD Bauordnung und Umwelt** . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde **FD Bau und Gebäudemanagement** . Straßenbaulastträger **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** **FD Kataster und Vermessung** Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.	Zu 1. Die Grundlagen zur Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Beteiligung der Fachdienste wird zur Kenntnis genommen. Zu 3. Die Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt. Die Hinweise und Ergänzungen werden je nach Entscheidung über deren Behandlung im Planverfahren durch die Hansestadt Wismar berücksichtigt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	2 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Melanie Riegel SB Bauleitplanung		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anlage **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** ***Bauleitplanung*** Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind: I. Allgemeines Die Hansestadt Wismar möchte mit der 6. Änderung des B-Planes Nr. 32/93 die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von drei Doppelhäusern im bereits vorhandenen rechtskräftigen B-Plan Nr. 32/93 schaffen. Gemäß Flächennutzungsplan ist eine Mischgebietsfläche dargestellt. Für die Planung ist die Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Damit der B-Plan rechtmäßig aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt ist, wird dieser angepasst und geändert. Da die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen worden sind, ist durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben auch die Unterbringung von Ferienwohnungen möglich. II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel Die Rechtsgrundlagen sind anzupassen. Das gilt auch für die Präambel. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist III. Planerische Festsetzungen *Planzeichnung:* Bei den geplanten Hauptgebäuden und Fahrgassen handelt es sich nicht um eine nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6, 6a BauGB. ***Dem Beck'schen Online-Kommentar ist zur „Nachrichtlichen Übernahme in Bebauungsplänen“ Folgendes zu entnehmen:*** *„Die nachrichtlich zu übernehmenden Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die Denkmäler sowie die festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind nicht Gegenstand der Festsetzungen im B-Plan. Sie beruhen auf anderweitigen Entscheidungen, die die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines B-Plans im Plangebiet vorfindet. Sie sind der Planung in dem Sinne vorgegeben, dass sie durch Planung nicht verändert werden können, sondern von der Gemeinde hinzunehmen sind. Sie erhalten mit der nachrichtlichen Übernahme auch nicht die Rechtsqualität von bauleitplanerischen Festsetzungen. Ihre Rechtswirkungen bestimmen sich allein nach der jeweils maßgebenden Rechtsvorschrift. Die nachrichtliche Übernahme enthält auch keine Zustimmung der Gemeinde zu der betreffenden Festsetzung (Baugesetzbuch, BauGB § 9 Rn. 674-678, beck-online).*	A Zu 1. Die Belange werden im nachfolgenden behandelt und gemäß Ergebnis der Behandlung im weiteren Verfahren beachtet. Zu 2. Die allgemeinen Darlegungen werden zur Kenntnis genommen. Zu 3. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den ursprünglichen Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32/93. Durch die Änderung der Baunutzungsverordnung ergeben sich jedoch in Bezug auf die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, dass ausnahmsweise die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben auch die Unterbringung von Ferienwohnungen möglich wäre. Unter dem Gesichtspunkt, dass es sich um einen kleinen Teilbereich handelt, der zudem bisher ein Mischgebiet war, wird davon ausgegangen, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit in diesem Bereich nicht eingeschränkt werden muss. Die Festsetzung bleibt aufrechterhalten. Der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes muss weiterhin gewahrt werden. Von Störwirkungen wird hier nicht ausgegangen. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse müssen gewährleistet werden. Die Begründung wird um die Vorgehensweise ergänzt. Zu 4. Die Rechtsgrundlagen werden angepasst. Zu 5. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Behandlung erfolgt in den nachfolgenden Punkten. Siehe nachfolgende Behandlung. Es erfolgt eine informelle Darstellung.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen durch Klarstellung. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
5	Es ist damit nicht möglich, die geplanten Wohnhäuser und Fahrgassen durch nachrichtliche Übernahme festzusetzen. Eine nachrichtliche Übernahme würde bedeuten, die Wohngebäude und Fahrgassen wären bereits vorhanden und wären als nicht zu verändern hinzunehmen. Der Sachverhalt ist zu prüfen.	Zu 6. Durch die Festsetzung der Baugrenze ist Variabilität gegeben. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukante/Gebäudekante der geplanten Gebäude wird die straßenseitige Baugrenze zurückgesetzt. Dies ist eine redaktionelle Anpassung bzw. Klarstellung und Konkretisierung zu der Planabsicht. Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen wurden die Hauptgebäude in dem entsprechenden Abstand zur Straßenverkehrsfläche gelegt.	Zu berücksichtigen.
6	Sieht die Planung die Errichtung der Gebäude in einer Flucht vor, so ist das nur über die Festsetzung einer Baulinie möglich. Die Festsetzung ist städtebaulich zu begründen. Die Darstellung der Erschließung der Verkehrswege auf dem Grundstück muss unter Verwendung der Planzeichenverordnung erfolgen.		
7	Mit welcher städtebaulichen Begründung kann die Einfahrt in die Garagen und Nebenanlagen nur von Westen erfolgen? Wie verhält es sich mit einer Zuwegung durch den vorderen Grundstücksbereich?	Zu 7. Die Zufahrt zu den Grundstücken entspricht dem städtebaulichen Konzept des Vorhabenträgers. Die Zufahrt bzw. die Zufahrtsbereiche werden konkret durch Festsetzungen für Ein- und Ausfahrten festgelegt. Unter Berücksichtigung des gesamtheitlichen Konzeptes wird die Vorgabe für die Zufahrten zu den Nebenanlagen und Garagen vorgegeben. Die Zufahrt direkt von der Straße ist nicht vorgesehen. Seitliche Zufahrten sind nicht beabsichtigt, um den Versiegelungsgrad der Flächen zu minimieren und um ein gesamtheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, sind die Zufahrten nur noch von Westen vorgesehen. Die Begründung wird ergänzt.	Zu berücksichtigen.
8	Kann die Ein- und Ausfahrt nur gemäß den abgebildeten Pfeilrichtungen erfolgen? Sollte dies der Fall sein, ist zu prüfen, ob die Benutzung des Nachbargrundstücks für das Befahren und Verlassen des Grundstücks rechtlich zulässig ist.		
9	*Planzeichenerklärung:* Keine Hinweise	Zu 8. In diesem Zusammenhang wäre die Zufahrt ggf. zusätzlich durch Baulasten zu sichern. Hier würde zusätzlich Möglichkeit für die Regelung der Mitnutzung geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielabsicht ist das städtebauliche Konzept nicht als nachrichtliche Übernahme sondern als Darstellung ohne Normcharakter enthalten. Zur Eindeutigkeit könnte ggf. die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, erfolgen. Aus Sicht der Hansestadt Wismar ist die Bündelung der Ein- und Ausfahrten beabsichtigt. Dies kann entweder durch gemeinsame Nutzung oder durch die Nutzung im Grundstücksbereich erfolgen. Die Vorgaben erfolgen durch Festsetzung von Zufahrtsbereichen und Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt. Die planerische Festsetzung lässt eine getrennte und gemeinsame Nutzung zu. Die Pfeilrichtung wird in der Planzeichnung entsprechend angepasst und korrigiert.	Teilweise zu berücksichtigen.
10	*Text - Teil B:* <u>Zu 3.2</u> Straßenbegleitende Baugrenze und Nebenanlage sind nicht deckungsgleich. Es ist Eindeutigkeit herzustellen, welche die Begrenzungslinien für die Vorgartenfläche sind und was daraus folgend als Vorgartenfläche definiert wird.		
11	<u>IV. Begründung</u> In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.	Zu 9. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise zur Planzeichenerklärung bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
12	Keine Hinweise.	Zu 10. Vorgarten ist der Bereich zwischen der straßenseitigen Baukante des Hauptgebäudes und der Straßenbegrenzungslinie. Nebenanlagen und Garagen sind nur in den gekennzeichneten Stellen zulässig. Zufahrten und Zuwegungen wären im Vorgartenbereich auch zulässig. Um einen vorgartenähnlichen Bereich zu erreichen, wird dieser Variante Vorrang eingeräumt gegenüber der Variante, die Vorgärten nur zwischen Bereich der straßenbegleitenden Begrenzung der Nebenanlagen und Garagen und der Zierower Landstraße zu errichten.	Zu berücksichtigen.
		Zu 11. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Es ist damit nicht möglich, die geplanten Wohnhäuser und Fahrgassen durch nachrichtliche Übernahme festzusetzen. Eine nachrichtliche Übernahme würde bedeuten, die Wohngebäude und Fahrgassen wären bereits vorhanden und wären als nicht zu verändern hinzunehmen. Der Sachverhalt ist zu prüfen. Sieht die Planung die Errichtung der Gebäude in einer Flucht vor, so ist das nur über die Festsetzung einer Baulinie möglich. Die Festsetzung ist städtebaulich zu begründen. Die Darstellung der Erschließung der Verkehrswege auf dem Grundstück muss unter Verwendung der Planzeichenverordnung erfolgen. Mit welcher städtebaulichen Begründung kann die Einfahrt in die Garagen und Nebenanlagen nur von Westen erfolgen? Wie verhält es sich mit einer Zuwegung durch den vorderen Grundstücksbereich? Kann die Ein- und Ausfahrt nur gemäß den abgebildeten Pfeilrichtungen erfolgen? Sollte dies der Fall sein, ist zu prüfen, ob die Benutzung des Nachbargrundstücks für das Befahren und Verlassen des Grundstücks rechtlich zulässig ist. *Planzeichenerklärung:* Keine Hinweise *Text - Teil B:* <u>Zu 3.2</u> Straßenbegleitende Baugrenze und Nebenanlage sind nicht deckungsgleich. Es ist Eindeutigkeit herzustellen, welche die Begrenzungslinien für die Vorgartenfläche sind und was daraus folgend als Vorgartenfläche definiert wird. <u>IV. Begründung</u> In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen. Keine Hinweise.	Zu 12. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
B	**FD Bauordnung und Umwelt** **Untere Naturschutzbehörde: 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 berücksichtigt werden müssen. ☒ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☐	B Zu 1. Die benannten Belange werden nachfolgend behandelt. Damit können entgegenstehende Belange ausgeschlossen werden.	Zu berücksichtigen.
1	**Artenschutz: Herr Dr. Podelleck** Mit der 6. B-Plan-Änderung besteht im Grundsatz Einverständnis. Die artenschutzrechtliche Formulierung in Kap. 11 des Umweltberichts/ S. 19 der Begründung zur 6. B-Planänderung ist besonders hinsichtlich des Fledermausschutzes ausführlich zu begründen oder in der B-Planänderung ist eine Bestimmung zu verankern, dass vor dem Abriss von Gebäuden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag durch ein geeignetes Gutachterbüro der Nachweis zu führen ist, dass von dem Vorhaben keine Tiere besonders geschützter Arten (insbesondere Fledermäuse) entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden können (kein Töten, Verletzen, Zerstören von Fortpflanzungsstätten). Oder es ist in anderer geeigneter Weise sicherzustellen, dass der Abriss der Bestandsgebäude mit einer vorsichtigen Demontage von Mehrschalendächern mit ziehenden Kräften und der Wellplatten von Hand eingeleitet wird und dabei auf das Vorkommen von Fledermäusen geachtet wird. Im Übrigen bestehen gegen die 6. B-Plan-Änderung keine Einwände.	Zu 2. Das Einverständnis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2		Zu 3. Artenschutzrechtliche Belange werden ergänzt, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Vorsorge zu treffen ist.	Zu berücksichtigen.
3			
4		Zu 4. Allgemeine Ausführung wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
5	***Begründung*** Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Diese Bestimmung gilt direkt und unterliegt nicht der bauplanerischen Abwägung. Der unteren Naturschutzbehörde liegen (nicht nachgeprüfte und nicht bestätigte) Hinweise vor, der zum Abriss vorgesehene Gebäudekomplex sei von besonders geschützten Fledermausarten als Quartier besiedelt. - Dieser Hinweis lässt sich nicht von vorn herein zurückweisen. In der Tat können in unzugänglichen Gebäudenischen, besonders Hohlräumen von Mehrschalendächern, unter Welldachplatten und hinter Fassadenverkleidungen während frostfreier Zeiten Fledermäuse siedeln. Da solche Strukturen umfangreich vorhanden sind, sind die Hinweise in dem konkreten Fall nicht unglaubhaft. Die Formulierung in Kap. 11 des Umweltberichts, bei einer örtlichen Inaugenscheinnahme sei nichts festgestellt worden, ist insofern nicht ausreichend aussagekräftig. Im Grundsatz wäre vorab ein fachgutachtlicher Ausschluss durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erforderlich. - Eine solche Untersuchung dürfte vorab in einem nicht begehbaren Flachdach kaum mit angemessenem Aufwand durchführbar und damit nicht zielführend sein.	Zu 5. Die Vorbehalte zum Artenschutz sind entsprechend zu berücksichtigen und zu beachten, dass die Baumaßnahmen entsprechend durchgeführt werden und keine Widersprüche zu Artenschutzanforderungen entstehen.	Zu berücksichtigen.
5			

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
5	Eine Artenschutzfachliche Untersuchung dürfte parallel zum Gebäudeabriss am aussichtsreichsten sein. Es ist rechtlich sicherzustellen, dass sie auch durchgeführt wird. Zugleich muss der Gebäudeabriss so schonend eingeleitet werden, dass möglicherweise vorkommende Tiere nicht von vorn herein vernichtet werden. Gegebenenfalls müssen Fledermäuse die Möglichkeit zum Entweichen haben. Die Arbeiten sind besonders in der Anfangsphase artenschutzfachlich zu begleiten. Werden in den genannten, voraussichtlich am ehesten angenommenen Strukturen keine Tiere nachgewiesen, so kann beim Abbruch der verbleibenden, ursprünglich sicher intensiv genutzten Gebäudeteile auf weitere besondere Vorkehrungen verzichtet werden. Hinsichtlich Gebäude besiedelnder Brutvögel ist eine örtliche Inaugenscheinnahme oder die Meidung der Brutzeit ausreichend.	Zu 6.	
6	***Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen*** Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1	Die Rechtsgrundlage wird zur Kenntnis genommen.	Zu berücksichtigen.
C	**Untere Wasserbehörde:** 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.	C	
1		Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine entgegenstehenden Belange bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2	Gegen die 6. Änderung des B.-Planes 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick Hinter Wendorf“ - Änderung Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet - bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände.	Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände aus wasserrechtlicher Sicht bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
3	**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.	Zu 3. Das Plangebiet befindet sich in einem versorgten Bereich. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Anschlüsse möglich sind und dies im Zuge der Herstellung der Baumaßnahme erfolgt.	Zur Kenntnis zu nehmen.
4	**2. Abwasserentsorgung (Schmutz- und Niederschlagswasser):** 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 (EVB) übertragen. Damit hat der EVB das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser sowie das anfallende Niederschlagswasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind beim EVB zu beantragen.	Zu 4. Der Bereich des Plangebietes befindet sich in einem Gebiet, dass vom EVB betreut wird und ver- und entsorgt wird. Entsprechende Anschlussgestattungen sind im Zuge der Baumaßnahme einzuholen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
5	**5.Gewässerschutz:** LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV 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 i.V. mit § 118 Abs. 1 des LWaG 6 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.	Zu 5. Die entsprechenden Anforderungen sind zu erfüllen.	Zu berücksichtigen.
6	**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 vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771) **LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432) **AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905) **BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	Zu 6. Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
D	**Untere Abfallbehörde: Herr Scholz** 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.	D	
1		Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine entgegenstehenden Belange bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2	Bei Abbrucharbeiten von Gebäuden, die vor 1990 errichtet wurden, ist mit dem Vorkommen belasteter Baustoffe (z.B. Asbest, Teer, Holzschutzmittel) zu rechnen. **Besonders sind Dichtungen (auch Dämmplatten), Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) sowie Holz vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen.** Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bei Holz, insbesondere in tragenden Teilen, ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) auszugehen.	Zu 2. Die Hinweise zur Bausubstanz werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen an die entsprechenden Arbeiten sind zu erfüllen. Die Gesetze und Verordnungen hierzu sind einzuhalten.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz unzulässig. Bestehen Zweifel über Art und Menge von belasteten Bauprodukten, wird empfohlen, durch einen Sachverständigen für die Vorbereitung des Rückbaus ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen. Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung, oder wenn andere Anhaltspunkte für Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, sollte rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welches Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes berücksichtigt. Es gehört grundsätzlich zur Bauherren-Verantwortung für die Kalkulationssicherheit, vorhandene produktionsspezifischen und baustoffimmanente Schadstoffe, durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie die Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazusind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben. Begleitung und Dokumentation sollen ebenfalls durch einen Fachkundigen erfolgen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit gesundheitsgefährdenden Stoffen wie Asbest sowie die Entsorgung der Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin, Tel. 0385-3991-102, -572. Unsachgemäßer Umgang mit Schadstoffen bei Abriss und Rückbau von Gebäuden kann erheblichen Aufwand zur Bodensanierung verursachen. **Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz** 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. ☐ Zum bodenbezogenen Nachweis der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollte vor der Beschlussfassung über den Plan der Boden des Grundstücks darauf untersucht werden, ob die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Nutzgärten gemäß Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung unterschritten sind. Sollten die Prüfwerte nicht unterschritten sein, wären Maßnahmen zum Umgang vorzusehen. Alternativ könnte folgende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erfolgen: „Die Nutzung eines Grundstücks des Plangebiets zu Wohnzwecken darf erst dann aufgenommen werden, wenn dafür der gutachterliche Nachweis geführt wurde, dass die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Nutzgärten gemäß Anhang 2 der Bundesbodenschutzverordnung unterschritten sind. Der Nachweis ist gegenüber der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als unterer Bodenschutzbehörde zu führen.“	2a 2 E 1 2	Zu 1. Die Hansestadt Wismar beschäftigt sich mit den entsprechenden Anforderungen, die im Weiteren zu berücksichtigen sind. Siehe hierzu nachfolgende Behandlung. Zu 2. Die Hansestadt Wismar nutzt die Möglichkeit der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Der Nachweis zur Unbedenklichkeit vor Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu führen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
3	Begründung: Im Ergebnis der Planung soll ein bisher gewerblich genutztes Grundstück, das mit zwei Hallen und dazugehörigen Verkehrsflächen versehen ist, mit drei zu Wohnzwecken dienenden Doppelhäusern bebaut werden. Die Planung sieht dementsprechend vor, ein bisheriges Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. „Die bisherige Nutzung stellt sich als Möbelmarkt in nicht integrierter Lage dar. Es handelt sich um die Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Anlagen“ (aus: Begründung zum Plan, Nr. 1). Die Umnutzung führt zu erhöhten Ansprüchen an die Schadstoffarmut des Bodens, insbesondere da Kinderspielflächen und Nutzgärten möglich sind. Der vorhandene Boden kann nicht unbesehen als schadstoffarm gelten. So besteht für den Fall, dass Böden ausgekoffert und anderweitig verwertet werden sollen, gemäß dem einschlägigen LAGA-Merkblatt 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II Nr. 1.2, grundsätzlich Untersuchungsbedarf bei „Flächen in Industrie- sowie Misch- und Gewerbegebieten“. Im vorliegenden Fall ist der Verdacht unspezifisch. Die vorgelegten Planungsunterlagen thematisieren mögliche Schadstoffbelastungen des Bodens nicht konkret, so dass die Gemeinde eine Abwägung hierzu kaum vornehmen kann. „Zu berücksichtigen ist auch, dass der Träger der Bauleitplanung mit der Ausweisung von Bauland das Vertrauen erzeugt, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar, insbesondere der Boden nicht übermäßig mit Schadstoffen belastet ist. Insoweit ist der Bebauungsplan "Verlässlichkeitsgrundlage" für Dispositionen der Eigentümer oder Bauwilligen beim Erwerb von Grundstücken sowie bei der Errichtung oder dem Kauf von Wohnungen. Hat die Gemeinde Anhaltspunkte für Bodenbelastungen und geht sie diesen nicht nach, kann das Schadensersatzansprüche gegen den Träger der Bauleitplanung begründen“ (aus: Fachkommission „Städtebau„ der ARGEBAU, Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren). Konkret bestehen für die angestrebte Nutzung gemäß Anhang 2 Bundesbodenschutzverordnung folgende Erfordernisse: • für den Wirkungspfad Boden - Mensch: Unterschreitung der Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete (Flächendifferenzierung durch Gutachter) • für den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze: Unterschreitung der Prüfwerte für Nutzgarten Es sollte angestrebt werden, die Prüfwerte möglichst weit zu unterschreiten und die niedrigeren Vorsorgewerte zu erreichen. Die Hansestadt Wismar sollte das betroffene Grundstück zunächst einer Untersuchung in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBodSchV unterziehen. Wird ein Gutachten zur Ermittlung der Bodenbelastungen vergeben, so haben der Auftrag und die Stellungnahme sich nicht nur auf Lage und Ausdehnung, sondern auch auf die Auswirkungen der ermittelten Bodenbelastungen auf die beabsichtigten Nutzungen zu erstrecken. Auf die Möglichkeit der Beauftragung eines Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG wird hingewiesen. Das Gutachten sollte ggf. auch Aussagen zu grundsätzlich geeigneten Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung dieser Einwirkungen enthalten.	Zu 3. Die Begründungen werden genutzt. Von der Möglichkeit der Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB wird Gebrauch gemacht.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten bei geeigneter Gestaltung auch der Deklaration von Böden, die als Abfall entsorgt werden sollen, dienen kann (doppelter Nutzen). Da das Grundstück derzeit bebaut ist und somit augenscheinlich über 50% der Grundstücksfläche versiegelt sind, ist eine Begutachtung derzeit u.U. nicht sinnvoll möglich. Hierzu könnte ein Gutachter befragt werden. Sollte eine Untersuchung er nach Abbruch der Gebäude erfolgen, die Beschlussfassung über den Plan aber vor dem Abbruch, kann die Gemeinde die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plan u.U. nicht feststellen. In diesem Fall kommt alternativ eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB in Betracht. Der vom Gesetz geforderte „besondere Fall“ liegt nach hiesiger Auffassung dann darin begründet, dass wegen der hochgradigen Versiegelung des Grundstücks eine Bodenuntersuchung zwar erforderlich, aber vor Beschluss des Plans nicht möglich ist. Auskunft 1. Auskunft aus dem Altlastenkataster Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. 2. Hinweise 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 § 2 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. **Brandschutz** **Grundsätzliches** Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V) Erreichbarkeit bebaubarer Flächen Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.	Zu 4. Der Hinweis wird beachtet. Zu 5. Der Hinweis wird beachtet. Zu 6. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen. F Zu 1. Die Anforderungen an den Brandschutz sind einzuhalten. Eine weitere Überprüfung erfolgt im Zuge des nachfolgenden Bauantragsverfahrens. Zu 2. Die Baugrenze/die rückwärtige Baugrenze befindet sich in einem Abstand von maximal 50 m zur Straße. Insofern sind hier keine weitergehenden Belange zu berücksichtigen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. von August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben. Löschwasserversorgung Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW - Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar. Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. **Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.** Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss. Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge tragen. *(s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)* Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch: - Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr) - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 - Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein. Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden. Richtwerte: - offene Wohngebiete 140 m - geschlossene Wohngebiete 120 m - Geschäftsstraßen 100 m Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.	Zu 3. Der Bereich des Plangebietes befindet sich in einem integrierten Bereich. Für den Bereich ist bisher die Löschwasserbereitstellung und die Löschwassersicherung abzusichern. Es ergibt sich durch die Neubebauung keine andere Anforderung. Insofern besteht kein weiterer Regelungsbedarf aus Sicht der Hansestadt Wismar.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes - **stellen aber für sich keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.** Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen. **FD Bau und Gebäudemanagement** **Straßenbaulastträger** Von der 6. Änderung des B-Planes Nr. 32/93 ist die Kreisstraße K 20 betroffen. Gegen die Änderung bestehen unsererseits keine Einwände. Die Baudurchführung für die Herstellung der neuen Zufahrten ist dem Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bau und Gebäudemanagement, SG Hoch- und Straßenbau anzuzeigen. **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** Nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen zum Bebauungsplan 32-93, 6. Änderung unter dem Titel WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF FÜR DIE UMWANDLUNG DES M 3.1 GEBIETES IN EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN DAS GEBIET E 26 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 **FD Kataster und Vermessung** Siehe Anlage.	G Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Straßenbaulastträgers keine Einwände bestehen. H Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bestehen. I Zu 1. Siehe nachfolgende Behandlung.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar Landkreis Nordwestmecklenburg Bauordnung und Planung Frau Gielow Rostocker Straße 76 23970 Wismar Auskunft erteilt Ihnen: **Frau Olgemann** Dienstgebäude: **Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen** Zimmer **2.311** Telefon **03841 / 3040-6223** Fax **03841 / 3040-86296** E-Mail: **vorbereitung-kva@nordwestmecklenburg.de** Unser Zeichen: **2017-B1-0210** Ort, Datum **Grevesmühlen, 18.12.2017** Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom 12.12.2017 **Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan** **6. Änderung B-Plan Nr. 32/93 der HWI Aufforderung** Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. 2 Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen. 3 **Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.** 4 Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Olgemann	Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Aufnahme- und Sicherungspunkte zu beachten sind. Zu 3. Die allgemeinen Anforderungen an das Katasterwesen sind einzuhalten. Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist für die weitergehende Planung nicht von Belang.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	Hansestadt Wismar Der Bürgermeister 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung, SG Immissionsschutz Wismar, den 07.12.2017 SB: Herr Faasch Tel.: 251-6026 3 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung Frau Mahnel **Bebauungsplanentwurf Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ 6. Änderung** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des SG Immissionsschutz bestehen keine Bedenken gegen die oben genannten Planentwürfe zur 6. Änderung des Bebauungsplanes 32/93 mit Bearbeitungsstand vom 30. November 2017, da die Belange des Immissionsschutzes hinreichend berücksichtigt sind. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Faasch S. Faasch SB Umwelt	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen und der Immissionsschutz hinreichend berücksichtigt wurde.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung z. H. Frau Mahnel Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 12. JAN. 2018 Telefon: 0385 / 59 58 6-143 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Heike Six AZ: StALU WM-363-17-5122-74087 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 5. Januar 2018 **Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ 6. Änderung** Ihr Schreiben vom 1. Dezember 2017 Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung: **1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten** Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Da von dem o.g. Bebauungsplan Nr. 32/93 keine landwirtschaftliche Flächen betroffen sein werden, 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 sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert. **3. Naturschutz, Wasser und Boden** 3.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.	Zu 0. Die Belange werden nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung.	Zur Kenntnis zu nehmen.
1		Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen und Bedenken geäußert werden, weil keine landwirtschaftlichen Flächen berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2		Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse läuft und keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.	Zur Kenntnis zu nehmen.
21		Zu 3.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des StALU nicht berührt sind als Naturschutzbehörde. Übrige Behörden und TÖB wurden gemäß Anforderung an das Beteiligungsverfahren durch die Hansestadt Wismar beteiligt. Die Naturschutzbehörde des Landkreises hat sich zu artenschutzrechtlichen Belangen geäußert.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	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 auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. **4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** 4.1 Immissions- und Klimaschutz Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind folgende Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden: • MV Werften Wismar GmbH (Anlage zur Selektionskonservierung/ Anlage zur Herstellung von Schiffskörpern) • Kläranlage Wismar-Wendorf Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen. 4.2 Lärmimmissionen Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1g sollten in den Sondergebieten gemäß § 10 (11) BauNVO angemessene Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) festgelegt werden. 4.3 Abfall und Kreislaufwirtschaft Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann.	Zu 3.2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass wasserwirtschaftliche Belange des StALU nicht berührt sind. Zu 3.3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landräte diese Aufgabe erfüllen. Die umfängliche Stellungnahme des Landkreises liegt vor und wird im Zuge der Abwägung behandelt. Zu 3.4. Die Anforderungen des Gesetzgebers sind zu erfüllen. Es wird ein bedingtes Baurecht aufgenommen, um eine Sicherung der Wohnbebauung zum Schutz vor Bodenbeeinträchtigungen umzusetzen. Zu 4.1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hansestadt Wismar stellt fest, dass diese Bereiche außerhalb des Relevanzbereiches für den Bebauungsplan und in ausreichender Entfernung liegen. Die Anlagen haben keine Relevanz. Zu 4.2. Die Belange des ausreichenden Schallschutzes wurden durch ein Schallgutachten belegt. Die Belange wurden somit hinreichend beachtet. Zu 4.3. Die Belange der Abfallwirtschaft sind entsprechend zu beachten unter nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen. Es ergibt sich kein weiteres Erfordernis.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Im Auftrag Henning Remus	zu 4.3	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	**Planungsbüro Mahnel** (5) **Von:** Antje.Grau@lung.mv-regierung.de **Gesendet:** Freitag, 26. Januar 2018 15:59 **An:** Cornelia Mahnel **Cc:** Kathrin.Fleisch@lung.mv-regierung.de **Betreff:** S17473 - B-Plan Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 01.12.2017 keine Stellungnahme ab. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Antje Grau Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Dezernat Personal, Haushalt Goldberger Straße 12 18273 Güstrow Tel. 03843/777-153 Fax 03843/777-9153	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Stellungnahme abgegeben wird.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
7	32 Ordnungsamt 32.5 Abt. Brandschutz Wismar, 14.12.2017 Jürgen Schmidt Tel. 251 3353 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 15. DEZ. 2017 60.2 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung - im Haus - **Bauleitplanung der Hansestadt Wismar** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** **Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in hinter Wendorf“** **6. Änderung** Sehr geehrte Damen und Herren, ich habe den Entwurf zur 6. Änderung des o.g. Bebauungsplanes erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung: Aus meinem Verantwortungsbereich ergeben sich keine weiteren Anregungen, Bedenken oder Bemerkungen. 1 Die Belange des Brandschutzes sind im Pkt. 15.4 Brandschutz/Löschwasser der Begründung, mit Entwurfsstand 30.11.2017, bereits gewürdigt. 2 Mit freundlichem Gruß im Auftrag BOI Jürgen Schmidt Vorbeugender Brandschutz	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen und Bedenken oder Bemerkungen vorgetragen werden. Der Bezug auf „weitere“ kann hier nicht nachvollzogen werden, da keine vorgetragen werden. Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange bereits gewürdigt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 3 **POLIZEI** LPBK M-V, Postfach 18048 Schwerin Hansestadt Wismar Postfach 12 45 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 27 DEZ. 2017 51 / 60.2 bearbeitet von: Frau Babel Telefon: 0385 / 2070-2300 Telefax: 0385 / 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-**9684/17** Schwerin, 19. Dezember 2017 ***Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange*** **B-Plan Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“, 6. Änderung** Ihre Anfrage vom 01.12.2017; 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 M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben. Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich entsprechend der *„Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)“* bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als unter Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt.** Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. 8 1 2 3	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landesbehörde nicht zuständig ist. Zu 2. Die Abteilung Brandschutz der Hansestadt Wismar und der Landkreis wurden beteiligt. Entsprechende Anforderungen zum Brandschutz sind zu sichern. Hinsichtlich des Katastrophenschutzes wurden keine Hinweise gegeben. Zu 3. Hinsichtlich der Munitionsfunde befindet sich ein allgemeiner Hinweis im Teil B-Text. Dieser wird als ausreichend erachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten und sende Ihnen Ihre Unterlagen zurück. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Jacqueline Babel **Anlage** TöB-Anfrage		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	60- Bauamt 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz Wismar, den 08.12.2017 Frau Feichtinger 60- Bauamt 60.2 Abt. Planung im Hause **Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“, 6. Änderung** **hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (2) BauGB** **hier: gemeinsame Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde sowie der unteren Behörde für Bodendenkmalschutz** Sehr geehrte Frau Mahnel, aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde sowie Behörde für Bodendenkmalschutz möchte ich Ihnen nachfolgende fachspezifischen Hinweise und Anregungen mitteilen: **untere Denkmalschutzbehörde:** **Baudenkmale sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.** **untere Behörde für den Bodendenkmalschutz:** **Im Bereich des o. g. Vorhaben sind keine Bodendenkmale bekannt.** **Im Textteil B ist unter Punkt IV „nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ und „1. Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale“ der textlich relevante Passus wiedergegeben. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind somit bekannt und werden berücksichtigt. Von daher gibt es von Seiten der Bodendenkmalpflege keine weiteren Hinweise und Ergänzungen.** **Mit freundlichen Grüßen** **im Auftrag** Feichtinger Feichtinger **Verteiler: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD M-V)**	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Baudenkmale nicht berührt sind. Er ergeben sich somit keine Anforderungen. Zu 2. Der Passus unter IV.1 ist entsprechend neu zu definieren. Die zuständige Abteilung hat mitgeteilt, dass keine Bodendenkmale bekannt sind. Insofern ist hier die nachrichtliche Übernahme entsprechend anzupassen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	HANSESTADT WISMAR [illegible] Der Bürgermeister Bauamt Abt. Planung Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur Lübsche Straße 23 23966 Wismar Ihre Nachricht: Unser Zeichen: Bearbeiter/in: Frau Mahnel Zimmer: 225 Telefon: 03841 251 6025 Fax: 03841 251 6002 E-Mail: cmahnel@wismar.de Datum: 01.12.17 (11) **Bauleitplanung der Hansestadt Wismar** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** **Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ 6. Änderung** Sehr geehrte Damen und Herren, anliegend senden wir Ihnen den oben genannten Planentwurf nebst Begründung mit der Bitte, uns Ihre Stellungnahme als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinde spätestens **bis zum 12.01.2018** zuzusenden. Sollte uns bis zu dem o. g. Termin keine Stellungnahme von Ihnen vorliegen, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange durch diese Planung nicht berührt werden. Wir weisen darauf hin, dass das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB -Bebauungspläne der Innenentwicklung- durchgeführt wird. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. 24.01.18 Sehr geehrte Frau Mahnel, für die o.g. Planänderung erhalten Sie seitens des Amtes für Welterbe, Tourismus und Kultur die Zustimmung. 1 Mit freundlichen Grüßen Norbert [illegible] Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Mahnel Mahnel SB Bauleitplanung Anlage	Zu 1. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Anforderungen ergeben sich nicht.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
12	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 DE-23952 Wismar bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 588-48256255 E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de Internet: http://www.lverma-mv.de Az: 341 - TOEB201701172 Schwerin, den 11.12.2017 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** hier: B-Plan Nr.32/93 Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf 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 schätzen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Festpunkte vorhanden sind. Zu 2. Der Landkreis wurde beteiligt. Die Stellungnahme liegt vor und es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

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 Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

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

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

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

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260
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: März 2014

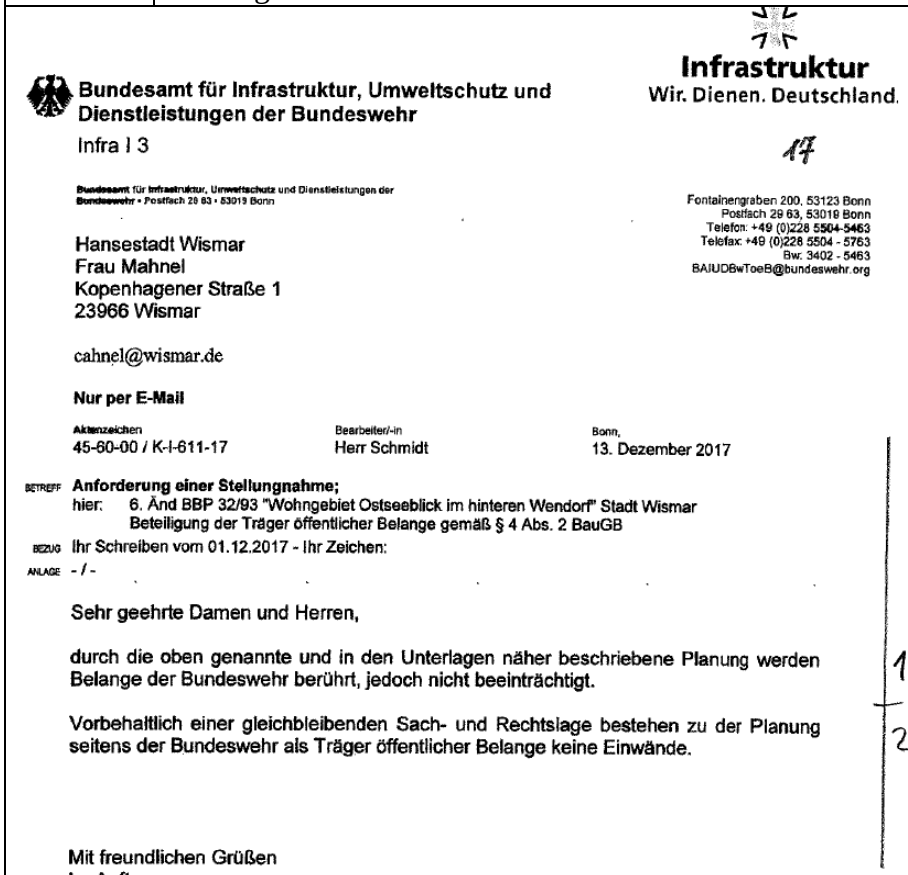
Druck:
Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

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

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern Geschäftsbereich Schwerin bbl - mv | Mecklenburg Vorpommern 13 **Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern** 19055 Schwerin, Werderstraße 4 Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Eingang Amt/Stelle 11. JAN. 2018 62 Bearbeitet von: L. Michaelis Telefon: +49 385 509 87251 AZ: SN-B1028-TÖB-05-52.05/2017 lutz.michaelis@bbl-mv.de Schwerin, 08.01.2018 Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 **Bebauungsplan Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" 6. Änderung** Ihr Schreiben vom 01.12.2017 (Eingang BBL 13.12.2017) mit Anlagen Sehr geehrte Damen und Herren, nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand zum Sondervermögen BBL M-V gehörender Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht betroffen ist und weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind. 1 Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 *nicht* zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. *Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen.* 2 Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist. Mit freundlichen Grüßen Robert Klaus Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden. Zu 2. Die Hansestadt Wismar geht davon aus, dass sie die aus ihrer Sicht erforderlichen Behörden und TÖB beteiligt hat. Sofern die Beteiligung weiterer Ressorts durch den BBL M-V vorgesehen ist, ist dies durch den BBL M-V selbstständig zu veranlassen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
14	Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Lindenallee 2a 19067 Leezen Im Unternehmensverbund mit LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH Gut Dummerstorf GmbH Zentrale Lindenallee 2a · 19067 Leezen Telefon +49 (0) 3866 404-0 · Telefax +49 (0) 3866 404-490 E-Mail landgesellschaft@lgmv.de · Internet www.lgmv.de Hansestadt Wismar Frau Mahnel Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 15. DEZ. 2017 Leezen, den 14.12.2017 Bearbeiter: Herr Distler Tel.: (03866) 404-244 **Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“, 6. Änderung** Sehr geehrte Frau Mahnel, vielen Dank für die zeitnahe Übersendung der Planzeichnung zum o.g. Bebauungsplan. Die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH ist vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt worden. Mit Ihrem Schreiben vom 01.12.2017 baten Sie, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, um Stellungnahme zu o.g. Sachverhalt. Eine Aussage unsererseits kann jedoch lediglich für die landeseigenen Flächen getroffen werden, sich in der Verwaltung der Landgesellschaft MV mbH befinden. Nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Flurstücke betroffen sind, die durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH verwaltet werden, bzw. sich im Eigentum der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH befinden und daher keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen erhoben werden. Da nicht alle Flurstücke, die sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, durch die Landgesellschaft verwaltet werden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der vorgenannten Aussage anderweitige landeseigene Flurstücke betroffen sind. Sollte es Ihrerseits weitere Rückfragen geben stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH i.A. Nienkarken i.A. Distler		
1		Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Flächen der Landgesellschaft berührt sind und keine Einwände erhoben werden.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2		Zu 2. Diese Aussage nimmt die Hansestadt Wismar zur Kenntnis. Für die Hansestadt Wismar ist maßgeblich, dass neben dem Beteiligungsverfahren der Behörden und TÖB auch die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich hierzu keine Hinweise ergeben. Es ergibt sich somit aus Sicht der Hansestadt Wismar kein Handlungsbedarf.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
17		Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange berührt jedoch nicht beeinträchtigt werden. Zu 2. Im Rahmen des laufenden Beteiligungsverfahrens ändert sich die Sach- und Rechtslage in den Grundzügen nicht. Deshalb wird davon ausgegangen, dass keine Einwände bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hauptzollamt Stralsund ZOLL 20 POSTANSCHRIFT Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund **nur per E-Mail** Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar cmahnel@wismar.de bauamt@wismar.de BEARBEITET VON Herr Obitz TEL 0 38 31. 3 56 - 13 69 (oder 3 56 - 0) FAX 0 38 31. 3 56 - 13 20 E-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de DE-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de DATUM **09. Januar 2018** BETREFF **Bebauungsplan Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" 6. Änderung** BEZUG Ihr Schreiben vom 01.12.2017 ANLAGEN GZ **Z 2316 B – BB 90/2017 – B 110001** (bei Antwort bitte angeben) Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" folgendes an: 1 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf. 2 Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht bestehen. Zu 2. Die Anforderungen des konkreten Bauleitplanes sind davon nicht berührt. Sollte sich im nachfolgenden die Anforderung ergeben, wäre dies unabhängig von der Bauleitplanung zu regeln.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Seite 2 von 2 Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort). Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Böhning		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1 2	Straßenbauamt Schwerin Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung z.H. Frau Mahnel Am Markt 1 23966 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Eingang 15. JAN. 2018 Bearbeiter: Herr Jefremow Telefon: 0385 511 4422 Telefax: 0385 511 4150/-4151 E-Mail: Marcel.Jefremow@sbv.mv-regierung.de Geschäftszeichen: 2441-512-00-2017/1155-144e (Bitte bei Antwort angeben) Datum: 10.01.2018 **Stellungnahme** **zum Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" der Hansestadt Wismar** Ihr Schreiben vom 01.12.2017 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Sehr geehrte Damen und Herren, ich nehme Bezug auf Ihre o.g. eingereichten Unterlagen vom 1.12.2017, die mir am 06.12.2017 eröffnet wurden. Betroffenheit zu Bundes- bzw. Landesstraßen sind nicht zu erkennen. Somit bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Greßmann	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Bundes- und Landesstraßen nicht berührt sind. Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus verkehrlicher und straßenbaulicher und straßenrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	60.13 Bauamt SG Straßenverwaltung im Hause Wismar den 10.01.2018 Bearbeiter : Frau Petzke 22 60.20 Bauamt, Abt. Planung im Hause **Bauleitplanung der Hansestadt Wismar** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (Bau GB) sowie** **Beteiligung der Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** **Bebauungsplanentwurf Nr. 32/93 „ Wohngebiet Hinter Wendorf"** **6. Änderung** Sehr geehrte Frau Mahnel, aus Sicht der Straßenverwaltung möchte ich zu dem o.g. Bebauungsplan Folgendes anmerken. Bei den neu herzustellenden Ein- und Ausfahrten ist darauf zu achten, dass die Sichtdreiecke freigehalten werden. Die geplanten Anpflanzungen (Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind so zu anzulegen, dass diese im ausgewachsenen Zustand nicht in den geplanten Gehweg hineinragen. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine weiteren Hinweise und Anmerkungen zum o.g. 6. Änderung des Bebauungsplanes. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Petzke Straßenverwaltung	Zu 1. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Festsetzung von Sichtdreiecken wird verzichtet. Die Höhe der Einfriedungen ist auf maximal 80 cm begrenzt. Da der Abstand zur Fahrbahn noch durch den 2,50 m breiten Gehweg gesichert ist, wird auf weitergehende Festsetzungen verzichtet.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 19. DEZ. 2017		

WSV.de
Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

25

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
Am Markt 1
23966 Wismar

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17
23566 Lübeck

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
3111SB3-213.2-303-Poel,
Wis/54 B-Plan Nr. 32/93,
6. Änderung

11.12.2017

Thomas Meiburg
Telefon 0451 6208-311

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

Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ 6. Änderung
Stellungnahme

Ihr Schreiben vom 01.12.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o. g. Bebauungsplan habe ich grundsätzlich keine Bedenken. 1

Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden nicht berührt. 2

Ich möchte darauf hinweisen, dass sich die Bezeichnung seit 2016 in Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck geändert hat. 3

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Meiburg

	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Zu 3. Der Bezug auf Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck wird zukünftig beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen.

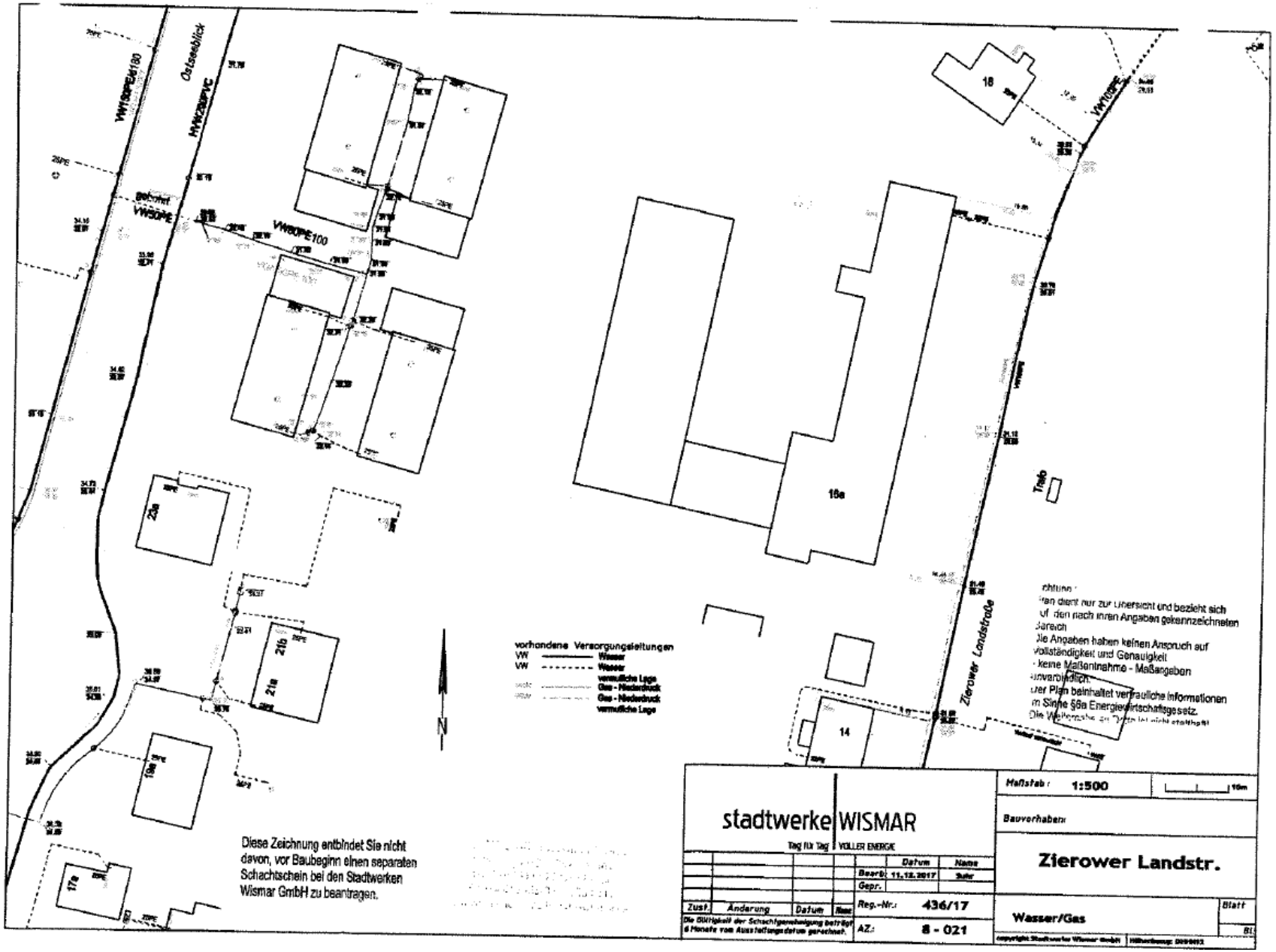
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	**Von:** "Kuntz, Roland" <Roland.Kuntz@e-dis.de> **An:** "cmahnel@wismar.de" <cmahnel@wismar.de> **Datum:** 05.12.2017 14:52 **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 32/93 Wismar **Anlagen:** mps_scan.pdf 26 Sehr geehrte Damen und Herren, wir beziehen uns auf Ihr Anliegen vom 01.12.2017 und teilen Ihnen mit: Im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich keine Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH. Wir empfehlen Ihnen, zusätzliche Informationen bei anderen Versorgungsträgern, insbesondere bei Stadtwerken Wismar, Flöter Weg 6, 23970 Wismar einzuholen. Für Rückfragen stehen Ihnen in unserem Regionalbereich unsere Mitarbeiter gern zur Verfügung. Stromversorgungsanlagen: Herr Jürgen Otto, Telefon 038822 52-220 Freundliche Grüße Roland Kuntz NR-M-O-NN Abteilung Betrieb Verteilnetze Ostseeküste T 038822 52-193 F 038822 52-206 E.DIS Netz GmbH An der Silberkuhle 5 23936 Upahl www.e-dis-netz.de Geschäftsführung: Stefan Blache, Harald Bock, Michael Käiser Sitz: Fürstenwalde/Spree, Amtsgericht Frankfurt (Oder), HRB 16068 Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.	Zu 1. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadtwerke wurden beteiligt. Siehe nachfolgende Stellungnahme.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	EVB ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR 60 – Bauamt Abt. Planung Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung Bearbeiter: Frau Kalsow Telefon: 7 49-402 Fax: 7 49-444 E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de Datum: 21-12-2017 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 27 DEZ. 2017 60 2 27 **Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ – 6. Änderung** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 01.12.2015 teilen wir Ihnen folgendes mit. Wir bitten um folgende Änderung des Punktes „15.3 Oberflächenwasserbeseitigung“: „Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken soll über die zukünftige Regenwasserkanalisation in der „Zierower Landstraße“ entsorgt werden. Bis zur Neuordnung der öffentlichen Abwasseranlage sind Übergangslösungen mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar abzustimmmen.“ 1 Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichem Gruß Dittmer Bereichsleiterin	Zu 1. Die Begründung wird ergänzt.	Zu berücksichtigen.

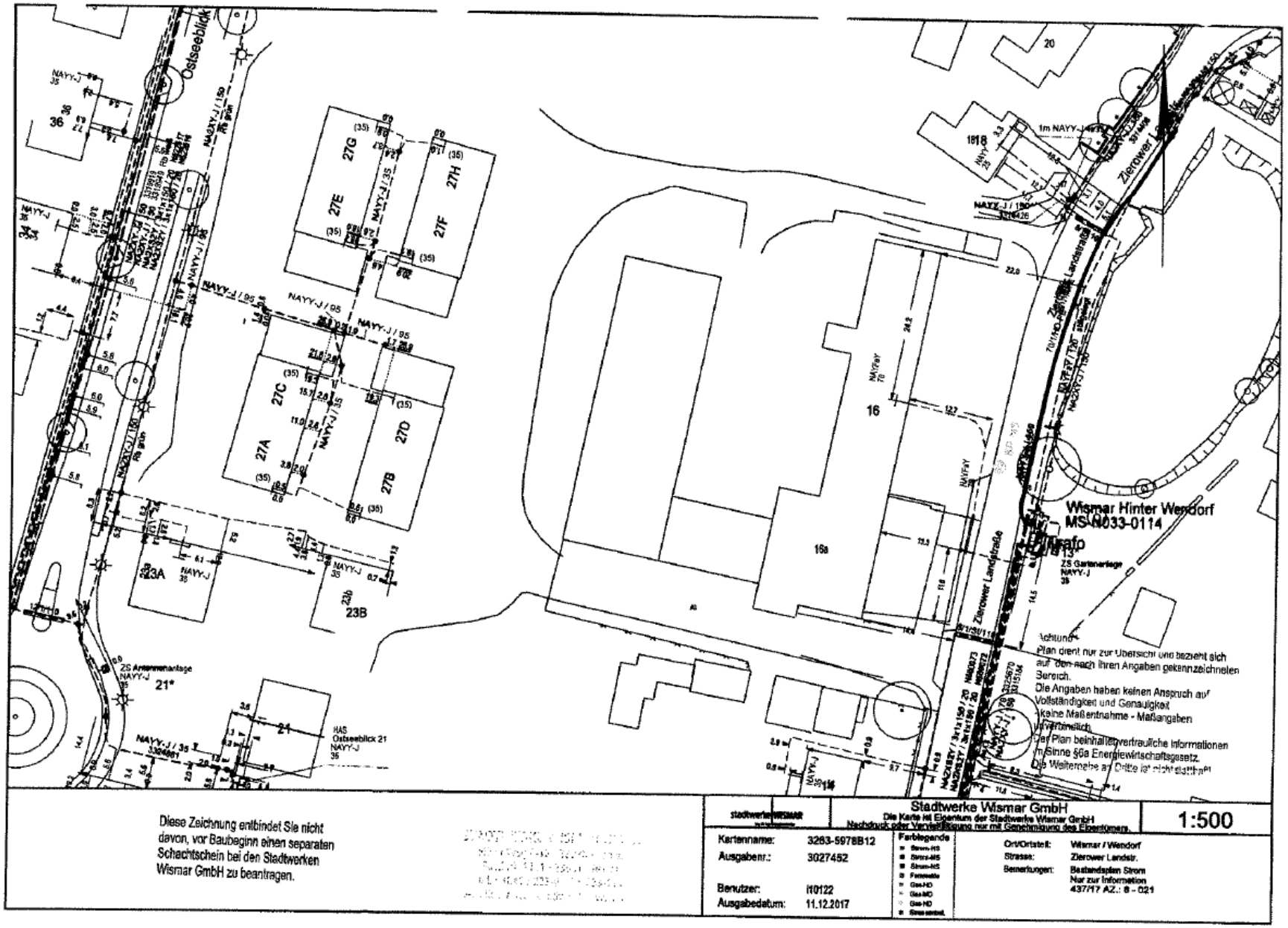
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
0 1 2	stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE 28 Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 11 · 23951 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt SB Bauleitplanung Frau Mahnel Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 27. DEZ. 2017 60.2 Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6 - 12 23970 Wismar Telefon: 03841 233-0 Service-Hotline: 03841 233-332 Fax: 03841 233-111 service@stadtwerke-wismar.de www.stadtwerke-wismar.de Ihre Nachricht vom: 01.12.2017 · Ihr Zeichen: · Unser Zeichen: TG/Si · Bearbeiter: Herr Siedenschnur · Telefondurchwahl: 03841 233-459 · Datum: 21.12.2017 **Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“, 6. Änderung** **Reg. Nr.: 437/17, Az.: 8-021** Sehr geehrte Frau Mahnel, zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ lagen uns folgende Unterlagen zur Einsicht- und Stellungnahme vor: - Anschreiben Hansestadt Wismar vom 01.12.2017 - Begründung 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“, Stand: 30.11.2017 - 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ Stand: 30.11.2017 o Teil A – Planzeichnung (M 1:500) o Teil B – Text Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH nehmen zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung: 1. Seite 22, Abschnitt 15.4: Die Stadtwerke Wismar GmbH können der Hansestadt Wismar gemäß Konzessionsvertrag kostenlos Löschwasser zur Verfügung stellen. Wesentliche Voraussetzung hierfür ist generell die Benennung des Löschwasserbedarfes und der notwendigen technischen Anlagen (Entnahmestellen und ggf. größere Rohrdimensionen) durch die Hansestadt Wismar. Die Vorhaltung und Bereitstellung von Löschwasser ist durch eine separate Vereinbarung zu regeln. 2. Seite 22, Abschnitt 15.5: Die Stromversorgung wird über Neuanschlüsse an die vorhandene Infrastruktur gewährleistet. Die Versorgung wird aus der vorhandenen Trafostation östlich der Zierower Landstraße erfolgen. Dies erfolgt durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH.	Zu 0. Allgemeine Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zu 1. Die Löschwasserbereitstellung wird durch die Hansestadt Wismar abgesichert. Im Bereich des Plangebietes ergeben sich keine anderen Anforderungen als bisher. Insofern wird von der Möglichkeit der Absicherung des Löschwasserbedarfs durch die Hansestadt Wismar ausgegangen. Zu 2. Die Stromversorgung wird gesichert.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

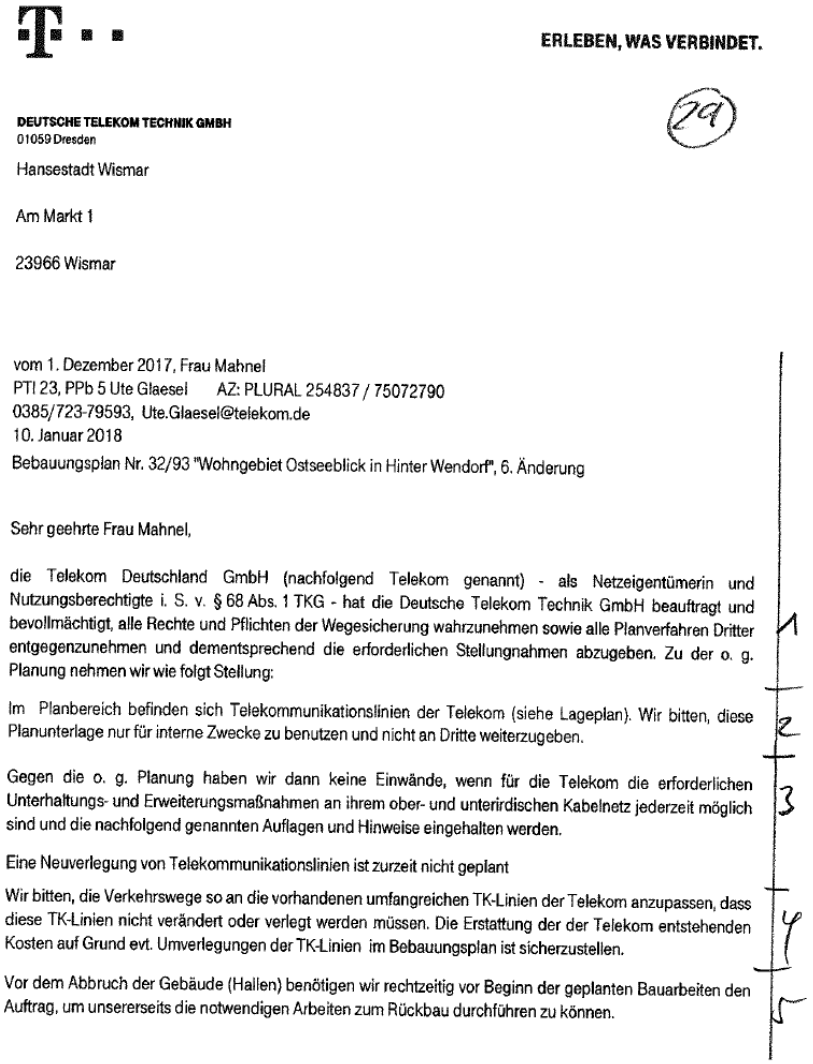
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Seite 2 des Schreibens vom 21.12.2017 stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE 3. Seite 22, Abschnitt 15.6: Der Anschluss an das Erdgasnetz erfolgt durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH. Die Gebäude werden über Hausanschlüsse mit dem vorhandenen Gasversorgungsnetz Niederdruck verbunden. 4. Im Zusammenhang mit der Erschließung des B-Plangebietes beabsichtigen die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH Netzerweiterungsmaßnahmen bzw. -erneuerungen umzusetzen. Konkret ist im Bereich des neu zu errichtenden Geh- und Radweges (nördlich angrenzend) die Verlegung einer Gasniederdruckleitung, einer Trinkwasserleitung und eines Schutzrohres für Stromkabel geplant. Mit den im B-Plangebiet vorgesehenen und mit diesem im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen an Verkehrsflächen (Geh-/ Radweg, Straßen) ist eine koordinierte Verlegung der o. g. Versorgungsleitungen bzw. Hausanschlüssen anzustreben. Aus den beigefügten Bestandsplänen sind die vorhandenen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wismar GmbH und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH ersichtlich. Es sind die Mindestabstände nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Eine Überbauung unserer Versorgungsleitungen ist nicht statthaft. Freundliche Grüße Ihre Stadtwerke Wismar GmbH i. V. Andre Maron i. A. Philipp Siedenschnur **Anlage** Bestandsplan Wasser- und Gasversorgungsleitungen (Niederdruck) Bestandsplan Stromversorgungskabel (3263-5978B12) 3 4 5	Zu 3. Die Modalitäten zur Gasversorgung werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Zu 4. Die allgemeinen Hinweise zu Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen, sie berühren den grundsätzlichen Inhalt der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht. Zu 5. Hauptleitungen befinden sich im Bereich des Plangebietes nicht. Ansonsten sind die Leitungen zu sichern. Die Dokumentation wird zu den Verfahrensunterlagen genommen.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage 1 zum Beschluss 2018-_____- Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ – 6. Änderung (ehem. HORMÖ)



Anlage 1 zum Beschluss 2018-_____- Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ – 6. Änderung (ehem. HORMÖ)



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

29

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Hansestadt Wismar

Am Markt 1

23966 Wismar

REFERENZEN vom 1. Dezember 2017, Frau Mahnel
ANSPRECHPARTNER PTI 23, PPb 5 Ute Glaesel AZ: PLURAL 254837 / 75072790
TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 10. Januar 2018
BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf", 6. Änderung

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:

1

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lageplan). Wir bitten, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

2

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

3

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen TK-Linien der Telekom anzupassen, dass diese TK-Linien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Die Erstattung der der Telekom entstehenden Kosten auf Grund evt. Umverlegungen der TK-Linien im Bebauungsplan ist sicherzustellen.

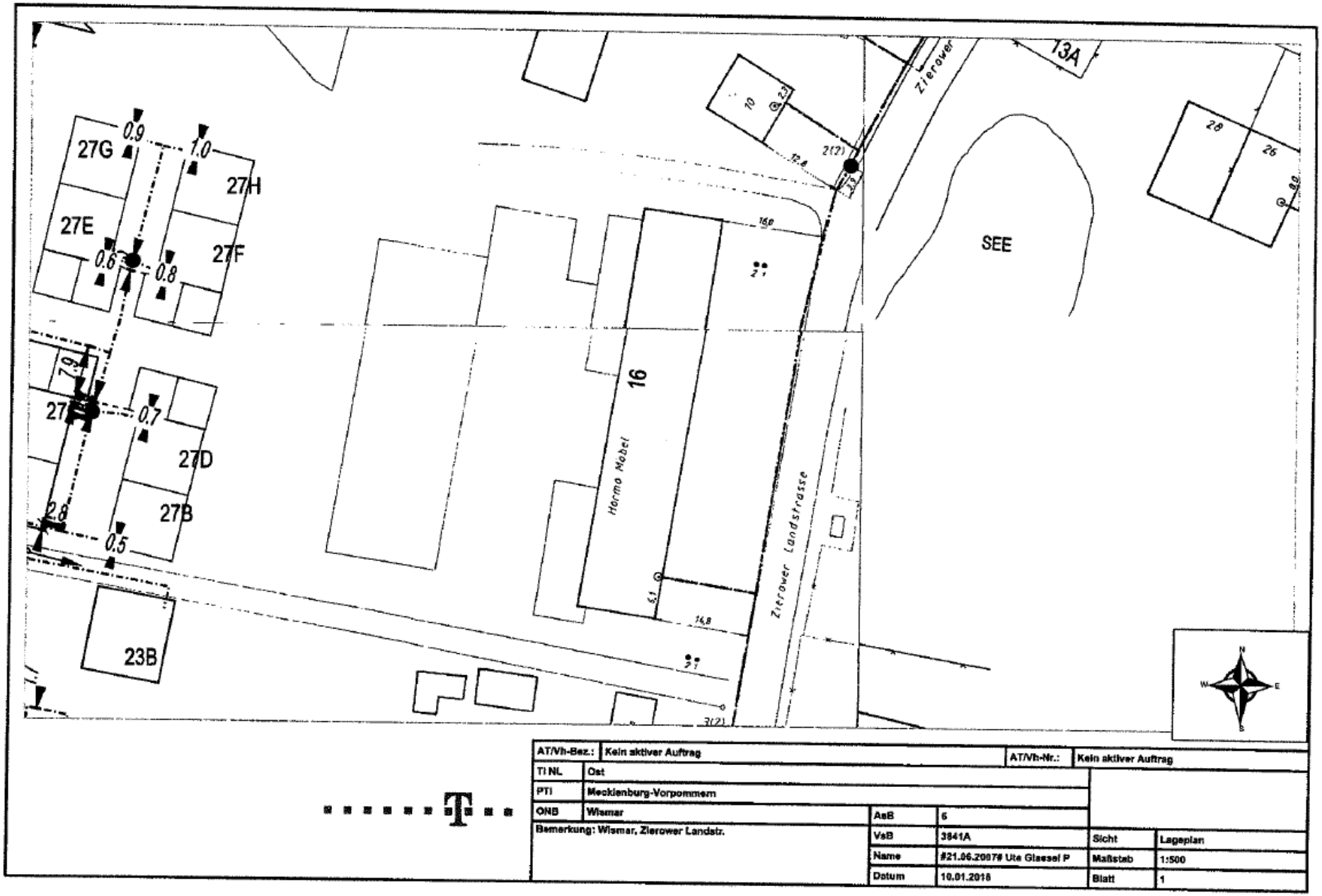
4

Vor dem Abbruch der Gebäude (Hallen) benötigen wir rechtzeitig vor Beginn der geplanten Bauarbeiten den Auftrag, um unsererseits die notwendigen Arbeiten zum Rückbau durchführen zu können.

5

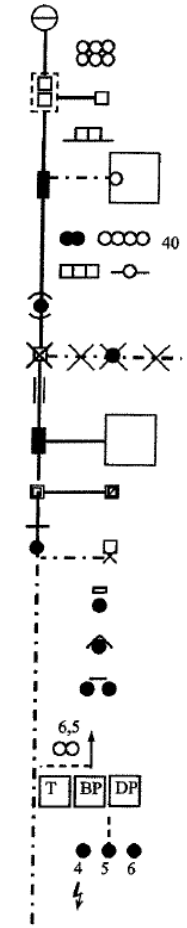
	Zu 1. Die Zuständigkeit der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Zu 2. Hauptleitungen der Telekom befinden sich nicht in dem betroffenen Bereich. Die Planunterlagen werden zu den Verfahrensunterlagen genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Zu 3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen und keine Neuverlegung derzeit geplant ist.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Zu 4. Änderungen an den übergeordneten Straßen ergeben sich nicht. Insofern wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Zu 5. Die Hansestadt Wismar geht von einem koordinierten Rückbau aus. Ein Hinweis wird in den Unterlagen beachtet.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	T . . . ERLEBEN, WAS VERBINDET. DATUM 10.01.2018 EMPFÄNGER Hansestadt Wismar SEITE 2 Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann durch die Bauherrn beim Bauherrenservice der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Wohnadresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet 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 und einen Schachtschein einholen (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Mit freundlichen Grüßen i.A. Ute Glaesel Digital unterschrieben von Ute Glaesel Datum: 2018.01.10 10:00:18 +01'00' Ute Glaesel Anlagen 1 Lageplan M1: 500	6 7 Zu 6. Allgemeine Hinweise zur Infrastruktur werden zur Kenntnis genommen. Zu 7. Nach den anerkannten Regeln der Technik sind Beschädigungen auszuschließen. Hierzu sind die Abstimmungen im Zuge der Bauausführung zu tätigen. Planungsrechtliche Belange sind hiervon nicht berührt. Die Planauskunft wird zur Kenntnis genommen. Die gereichten Pläne werden zu den Verfahrensunterlagen genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.


27G
27H
27E
27F
27
27D
27B
23B
16
SEE
13A
Zierower
Zierower Landstrasse
Hörmo Möbel
AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag
AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag
TI NL Ost
PTI Mecklenburg-Vorpommern
ONB Wismar
Bemerkung: Wismar, Zierower Landstr.
AsB 6
VsB 3841A
Name #21.06.2007# Ute Glaesel P
Datum 10.01.2018
Sicht Lageplan
Maßstab 1:500
Blatt 1

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

Bearbeitet und Herausgegeben von der Telekom Deutschland GmbH	Stand: 21.02.2011



Vermittlungsstelle

Kabelrohrverband aus 2*3 Kunststoffrohren (lichte Weite 100 mm)
Kabelschacht mit 2 Einstiegsöffnungen
Kabelschacht mit 1 Einstiegsöffnung

Kabelkanal aus Betonformstein mit 2 Zugöffnungen

Abzweigkasten mit Erdkabel zum Abschlusspunkt Linie APL im Gebäude

Querschnittsbild der in einer Trasse verlaufenden Telekommunikationsanlage:
hier: 2 Erdkabel und 4 Kunststoffrohre (lichte Weite 40 mm)
hier: 3 Betonformsteine und 1 Stahlhalbrohr doppelt

Rohr-Unterbrechungsstelle mit Verbindungsstelle, hier: Muffe

Im Erdreich verbliebener Teil eines aufgegebenen Kabelschachtes mit aufgegebenen vorhandenen Erdkabel und aufgegebener vorhandener Verbindungsstelle

Mit Halbrohren bzw Schraubklemmfitting überbrückte Rohr-Unterbrechungsstelle

Abzweigkasten / Unterflurbehälter mit unbelegter Kabelkanal-Hauszuführung

Kabelschacht, verschlossen / Kabelschacht, verschlossen und elektrisch geschützt
Rohrende, Beginn der Erdkabelverlegung
Abzweigmuffe mit Erdkabel zum Telefonhäuschen, -zelle, -haube, -säule, Telestation

Unmittelbar im Erdreich ausgelegtes Telekom-Kabel; abgedeckt
- mit Mauerziegel oder Abdeckplatten, (kann auch doppelt abgedeckt sein)

- mit Kabelabdeckhauben

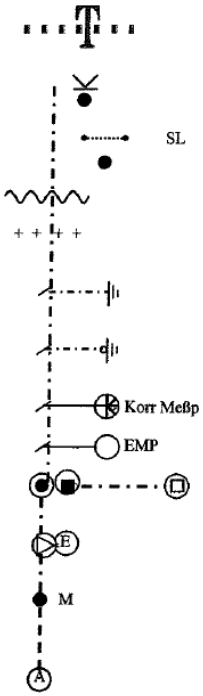
- mit gelben Trassenband als Warnschutz

2 Kabelschutzrohre aus Kunststoff, Stahl, verzinktem Stahl oder Asbestzement; ab der Strichlinie in Pfeilrichtung 6,5 m lang

Kabelmarke (aus Kunststoff) oder Kabelmerkstein (aus Beton)

Kennzeichnung der Einmeßachse durch eine Strichlinie, auf die alle Abstand-Maße zum Kabelverband (Kabel Nr. 4 bis 6) bezogen sind.

Hinweis auf Gefährdung durch Fernspeisung, soweit der Grenzwert nach VDE 800, Teil 3 überschritten wird, und Ortsspeisung mit 230 VAC



Kabel mit Verlegepflug eingepflügt

SL Schirmleiter über Erdkabel
y

- Fremdes Starkstromkabel / fremdes Telekomkabel (+Text)

- Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe (Gas, Wasser, Erdöl, Fernheizung)

Erder aus Kupferseil / verzinktem Stahldraht als Oberflächenerder

Oberflächenerder mit abschliessendem Tiefenerder (Erdungsstab)

Korr Meßp Korrosionsschutzseinrichtung./ Potenzialmess-oder -abgleichpunkt in EVz-Säule

EMP Erdkabelmesspunkt

Kabelverzweiger / Gf-Netzverteiler mit Erdkabel zum Gf-Abschlusspunkt im KVz

Zwischenregenerator / Einspeisepunkt 230VAC

M Mast, Beginn der Luftkabelverlegung

Freileitung

Abgesetzte EVs-Gruppe im KVz-Gehäuse

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

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

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

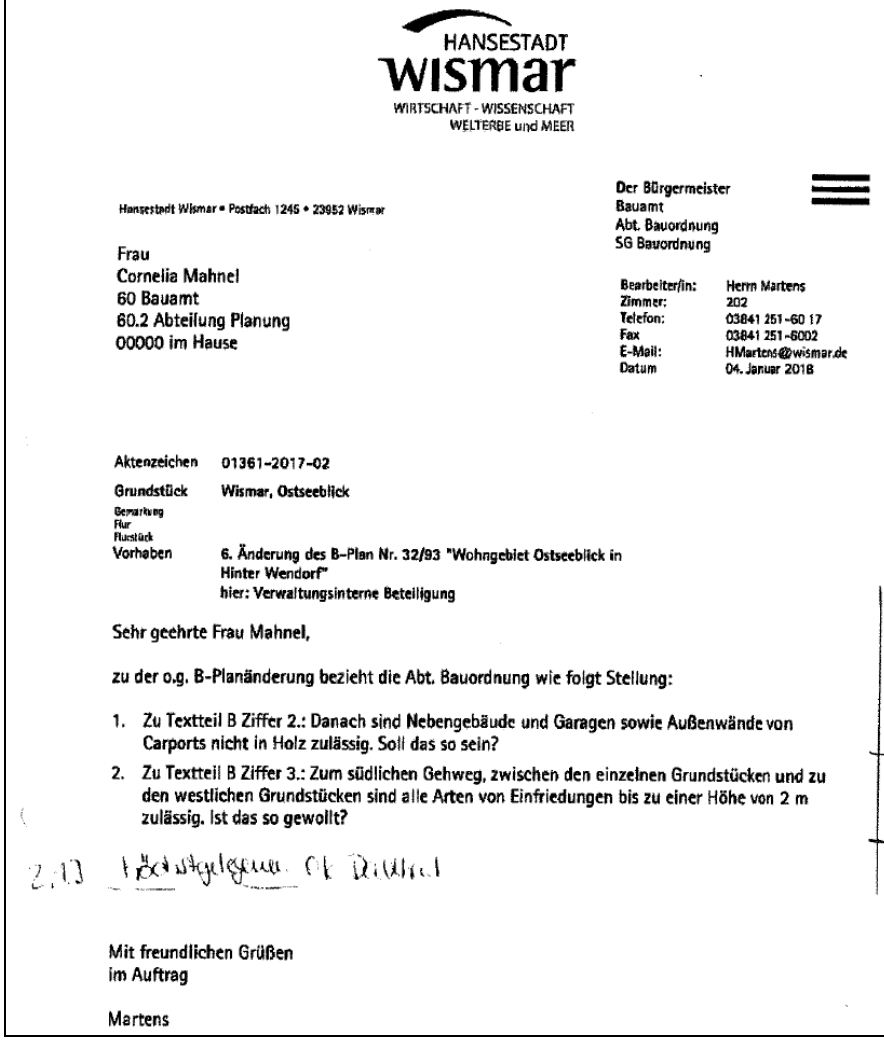
Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz Klütz, 03.04.2018 NE IV.1 **Beschlussauszug** **Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow vom 28.03.2018** Öffentlicher Teil 17 **Bebauungsplan Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" - 3. Änderung der Hansestadt Wismar** **Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde** **Vorlage: GV Ziero/18/12230** **Beschluss:** Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt zur Bauleitplanung der Hansestadt Wismar zum Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" – 6. Änderung weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Zierow werden durch diese Planungen nicht berührt. **Abstimmungsergebnis:** gesetzl. Anzahl der Vertreter: 9 davon anwesend: 8 Zustimmung: 8 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0 Befangenheit: 0 F. d. R. d. A. i.A. i. A. M. Rieske Verw.-angestellte	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	**Stadt Grevesmühlen** **Der Bürgermeister** Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow Für die Gemeinde Gägelow Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 19. DEZ. 2017 Geschäftsbereich: 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: Datum: 08.12.2017 **6. Änderung Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“** **Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf (Stand: 30. November 2017)** Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten der Gemeinde Gägelow bestehen keine Anregungen zum o.g. Entwurf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt. Mit freundlichem Gruß im Auftrag i.V. Holger Jänke Leiter Bauamt	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	**Von:** Juliane Kruse <j.kruse@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de> IV. 4-6 **An:** "CMahnel@Wismar.de" <CMahnel@Wismar.de> **Datum:** 03.01.2018 08:56 **Betreff:** B-Plan Nr. 32-93 Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf 6. Änderung **Anlagen:** j4.pdf Sehr geehrte Frau Mahnel, ich erinnere nochmals an mein Schreiben vom 04.07.17, ob bei einer TÖB Beteiligung die Unterlagen per Mail an mich gehen könnten. Der Termin 12.01.18 ist für die Gemeinden Dorf Mecklenburg, Metelsdorf, Lübow nicht zu halten. Ich bitte um Terminverlängerung bis zum 30.01.2017 Mit freundlichem Gruß im Auftrag Kruse Sachbearbeiterin Bauamt Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen Bauamt Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg Tel. 03841/798-239, Fax. 03841/798-226 E-Mail: j.kruse@amt-dm-bk.de<mailto:j.kruse@amt-dm-bk.de>	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Terminverlängerung erfolgt. Stellungnahmen sind dazu nicht mehr eingegangen. Die Hansestadt Wismar geht davon aus, dass keine Belange berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	**Amt Neuburg** **Die Amtsvorsteherin** Bau und Liegenschaften III. 7 Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 21. DEZ. 2017 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: Juliane Rüger; Tel.-Durchwahl: 038426/410-31; Aktenzeichen: BL/rü; Datum: 19.12.2017 **Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ 6. Änderung** **- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauBG** Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ (6. Änderung) gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken. (Beschluss-Nr. 333-37/17) Mit freundlichem Gruß im Auftrag Lange Abteilungsleiter	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen und Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

HANSESTADT
wismar
WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT
WELTERBE und MEER

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Bauordnung
SG Bauordnung

Frau
Cornelia Mahnel
60 Bauamt
60.2 Abteilung Planung
00000 im Hause

Bearbeiter/in:	Herrn Martens
Zimmer:	202
Telefon:	03841 251-60 17
Fax	03841 251-6002
E-Mail:	HMartens@wismar.de
Datum	04. Januar 2018

Aktenzeichen 01361-2017-02
Grundstück Wismar, Ostseeblick
Gemarkung
Flur
Flurstück
Vorhaben 6. Änderung des B-Plan Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf"
hier: Verwaltungsinterne Beteiligung

Sehr geehrte Frau Mahnel,

zu der o.g. B-Planänderung bezieht die Abt. Bauordnung wie folgt Stellung:

1. Zu Textteil B Ziffer 2.: Danach sind Nebengebäude und Garagen sowie Außenwände von Carports nicht in Holz zulässig. Soll das so sein? 1
2. Zu Textteil B Ziffer 3.: Zum südlichen Gehweg, zwischen den einzelnen Grundstücken und zu den westlichen Grundstücken sind alle Arten von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Ist das so gewollt? 2

2.1.3 Höchstgelassen OK Dachhaut 3

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Martens

Zu 1.
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen sind so beabsichtigt.

Zur Kenntnis zu nehmen.

Zu 2.
Die Reglementierung der Einfriedungen ist gemäß Teil B festgelegt und so beabsichtigt.

Zur Kenntnis zu nehmen.

Zu 3.
Unter der Festsetzung 2.1.3 ist der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe Oberkante Gebäude die Dachhaut. Dies ist entsprechend festgelegt. Weiterer Regelungsbedarf wird hier nicht gesehen.

Zur Kenntnis zu nehmen.

HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93
"WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF" - 6. ÄNDERUNG

TEIL A - PLANZEICHNUNG

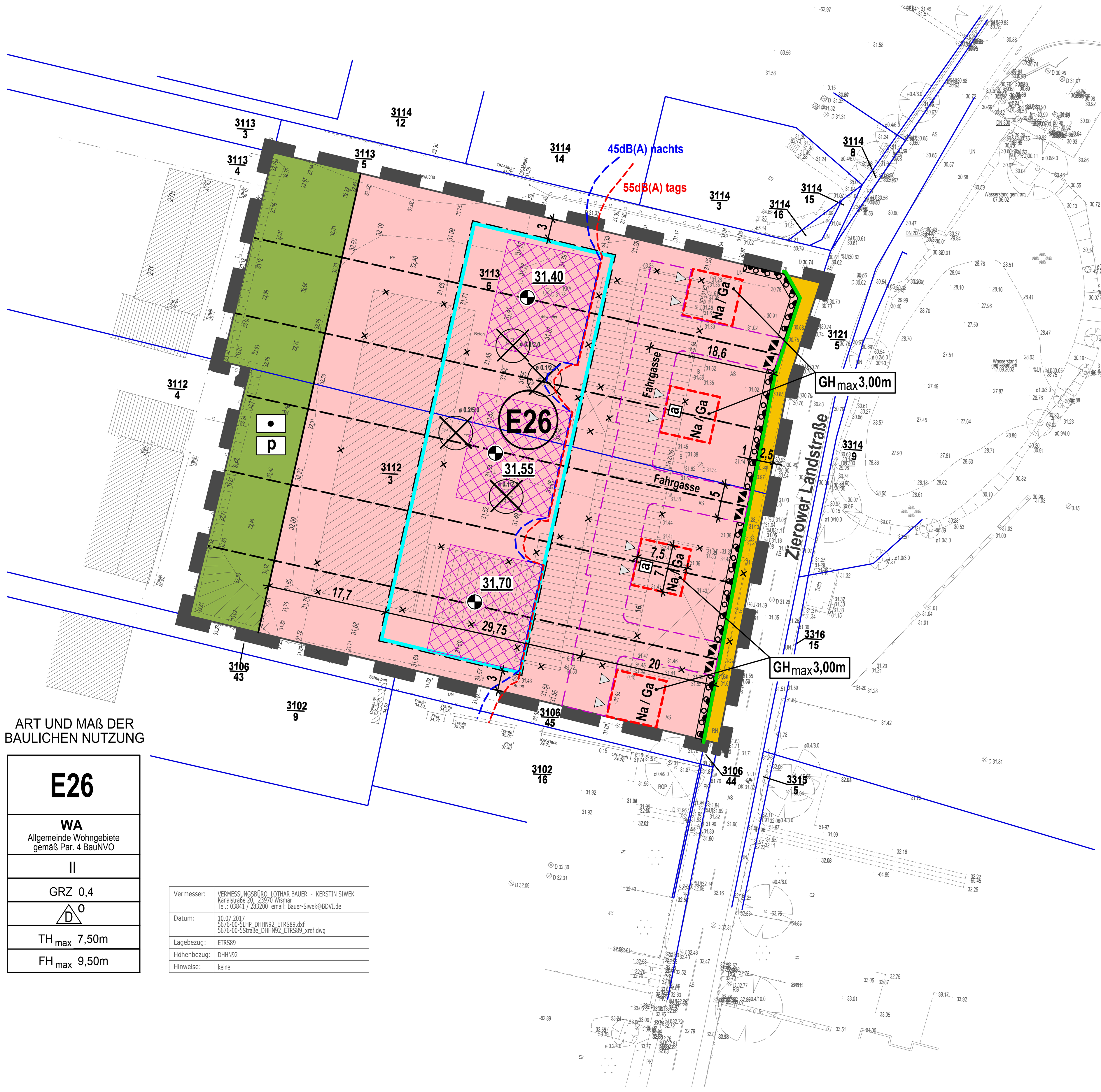
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

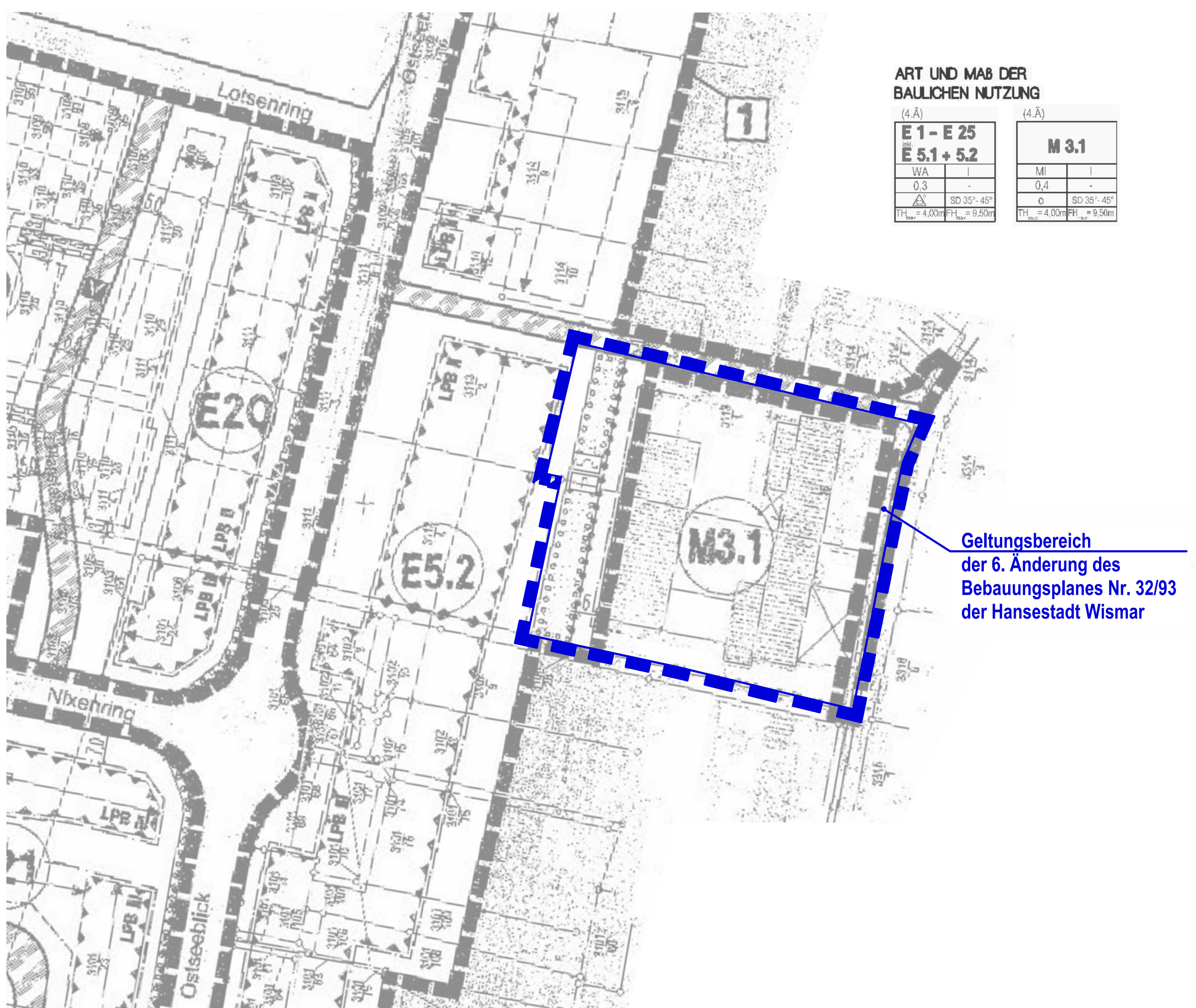
E26
WA Allgemeine Wohngebiete gemäß Par. 4 BauNVO
II
GRZ 0,4
D o
TH_{max} 7,50m
FH_{max} 9,50m

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO LOTHAR BAUER - KERSTIN SIWEK Kanalstraße 20, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 283200 email: Bauer-Siwek@BDVI.de
Datum:	10.07.2017 5676-00-5LHP_DHHN92_ETRS89.dxf 5676-00-5Straße_DHHN92_ETRS89_xref.dwg
Lagebezug:	ETRS89
Höhenbezug:	DHHN92
Hinweise:	keine

AUSZUG

AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93, 4. Änderung

M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO
0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,4	
II	Zahl der Vollgeschosse	
TH_{max} 7,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max} 9,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
GH_{max} 3,00m	Gebäudehöhe für Na / Ga, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
31,55	Höhenbezugspunkt z.B. 31,55 m ü DHHN92	
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise für Na / Ga zu innenliegenden Grundstücksgrenzen	
D	nur Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Ein- und Ausfahrt	
	Zufahrt auf den privaten Grundstücken	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
p	private Grünfläche	
•	Gartenland	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
Na / Ga	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na) und Garagen (Ga)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar	Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
3113 6	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandenes Gebäude
	vorhandener Zaun
	vorhandene Böschung
	vorhandene Gehölze / Baum
5	Bemaßung in Metern
32.40	Höhenangabe in Meter ü DHHN92
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
E26	Bezeichnung der Teilflächen für Einzel- und Doppelhäuser nach lfd. Nr., hier: Nr. 26
	Orientierungswert 55dB(A) tags und 45dB(A) nachts
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
Fahrgasse	geplante Hauptgebäude, geplante Fahrgasse

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

Wismar, den …………………………….. ....

Leiter des Fachdienstes Kataster- und Vermessung des Landkreises NWM

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom ……………. . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger am …………………. erfolgt.

   Hansestadt Wismar, den ....

   (Siegel) Bürgermeister

2. Die Bürgerschaft hat am ……………..……. den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 im Verfahren nach § 13 BauGB und die dazugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Hansestadt Wismar, den ....

   (Siegel) Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ………………… zur Abgabe einer Stellungnahme zu den Entwürfen aufgefordert worden.

   Hansestadt Wismar, den ....

   (Siegel) Bürgermeister

4. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom ……………… bis zum ……………… während der Dienststunden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Hansestadt Wismar deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger am …………….. ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

   Hansestadt Wismar, den ....

   (Siegel) Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ………………….. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Hansestadt Wismar, den ....

   (Siegel) Bürgermeister

6. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurde am ……………………… von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
   Die Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 wurde durch Beschluss der Bürgerschaft vom ………………….. gebilligt.

   Hansestadt Wismar, den ....

   (Siegel) Bürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Hansestadt Wismar, den ....

   (Siegel) Bürgermeister

8. Der Beschluss der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 durch die Bürgerschaft sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist hingewiesen worden.
   Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

   Hansestadt Wismar, den ....

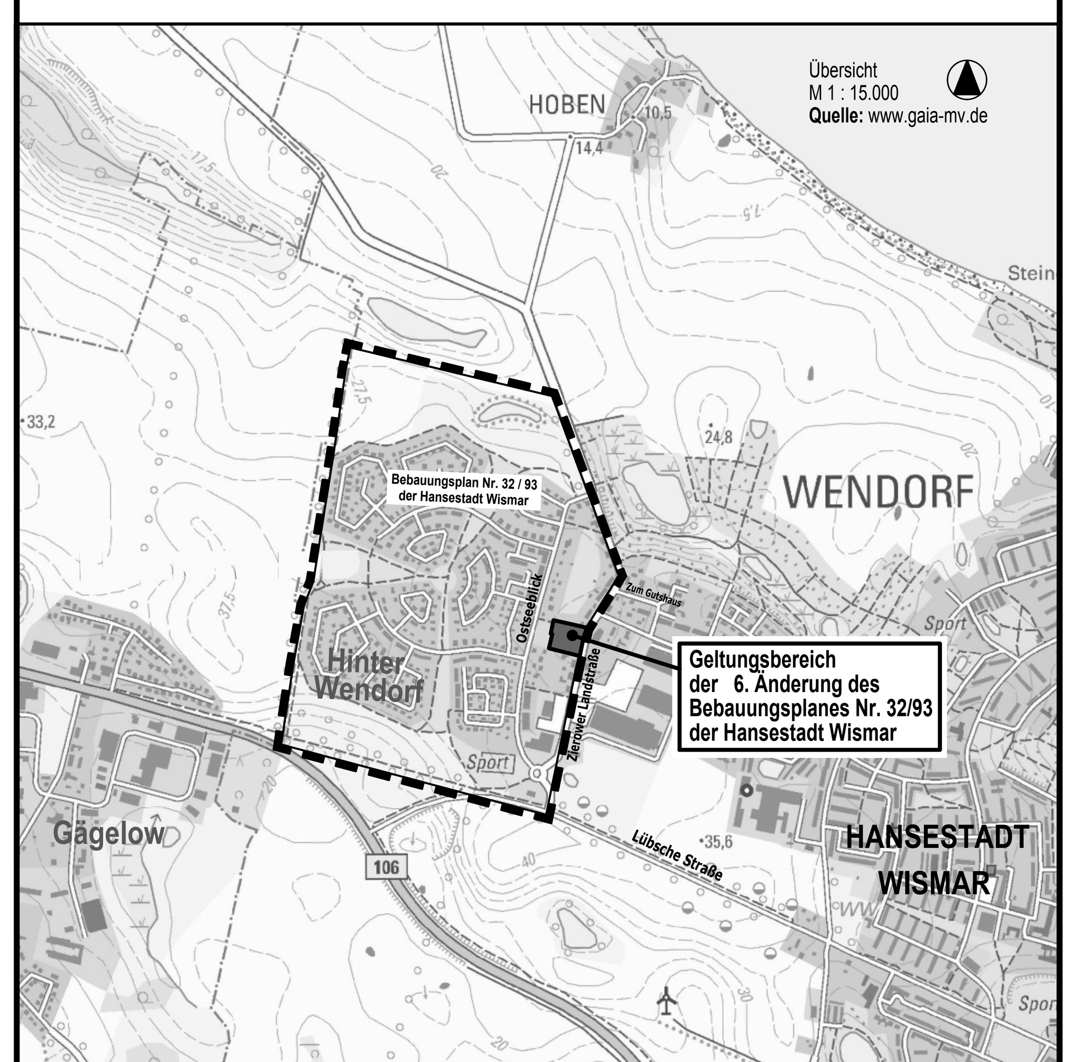
   (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32/93
DER HANSESTADT WISMAR „WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF“
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 “Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Übersicht



HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93

"WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF"
6. ÄNDERUNG

Beschlussvorlage
Satzung

STAND:

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 32/93 DER HANSESTADT WISMAR „WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF“ FÜR DIE UMWANDLUNG DES M 3.1 GEBIETES IN EIN ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN DAS GEBIET E 26

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet E 26 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 – Tankstellen
gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte in dem Baugebiet E 26.

2.1.1 Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe (TH_{max}) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Traufhöhe die Oberkante der Attika maßgebend. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

2.1.2 Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe(FH_{max}) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.1.3 Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe im Baugebiet E 26 (GH_{max} Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.

2.2 Höhenlage – Festsetzung der unteren Bezugspunkte

2.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe des in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunktes, der jeweils doppelhausbezogen festgesetzt ist.

2.2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,35 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 In dem Gebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Doppelhäuser zulässig. Für die gesondert mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten und umgrenzten Flächen für Nebenanlagen und Garagen ist die Grenzbebauung zulässig. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen innerhalb der Abstandsflächen von Gebäuden und innerhalb der Baugrenzen bleibt unberührt.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Anlagen zur Kleintierhaltung, die über die Hobbytierhaltung hinausgehen, sind unzulässig.

4.2 Zulässige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

4.3 Zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Erschließung dienenden öffentlichen Straße sind Nebenanlagen und Carports/Garagen nur innerhalb der gesondert umgrenzten Flächen zulässig.

5. BEDINGTES BAURECHT AUFGRUND VON ANFORDERUNGEN DES BODENSCHUTZES
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Nutzung des Grundstücks des Plangebietes zu Wohnzwecken darf erst dann erfolgen, wenn dafür der gutachterliche Nachweis vorliegt, dass die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Nutzgärten gemäß Anhang 2 der Bodenschutzverordnung unterschritten sind.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

1.1 Die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° zulässig.

1.2 Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und - einschnitten sowie für Nebengiebel und von Gebäudeteilen (zum Beispiel Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).

1.3 Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

1.4 Für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung nicht. Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

2. FASSADEN

2.1 Außenwände sind nur als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk oder in Verbindung der Gestaltungsmöglichkeit zulässig.

2.2 Mit Holz verkleidete Außenfassaden sind nur giebelseitig und mit einem maximalen Anteil von 30 % der gesamten Fassadenfläche zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

3. EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN

3.1 Einfriedungen zur Zierower Landstraße sind nur als Laubholzhecken zulässig. Auf der der öffentlichen Straße abgewandten Seite der Hecke sind auch Zäune mit senkrechter Gliederung zulässig. Die Einfriedung ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

3.2 Die Höhe der Einfriedungen der Vorgärten dürfen eine Höhe von 0,80 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße, der Zierower Landstraße, nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für seitliche Einfriedungen. Der Vorgarten ist der Bereich zur Zierower Landstraße zwischen straßenbegleitender Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Zierower Landstraße.

3.3 Die Einfriedung zum nördlich angrenzenden Gehweg ist nur als Laubholzhecke oder als Zaun mit senkrechter Gliederung zulässig. Sichtschutzwände/-elemente (vollflächig) sind als Einfriedung unzulässig.

4. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

4.1 Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

4.2 Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf Grundstücksfreiflächen unzulässig.

5. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück in der Nebenanlage und nicht einsehbar unterzubringen. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht.

Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

1. Innerhalb der auf dem Grundstück festgesetzten Fläche zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen als geschnittene Hecke mit einer maximalen Höhe von 0,80 m anzupflanzen.

2. Innerhalb der Vorgartenbereiche ist je Grundstück zwischen den Flächen für Nebenanlagen und der öffentlichen Straße ein kleinkroniger Einzelbaum, STU 12-14 cm, nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB anzupflanzen.

3. Die Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten.

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

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

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

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

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

Im Stellungnahmeverfahren wurde auf die Anforderungen bei Abbrucharbeiten hingewiesen. Es handelt sich um Gebäude, die vor 1990 errichtet wurden, die abgerissen werden müssen. Da mit dem Vorkommen belasteter Baustoffe (z.B. Asbest, Teer, Holzschutzmittel) zu rechnen ist, sind Untersuchungen vor Abriss vorzunehmen. Rechtzeitig vor Baubeginn wird die Erstellung eines Schadstoffgutachtens eines zuverlässigen Fachkundigen empfohlen, damit die Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes hinreichend berücksichtigt werden können.

3. BODENSCHUTZ

Die zuständige untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, hat mitgeteilt, dass im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz bekannt sind. 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.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer 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. 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.

4. MUNITIONSFUNDE

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Brutvögel - Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Flächen (Gebäudeabriss und Entfernung von Gebüschen und Gehölzen) im Zeitraum vom 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen und Gebäude keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

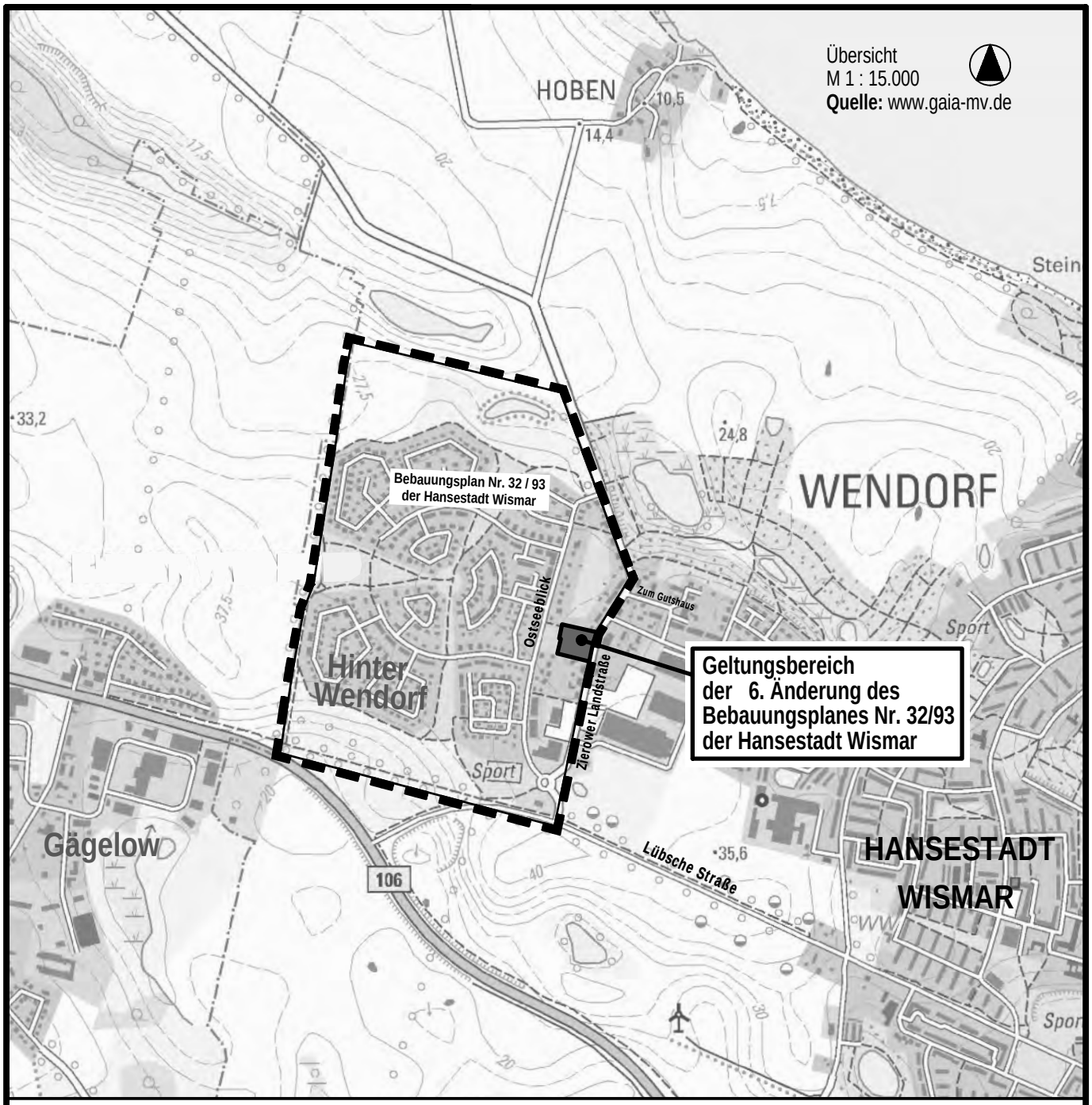
Fledermäuse - Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Gebäude vorhanden, die zurückzubauen sind. Bei Abrissarbeiten des Gebäudekomplexes ist der Bestand artenschutzrechtlich neu zu bewerten und eine ökologische Begleitung der Abbruchmaßnahmen erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden. Die Arbeiten sind besonders in der Anfangsphase artenschutzfachlich zu begleiten. Werden in den voraussichtlich am ehesten angenommenen Strukturen (unzugänglichen Gebäudenischen, besonders in Hohlräumen von Mehrschalendächern,

unter Welldachplatten und hinter Fassadenverkleidungen) keine Tiere nachgewiesen, so kann beim Abbruch der verbleibenden Gebäudeteile auf weitere Vorkehrungen verzichtet werden. Die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit ist Voraussetzung für die Baugenehmigung.

Reptilien und Amphibien - Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von besonders geschützten sowie streng geschützten Reptilien- und Amphibienarten ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

6. GEWÄSSERSCHUTZ

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV 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 i.V. mit § 118 Abs. 1 des LWaG 6 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.
Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.



HANSESTADT WISMAR

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93

"WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF"

6. ÄNDERUNG

Beschlussvorlage
Satzung

STAND:

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“
im Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 4

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar 4

2. Allgemeines 5

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches 5
2.2 Kartengrundlage 6
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes 6
2.4 Rechtsgrundlagen 7

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes 7

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 8

4.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm 8
4.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 9
4.3 Flächennutzungsplan 9
4.4 Landschaftsplan 10
4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte 10

5. Wahl des Planverfahrens 10

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme 12

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 12
6.2 Naturräumlicher Bestand 12

7. Planungsziele 13

7.1 Planungsziel 13

8. Inhalt des Bebauungsplanes 14

8.1 Art der baulichen Nutzung 14
8.2 Maß der baulichen Nutzung 14
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 15
8.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 16
8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 17
8.6 Aufschiebend bedingtes Baurecht 17
8.7 Bedingtes Baurecht aufgrund von Anforderungen des Bodenschutzes 17
8.8 Höhenlage 18
8.9 Verkehrsflächen 18

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen 19
9.1 Dächer 19
9.2 Fassaden 19
9.3 Einfriedungen und Vorgärten 19
9.4 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken 20
9.5 Abfallbehälter 21
9.6 Ordnungswidrigkeiten 21

10. Grünordnung 21

11. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 22
11.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen 22
11.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote 22
11.3 Relevanzprüfung 23
11.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens 24
11.5 Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags 25

12. Immissions- und Klimaschutz 26

13. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung 26

14. Verkehrliche Erschließung 28

15. Ver- und Entsorgung 28
15.1 Wasserversorgung 28
15.2 Abwasserbeseitigung 29
15.3 Oberflächenwasserbeseitigung 29
15.4 Brandschutz/ Löschwasser 29
15.5 Energieversorgung 29
15.6 Gasversorgung 29
15.7 Telekommunikation 29
15.8 Abfallentsorgung 30

16. Flächenbilanz 30

17. Auswirkungen der Planung 30
17.1 Allgemeines 30
17.2 Abbrucharbeiten 30
17.3 Hinweise zum Bodenschutz 31

18. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 31
18.1 Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale 31
18.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft 32
18.3 Bodenschutz 32
18.4 Munitionsfunde 33
18.5 Artenschutzrechtliche Belange 33
18.6 Gewässerschutz 33

TEIL 2 Ausfertigung 35

1. Beschluss über die Begründung 35

2. Arbeitsvermerke 35

TEIL 3 Gutachten 36

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar

Die Hansestadt Wismar besitzt auf Grund der Einstufung als Mittelzentrum entsprechende Funktionen und demnach eine besondere Bedeutung für die gesamte Region. Als planerisches Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung verfügt die Hansestadt Wismar seit Jahren über das "Integrierte Stadtentwicklungskonzept", für welches 2013 die 2. Fortschreibung vorgenommen wurde. Aus der raumordnerischen Bedeutung der Hansestadt Wismar kann abgeleitet werden, dass die Siedlungsentwicklung in der Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar zu konzentrieren ist. Dies ist auch folgerichtig, betrachtet man den Fehlbedarf an Wohnbauflächen in Wismar (vgl. ISEK 2013: S. 26) sowie die einsetzenden Reurbanisierungsprozesse, welche eine Umkehr der Wanderungsprozesse der letzten Jahre bzw. Jahrzehnte darstellen. Das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik geht sogar von deutlich positiven Wanderungssalden für die Stadt Wismar aus (vgl. Fortschreibung des Konzeptes einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für die Gemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar – Teilbereich Wohnen 2006: S. 4).
Entsprechend dem ISEK der Hansestadt Wismar ist der Stadtteil Wendorf hinsichtlich der Lagequalität besonders hervorzuheben. Dies ist vor allem durch die zentrale Lage sowie die günstigen Beziehungen zum Wasser und zur freien Landschaft begründet. Auch bei der Bewertung der Funktionalität der Stadtteile erreichten lediglich die Altstadt und Wismar West bessere Werte als Wendorf.
Auch bezüglich der zu erwartenden Wohnungsnachfrage lassen sich im ISEK Aussagen finden. Hierzu wird im ISEK die Annahme getroffen, dass aufgrund der Finanzkrise ein hoher Bedarf zur Bildung von Wohneigentum besteht. Im Ergebnis prognostiziert das ISEK einen Fehlbedarf an Wohnbaufläche im Teilmarkt „Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhaus“ für den Zeitraum bis 2025 von insgesamt 220 Wohneinheiten (vgl. ISEK 2013: S. 57f).
Folgerichtig (d.h. aufgrund der günstigen Lagevoraussetzungen und den Entwicklungen der Nachfragepotentiale) ist daher, dass das ISEK die Vorbereitung integrierter und attraktiver Wohnbaustandorte in Wendorf als Maßnahme im Städtebau und Wohnen beschreibt.
Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“. Im Bebauungsplan ist die von der Änderung betroffene Fläche als Gebiet M 3.1 überwiegend als Mischgebiet und mit einer Teilfläche aus dem Gebiet E 5.2 zu untergeordneten Teilen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Bereich des Flächennutzungsplanes sind Mischgebiete nach § 6 BauNVO dargestellt. Die bisherige Nutzung stellt sich als Möbelmarkt in nicht integrierter Lage dar. Es handelt sich um die Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Anlagen. Unter dem Gesichtspunkt des ISEK wird die Entwicklung der Wohnfunktion in dem Bereich zur Arrondierung der dem Wohnen bzw. überwiegend dem Wohnen dienenden Flächen in der Umgebung genutzt.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 15.12.2016 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung/Nachnutzung) durchgeführt.

Für den Teilbereich MI 3.1 (gewerblich genutzte Hallen) sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Wohngebiet „Ostseeblick“ in Hinter Wendorf an der Zierower Landstraße.
Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ befindet sich im Osten des Bebauungsplanes und nimmt nur eine untergeordnete Teilfläche mit einer Größe von etwa 5.600 m² ein. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden:	durch den Fuß- und Radweg südlich des Grundstücks Zierower Landstraße 18,
im Osten:	durch die Zierower Landstraße,
im Süden:	durch das Grundstück Zierower Landstraße 14,
im Westen:	durch die Grundstücke Ostseeblick Nr. 27.

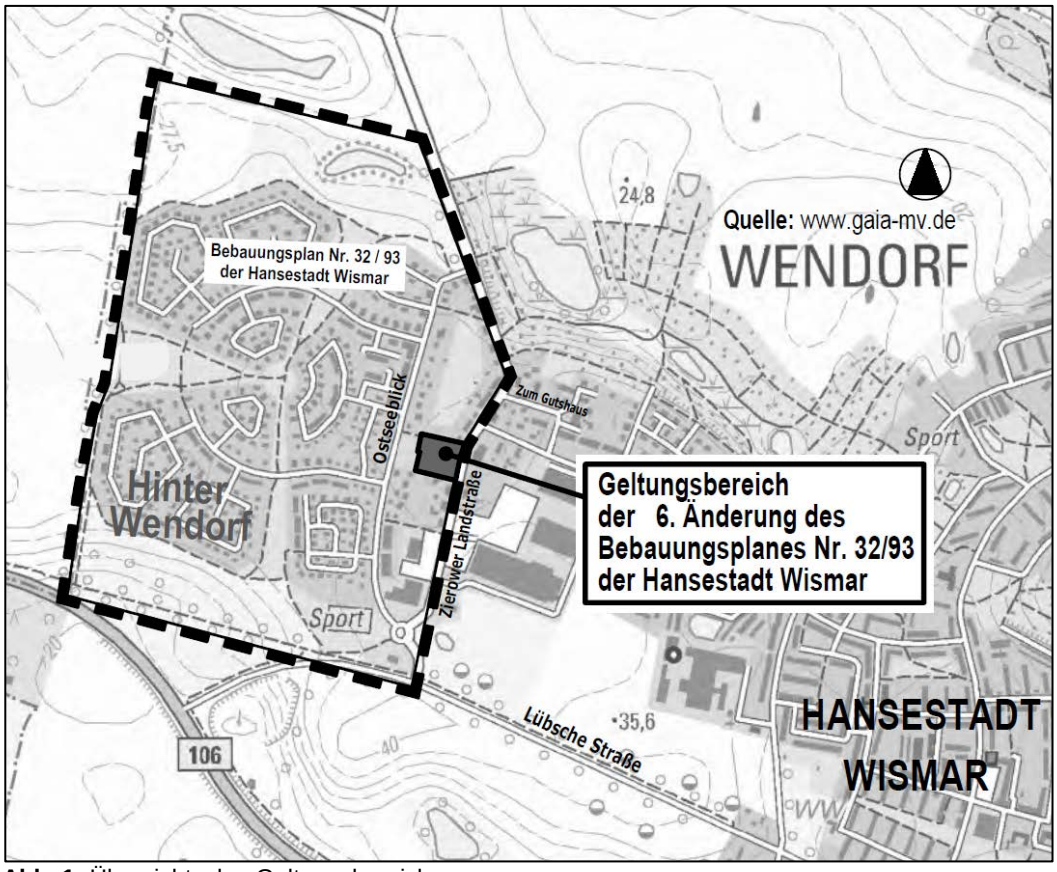


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 6. Änderung des Bebauungsplanes dient ein Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro der ÖbVI Lothar Bauer & Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23970 Wismar. Die Kartengrundlage hat den Lagebezug ETRS 89 und den Höhenbezug DHHN 92.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ (bisherige gewerbliche Hallen) besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden - dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend, beigefügt.

2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, letzte berücksichtigte Änderung §§ 106, 107 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228).

- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ ist seit Februar 1996 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebietes einschließlich der hierfür erforderlichen Nahversorgungseinrichtungen aufgestellt. Das Mischgebiet MI 3.1 mit seinen gewerblich genutzten Hallen stellt sich seit langem als städtebaulicher Missstand dar. Die gewerblichen Hallen sollen durch Wohngebäude ersetzt werden. Dies ist für die Gesamtsituation und städtebauliche Ordnung vorteilhaft und kann mit den Planungszielen der Ursprungsaufstellung in Vereinbarung gebracht werden. Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist die Änderung von Mischgebiet nach § 6 BauNVO in allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen und erforderlich.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Fläche für Wohnzwecke zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 notwendig. Die 6. Änderung erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 werden die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung für die Region untersetzt und präzisiert. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm ist aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), das die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung beschreibt, entwickelt.

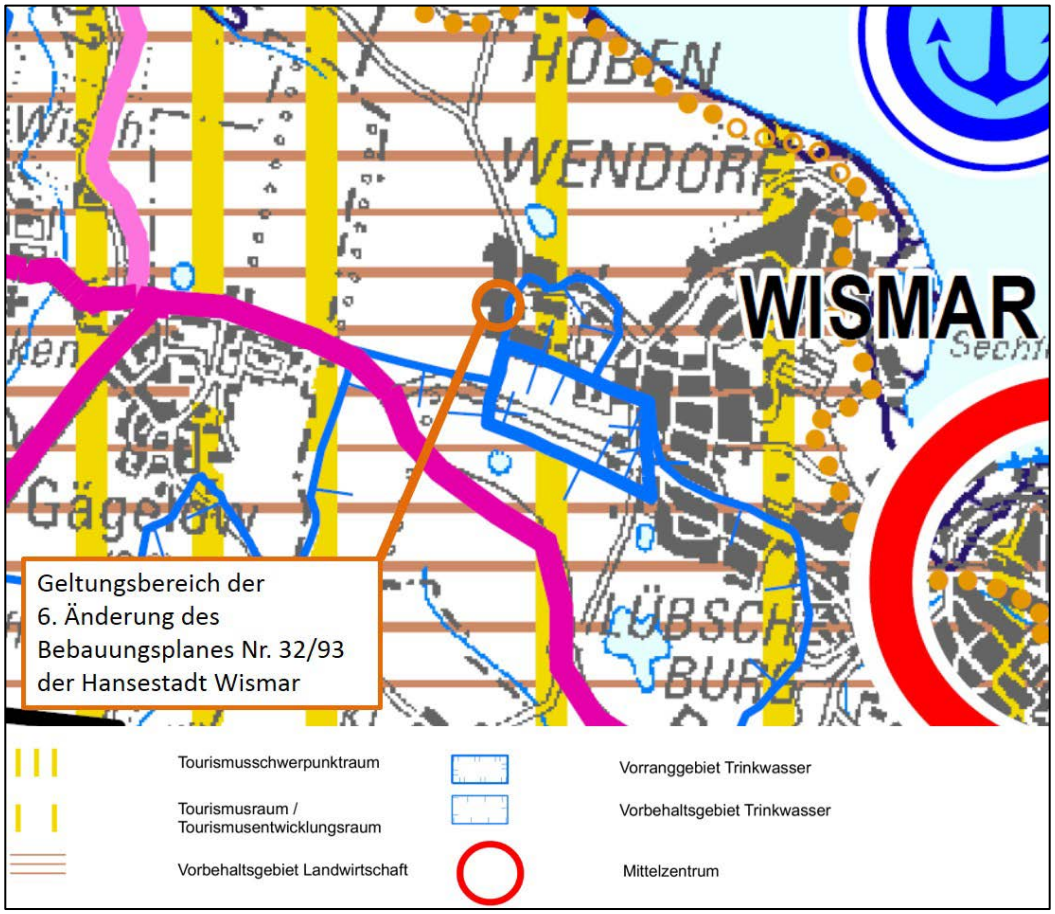


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Hansestadt Wismar wird im RREP 2011 als Mittelzentrum eingestuft und ist Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar.
Gemäß Programmsatz 3.2.1 (4) RREP WM tragen Mittelzentren die Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung in ihrem Mittelbereich mit Dienstleistungen und Gütern des gehobenen Bedarfs. Sie sind regionale Wirtschaftsstandorte mit einem vielfältigen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und sollen entsprechend weiterentwickelt werden. Die Hansestadt Wismar ist darüber hinaus ein landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort und als See- und Hafenstadt sowie als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.

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

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar entspricht den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes.

4.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg basiert auf dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um einen Siedlungsbereich. Es handelt sich um einen Siedlungsbereich, der von einer Art der baulichen Nutzung in eine andere Art der baulichen Nutzung gewandelt wird.

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

4.3 Flächennutzungsplan

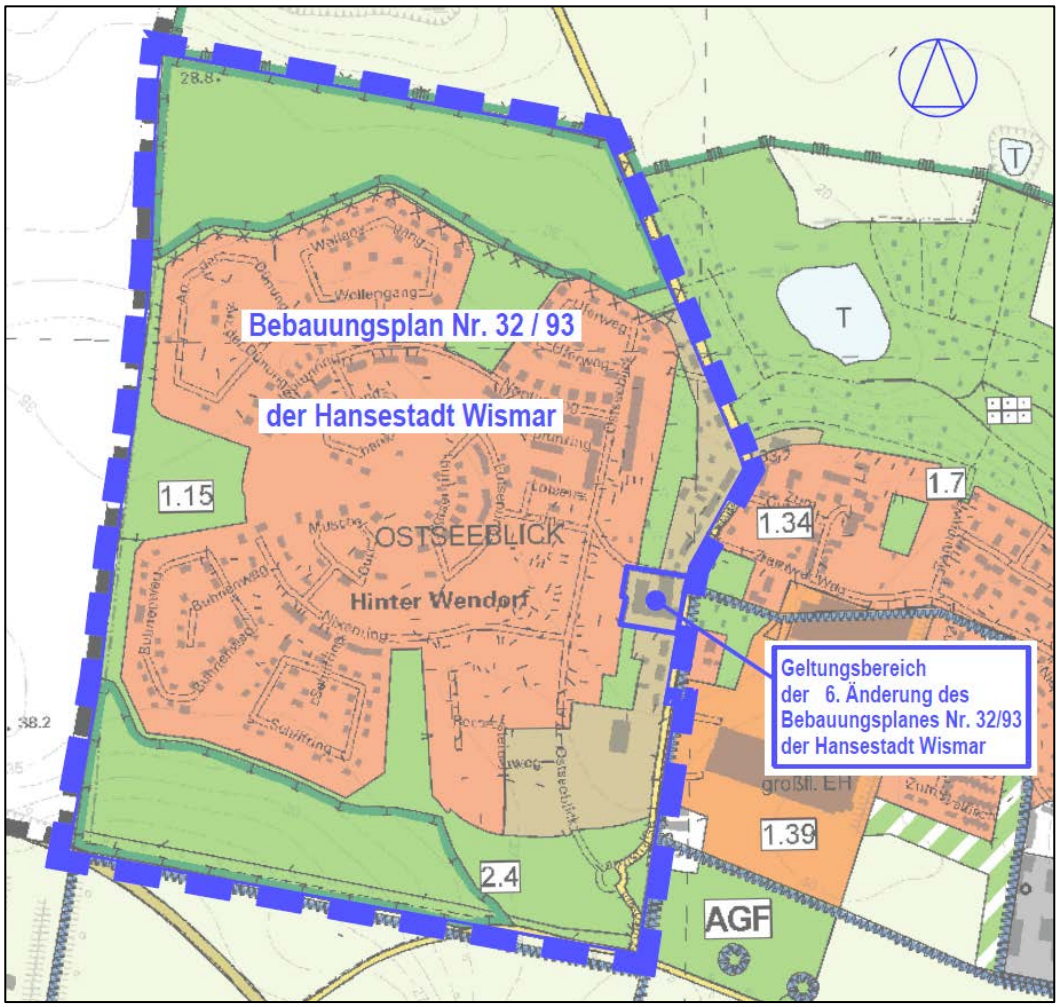


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sind die Flächen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 überwiegend als Mischgebiete nach § 6 BauNVO dargestellt. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und des Gesamtkonzeptes der Hansestadt Wismar sind beachtet. Der

Flächennutzungsplan ist nach Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.4 Landschaftsplan

Es liegt kein rechtswirksamer Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.

4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar sind keine Schutzgebiete und geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V vorhanden.
Geschützte Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V oder nach § 19 NatSchAG M-V sind im Planbereich nicht vorhanden.

5. Wahl des Planverfahrens

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 15.12.2016 den Beschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ gefasst. Sie führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.
Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, die innerörtliche Fläche für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten. Die Fläche befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar. Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht - es erfolgt lediglich eine straßenbegleitende ergänzende Bebauung.
Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.
Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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

- Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung anstelle des Mischgebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Anstelle der Bebauung mit gewerblichen Hallen und anstelle der gewerblichen Nutzung ist die allgemeine Wohnnutzung zur Verdichtung des Standortes vorgesehen.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,56 ha, für den Bebauungsplan. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen. Darüber hinaus sind als Voraussetzung für

die Neubebauung umfassende Rückbaumaßnahmen und Entsiegelungen auf dem Standort erforderlich.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.
- Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird als Potentialabschätzung erstellt. Nach derzeitiger Prüfung kann davon ausgegangen werden, dass eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgeschlossen werden kann.
- Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume sind von dem Vorhaben nicht betroffen.
- Gemäß §§ 19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verbessert sich durch Entsieglungen. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet. Aufgrund der Rücknahme der gewerblichen Nutzung ist von einer Verbesserung des Erholungswertes und der Wohnfunktion für die Umgebung auszugehen.
- Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ohne umfangreichen zusätzlichen Erschließungsaufwand abgesichert.
- Mit der geplanten Bebauung wird keine Zunahme der verkehrlichen Frequentierung und somit keine Beeinträchtigung erwartet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.
- Eine Beeinträchtigung von Natura2000-Schutzgebieten ist nicht zu erwarten. Die Natura2000-Gebiete (SPA „Wismarbucht und Salzhaff und das FFH-Gebiet „Wismarbucht“) befinden sich in respektabler Entfernung, so dass eine Überprüfung der Auswirkungen nicht erforderlich ist.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt

wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.
Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

Zusammenfassung:
Die Vorbereitung von Flächen der bisherigen gewerblichen Nutzung für die Wohnbebauung ist ein wesentlicher Belang dieser Planung.
Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen, als überwiegend anthropogen geprägte und versiegelte Siedlungsflächen für eine gewerbliche Nutzung einzuschätzen sind.
Aufgrund der Lage im Innenbereich und durch die Rücknahme von Versiegelungen ergeben sich Verbesserungen und die Planungsabsicht ist nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB.
Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange kann nach jetzigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.

Der rechtwirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes überwiegend Mischgebiete dar. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar sind die Flächen bisher überwiegend als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Es handelt sich dabei um das Gebiet M 3.1, das auch überwiegend als überbaubare Fläche festgesetzt ist und einen Teil des Gebietes E 5.2, das als allgemeines Wohngebiet mit Anpflanzgeboten festgesetzt ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt die Flächen als Mischgebiete nach § 6 BauNVO dar.

6.2 Naturräumlicher Bestand

Das Gebiet der 6. Änderung befindet sich innerhalb bebauter Umgebung und ist selbst bebaut. Auf der Fläche des Plangebietes sind keine erhaltenswerten oder

schützenswerten naturräumlichen Bestände vorhanden. Planungsvorgaben aus naturschutzrechtlicher Sicht sind nicht in der Örtlichkeit vorgegeben.

7. Planungsziele

7.1 Planungsziel

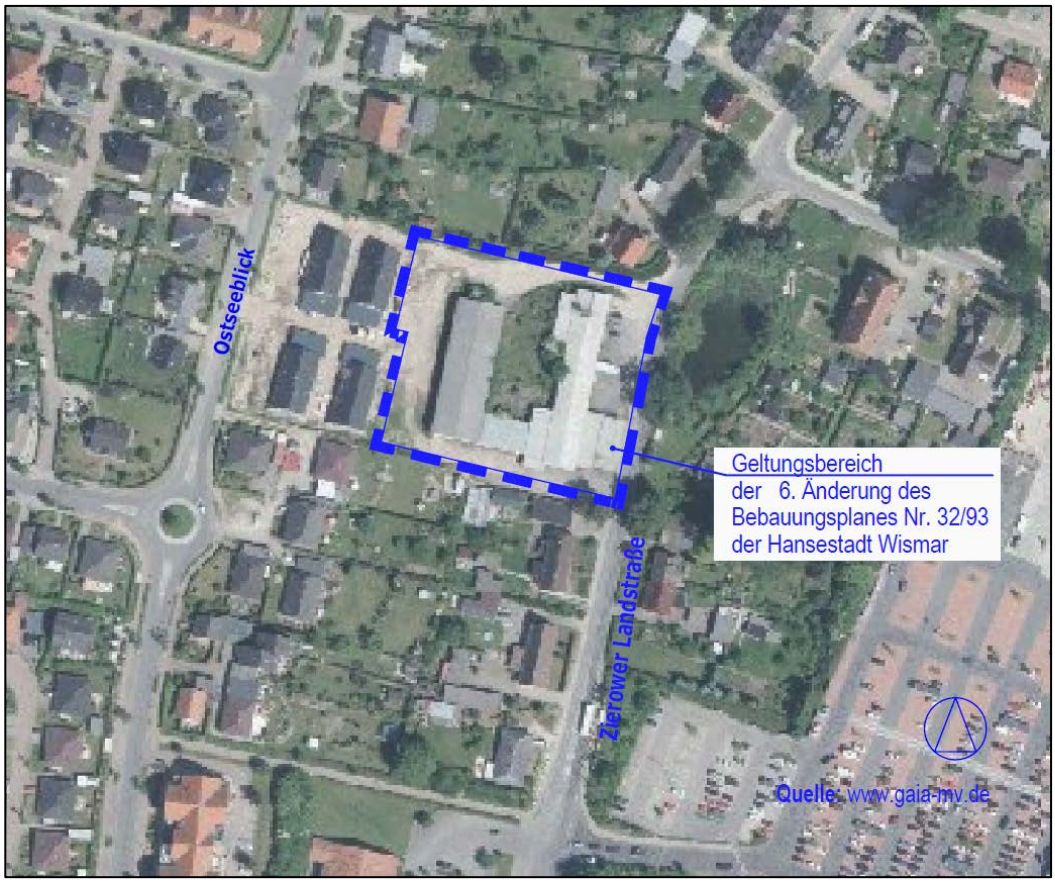


Abb. 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Luftbild
Quelle: GAIA M-V

Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Es ist das Ziel auf dem Grundstück 6 Doppelhaushälften, somit 3 Doppelhäuser zu errichten. Die bisherige Nutzung für gewerbliche Zwecke (Möbelhandel und -vertrieb) wird aufgehoben. Diese Nutzung ist bis zur Inanspruchnahme der neuen Nutzung nach Errichtung der Doppelhäuser zulässig. Die Zufahrt ist von der Zierower Landstraße vorgesehen. Hierfür sind gesondert Zufahrten vorgesehen. In gleichem Zuge sind Bereiche vorgesehen, in denen die Zufahrt nicht gestattet wird. Dies wird mit den Zielen zur Sicherung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs begründet. Es sind maximal zweigeschossige Doppelhäuser vorgesehen, die hinsichtlich ihrer Entfernung in ausreichendem Abstand zur Zierower Landstraße errichtet werden. Unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan auf dem Teil des Gebietes E 5.2 sollen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland anstelle der bisherigen Festsetzung der Schutzpflanzung, die nicht mehr erforderlich ist, vorgesehen werden.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

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

Ausgehend von der örtlichen Situation sowie unter Berücksichtigung der Planungsziele der Hansestadt Wismar, wird für das Gebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind gemäß Ursprungsplan die nach 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an den ursprünglichen Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32/93. Durch die Änderung der Baunutzungsverordnung ergeben sich jedoch in Bezug auf die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, dass ausnahmsweise die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben auch die Unterbringung von Ferienwohnungen möglich wäre.
Unter dem Gesichtspunkt, dass es sich um einen kleinen Teilbereich handelt, der zudem bisher ein Mischgebiet war, wird davon ausgegangen, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit in diesem Bereich nicht eingeschränkt werden muss. Die Festsetzung bleibt aufrechterhalten. Der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes muss weiterhin gewahrt werden. Von Störwirkungen wird hier nicht ausgegangen. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse müssen gewährleistet werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet E 26 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 – Tankstellen
gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Wohnqualität und zum Ausschluss nicht gewünschter Nutzungen bzw. Entwicklungen sind diese Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen. Die Hansestadt Wismar schätzt ein, dass innerhalb des Stadtgebietes geeignetere Flächen für diese Nutzungen vorhanden sind. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht erforderlich und würden sich negativ auf das Gebiet auswirken. Die Hansestadt Wismar schließt diese Nutzungen daher für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ aus.

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

Höhe baulicher Anlagen
Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte in dem Baugebiet E 26.
Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe (THmax) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite

der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Traufhöhe die Oberkante der Attika maßgebend. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.
Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe(FHmax) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.
Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe im Baugebiet E 26 (GHmax Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.

Die Festsetzungen zur maximalen Trauf- und zur maximalen Firsthöhe erfolgen unter dem Gesichtspunkt, die Oberkanten bzw. die Höhen für das Hauptgebäude maßgeblich zu regeln. Die Festsetzung für die Gebäudehöhe erfolgt für die gesondert umgrenzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen im Bereich zwischen der Zierower Landstraße und der Hauptgebäude.
Bisher war die Höhe der Gebäude mit einer Traufhöhe maximal 4,00 m und Firsthöhe vom maximal 9,50 m vorgesehen bei Dachneigungen von 35 bis 45 Grad. Anstelle der bisherigen Festsetzung von 35 bis 45 Grad wird die Festsetzungsvorgabe getroffen, dass Dachneigungen bis 30 Grad zulässig sind. Die absolute Gebäudehöhe ändert sich gegenüber den bisherigen Planfestsetzungen nicht.

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung ist zulässig.
Die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl inklusive der zulässigen Überschreitungen wurde überprüft. Die Einhaltung wird gewährleistet.
Auch bisher war die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Es ergeben sich somit keine veränderten Anforderungen.

Zahl der Vollgeschosse
Die Errichtung von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen ist zulässig.
Bisher war ein Vollgeschoss unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung für den Bereich und auch in Auswertung der vorhandenen Bebauung der Umgebung wird die Festsetzung von 2 Vollgeschossen als städtebaulich begründet angesehen. Die Höhe des Gebäudes mit maximal 9,50 m als maximale Firsthöhe ändert sich nicht.

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

In dem Gebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Doppelhäuser zulässig. Für die gesondert mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten und umgrenzten Flächen für Nebenanlagen und Garagen ist die Grenzbebauung zulässig. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen innerhalb der Abstandsflächen von Gebäuden und innerhalb der Baugrenzen bleibt unberührt.

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen für die Hauptnutzungen umgrenzt; ansonsten sind Flächen für Nebenanlagen gesondert umgrenzt. Innerhalb des Bebauungsplanes sind ohne Normcharakter die beabsichtigten Standorte für die Gebäude und Fahrgassen dargestellt. Die Baugrenzen lassen hinreichend Variabilität zu. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten und geplanten Baukante/Gebäudekante und unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen für die Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse wird die straßenseitige Baugrenze zurückgesetzt. Diese redaktionelle Anpassung und Klarstellung entspricht den Vorgaben des Gutachtens und sichert die schalltechnischen Anforderungen durch die Errichtung der Hauptgebäude in hinreichendem Abstand zur Straßenverkehrsfläche.

Entsprechend der städtebaulichen Ziele der Hansestadt Wismar wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 50,00 m mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig. Gebäude von mehr als 50,00 m Länge sind nicht zulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zusätzlich wird geregelt, dass Doppelhäuser zulässig sind.
Mit der Festsetzung zu Nebenanlagen und der abweichenden Bauweise für Nebenanlagen soll gesichert werden, dass neben der Bebauung von Nebenanlagen innerhalb der Abstandsflächen von Hauptgebäuden auch weitere Nebenanlagen für die innenliegenden Grundstücke zulässig sind. Zu den Geltungsbereichsgrenzen gilt diese Regelung nicht. Somit kann zu den innenliegenden Grundstücksgrenzen die ansonsten mit 9 m begrenzte Gebäudelänge für Nebenanlagen auf der Grundstücksgrenze für die gesondert gekennzeichneten Bereiche überschritten werden.

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

Anlagen zur Kleintierhaltung, die über die Hobbytierhaltung hinausgehen, sind unzulässig.
Zulässige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
Zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Erschließung dienenden öffentlichen Straße sind Nebenanlagen und Carports/Garagen nur innerhalb der gesondert umgrenzten Flächen zulässig.

Für das Baugebiet wird wie für alle anderen Wohngebiete innerhalb des Plangebietes festgesetzt, dass Anlagen zur Kleintierhaltung unzulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten. Es wird geregelt, dass diese Regelung nicht für die Hobbytierhaltung gilt, die entsprechend zulässig ist. Sie gilt nicht den Erwerbszwecken.
Entsprechend der Änderungsabsicht im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar werden Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Im straßenbegleitenden Vorgartenbereich sind Nebenanlagen nur innerhalb der umgrenzten Flächen zulässig. Damit wird gesichert, dass der Vorgartenbereich auch gärtnerisch gestaltet werden kann und dafür hinreichend Fläche zur Verfügung steht. Für die Nebenanlagen ist geregelt, dass für die im Vorgartenbereich vorgesehenen und festgesetzten Flächen für Nebenanlagen

an den innenliegenden Grundstücksgrenzen eine Grenzbebauung zulässig ist. Die Zufahrt zu den Garagen und Nebenanlagen im Vorgartenbereich wird aus konzeptioneller Sicht von Westen vorgesehen. Die Hansestadt Wismar setzt damit das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers durch Festsetzungen um. Die Einsicht von der Zierower Landstraße in offene Carports oder Garagen soll nicht gegeben sein. Hier soll eine harmonische städtebauliche Situation dadurch erreicht werden, dass geschlossene Gebäudefronten entstehen. Die Zufahrt soll auch nicht von Norden oder Süden erfolgen, um hier den Grat der Versiegelung zu minimieren; insofern ergibt sich lediglich die Zufahrt aus Richtung Westen und wird durch die Hansestadt Wismar unter Bezugnahme auf das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers, das dieser umsetzen möchte begründet.

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

Durch die Hansestadt Wismar wird in diesem Plangebiet nicht das Erfordernis gesehen, die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen. Aufgrund der Größe des Standortes und der übrigen Festsetzungen ist diese Notwendigkeit nicht gegeben.

8.6 Aufschiebend bedingtes Baurecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Unter Berücksichtigung des vorhandenen naturräumlichen Bestandes ergeben sich keine Anforderungen an die Regelung eines aufschiebend bedingten Baurechts.

8.7 Bedingtes Baurecht aufgrund von Anforderungen des Bodenschutzes

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Nutzung des Grundstücks des Plangebietes zu Wohnzwecken darf erst dann erfolgen, wenn dafür der gutachterliche Nachweis vorliegt, dass die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Nutzgärten gemäß Anhang 2 der Bodenschutzverordnung unterschritten sind.

Die Hansestadt Wismar trifft die Festsetzung zum bedingten Baurecht unter Bezugnahme auf das durchgeführte Stellungnahmeverfahren. Zum bodenbezogenen Nachweis der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird eine Festsetzung zum bedingten Baurecht aufgenommen. Im Ergebnis der Planung soll ein bisher gewerblich genutztes Grundstück, das mit 2 Hallen und dazugehörigen Verkehrsflächen versehen ist, mit 3 zu Wohnzwecken dienenden Doppelhäusern bebaut werden. Die Planung sieht dementsprechend vor, ein bisheriges Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Da derzeit nicht vollständig absehbar ist, dass die Nutzung nicht ohne Gefahr realisierbar ist, macht die Hansestadt Wismar von der Möglichkeit des bedingtes Baurechts Gebrauch. Damit kann die Hansestadt Wismar Schadenersatzansprüche gegen den Träger der Bauleitplanung abweisen und verlagert die abschließende Konfliktbewältigung auf das nachfolgende

Verfahren. Die Erfordernisse gemäß Anhang 2 der Bodenschutzverordnung sind zu erfüllen:

- für den Wirkungspfad Boden-Mensch; Unterschreitung der Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete (Flächendifferenzierung durch Gutachter),
- für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze; Unterschreitung der Prüfwerte für Nutzgärten.

Die Prüfwerte sollten möglichst weit unterschritten und die niedrigeren Vorsorgewerte erreichen. Für das betroffene Grundstück wird zunächst die Untersuchung in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBodSchV empfohlen. Wird ein Gutachten zur Ermittlung der Bodenbelastungen vergeben, so haben der Auftrag und die Stellungnahme sich nicht nur auf Lage und Ausdehnung, sondern auch auf die Auswirkungen der ermittelten Bodenbelastungen auf die beabsichtigten Nutzungen zu erstrecken. Auf die Möglichkeit der Beauftragung eines Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG wird hingewiesen. Das Gutachten sollte auch Aussagen zu grundsätzlich geeigneten Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung dieser Einwirkungen enthalten.

8.8 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe des in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunktes, der jeweils doppelhausbezogen festgesetzt ist.
Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,35 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.

Die Höhenlage wird in Bezug auf den Bezugspunkt festgesetzt, weil das Gelände in Bezug auf die Zierower Landstraße leicht ansteigt und die Gebäude, die Hauptgebäude in das Geländegrundstück eingefügt werden sollen. Die Zufahrten können allmählich von der Zierower Landstraße zum Gebäude angehoben werden.

8.9 Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten sind nur an den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Zufahrten zulässig. Von der Zierower Landstraße werden drei Zufahrten mit unterschiedlicher Zuordnung festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrten sind jeweils grundstücksbezogen zulässig; sie sind auch als gemeinsame Nutzung zulässig. Diese wird jedoch in diesem Verfahren nicht durch gesonderte Sicherung von Baulasten vorgegeben. Die Fläche lässt gemeinsame Zufahrten zu. Durch Festlegung von Ausschlussbereichen zwischen den Zu- und Abfahrten werden zusätzliche Zu- und Ausfahrten ausgeschlossen. Damit wird die Vorgabe und Zielsetzung der Hansestadt Wismar zufahrtsfreie Bereiche zu sichern umgesetzt. Darüber hinaus werden Flächen mit Zufahrtsverboten festgesetzt. Diese werden zusätzlich durch Festsetzungen zu Anpflanzgeboten gestärkt, um einen begrünten Eindruck des Grundstücks zu gewährleisten.

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

Eine Vereinbarkeit mit den bisherigen Vorgaben im Bebauungsplan Nr. 32/93 unter den heutigen Gesichtspunkten ist herzustellen.

9.1 Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° zulässig.
Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und - einschnitten sowie für Nebengiebel und von Gebäudeteilen (zum Beispiel Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).
Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
Für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung nicht. Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zu Dächern werden getroffen, um das Gestaltbild für diesen Bereich des Wohngebietes Hinter Wendorf vorzugeben. Die Vorgaben gelten maßgeblich für die Hauptgebäude und nicht für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze.
Von der ursprünglichen Absicht Vorgaben, die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachform auszuführen, wird Abstand genommen, weil dies unter Berücksichtigung des Vermarktungskonzeptes ohnehin erfolgen wird.
Von der ursprünglichen Absicht die Zulässigkeit für unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer zu regeln, wird Abstand genommen. Gesonderte Regelungen zum Schutz des Grundwassers hierzu und zur Verwendung von unbeschichteten Dächern werden nicht als erforderlich angesehen, weil dies durch die Gesetze und Verordnungen zum Gewässerschutz ohnehin hinreichend beachtet ist.

9.2 Fassaden

Außenwände sind nur als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk oder in Verbindung der Gestaltungsmöglichkeit zulässig.
Mit Holz verkleidete Außenfassaden sind nur giebelseitig und mit einem maximalen Anteil von 30 % der gesamten Fassadenfläche zulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Es werden allgemeine Festsetzungen getroffen, die die maßgeblichen Gestaltmerkmale des Gebietes aufgreifen. Das vor Ort und im Gebiet vorhandene Spektrum an Gestaltung wird dabei berücksichtigt und beachtet. Unter dem Gesichtspunkt einer einheitlichen Gestaltung gilt diese Festsetzung auf für Garagen und Nebengebäude.

9.3 Einfriedungen und Vorgärten

Einfriedungen zur Zierower Landstraße sind nur als Laubholzhecken zulässig. Auf der der öffentlichen Straße abgewandten Seite der Hecke sind auch Zäune mit senkrechter Gliederung zulässig. Die Einfriedung ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

Die Höhe der Einfriedungen der Vorgärten dürfen eine Höhe von 0,80 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße, der Zierower Landstraße, nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für seitliche Einfriedungen. Der Vorgarten ist der Bereich zur Zierower Landstraße zwischen straßenbegleitender Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Zierower Landstraße.
Die Einfriedung zum nördlich angrenzenden Gehweg ist nur als Laubholzhecke oder als Zaun mit senkrechter Gliederung zulässig. Sichtschutzwände/-elemente (vollflächig) sind als Einfriedung unzulässig.

Für die Einfriedungen werden Vorgaben zur Gestaltung getroffen. Jägerzäune, mit diagonaler Verstrebung, sind nicht siedlungstypisch und werden deshalb ausgeschlossen. Ansonsten unterstreicht die Festsetzung zu Einfriedungen im Vorgartenbereich die Festsetzungsvorgabe zu Anpflanzgeboten.
Mit der Umsetzung der Anpflanzung ist zusätzlich die Höhenregelung auf 80 cm zur Sicherung und Freihaltung der Sichtfelder der Ein- und Ausfahrten zu beachten. Diese Höhenregelung gilt gleichzeitig für Zäune mit senkrechter Gliederung. Für seitliche Einfriedungen gilt die Höhenbegrenzung nicht. Sie gilt lediglich zum öffentlichen Raum in der Zierower Landstraße.
An den Ein- und Ausfahrten werden die Sichtverhältnisse durch die entsprechende Breite der Zufahrten und die Höhenregelung der Einfriedungen im Vorgartenbereich beachtet. Zusätzlich ist zu beachten, dass die öffentlichen Flächen durch hineinragende Anpflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Die Höhe der Hecke ist im Rahmen der Pflege entsprechend zu beachten und einzuhalten.
Die Hansestadt Wismar hat nach Prüfung eingegangener Stellungnahmen auch weiterhin darauf verzichtet, gesondert Sichtdreiecke festzusetzen. Durch die Festsetzungen von Zufahrtsbereichen und Ausschlussbereichen für Ein- und Ausfahrten sowie die Höhenbegrenzungen für Einfriedungen und den Abstand der Einfriedungen zur Fahrbahn wird davon ausgegangen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und der Teilnehmer gewährleistet ist.
Zur öffentlichen Straße soll der begrünte Charakter gesichert werden. Deshalb werden Zäune nur auf der abgewandten Seite der Hecke zur Zierower Landstraße zugelassen.
Zum Gehweg ist es ausdrückliches Ziel der Stadt hier eine Sichtschutzverblendung durch vollflächige Sichtschutzelemente auszuschließen. Deshalb erfolgt hier die Festsetzung einer Einfriedung als Hecke oder als Zaunelemente mit senkrechter Lattung.

9.4 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.
Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf Grundstücksfreiflächen unzulässig.

Die Festsetzungen werden getroffen, um vollflächige und wasserundurchlässige Versiegelungen auszuschließen. Innerhalb des Wohnbereiches bieten sich unmittelbar an Gebäuden hinreichende

Möglichkeiten für thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen, so dass diese als einzelnstehende Anlagen nicht notwendig sind.

9.5 Abfallbehälter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück in der Nebenanlage und nicht einsehbar unterzubringen. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.

Durch die Vorgaben für die Grundstücksgestaltung mit der Einfriedung und der Festsetzung der Fläche für Nebenanlagen soll gesichert werden, dass alleinstehende Abfallbehälter im straßennahen Vorgartenbereich ausgeschlossen werden können. Ein begrünter Eindruck soll gesichert werden.

9.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

10. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Innerhalb der auf dem Grundstück festgesetzten Fläche zum Anpflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen als geschnittene Hecke mit einer maximalen Höhe von 0,80 m anzupflanzen.
Innerhalb der Vorgartenbereiche ist je Grundstück zwischen den Flächen für Nebenanlagen und der öffentlichen Straße ein kleinkroniger Einzelbaum nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB anzupflanzen.
Die Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten.

Auf umfassende Vorgaben zur Grünordnung und zur Gestaltung wird verzichtet. Es kommt zu umfangreichen Versiegelungen. Deshalb ist es maßgeblich straßenbegleitend einen Vorgartenbereich zu sichern. Dies erfolgt durch Festsetzung der Hecke und der Einzelbaumpflanzungen. Darüber hinaus besteht die Absicht, vollflächige Einfriedungselemente zum Gehweg, der die Zierower Landstraße mit der Straße Ostseeblick verbindet, auszuschließen.
Vorgaben für die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland werden nicht getroffen, weil sich dies durch die entsprechenden Vorgaben zur gärtnerischen Nutzung auf der Fläche hinreichend ergibt.

11. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

11.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

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

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

Aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung innerhalb des Plangebietes wurde von Kartierungen abgesehen. Nachfolgend wird eine Potentialabschätzung des Vorkommens der relevanten Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sämtlicher wildlebender Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten liegt nicht vor.

11.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*
Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

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

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

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

I alle wildlebenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VSchRL
II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

11.3 Relevanzprüfung

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist. Das Gebiet der 6. Änderung befindet sich innerhalb bebauter Umgebung und ist selbst bebaut. Die gewerblichen Hallen sollen durch Wohngebäude ersetzt werden. Auf der Fläche des Plangebietes sind keine erhaltenswerten oder schützenswerten naturräumlichen Bestände vorhanden. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungslage besteht eine anthropogene Vorbelastung des Gebietes, insbesondere durch die angrenzenden Wohngrundstücke.

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel
Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund der angrenzenden anthropogenen Nutzungen sowie der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes keine bodenbrütenden Arten im Plangebiet zu erwarten. Geschützte Einzelbäume kommen in dem Gebiet nicht vor.
Aufgrund der vorhandenen Bebauung mit Gewerbehallen, der vorhandenen Versiegelung sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und den damit verbundenen anthropogenen Vorbelastungen ist anzunehmen, dass im Plangebiet vorkommende Arten wenig störungsempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind und einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs angehören. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung und Entfernung des Gebäudebestandes sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

Rastvögel
Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zur bestehender Bebauung nicht zu rechnen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa

Fledermäuse
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Gebäude vorhanden, die zurückzubauen sind. Es ist nicht auszuschließen, dass im vorhandenen Gebäudekomplex besonders geschützte Fledermausarten vorkommen. Daher ist bei Abrissarbeiten des Gebäudekomplexes der Bestand artenschutzrechtlich neu zu bewerten. Es ist eine ökologische Begleitung der Abbruchmaßnahmen erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

Das Plangebiet weist aufgrund der Biotopausstattung (ursprüngliche gewerbliche Nutzung mit Gewerbehallen, Versiegelungen und innerhalb eines Siedlungsraumes) und der geringen Größe keinen geeigneten Lebensraum für weitere besonders oder streng geschützte Arten gemäß des Anhangs II der FFH-Richtlinie auf.

III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten
Das Plangebiet weist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung keinen geeigneten Standort für geschützte Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie auf.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Absatz 1 und 2 des § 44 BNatSchG werden nicht berührt.
Die Bestimmungen der Absätze 3 und 4 des § 44 BNatSchG sind nicht betroffen.

11.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

<u>Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen</u>
Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können unter Berücksichtig der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Brutvögel
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Flächen (Gebäudeabriss und Entfernung von Gebüschen und Gehölzen) im Zeitraum vom 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen und Gebäude keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Fledermäuse
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Gebäude vorhanden, die zurückzubauen sind. Es ist nicht auszuschließen, dass im vorhandenen Gebäudekomplex besonders geschützte Fledermausarten vorkommen. Daher ist bei Abrissarbeiten des Gebäudekomplexes der Bestand artenschutzrechtlich neu zu bewerten. Es ist eine ökologische Begleitung der Abbruchmaßnahmen erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden. Die Arbeiten sind besonders in der Anfangsphase artenschutzfachlich zu begleiten. Werden in den voraussichtlich am ehesten

angenommenen Strukturen (unzugänglichen Gebäudenischen, besonders in Hohlräumen von Mehrschalendächern, unter Welldachplatten und hinter Fassadenverkleidungen) keine Tiere nachgewiesen, so kann beim Abbruch der verbleibenden Gebäudeteile auf weitere Vorkehrungen verzichtet werden. Die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit ist Voraussetzung für die Baugenehmigung.

Amphibien/ Reptilien
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von besonders geschützten sowie streng geschützten Reptilien- und Amphibienarten ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen
Es sind keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope. Auf den neu angelegten Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden sich wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und der Anlage von Grünflächen entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen
Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Durch den Betrieb der Gebäude kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da bereits Vorbelastungen durch die vorherige gewerbliche Nutzung sowie durch die Siedlungsstruktur und damit verbundene Störreize bestehen, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

11.5 Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags

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

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht verletzt. Bei Abrissarbeiten des Gebäudekomplexes ist der Bestand auf besonders geschützte Arten (insbesondere auf Fledermäuse) artenschutzrechtlich neu zu bewerten und eine ökologische Begleitung der Abbruchmaßnahmen erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.
Die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit ist Voraussetzung für die Baugenehmigung.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

12. Immissions- und Klimaschutz

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die vorhandene und auf die geplante Wohnnutzung begründet. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird keine unzumutbare Erhöhung der Emissionen erwartet.
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes gewahrt.
Umfangreiche, klimaschutzfördernde Festsetzungen werden nicht getroffen. Es bleibt jedem Grundstückseigentümer freigestellt, im Rahmen seines Vorhabens Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz selbst zu verwirklichen.

Zur Überprüfung der Auswirkungen des fließenden Verkehrs erfolgt eine schalltechnische Untersuchung, Bericht 4212E1/17 durch das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionsschutz, Bau-, Raum- und Elektroakustik Dipl. Ing. Manfred Goritzka und Partner, Leipzig, Handelsplatz 1. Auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen kann verzichtet werden. Anforderungen des Lärmpegelbereiches 2 sind entsprechend beachtet. Voraussetzung ist, dass die Gebäude den Abstand gemäß Schallgutachten zur Zierower Landstraße einhalten. Damit können die Anforderungen an den vom vorbeifließenden Verkehr beeinflussten Gebäudeseiten und -fronten in Bezug auf die Zierower Landstraße in Bezug auf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert werden. Das Gutachten wird Anlage zur Begründung. Die gebäudekonkrete Lärmuntersuchung ist im Gutachten enthalten. Im Vergleich der Differenzen der maßgeblichen Außenlärmpegel zwischen den Beurteilungszeiträumen tags und nachts ist zu konstatieren, dass diese Pegeldifferenzen rund 10 dB aufweisen. Die jeweilig ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind nicht zu erhöhen. Detaillierte Ausführungen dazu befinden sich im Gutachten. Diese Anforderungen gelten nur für das gemäß Gutachten vorgesehene Bebauungskonzept.

13. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

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

Eine Allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c Satz 1 UVPG ist hinsichtlich der Umsetzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar nicht erforderlich.

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

Schutzgut Mensch
Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.
Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist keine Zunahme der verkehrlichen Frequentierung verbunden und somit ergibt sich dadurch keine Beeinträchtigung. Im Vergleich zur Bestandssituation wird es nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung eher zu einer Verbesserung kommen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen kann unter Berücksichtigung der Vorsorge im Zuge der Bauleitplanung verzichtet werden.

Schutzgut Tiere/Pflanzen
Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Der naturräumliche Bestand im Plangebiet ist auf den Luftbildern der Plandokumentation zu erkennen. Es kommt zu keinen Eingriffen in den Gehölzbestand.
Natura2000-Gebiete befinden sich nicht in der unmittelbaren und relevanten Umgebung, so dass Beeinträchtigungen hier ausgeschlossen werden können.
Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden insgesamt nicht erwartet. Da Entsiegelungen erforderlich werden, wird eher eine Verbesserung der naturräumlichen Situation erwartet. Der ökologische Wert des Planungsraumes wird sich durch die beabsichtigte Wohnnutzung eher verbessern, da bisher maßgeblich versiegelte Flächen vorhanden sind und die Planfestsetzung im Gebiet E 5.2 mit der Anpflanzung nicht umgesetzt wurde. Anstelle der Planfestsetzung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird eine Grünfläche festgesetzt. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Schutzgut Boden
Die Flächen, für die Wohnbebauung vorgesehen ist, sind bereits bebaut. Die Flächen sind somit bereits vorbelastet und überwiegend versiegelt.
Durch die geplante Bebauung wird sich die Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Bestand reduzieren. Da die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung bereits beeinträchtigt ist und das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser
Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.
Durch die vorgesehene Bebauung wird sich die Flächenversiegelung gegenüber dem Bestand reduzieren. Dies wirkt sich auch auf den Oberflächenwasserabfluss aus. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen.

Schutzgut Klima und Luft
Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.

Aufgrund der Veränderung der Bebauung innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.
Durch zu erwartende Grünbereiche anstelle stärkerer Versiegelung werden sich geringfügig Verbesserungen ergeben.

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Gegenwärtig sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

14. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Hansestadt Wismar im Stadtteil Wendorf, hier in Hinter Wendorf. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über Zufahrten von der Zierower Landstraße. Zufahrten und zufahrtsfreie Bereiche werden gesondert festgesetzt. Neben der bisher vorhandenen Verkehrsfläche wird ausreichend Fläche für einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg in einer Breite von 2,50 m festgesetzt. Maßgeblich ist dabei nicht die befestigte Fläche sondern das vorhandene Liegenschaftskataster. Nördlich am Plangebiet wird zur Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung ein öffentlicher Gehweg hergestellt und errichtet. Dieser Weg wird dauerhaft gesichert und tritt auch an die Stelle von teilweise bisher unbefestigten Wegen, die rechtlich nicht gesichert sind. Der geordnete Zugang auf den straßenbegleitenden Geh- und Radweg an der Zierower Landstraße wird durch entsprechende Flächenfestsetzungen von Verkehrsflächen berücksichtigt.

15. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der Vorhaben sind Maßnahmen möglichst koordiniert durchzuführen. Die Stadtwerke Wismar GmbH haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass im Geh- und Radweg nördlich an das Plangebiet angrenzend Leitungen als Gasniederdruckleitung, Trinkwasserleitung und eines Schutzrohres für Stromkabel vorgesehen sind. Für die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen und mit diesen im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen an Verkehrsflächen (Geh-/Radweg) ist eine koordinierte Verlegung vorzusehen.

15.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die Anbindung an vorhandene Leitungssysteme vorgesehen. Die Abstimmungen hierzu erfolgen mit den Stadtwerken Wismar GmbH vor Realisierung der Baumaßnahme.

15.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten.
Die Planung für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen.
Die geltende Abwassersatzung und die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Abwasserbeseitigung der Hansestadt Wismar sind zu beachten.

15.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken soll durch Grundstücksanbindungen an die Regenwasserkanalisation entsorgt werden. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken soll über die zukünftige Regenwasserkanalisation in der Zierower Landstraße entsorgt werden. Bis zur Neuordnung der öffentlichen Abwasseranlage sind Übergangslösungen mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar abzustimmen.

15.4 Brandschutz/ Löschwasser

Für das Plangebiet kann die Löschwasserversorgung gesichert werden. 48 m³ je Stunde über 2 Stunden sind bereitzuhalten. Die Stadtwerke Wismar GmbH haben mitgeteilt, dass sie gemäß Konzessionsvertrag kostenlos Löschwasser zur Verfügung stellen können. Hierfür ist die Benennung des Löschwasserbedarfs und der notwendigen technischen Anlagen (Entnahmestellen und größere Rohrdimensionen) jeweils durch die Hansestadt Wismar vorzugeben. Für die Vorhaltung und Bereitstellung von Löschwasser gelten separate Vereinbarungen. Für den betroffenen Bereich des Plangebietes ergeben sich aus Sicht der Hansestadt Wismar keine anderen Anforderungen als bisher.

15.5 Energieversorgung

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes wird die Anbindung an vorhandene Versorgungsleitungen vorgesehen. Die Stromversorgung wird über Neuanschlüsse an die vorhandene Infrastruktur gewährleistet. Die Versorgung wird aus der vorhandenen Trafostation östlich der Zierower Landstraße erfolgen. Dies erfolgt durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH.

15.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung soll über die Stadtwerke Wismar GmbH gesichert werden. Der Anschluss an das Erdgasnetz erfolgt durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH. Die Gebäude werden über Hausanschlüsse mit dem vorhandenen Gasversorgungsnetz-Niederdruck verbunden.

15.7 Telekommunikation

Telekomunikation soll durch Anbindung an das Telekommunikationsleitungssystem gesichert werden. Die Rückbaumaßnahmen im Bereich der vorhandenen Telekommunikationsleitungen sind mit der Deutschen Telekom Technik GmbH zu koordinieren und abzustimmen.

15.8 Abfallentsorgung

Aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Ortslage kann die Abfallentsorgung gesichert werden. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereit zu stellen.

16. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Allgemeines Wohngebiet	**4.655,0**
Grünfläche	**815,0**
Straßenverkehrsfläche	**180,0**
Summe	**5.650,0**

Das Plangebiet nimmt etwa 0,56 ha Fläche ein.

17. Auswirkungen der Planung

17.1 Allgemeines

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt mit der Planung die Vorbereitung der baulichen Nutzung auf der bisher gewerblich geprägten Fläche im Ortsteil Hinter Wendorf zugunsten von Wohnungsbau. Es ist beabsichtigt, den bisher nachteilig auf das Gebiet wirkenden gewerblichen Bereich umzugestalten und durch Neubebauung aufzuwerten und den Wohn-, Erholungs- und Erlebniswert zu verbessern. Es sollen drei Doppelhäuser errichtet werden, die in die vorhandene Wohnumgebung eingebettet werden. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar werden die Flächenversiegelungen im Vergleich zur bisherigen gewerblichen Nutzung reduziert. Das Wohngebiet kann besser in die bestehende bauliche Umgebung eingefügt werden als die desolat wirkenden gewerblichen Hallen.

17.2 Abbrucharbeiten

Hinweise zu Abrissarbeiten, die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes unvermeidlich sind.
Bei Abbrucharbeiten von Gebäuden, die vor 1990 errichtet wurden, ist mit dem Vorkommen belasteter Baustoffe (z.B. Asbest, Teer, Holzschutzmittel) zu rechnen. Besonders sind Dichtungen (auch Dämmplatten), Elektroanlagen, Dacheindeckungen (Wellasbest, teerhaltige Dachpappe) und Zwischendecken (Planasbest) sowie Holz vor Beginn der Maßnahmen zu untersuchen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Bei Holz insbesondere in tragenden Teilen ist von Behandlungen mit Holzschutzmitteln auf Wirkstoffbasis Lindan und DDT (z.B. „Hylotox“) auszugehen.

Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung der Hölzer oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz unzulässig. Bestehen Zweifel über Art und Menge von belasteten Bauprodukten, wird empfohlen, durch einen Sachverständigen für die Vorbereitung des Rückbaus ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen. Bei industrieller oder gewerblicher Vornutzung oder wenn andere Anhaltspunkte für Schadstoffbelastungen der Gebäudesubstanz bekannt sind, sollte rechtzeitig vor Baubeginn das Schadstoffgutachten eines zuverlässigen Fachkundigen vorliegen, welche Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechts berücksichtigt.
Es gehört grundsätzlich zur Bauherrenverantwortung für die Kalkulationssicherheit vorhandene produktionsspezifische und baustoffimmanente Schadstoffe durch Diffusionsvorgänge sekundär kontaminierte Baustoffe sowie Kontaminationen in Böden zu beschreiben. Dazu sind die betroffenen Massen und deren Schadstoffklassifizierung (z.B. gemäß der LAGA) zu ermitteln und die Lage der Baustoffe auf dem Gelände und deren Ausbaubarkeit sowie die Zugänglichkeit zu beschreiben.
Begleitung und Dokumentation sollten ebenfalls durch einen Fachkundigen erfolgen. Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit gesundheitsgefährdenden Stoffen wie Asbest sowie die Entsorgung der Abfälle dürfen nur von qualifizierten Fachbetrieben durchgeführt werden. Zuständige Arbeitsschutzbehörde ist das LAGUS-Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Straße 47, 19061 Schwerin. Unsachgemäßer Umgang mit Schadstoffen bei Abriss und Rückbau von Gebäuden kann erheblichen Aufwand zur Bodensanierung verursachen.

17.3 Hinweise zum Bodenschutz

Unter Berücksichtigung der konkreten baulichen und Nutzungssituation am Standort wird durch die Hansestadt Wismar das bedingte Baurecht festgesetzt, um somit Vorsorge dafür zu tragen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden und die Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete sowie für Nutzgärten eingehalten bzw. unterschritten werden.

18. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

18.1 Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

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

18.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

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

Im Stellungnahmeverfahren wurde auf die Anforderungen bei Abbrucharbeiten hingewiesen. Es handelt sich um Gebäude, die vor 1990 errichtet wurden, die abgerissen werden müssen. Da mit dem Vorkommen belasteter Baustoffe (z.B. Asbest, Teer, Holzschutzmittel) zu rechnen ist, sind Untersuchungen vor Abriss vorzunehmen. Rechtzeitig vor Baubeginn wird die Erstellung eines Schadstoffgutachtens eines zuverlässigen Fachkundigen empfohlen, damit die Belange des Arbeitsschutzes und des Abfallrechtes hinreichend berücksichtigt werden können

18.3 Bodenschutz

Die zuständige untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, hat mitgeteilt, dass im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz bekannt sind. 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.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer 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.
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.

18.4 Munitionsfunde

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

18.5 Artenschutzrechtliche Belange

Brutvögel - Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Flächen (Gebäudeabriss und Entfernung von Gebüschen und Gehölzen) im Zeitraum vom 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen und Gebäude keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Fledermäuse - Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Gebäude vorhanden, die zurückzubauen sind. Bei Abrissarbeiten des Gebäudekomplexes ist der Bestand artenschutzrechtlich neu zu bewerten und eine ökologische Begleitung der Abbruchmaßnahmen erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden. Die Arbeiten sind besonders in der Anfangsphase artenschutzfachlich zu begleiten. Werden in den voraussichtlich am ehesten angenommenen Strukturen (unzugänglichen Gebäudenischen, besonders in Hohlräumen von Mehrschalendächern, unter Welldachplatten und hinter Fassadenverkleidungen) keine Tiere nachgewiesen, so kann beim Abbruch der verbleibenden Gebäudeteile auf weitere Vorkehrungen verzichtet werden. Die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit ist Voraussetzung für die Baugenehmigung.

Reptilien und Amphibien - Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von besonders geschützten sowie streng geschützten Reptilien- und Amphibienarten ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

18.6 Gewässerschutz

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV 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 i.V. mit § 118 Abs. 1 des LWaG 6 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ wurde in der Sitzung der Bürgerschaft am …….. gebilligt.

Hansestadt Wismar, den (Siegel)

Thomas Beyer
Bürgermeister
der Hansestadt Wismar

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar durch:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 3881 / 7105 - 0
Telefax 0 3881 / 7105 - 50
pbm.Mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 3 Gutachten

Für die Bearbeitung wurde für den Nachweis des ausreichenden Schallschutzes folgendes Gutachten erstellt:

Schalltechnische Untersuchung Bericht 4212E1/17 erstellt vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Immissionsschutz, Bau-, Raum- und Elektroakustik Dipl.-Ing. Manfred Goritzka und Partner, Handelsplatz 1, 04319 Leipzig, erstellt am 10.07.2017

goritzka *akustik*

INGENIEURBÜRO FÜR SCHALL- UND SCHWINGUNGSTECHNIK
Immissionsschutz, Bau-, Raum- und Elektroakustik

Bekanntgabe als Messstelle nach § 29b BImSchG

Diplom-Ingenieur
Manfred Goritzka und Partner

Handelsplatz 1, 04319 Leipzig
Telefon: 0341 / 65 100 92
Telefax: 0341 / 65 100 94
e-mail: info@goritzka-akustik.de
www.goritzka-akustik.de

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
BERICHT 4212E1/17

Schallimmissionsprognose | resultierender Außenlärmpegel

Neubau von drei Doppelhäusern in der
Zierower Landstraße in 23968 Wismar

erstellt am: 10.07.2017

Auftraggeber: PMT
Albrecht-Dürer-Weg 10a
04328 Leipzig

INHALTSVERZEICHNIS

1	**AUFGABENSTELLUNG**	**3**
2	**BEARBEITUNGSGRUNDLAGEN**	**3**
2.1	VORSCHRIFTEN, NORMEN, RICHTLINIEN UND LITERATUR	3
2.2	ÜBERGEBENE / VERWENDETE UNTERLAGEN	4
2.3	EINHEITEN, FORMELZEICHEN, BERECHNUNGSALGORITHMEN	4
3	**SITUATIONSBESCHREIBUNG / LÖSUNGSANSATZ**	**4**
4	**ERMITTLUNG DER EMISSIONEN DES STRAßENVERKEHRS**	**6**
5	**ERMITTLUNG DER BEURTEILUNGSPEGEL**	**6**
5.1	BERECHNUNGSPRÄMISSEN	6
5.2	RESULTIERENDER AUßENLÄRMPEGEL	6
6	**ANFORDERUNG AN DEN PASSIVEN SCHALLSCHUTZ**	**7**
7	**ZUSAMMENFASSUNG**	**9**

ANLAGE / BILDER

ANLAGE 1	BEGRIFFSERKLÄRUNG	10
BILD 1	LAGEPLAN	
BILD 2	LÄRMPEGELBEREICHE TAGS UND NACHTS; EG	
BILD 3	LÄRMPEGELBEREICHE TAGS UND NACHTS; 1. OG	

1 AUFGABENSTELLUNG

Die Obotritia Capital KGaA plant an der Zierower Landstraße 16 in 23968 Wismar drei Doppelhäuser zu errichten.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung sind die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ an der geplanten Bebauung nach DIN 4109:1989-11 zu berechnen und die sich ergebenden Lärmpegelbereiche (LPB) auszuweisen.

2 BEARBEITUNGSGRUNDLAGEN

2.1 VORSCHRIFTEN, NORMEN, RICHTLINIEN UND LITERATUR

/1/	BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG); Ausfertigungsdatum: 15.03.1974; in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist
/2/	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO); Ausfertigungsdatum: 26.06.1962; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
/3/	DIN ISO 9613-2	Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren; Ausgabedatum: 1999-10
/4/	TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm; 26. August 1998
/5/	DIN 4109	Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise; November 1989
/6/	DIN 18005, Teil 1	Schallschutz im Städtebau, 2002
/7/	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1	Schalltechnische Orientierungswerte, 1987
/8/	P.A. Mäcke	Normierter Tagesgang der Verkehrsstärke in „Stadt, Region Land", Institut für Stadtbauwesen der TH Aachen
/9/	RLS 90	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, 1990
/10/	Schall 03	Richtlinie zur Berechnung der Schallimmission von Schienenwegen, Ausgabe 1990
/11/	LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt „Das erforderliche Schalldämm-Maß von Schallschutzfenstern - Vergleich verschiedener Regelwerke

/12/ **goritzka *akustik*** 4212/16 schalltechnische Untersuchung „Schallschutznachweis – maßgeblicher Außenlärmpegel – Bauvorhaben Einfamilienhäuser Zierower Landstraße, 23968 Wismar; Datum: 21.03.2016

2.2 ÜBERGEBENE / VERWENDETE UNTERLAGEN

/13/ Flurkarte als dwg und dxf; übergeben durch Herrn Silvio Tschernick; übergeben am 05.07.2017
/14/ KFZ-Verkehrszahlen; übergeben durch die Stadt Wismar;

2.3 EINHEITEN, FORMELZEICHEN, BERECHNUNGSALGORITHMEN

In der **ANLAGE 1** sind die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Begriffe, Formelzeichen und die für die Ermittlung der Emission verwendeten Berechnungsalgorithmen erläutert.

3 SITUATIONSBESCHREIBUNG / LÖSUNGSANSATZ

In der Zierower Landstraße in 23968 Wismar ist die Errichtung von drei Doppelhäusern geplant. Für das geplante Gebäude sind die maximal zu erwartenden resultierenden Außenlärmpegel ($L_{a,res}$) an den Fassaden zu bestimmen und die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 auszuweisen. Diese wiederum bilden die Grundlage zur Bestimmung der erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile.

Aufbauend auf den übergebenen Unterlagen (/13/ und /14/), wird ein dreidimensionales schalltechnisches Berechnungsmodell erstellt. Dieses Berechnungsmodell besteht aus einem

- Ausbreitungsmodell (Gelände und Bebauung) und einem
- Emissionsmodell Straßenverkehr

Mit diesen Berechnungsmodellen erfolgen die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionspegel (Beurteilungspegel) und maßgeblichen Außenlärmpegel an den geplanten Gebäuden.

Die grundlegende Größe „maßgeblicher Außenlärmpegel" wird entsprechend der DIN 4109 (/5/) wie folgt ermittelt.

- Berechnung der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr
- arithmetische Addition von 3 dB auf den Beurteilungspegel für den Straßenverkehr → resultierender Außenlärmpegel $L_{a,res}$ im Beurteilungszeitraum tags und nachts

Anmerkung 1: Wie in der DIN 4109 unter Punkt 5.5 ausgeführt, werden „zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels die Lärmbelastungen [...] berechnet". Es werden keine Messungen vor Ort durchgeführt. Hintergrund ist, dass Messungen - insbesondere Verkehrsgeräusche (Straßenverkehr und/oder Schienenverkehr) - immer Multimomentaufnahmen sind. Ohne Kenntnis der Emissionsbedingungen (z.B. Geschwindigkeit des gemessenen Fahrzeuges, Drehzahlstufe eines Lüfters) ist keine eindeutige Zuordnung der Immission möglich.

Die umliegenden Straßen (Ostseeblick / Zierower Landstraße) sind durch Wohnnutzung geprägt. Daher wird auf eine schalltechnische Betrachtung des Gewerbelärms verzichtet.

Die DIN 4109 zieht bei der Ermittlung der notwendigen Schalldämmung den maßgeblichen Außenlärmpegel des Tagzeitraumes heran. Bei „ungünstigen" Konstellationen (z.B. einem hohen Güterverkehrsaufkommen nachts), kann es dazu führen, dass die „Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu hohe Innenraumpegel für die Nacht zur Folge hat" (/11/).

Daher wird rechnerisch überprüft, ob der Lärmpegelbereich - unter Einbeziehung nachstehenden Prinzips - nach /11/ erhöht werden sollte:

- Differenz $L_{a,tags} - L_{a,nachts} \approx 10$ dB(A) → keine Erhöhung des Lärmpegelbereiches
- Differenz $L_{a,tags} - L_{a,nachts} \approx 5$ dB(A) → Erhöhung des Lärmpegelbereiches um 1 Stufe
- Differenz $L_{a,tags} - L_{a,nachts} \approx 0$ dB(A) → Erhöhung des Lärmpegelbereiches um 2 Stufe
- Differenz $L_{a,tags} - L_{a,nachts} < 0$ dB(A) → Erhöhung des Lärmpegelbereiches um 3 Stufe

4 ERMITTLUNG DER EMISSIONEN DES STRAßENVERKEHRS

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind die Emissionspegel $L_{m,E}$ des Straßenverkehrs grundsätzlich nach den in der RLS 90 vorgegebenen Algorithmen (**ANLAGE 1**) rechnerisch zu bestimmen.

In der **TABELLE 1** sind die zum Ansatz gebrachten Verkehrs- und Emissionsdaten ausgewiesen.

TABELLE 1: Emissionsdaten Straßenverkehr nach RLS 90 (vorhandene Straßen, Lage s. **BILD 1**)

DTV Kfz/24h	M_T Kfz/h	M_N Kfz/h	p_T %	p_N %	V km/h	D_{STRO} dB(A)	D_{Stg} dB(A)	$L_{m,E}$ tags dB(A)	$L_{m,E}$ nachts dB(A)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
Zierower Landstraße **4.400**	264	35	9,7	8,5	50	0	0	**59,9**	50,8
Ostseeblick **2.000**	120	22	6,0	6,0	50	0	0	**55,2**	47,8
Erschließungsstraße **25***	1,5	0,3	0,0	0,0	30	0	0	**31,3**	24,3

* nach /8/

5 ERMITTLUNG DER BEURTEILUNGSPEGEL

5.1 BERECHNUNGSPRÄMISSEN

Die Schallausbreitungsberechnungen werden mit dem Programmsystem LIMA durchgeführt. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird entsprechend der gültigen Berechnungsvorschriften RLS 90 und DIN ISO 9613-2 gerechnet.

5.2 RESULTIERENDER AUßENLÄRMPEGEL

Die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel werden fassadenbezogen für die nachstehenden Immissionshöhen ausgewiesen:

- Berechnungshöhe: EG **BILD 2 (tags und nachts)**
- Berechnungshöhe: 1. OG **BILD 3 (tags und nachts)**

Entsprechend der **BILDER** ergeben sich an den Fassaden der geplanten Gebäude maximal die Lärmpegelbereiche II nach DIN 4109, Tabelle 8.

Im Vergleich der Differenzen der maßgeblichen Außenlärmpegel zw. den Beurteilungszeiträumen tags und nachts, ist zu konstatieren, dass diese Pegeldifferenzen ≈ 10 dB aufweisen. Nach /11/ sind die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche nicht zu erhöhen (Vgl. Abschnitt 3).

6 ANFORDERUNG AN DEN PASSIVEN SCHALLSCHUTZ

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (BImSchG /1/) müssen die Außenbauteile die in der DIN 4109, Tabelle 8, entsprechend der schutzbedürftigen Raumarten, aufgeführten erforderlichen Schalldämm - Maße erf. R'_w aufweisen.

Diese erf. R'_w sind in der **TABELLE 2** zusammengefasst.

TABELLE 2: Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Tabelle 8

Lärmpegelbereich -LPB-	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" / dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ [dB]	Büroräume[1]) und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ [dB]
I	bis 55	30	--
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	[2])	50

[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Entsprechend der Nutzung einzelner Räume und der in den **BILDERN** ausgewiesenen Lärmpegelbereiche, ergeben sich die erforderlichen Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$. [z.B. Wohnnutzung im Bereich des Lärmpegelbereiches II → erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB].

Für die konkrete Auslegung der Schalldämmung einzelner Fassadenelemente sind die nachfolgenden **TABELLEN 3** und **4** zu beachten.

TABELLE 3: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Tabelle 8; **entsprechend DIN 4109 Tabelle 9**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2
$S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2

TABELLE 4: Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern; **entsprechend DIN 4109 Tabelle 10**

1	2	3	4	5	6	7
erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tab. 8	**Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ...dB/....dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %**					
	10 %	**20%**	**30%**	**40%**	**50%**	**60%**
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	-

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5m und Raumtiefe von etwa 4,5m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils nach Tabelle 8 und der Korrektur von - 2dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

7 ZUSAMMENFASSUNG

Die Obotritia Capital KGaA plant an der Zierower Landstraße 16 in 23968 Wismar drei Doppelhäuser zu errichten.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurden die resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ an der geplanten Bebauung nach DIN 4109 berechnet und die sich ergebenden Lärmpegelbereiche (LPB) ausgewiesen.

Die Ergebnisse sind im **BILD 2** (Beurteilungszeitraum tags und nachts, EG) und **BILD 3** (Beurteilungszeitraum tags und nachts, 1.OG) ersichtlich.

Entsprechend der **BILDER 2** und **3** ergeben sich an den Fassaden des geplanten Gebäudes maximal die Lärmpegelbereiche II nach DIN 4109, Tabelle 8.

Im Vergleich der Differenzen der maßgeblichen Außenlärmpegel zw. den Beurteilungszeiträumen tags und nachts, ist zu konstatieren, dass diese Pegeldifferenzen ≈ 10 dB aufweisen. Nach /11/ sind die jeweilig ausgewiesenen Lärmpegelbereiche nicht zu erhöhen (Vgl. Abschnitt 3).

Dipl.-Ing. M. Goritzka

P. Mann, B.Sc.

ANLAGE 1: BEGRIFFSERKLÄRUNG

SCHALLEMISSION- SCHALLQUELLE STRAßENVERKEHR (RLS 90)

Die Berechnung des Emissionspegels $L_{m,E}$ erfolgt nach den in der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS-90) vorgegeben Algorithmen.

Emissionspegel $L_{m,E}$

- beschreibt die Stärke der Schallemission von einer Straße oder einem Fahrstreifen
- berechnet sich aus der Verkehrsstärke, dem Lkw-Anteil, der zul. Höchstgeschwindigkeit, der Art der Straßenoberfläche und der Längsneigung der Straße

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + D_v + D_{StrO} + D_{Stg} + D_E \qquad \text{[Gl. I]}$$

mit

- $L_m^{(25)}$ Mittelungspegel nach Gl. II
- D_v Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten
- D_{StrO} Korrektur für die unterschiedlichen Straßenoberflächen nach TABELLE 5
- D_{Stg} Zuschlag für Steigungen und Gefälle nach Gl. III
- D_E Korrektur zur Berücksichtigung von Einfachreflexion (wird durch das Schallausbreitungsberechnungsprogramm berücksichtigt)

Mittelungspegel $L_m^{(25)}$

$$L_m^{(25)} = 37{,}3 + 10 \cdot lg[M \cdot (1 + 0{,}082 \cdot p)] \qquad \text{[Gl. II]}$$

mit

- M maßgebende stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h]
- p maßgebender Lkw-Anteil (Lkw mit einem zul. Gesamtgewicht über 3,5 t) [%]

Geschwindigkeitskorrektur D_v

- durch die Korrektur werden von 100 km/h abweichende zul. Höchstgeschwindigkeiten berücksichtigt

$$D_v = L_{Pkw} - 37{,}3 + 10 \cdot lg\left[\frac{100 + \left(10^{\frac{D}{10}} - 1\right) \cdot p}{100 + 8{,}23 \cdot p}\right] \quad \text{[Gl. III]}$$

$$L_{Pkw} = 27{,}7 + 10 \cdot lg[1 + (0{,}02 \cdot v_{Pkw})^3] \quad \text{[Gl. IV]}$$

$$L_{Lkw} = 23{,}1 + 12{,}5 \cdot lg(v_{Lkw}) \quad \text{[Gl. V]}$$

$$D = L_{Lkw} - L_{Pkw} \quad \text{[Gl. VI]}$$

mit

- v_{Pkw} zul. Höchstgeschwindigkeit für Pkw (mind. 30 km/h, max. 130 km/h) [km/h]
- v_{Lkw} zul. Höchstgeschwindigkeit für Lkw (mind. 30 km/h, max. 80 km/h) [km/h]
- L_{Pkw}, L_{Lkw} Mittelungspegel für 1 Pkw/h bzw. 1Lkw/h

Steigungen und Gefälle D_{Stg}

$$D_{Stg} = 0{,}6 \cdot |g| - 3 \quad \text{für } |g| > 5\,\% \quad \text{[Gl. VII]}$$

$$D_{Stg} = 0 \quad \text{für } |g| \leq 5\,\% \quad \text{[Gl. VIII]}$$

mit

- g Längsneigung des Fahrstreifens [%]

Straßenoberfläche D_{StrO}

TABELLE 5: Korrektur $\boldsymbol{D_{StrO}}$ für unterschiedliche Straßenoberflächen

		$^*D_{StrO}$ in dB(A) bei zul. Höchstgeschw. von		
	Straßenoberfläche	30 km/h	40 km/h	≥ 50 km/h
1	2	3	4	5
1	nicht geriffelter Gussasphalt, Asphaltbetone oder Splittmastixasphalte	0,0	0,0	0,0
2	Betone oder geriffelte Gussasphalte	1,0	1,5	2,0
3	Pflaster mit ebener Oberfläche	2,0	2,5	3,0
4	sonstiges Pflaster	3,0	4,5	6,0

* Für lärmmindernde Straßenoberflächen, bei denen aufgrund neuer bautechnischer Entwicklungen eine dauerhafte Lärmminderung nachgewiesen ist, können auch andere Korrekturwerte D_{StrO} berücksichtigt werden.

Berechnung der resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile

Die resultierende Schalldämmung $R'_{w,res}$ aller Außenbauteile wird mittels nachfolgender Gleichung bestimmt:

$$R'_{w,res} = -10 \cdot \log\left[\frac{1}{S_{ges}} \cdot \left(\sum S_n \cdot 10^{-0,1 \cdot R_n}\right)\right] \quad \text{dB}$$

S_n: Fläche des Außenbauteils i in m²
S_{ges} : Summe der Fläche aller Außenbauteile in m²
R'_n : bewertetes Schalldämm-Maß des i-ten Bauteils in dB
n: Anzahl aller Außenbauteile

Die Schalldämmmaße der Bauteile werden aus den übergebenen Unterlagen entnommen bzw. rechnerisch ermittelt (Grundlage DIN 4109 Beiblatt 1, Prüfzeugnisse, Literaturangaben, eigene Messungen). Die Flächenmaße ergeben sich aus den Bauzeichnungen.

Bauakustische Begriffe – Luftschalldämmung

Die Luftschalldämmung trennender Bauteile in Gebäuden wird in erster Linie durch das bewertete Bau-Schalldämm-Maß gekennzeichnet.

$R_{w,R}$ Rechenwert des bewerteten Schalldämm-Maßes des trennenden Bauteiles ohne Längsleitung über flankierende Bauteile

R'_w bewertetes Bau-Schalldämm-Maß des trennenden Bauteils mit Schallübertragung über die Flankenwege (z.B. bei Wänden)

R_w bewertetes Bau-Schalldämm-Maß des trennenden Bauteils bei alleiniger Schallübertragung über das Bauteil (z.B. bei Türen)

erf. R'_w Anforderungswert des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109 mit Flankenübertragung

erf. R_w Anforderungswert des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109 ohne Flankenübertragung

Umso größer das bewertete Bau-Schalldämm-Maß ist, desto geringer ist die Lautstärke, mit der Geräusche wie Sprechen, Radio, Telefonklingeln aus dem Raum hinter dem Bauteil wahrgenommen werden, d.h. *desto größer* ist die Luftschalldämmung.

Berechnung der erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile nach VDI 2719

Nach der VDI 2719 berechnet sich das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß $erf.\ R'_{w,res}$ nach nachstehender Gleichung.

$$erf.\ R'_{w,res} = L_a - L_i + 10 \cdot log\left(\frac{S_g}{A}\right) + K + W$$

mit

L_a	maßgeblicher A-bewerteter Außenschallpegel	[dB(A)]
L_i	angestrebter Innenschallpegel	[dB(A)]
S_g	vom Raum aus gesehene Gesamtaußenfläche	[m²]
A	äquivalente Absorptionsfläche des Raumes; in der Regel gilt A ≈ 0,8 * Grundfläche des Raumes	[m²]
W	Winkelkorrektur; hier W = 0 dB	
K	Korrektursummand, der die unterschiedlichen Frequenzspektren der einzelnen Verkehrsarten und die Frequenzabhängigkeit der Schalldämm-Maße von Fenstern pauschal berücksichtigt;	

- K = 0 dB bei Bahnstrecken mit überwiegendem Personenverkehr
- K = 3 dB bei übrigen Bahnstrecken
- K = 6 dB bei innerstädtischen Straßen
- K = 3 dB bei anderen Straßen
- K = 6 dB bei Verkehrsflughäfen

Wismar
Neubau Einfamilienhäuser

Bild 1: Lageplan

Legende

- vorhandene Bebauung
- geplante Doppelhäuser
- geplante Garagen / Carports
- Erschließungsstraße
- Ostseeblick
- Zierower Landstraße

Maßstab1:1.000

N

Meter

0 25 50

goritzka akustik

INGENIEURBÜRO FÜR SCHALL- UND SCHWINGUNGSTECHNIK

Handelsplatz 1
04319 Leipzig, Tel. 0341 - 651 00 92

Wismar

Neubau drei Doppelhäuser

Bild 2: Lärmpegelbereiche (LPB) tags und nachts EG

Legende

- vorhandene Bebauung
- geplante Doppelhäuser
- geplante Garagen / Carports

Lärmpegelbereiche (LPB)

LPB VII	[> 80 dB(A)]
LPB VI	[76 bis 80 dB(A)]
LPB V	[71 bis 75 dB(A)]
LPB IV	[66 bis 70 dB(A)]
LPB III	[61 bis 65 dB(A)]
LPB II	[56 bis 60 dB(A)]
LPB I	[bis 55 dB(A)]

Emittenten:
- Straßenverkehr

Maßstab1:500

0 10 20 Meter

N

goritzka akustik
INGENIEURBÜRO FÜR SCHALL- UND SCHWINGUNGSTECHNIK
Handelsplatz 1
04319 Leipzig, Tel. 0341 - 651 00 92

Bericht 4212E1/17

Wismar

Neubau drei Doppelhäuser

Bild 3: Lärmpegelbereiche (LPB) tags und nachts 1.OG

Legende

- vorhandene Bebauung
- geplante Doppelhäuser
- geplante Garagen / Carports

Lärmpegelbereiche (LPB)

LPB VII	[> 80 dB(A)]
LPB VI	[76 bis 80 dB(A)]
LPB V	[71 bis 75 dB(A)]
LPB IV	[66 bis 70 dB(A)]
LPB III	[61 bis 65 dB(A)]
LPB II	[56 bis 60 dB(A)]
LPB I	[bis 55 dB(A)]

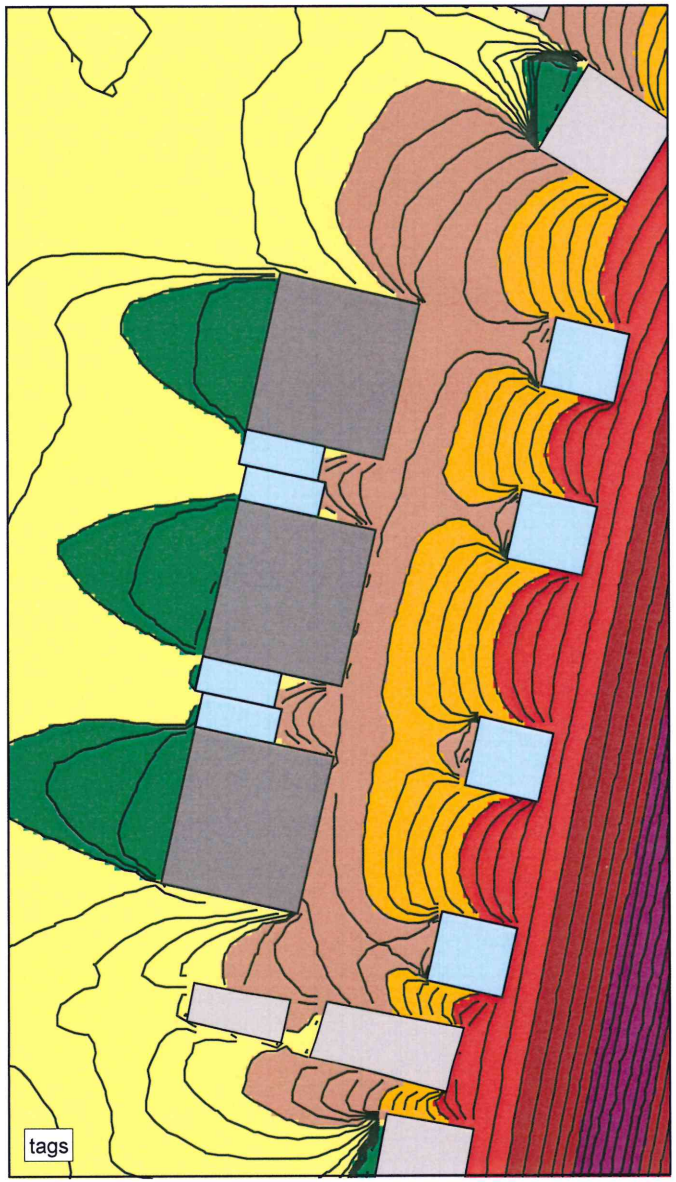
Emittenten:
- Straßenverkehr

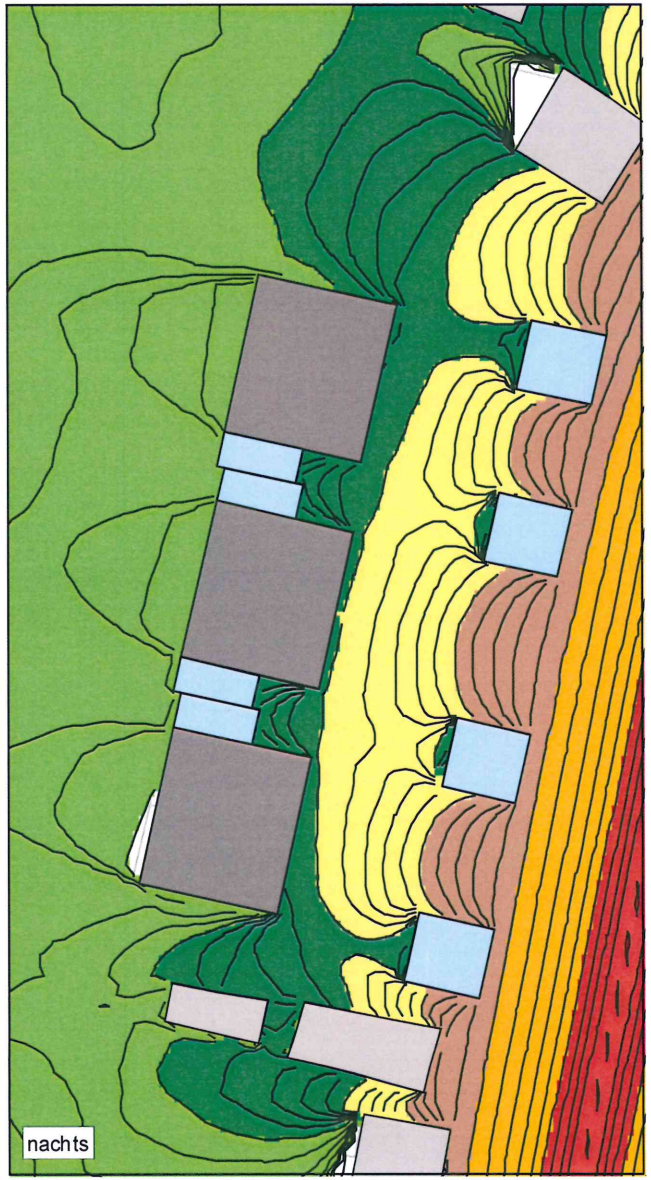
Maßstab1:500

0 10 20 Meter

N

goritzka akustik
INGENIEURBÜRO FÜR SCHALL- UND SCHWINGUNGSTECHNIK
Handelsplatz 1
04319 Leipzig, Tel. 0341 - 651 00 92





Wismar

Neubau drei Doppelhäuser

Bild 4: Isophonenkarte tags und nachts EG

Legende

- geplante Doppelhäuser
- geplante Garagen / Carports
- vorhandene Bebauung

Pegelklassen

- > 35 bis 40 dB(A)
- > 40 bis 45 dB(A)
- > 45 bis 50 dB(A)
- > 50 bis 55 dB(A)
- > 55 bis 60 dB(A)
- > 60 bis 65 dB(A)
- > 65 bis 70 dB(A)
- > 70 bis 75 dB(A)
- > 75 dB(A)

Emittenten:
- Straßenverkehr

Maßstab1:750

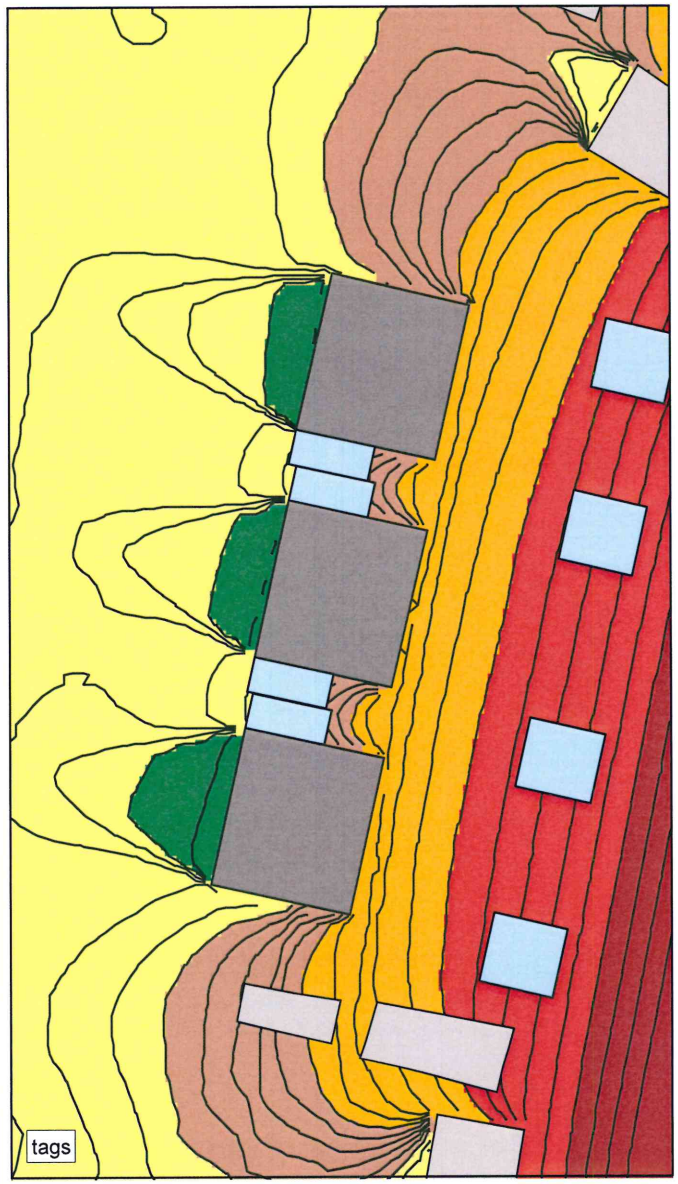
0 10 20 Meter

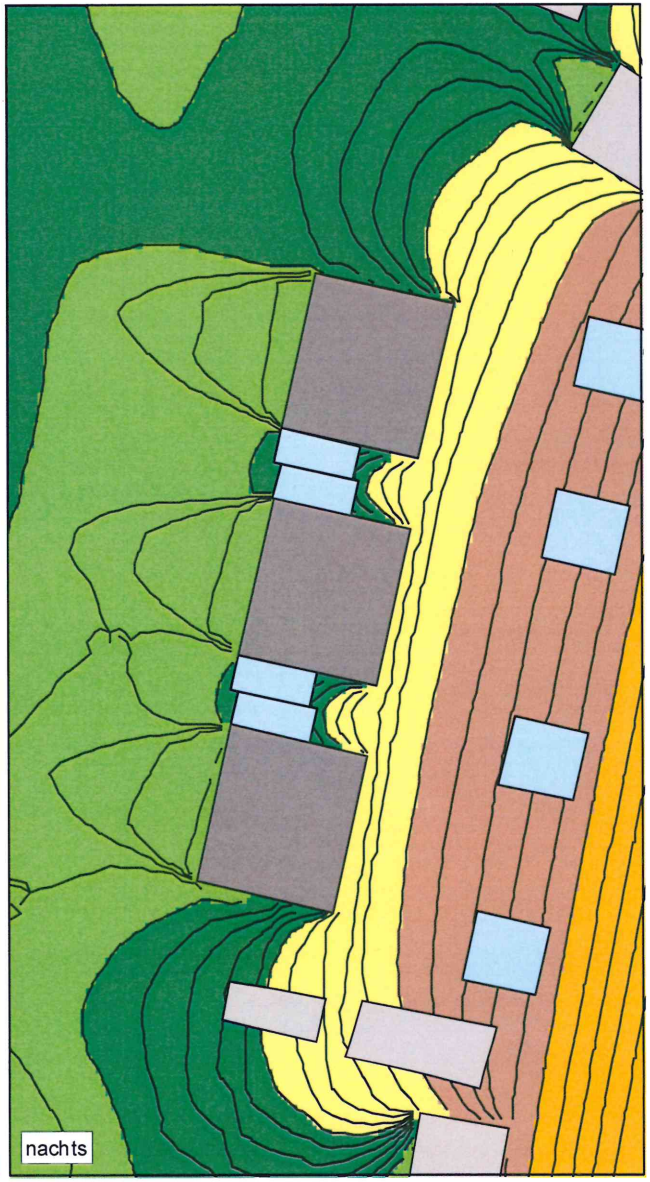
N

goritzka akustik

INGENIEURBÜRO FÜR SCHALL- UND SCHWINGUNGSTECHNIK

Handelsplatz 1
04319 Leipzig, Tel. 0341 - 651 00 92





Wismar

Neubau drei Doppelhäuser

Bild 5: Lärmpegelbereiche (LPB) tags und nachts 1.OG

Legende

- geplante Doppelhäuser
- geplante Garagen / Carports
- vorhandene Bebauung

Pegelklassen

- > 35 bis 40 dB(A)
- > 40 bis 45 dB(A)
- > 45 bis 50 dB(A)
- > 50 bis 55 dB(A)
- > 55 bis 60 dB(A)
- > 60 bis 65 dB(A)
- > 65 bis 70 dB(A)
- > 70 bis 75 dB(A)
- > 75 dB(A)

Emittenten:
- Straßenverkehr

Maßstab1:750

0 10 20 Meter

N

goritzka akustik

INGENIEURBÜRO FÜR SCHALL- UND SCHWINGUNGSTECHNIK

Handelsplatz 1
04319 Leipzig, Tel. 0341 - 651 00 92