HANSESTADT
wismar
WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT
WELTERBE und MEER

Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses

Sitzungstermin: Montag, 10.09.2018, 17:00 Uhr

Raum, Ort: Raum 234, Bürocenter

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1.	Begrüßung durch den Vorsitzenden	
2.	Eröffnung / Feststellung der Beschlussfähigkeit	
3.	Bestätigung der Tagesordnung	
4.	Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 13.08.2018	
5.	3. Projektaufruf EFRE Förderperiode 2014-2020 - Integrierte Nachhaltige Stadtentwicklung Ergänzung der 2. Fortschreibungdes Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)	**VO/2015/1611-04**
6.	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow", 5. Änderung Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	**VO/2018/2761**
7.	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf", 6. Änderung, Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	**VO/2018/2796**
8.	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" Abwägungs- und Satzungsbeschluss	**VO/2018/2803**

9.	Zusätzliche Fahrradstellplätze am Alten Hafen und Am Lohberg (verwiesen in den Bau- und Sanierungsausschuss)	**VO/2018/2722**
10.	Umwandlung von städtischen Grün- und Brachflächen in Blühflächen (verwiesen aus der Bürgerschaftssitzung vom 29.03.2018 - VO/2018/2628-01)	**VO/2018/2628**
11.	Sonstiges	

Nichtöffentlicher Teil:

12.	Abschluss eines Erschließungsvertrages für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" 6. Änderung	**VO/2018/2765**
13.	Einvernehmen der Gemeinde	

Öffentlicher Teil:

14.	Informationen/Verschiedenes	

Mit freundlichen Grüßen

Roland Kargel
Vorsitzender

HANSESTADT
Wismar
WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT
WELTERBE und MEER

Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

An die Mitglieder
des Bau- und Sanierungsausschusses

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erlaube mir, Sie zur Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses (Wahlperiode 2014-2019) am

Montag, 10.09.2018, 17:00 Uhr

in den Raum 234, Bürocenter, einzuladen.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1.	Begrüßung durch den Vorsitzenden	
2.	Eröffnung / Feststellung der Beschlussfähigkeit	
3.	Bestätigung der Tagesordnung	
4.	Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 13.08.2018	
5.	3. Projektaufruf EFRE Förderperiode 2014-2020 - Integrierte Nachhaltige Stadtentwicklung Ergänzung der 2. Fortschreibungdes Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)	VO/2015/1611-04
6.	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow", 5. Änderung Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	VO/2018/2761

7.	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf", 6. Änderung, Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	**VO/2018/2796**
8.	Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" Abwägungs- und Satzungsbeschluss	**VO/2018/2803**
9.	Zusätzliche Fahrradstellplätze am Alten Hafen und Am Lohberg (verwiesen in den Bau- und Sanierungsausschuss)	**VO/2018/2722**
10.	Umwandlung von städtischen Grün- und Brachflächen in Blühflächen (verwiesen aus der Bürgerschaftssitzung vom 29.03.2018 - VO/2018/2628-01)	**VO/2018/2628**
11.	Sonstiges	

Nichtöffentlicher Teil:

12.	Abschluss eines Erschließungsvertrages für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf" 6. Änderung	**VO/2018/2765**
13.	Einvernehmen der Gemeinde	

Öffentlicher Teil:

14.	Informationen/Verschiedenes	

Mit freundlichen Grüßen

Roland Kargel
Vorsitzender

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 20.5 Abt. Beteiligungs- und Fördermittelmanagement Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 1 Büro der Bürgerschaft 10.6 Abt. Gebäudemanagement 40 AMT FÜR BILDUNG, JUGEND, SPORT UND FÖRDERANGELEGENHEITEN 60 BAUAMT 20.1 Abt. Kämmerei 20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG	**Nr.**	**VO/2015/1611-04 öffentlich**
	Datum:	23.08.2018
	Verfasser:	Danigel-Ousaouri, Anja

3. Projektaufruf EFRE Förderperiode 2014-2020 - Integrierte Nachhaltige Stadtentwicklung
Ergänzung der 2. Fortschreibungdes Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)

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

---

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt für den 3. Projektaufruf EFRE Förderperiode 2014-2020 Integrierte Nachhaltige Stadtentwicklung entsprechend der Stadtentwicklungsförderrichtlinie-StadtentwFöRL M-V vom 12.10.2016 folgende Prioritätenliste:

1. Sanierung und Ergänzungsbau Kurt-Bürger-Stadion
2. Sanierung Breite Straße

Begründung:

Entsprechend dem Operationellen Programm des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Europäischen Programm für regionale Entwicklung (EFRE) für die Förderperiode 2014-2020 ist in Mecklenburg-Vorpommern beabsichtigt EU-Mittel für die Unterstützung der nachhaltigen Stadtentwicklung in den Ober- und Mittelzentren des Landes bereitzustellen.

Voraussetzung für eine künftige Förderung ist ein integriertes Stadtentwicklungskonzept. Die 2.

Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde in den Jahren 2012/13 erstellt und am 26.09.2013 (VO/2013/0739) in der Bürgerschaft beschlossen. Das Operationelle Programm (OP) des Landes Mecklenburg-Vorpommern für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für die Förderperiode 2014-2020 wurde am 29.10.2014 durch die europäische Kommission genehmigt.

Auf Grundlage des Operationellen Programms sind in den ISEKs die notwendigen Maßnahmen zur Bewältigung der wirtschaftlichen, demografischen, ökologischen, klimatischen sowie kulturellen und sozialen Herausforderungen und Problemlagen, herauszuarbeiten, differenziert darzustellen und mit Entwicklungszielen zu erreichen.

Mit der zusätzlichen Prioritätenliste und Projektbeschreibung (im Hinblick auf das Vorhaben Sanierung Breite Straße handelt es sich um eine Aktualisierung) für den 3. Projektaufruf der EFRE Förderperiode 2014-2020 wurde den Erfordernissen des Operationellen Programms des Landes M-V zum Europäischen Programm für regionale Entwicklung (EFRE) Rechnung getragen, so dass auf dieser Grundlage Förderanträge gestellt werden können.

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

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für Folgejahre (2019-2022)

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:	42400.6816620/07 (EFRE-Förderung Stadion)	Einzahlung in Höhe von	3.604.500 €
	61200.6926300/09 (Kredit Stadion)		1.201.500 €
	54101.6816620/08 (EFRE-Förderung Breite Straße)		1.575.000 €
Produktkonto /Teilhaushalt:	42400.7852200/07 (Sanierung und Ergänzungs-bau Stadion)	Auszahlung in Höhe von	4.806.000 €
	54101.7854200/08 (Breite Straße)		2.100.000 €

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):

Sanierung und Ergänzungsbau Kurt-Bürger-Stadion
Die Maßnahme ist im Haushalt 2018/2019 mit Auszahlungen in Höhe von 2.872.500 € veranschlagt (Zeitraum 2018-2021) und komplett kreditfinanziert genehmigt worden. Die aktuelle Kostenschätzung beläuft sich entgegen der Planung auf 4.806.000 €. Berücksichtigt sind nunmehr zusätzliche Kostengruppen sowie das derzeitige Preisniveau unter Einbeziehung der sehr guten Konjunktur und einer damit verbundenen hervorragenden Auftragslage für die Unternehmen zzgl. entsprechender Kostensteigerung über den Verlauf der geplanten Bauzeit. Durch eine EFRE-Förderung in Höhe von 75 % (entspricht 3.604.500 €) würde sich die Kreditaufnahme auf 1.201.500 € reduzieren. Die Maßnahme wäre damit trotz erheblicher Kostensteigerung finanziert.

Breite Straße:
Im Rahmen der Haushaltsplanung ist die Maßnahme in der Prioritätenliste für den Zeitraum 2022-2023 vorgesehen gewesen. Angedacht ist ein Maßnahmentausch (Breite Straße gegen Spiegelberg/Fischerstraße/Hinter dem Chor – geplant 2021-2022) innerhalb der

Prioritätenliste in der Altstadt. Dieser Tausch ist im Rahmen des 3. Projektaufrufes EFRE sinnvoll, da für die Breite Straße bereits ein Ingenieurvertrag für die Planung vorliegt. Darüber hinaus haben die Versorgungsträger ihre Leitungssysteme in der Breiten Straße bereits erneuert; im Spiegelberg müssten alle Systeme komplett erneuert werden, was hinsichtlich der Bauzeit mindestens ein Jahr in Anspruch nehmen wird. Zur Finanzierung der Breiten Straße waren ursprünglich Städtebaufördermittel angedacht, bei denen es jedoch eine sog. Kappungsgrenze für die einzusetzenden Fördermittel je Quadratmeter (max. 185 €/m²) gibt. Bei der aufwendigen Bauweise in der Breiten Straße würde diese Grenze deutlich überschritten werden. Im Rahmen der EFRE-Förderung gibt es eine derartige Grenze nicht, hier wird eine max. Förderung von 75% gewährt (entspricht 1.575.000 € bei Gesamtkosten von 2.100.000 €). Darüber hinaus erfüllt die Breite Straße die EFRE-Kriterien hinsichtlich der Umweltqualität (Lärmminderung, Begrünung, Aufenthalt) und ist von höherer wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und verkehrlicher Bedeutung gegenüber dem Spiegelberg.

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Der Bürgermeister

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

Anlage zur Vorlage VO 2015/1611-04

3. Projektaufruf EFRE Förderperiode 2014-2020 Integrierte Nachhaltige Stadtentwicklung Ergänzung der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)

Aus näherer Betrachtung und Analyse hat die Hansestadt Wismar wesentlich notwendige Einzelmaßnahmen einschließlich Priorität abgeleitet. Die Projekte werden dem Handlungsfeld: Tourismus, Kultur, Freizeit, Naturraum sowie Wirtschaft und Verkehr zugeordnet.

Die Auswahl der Maßnahmen richtet sich nach den Kriterien der Nachhaltigkeit, städtebaulich, wohnungswirtschaftlich, sozialen und ökologischen Relevanz sowie nach Übereinstimmung mit den Zielen der integrierten Stadtentwicklung.

Selbst unter der Annahme einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Hansestadt Wismar ist der Umfang der erforderlichen Maßnahmen nur mit maßgeblicher Unterstützung durch die entsprechenden Förderprogramme zu leisten. Dies setzt sowohl eine räumliche und inhaltliche Schwerpunktsetzung sowie eine nach Prioritäten gestaffelte Einordnung und Realisierung der Maßnahme voraus.

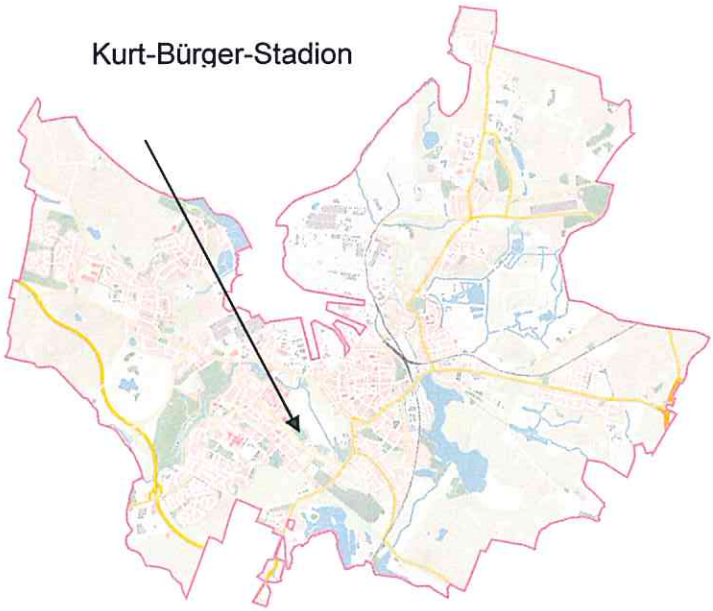
Für folgende Projekte sollen Mittel aus dem EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) für „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“ eingeworben werden:

- Sanierung und Ergänzungsbau Kurt-Bürger-Stadion
  Bürgermeister-Haupt-Str. 46-48
- Sanierung Breite Straße

Die ausgewählten Maßnahmen sind kohärent mit der Programmstrategie des Operationellen Programms für den EFRE des Landes Mecklenburg-Vorpommern und mit Zielen der Raumordnung.
Für die Finanzierung dieser Maßnahmen sollen Mittel aus dem EFRE für „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“ und ergänzende Mittel eingeworben werden.

Für diese Maßnahmen wurden folgende Projektblätter erarbeitet:

Projektbeschreibung Kurt-Bürger-Stadion

Leitbild	Hansestadt Wismar Stärkung des Mittelzentrums Wismar als attraktiver Wohn- , Kultur-, Einkaufs- und Wirtschaftsstandort
Strategisches Entwicklungsziel	Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung, Wissenschaft, Handel, Dienstleistung und Verwaltung mit überregionaler Bedeutung
Handlungsfeld	Tourismus, Kultur, Freizeit, Naturraum
Projekt	Sanierung und Ergänzungsbau Kurt-Bürger-Stadion
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Altstadtnähe, Übergang zum Stadtteils Friedenshof I 
Projektbeschreibung	Das Kurt-Bürger-Stadion ist ein wichtiges Dokument für die Architektur der 1950er Jahre und ein bedeutendes stadtbildprägendes Objekt in Bezug auf eine nachhaltige Stadt- und Stadtteilentwicklung, welches sich seit 2008 auf der Denkmalliste befindet. Das Kurt-Bürger-Stadion ist, neben dem täglich stattfindenden Schulsport und die Nutzung für den Vorschulsport, eine wichtige Trainings- und Wettkampfstätte für den Vereinssport, vorwiegend für den Fußballverein FC Anker Wismar 1997 e.V. In den letzten Jahrzehnten wurden verschiedene Umbauten und Erweiterungen vorgenommen. Dennoch besteht erheblicher Instandhaltungs- und Modernisierungsstau, insbesondere bei den Funktionsgebäuden. In diesem Projekt sollen die denkmalgeschützten Bestandsgebäude (damit sind o.g. Funktionsgebäude gemeint) des

	Stadions (1.2, 1.3, 1.4) saniert und ein Neubau Umkleide- und Sanitärgebäude für die im Außenbereich befindlichen Sportplätze errichtet werden. Anforderungen des Denkmalschutzes und der Barrierefreiheit sind bei der Instandsetzung und Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäude umzusetzen. Außerdem muss eine umfassende Trockenlegung der Gebäude erfolgen. Die Klinkerfassaden der Bestandsgebäude werden instand gesetzt, um somit dem historischen Charakter zu entsprechen und die architektonische Struktur des Stadionkomplexes zu erhalten. Eine vollständige Modernisierung im Inneren verbunden mit einigen baulichen Veränderung wird durchgeführt. Zudem ist der Neubau des Umkleide- und Sanitärgebäudes in den Bestand des historischen Ensembles einzufügen. Trotz der angestrebten Wiederherstellung ursprünglicher Umkleidebereiche in den Bestandsgebäuden ist der Bedarf nach weiteren Umkleidemöglichkeiten durch die gestiegene Nutzung, insbesondere durch die neu geschaffenen Sportplätze im Außenbereich (Kunstrasenplatz, Naturrasenplatz, Hartplatz) des Stadions, unabdingbar.

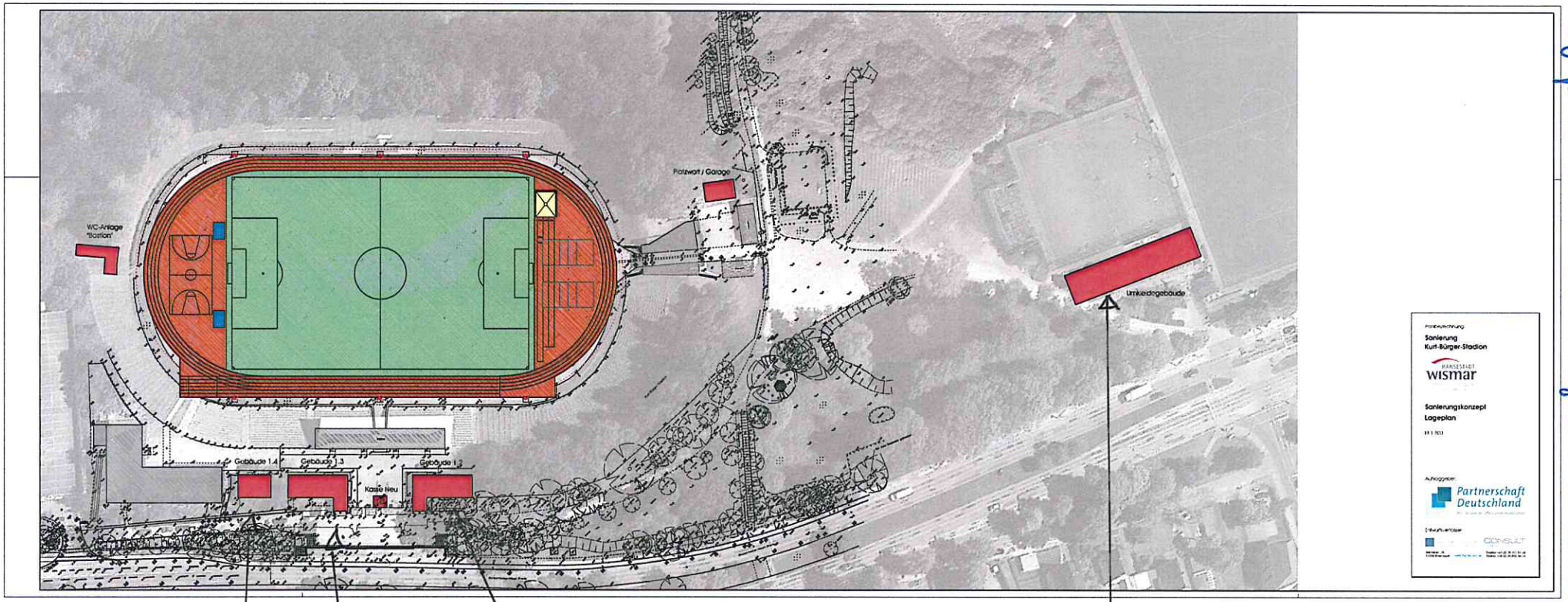
BILDER

Projektziel	Schaffung einer langfristig tragenden Infrastruktur zur Betreibung des Kurt-Bürger-Stadions und der angrenzenden Sportplätze unter Beachtung energetischer Aspekte und Barrierefreiheit, um die Bedarfe der Vereine und des Schulsports in der Hansestadt Wismar abzusichern.
Durchführungszeitraum	2019 - 2022
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	4.806.000,00 €
Mögliche Finanzierung	Bündelung- EU, Eigenmittel Hansestadt Wismar
Förderprogramme	EFRE „ Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“
EFRE-Zuordnung und Begründung	Dieses Projekt ist ein Mehrzielprojekt. Es verknüpft die Handlungsfelder „Tourismus, Kultur, Freizeit, Naturraum“ und „Städtebau und Wohnen“. Innerhalb des Handlungsfeldes „Tourismus, Kultur, Freizeit und Naturraum“ konzentrieren sich die Maßnahmen auf die bauliche Aufwertung bestehender Einrichtungen, auf die Etablierung neuer sowie den Ausbau der Angebote für Sport, Freizeit und Erholung, auf den Erhalt und die Erweiterung der Kulturangebote, auf die Entwicklung eigenständiger Stadtteilkulturen sowie auf die Reaktivierung ungenutzter und ungestalteter Freiflächen. Die Durchführung des Projektes ermöglicht es, dass das Sport- und Freizeitangebot in der Hansestadt Wismar ausgebaut werden kann. Denn mit dem Stadion und den naheliegenden Sportplätzen, kann der Vereins- und Wettkampfsport abgesichert werden und als Teilbereich eines gesamtsportlichen Zentrums etabliert werden.

	Die geplanten Maßnahmen tragen insbesondere zur Förderung des Kulturtourismus bei und zielen auf die Einbeziehung von Grün- und Landschaftsräumen, auf die Anbindung an periphere Bereiche sowie auf eine Schaffung individueller Wohnbereiche/-quartiere ab. Innerhalb des Handlungsfeldes „Städtebau und Wohnen" konzentrieren sich die Maßnahmen auf den Erhalt und die Sanierung denkmalwerter/stadtteilprägender Gebäude und Anlagen, auf die Beseitigung städtebaulicher Missstände, auf Rückbau/Abriss von nicht mehr benötigten Gebäude und Anlagen sowie auf die Aktivierung brachliegender Innenbereiche. Die geplanten Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen lassen eine deutliche Attraktivitätssteigerung der Stadtgebiete als Wohn- und Lebensstandorte erwarten.
Zielgruppe	Zielgruppe sind Bewohner/innen, insbesondere Vorschulkinder und Schülerinnen und Schüler und Vereinssportler, Besucher und Touristen,
Gleichstellung	Das Projekt ist gleichstellungspositiv
Priorität	Oberste (1)

Anlage:

Lageplan Kurt-Bürger -Stadion mit Ausweisung der Bestandsgebäude und des Neubaus Umkleide- und Sanitärgebäude



Lageplan Kurt-Bürger-Stadion

gesäude 1.4

Gebäude 1.3

gesäude 1.2

neues Umkleide- u. Sanitärgebäude

Anlage

Projektbeschreibung Breite Straße

Leitbild	Hansestadt Wismar Stärkung des Mittelzentrums Wismar als attraktiver Wohn- , Kultur-, Einkaufs- und Wirtschaftsstandort
Strategisches Entwicklungsziel	Ausbau der verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz
Handlungsfeld	Wirtschaft und Verkehr
Projekt	Sanierung Breite Straße
Teilräumliche Zuordnung/Lage	Sanierungsgebiet „Altstadt“ Die Straße hat die Funktion der direkten verkehrlichen Verbindung zwischen der Altstadt (Marktplatz) und dem Gebiet des Alten Hafens, welche durch die unmittelbare Nähe dieser beiden in Entwicklung befindlichen Teile der Stadt von großer Bedeutung ist und von Touristen und Einwohnern stark genutzt wird. Die Breite Straße wird im Westen von der platzartigen Aufweitung Fischerreihe/Am Platz und im Osten durch die Krämerstraße mit dem Hopfenmarkt begrenzt. Die Breite Straße ist als wichtige innerstädtische Achse Teil des Straßenzuges Fischerreihe, Breite Straße, Bademutterstraße und Gerberstraße gelegen im Zentrum des UNESCO-Welterbegebietes der Altstadt Wismar.
Projektbeschreibung	Besondere Gestaltungsmerkmale der Breiten Straße sind der Baumbestand und die Weite des Straßenraumes, die der Straße auch den Namen gibt. Durch die Unterbrechung des Straßenraumes im Bereich Ziegenmarkt ergeben sich

unterschiedliche großzügige Raumsituationen und prägen somit das Straßenbild entscheidend.

Mit dem Um- und Ausbau der Breiten Straße soll die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer verbessert werden und eine Aufwertung des Straßenraumes erfolgen. In enger Abstimmung mit den denkmalpflegerischen und städtebaulichen Entwicklungszielen soll die Lärmbelästigung minimiert (Pflastermaterial mit gesägtem Kronenschnitt in gebundener Bauweise) und die Umwelt- und Aufenthaltsqualität verbessert werden. Gleichzeitig sollen die Belange des ruhenden Verkehrs stadtverträglich berücksichtigt werden. Die geplante Gestaltung zeichnet sich durch ein Granit-Reihenstein-Altstadtpflaster mit gesägtem Kronenschnitt, in sog. gebundener Bauweise im Bereich der Fahrbahn aus. Diese Bauweise wurde bereits in weiteren wichtigen Altstadtstraßen mit gleich hoher Bedeutung umgesetzt, wodurch einerseits die Lärmbelastung für die anliegenden Wohn- und Gewerbenutzungen reduziert und die Nutzung durch Radfahrer deutlich verbessert wurde. Die Gehwege werden in Bockhorner Klinker und die Hausvorfelder in Natur-Kleinsteinpflaster / Mosaikpflaster ausgeführt. Zudem sollen beidseitig straßenbegleitend Bäume gepflanzt und die Aufenthaltsqualität durch Ruhe- und Verweilräume aktiviert werden. Hierdurch könnten zudem Räume für Kommunikation und ggf. auch für außengastronomische Nutzungen angeboten werden, was die Verbindung zwischen der Altstadt und dem Alten Hafen noch attraktiver und erlebbarer werden lässt. Die Stärkung dieser Verbindung trägt nachhaltig zu einer besseren Entwicklung beider touristischen Schwerpunkte (Altstadt / Alter Hafen) bei.

Breite Straße – Richtung Hopfenmarkt und Richtung Am Platz

Projektziel	Fortsetzung der Sanierung des Straßenzuges Gerber-, Bademutterstraße, Fischerreihe als Lückenschluss der öffentlichen Erschließungsanlagen unter Beachtung der Barrierefreiheit mit dem Ziel der Erhöhung der Umweltqualität durch Grünmaßnahmen und Reduzierung des Anteils des Umgebungslärms. Zum Schutz des Bestandes der bereits erneuerten Leitungen ist der Straßenoberbau schnellstmöglich zu erneuern. Die Maßnahme stellt den letzten Baustein zur Teilentlassung des Stadtraumes aus dem Sanierungsgebiet in 2022 dar.
Durchführungszeitraum	2018 -2021 (Planung und Durchführung)
Projektträger	Hansestadt Wismar
Projektkosten	2.100.000,00 € (inkl. Nebenkosten)
Mögliche Finanzierung	Bündelung- EU, Eigenmittel Hansestadt Wismar
Förderprogramme	EFRE „ Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“
EFRE-Zuordnung und Begründung	Dieses Projekt ist ein Mehrzielprojekt. Es verknüpft die Handlungsfelder Kulturerbe, Umweltqualität, städtische/soziale Infrastruktur. Durch die barrierefreie Erschließung wird eine uneingeschränkte und sichere Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Verkehrsteilnehmer mit Handicap ermöglicht. Damit entspricht das Projekt dem Ziel der Verbesserung der Barrierefreiheit. Der geplante Ausbau der Straße mit entsprechenden Belag führt zu einer wesentlichen Lärmminderung hinsichtlich des Zieles zum Schutz der menschlichen Gesundheit in dieser überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Straße. Mit der Neugestaltung der Breiten Straße erfolgt auch die Neuordnung des Straßenbegleitgrüns bzw. der Ergänzung

	und ggf. der Ersatz der vorhandenen Baumreihen und somit eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Kompensation von Luftschadstoffen. Dadurch wird nicht nur die Umweltqualität erhöht, auch die klimatischen Bedingungen werden verbessert. Das Projekt trägt damit zur Verbesserung der städtischen Umweltqualität bei und entspricht zudem dem Ziel der Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung. Die Maßnahme stellt aufgrund der Lage der Straße und ihrer Verknüpfungsfunktion der welterbegeschützten Bereiche Altstadt und Alter Hafen eine bedeutsame Wahrung und Verbesserung der Nutzung des kulturellen Erbes dar.
Zielgruppe	Zielgruppe sind Bewohner/innen, Arbeits- Berufspendler, Besucher und Touristen, Gewerbetreibende
Gleichstellung	Das Projekt ist gleichstellungspositiv
Priorität	hoch (2)

Organisationsstruktur in der Bearbeitung:

Die Planung, die ressort- und ämterübergreifenden Abstimmung, die Information und die Umsetzung der Maßnahmen und Projekte in der Förderperiode 2014 bis 2020 sowie zur Begleitung der Umsetzung der Ziele der ISEK-Fortschreibung ist nur erfolgreich durch eine engagierte Zusammenarbeit aller am Prozess genannten beteiligten Partner der Politik, der Verwaltung, der Denkmalpflege, des Sanierungsträgers, der Bauherren und Investoren sowie der Bewohner und Nutzer zu leisten.
Das bedeutet, dass auch so früh wie möglich die Bürger informiert und einbezogen werden, bevor letztendlich eine Beschlussfassung in den politischen Gremien der Stadt erfolgt, die je nach Haushaltslage eine Verwirklichung kurz- oder mittelfristig erlaubt. Dabei sind auch Maßnahmen im ISEK benannt, die aus anderen Finanzfonds der EU und des Landes M-V gefördert werden könnten. Somit sind die erforderlichen Vorbereitungen von den verschiedenen Fachbereichen der Stadtverwaltung zu treffen.

In der Hansestadt Wismar sind insbesondere das Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur, das Bauamt vor allem mit der Abteilung Sanierung und Denkmalschutz und der Sanierungsträger für die erhaltende Stadterneuerung und Stadtsanierung zuständig.
Darüber hinaus ist die Finanzverwaltung eingebunden im Hinblick auf die Planung der Mittel für die Projekte (Abteilung Kämmerei) und im Bezug auf die Fördermittelbewirtschaftung über die Städtebauförderung hinaus (Abteilung Beteiligungs- und Fördermittelmanagement).
Damit die Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten funktioniert, bedarf es einer klarer Aufgaben- und Kompetenzverteilung, fachlicher Qualifikation und Kooperationsbereitschaft.

Rollen und Aufgaben der Akteure:

- Der Bürgermeister und die Bürgerschaft entscheiden über die Auswahl der Projekte und Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung, der Förderung im Rahmen des EFRE u.a. Förderprogramme.

- Das Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur erfüllt die Aufgaben der Öffentlichkeitsarbeit zum Welterbe, das Welterbemanagement UNESCO und der integrierten Stadtentwicklung.

- Die Aufgaben des Bauamtes, Abteilung Sanierung und Denkmalschutz sind in großen Teilen Querschnittsaufgaben.
  Die Hansestadt Wismar muss die Denkmalpflege und die Sanierung in die gesamtstädtische Entwicklungspolitik integrieren. Die denkmalpflegerischen und sanierungsrechtlichen Aspekte müssen möglichst früh in die Diskussion einbezogen werden, die immer unter Abwägung aller öffentlichen Belange geführt wird.
  Die Abt. Sanierung und Denkmalschutz muss bereits bei allen planerischen Vorabsprachen zu Sanierungs-, Umnutzungs- und Neubaumaßnahmen u. a. innerhalb des Welterbegebietes und der Pufferzone konsultiert werden.

- Die Hansestadt Wismar hat für die Bewältigung der vielfältigen Aufgaben, die bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt anfallen, die DSK als Sanierungsträger beauftragt. Der Sanierungsträger unterstützt die Verwaltung im Prozess zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme "Altstadt". Zu den klassischen Aufgaben der

Projektsteuerung zählt die Fördermittelbewirtschaftung im Bezug auf die Städtebaufördermittel für die Gesamtmaßnahme Alstadt. Dem Sanierungsträger obliegt nicht nur die Akquisition, die Beantragung, Verwaltung und Auszahlung der Fördermittel, sondern auch die Nachweispflicht, dass die Gelder verwendungsgerecht und haushaltsrechtlich ausgegeben werden.

- Bei anderen Förderkulissen als die Städtebauförderung, wie z.B. die Förderung der Integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) obliegt nicht nur die Akquisition, die Beantragung, Verwaltung und Auszahlung der Fördermittel, sondern auch die Nachweispflicht, dass die Gelder verwendungsgerecht und haushaltsrechtlich ausgegeben werden der Abteilung Beteiligungs- und Fördermittelmanagement der Hansestadt Wismar.

- Vertreter der Fachämter der Stadtverwaltung, der Wohnungsunternehmen und der Versorgungsbetriebe werden projektbezogen in Umsetzung der Maßnahmen des ISEK einbezogen und regelmäßig über den Stand der Zielerreichung des ISEK informiert.

- Die Öffentlichkeit wird bei der Planung und Umsetzung der Projekte beteiligt. Der ISEK-Prozess wird mit dem Monitoring Stadtentwicklung begleitet und bewertet, die Fortschreibung erfolgt einmal jährlich zum Stichtag 31.12.

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 1 Büro der Bürgerschaft 60 BAUAMT	**Nr.**	**VO/2018/2761 öffentlich**
	Datum:	18.07.2018
	Verfasser:	Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow", 5. Änderung
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

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

---

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow", 5. Änderung mit dem Ergebnis geprüft, dass die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Abt. Naturschutz, Wasser und Boden
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Abt. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft
- Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde
- Stadtwerke Wismar GmbH
- Landrätin als untere Naturschutzbehörde
- Landrätin als untere Wasserbehörde
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V
- Eisenbahn-Bundesamt
- Deutsche Telekom AG
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V
- Bürgermeister als Straßenbaulastträger

berücksichtigt

sowie der

- Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

teilweise berücksichtigt werden.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus den Behördenbeteiligungen geprüft und beschließt die Abwägung (Prüfung der Stellungnahmen) entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung (siehe Anlage 1).

Die Bürgerschaft nimmt zur Kenntnis dass im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB keine Anregungen oder Hinweise geäußert wurden.

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt den Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow", 5. Änderung für das Gebiet, welches wie folgt begrenzt wird:

im Norden: von der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese
im Osten: von der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese
im Süden: von der Straße Am Ring (Planstraße B)
im Westen: von der Baufläche GE$_E$ 1

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung M-V und der Kommunalverfassung als Satzung (siehe Anlage 2)

3. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow", 5. Änderung (siehe Anlage 3) wird gebilligt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zum Bebauungsplan nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

5. Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow", 5. Änderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung während der Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow", 5. Änderung in Kraft.

Begründung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat auf ihrer Sitzung am 27.07.2017 (VO/2017/2282) beschlossen, dass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow" ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden soll. Die Erarbeitung der Planunterlagen erfolgte im sogenannten Regelverfahren, d.h. einschließlich der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 18.10.2017 bis einschließlich 21.11.2017 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.12.2017 bis einschließlich 15.01.2018 am Planverfahren beteiligt; die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23.10.2017 bis einschließlich 24.11.2017 statt.
Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 26.04.2018 (VO/2018/2594) gefasst.
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.06.2018 bis einschließlich 06.07.2018 statt.
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
Im Vorfeld der Planung war unmittelbar nach der Beschlussfassung durch die Bürgerschaft (Aufstellungsbeschluss) ein Einspruch von acht Bürgern aus dem Wohngebiet Dargetzow gegen das Bauvorhaben eines 45 m hohen Funkmastes im benachbarten Gewerbegebiet eingereicht worden. Man äußerte folgende Bedenken: Verschlechterung der Lebensqualität, Verschandelung der Gegend, Wertverlust der Immobilien und Gesundheitliche Beeinträchtigung durch Strahlung. Die Einwender wurden schriftlich auf die Möglichkeit der weiteren Beteiligungen im Planverfahren nach Erstellung der Planunterlagen hingewiesen. Das angebotene Informationsgespräch am 09.11.2017 im Bauamt nutzte eine Bürgerin. Hier wurde seitens des Investors insbesondere die mögliche Strahlenbelastung erläutert. Die Bürger machten im weiteren Planverfahren keine weiteren Bedenken geltend. Das Schreiben der Bürger vom 05.08.2017 ist Bestandteil der Abwägung (Anlage 1b, S. 40).

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und den textlichen Festsetzungen - Teil B (Anlage 2) sowie die Begründung (Anlage 3) wurden entsprechend der Abwägung (Anlage 1) angepasst.

Für den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich werden durch den Vorhabenträger sogenannte „Ökopunkte" erworben (Umsetzungsvertrag siehe Anlage 4)

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:

1a und 1b – Abwägung
2 – Planzeichnung Teil A und Text Teil B
3 – Begründung einschließlich Umweltbericht und Gutachten
4 – Umsetzungsvertrag zum Eingriffs-Ausgleich

Der Bürgermeister

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

Anlage 1a

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **18.10.2017** über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Von 28 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 26 eine Stellungnahme abgegeben.
2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
01 **LKr NWM – FD Bauordnung u. Umwelt – SG Abfallwirtschaft, Altlasten u. Immissionsschutz**		Zur Zeit der Prüfung lag noch keine Stellungnahme vor.

02 Der Bürgermeister als Untere Immissionsschutzbehörde	**Stellungnahme von**	**Stellungnahme der Verwaltung**

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
60 Bauamt
60.2 Abt. Planung, SG Immissionsschutz

Wismar, den 6.11.2017
SB: Herr Faasch
Tel.: 251-6026

(2)

60 Bauamt
60.2 Abt. Planung
Frau Prante

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

Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“. 5. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

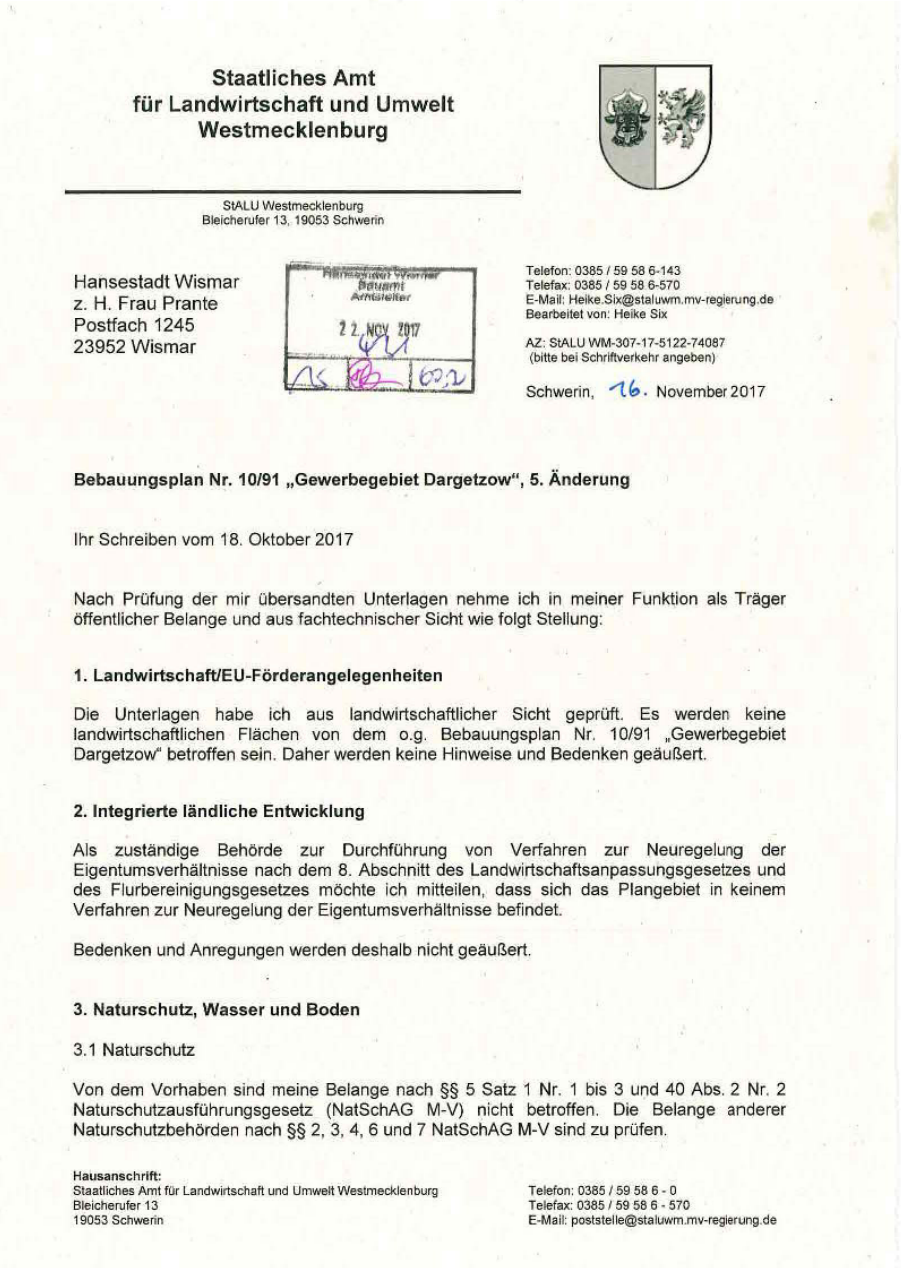
seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken oder Anregungen zu den vorliegenden Entwürfen mit Stand vom 13.10.2017.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Faasch

S. Faasch
SB Umwelt

Keine Bedenken oder Anregungen

03 – 04 - 06 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU)	**Stellungnahme von**	**Stellungnahme der Verwaltung**
		keine Hinweise und Bedenken Keine Bedenken und Anregungen Keine Betroffenheit – die UNB ist am Planverfahren beteiligt.

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

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

Fachdienst Finanzen
Bauamt
Amtsleiter
22. NOV. 2017

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-307-17-5122-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 16. November 2017

Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung

Ihr Schreiben vom 18. Oktober 2017

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen von dem o.g. Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ betroffen sein. Daher werden keine Hinweise und Bedenken geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

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

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

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

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
03 – 04 - 06 **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU)**	 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 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG Im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden. 4.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Im Auftrag Henning Remus	keine wasserwirtschaftlichen Bedenken Die Hinweise werden beachtet und sind Bestandteil der Begründung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden beachtet und sind Bestandteil der Begründung.

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
05 **Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG)**	(04.12.2017) Beate Prante - S11527-3, 5. Änd B-Plan Nr 10/91 "Gewerbegebiet Page 1 5 **Von:** <Kathrin.Fleisch@lung.mv-regierung.de> **An:** <bprante@wismar.de> **Datum:** 20.11.2017 09:52 **Betreff:** S11527-3, 5. Änd B-Plan Nr 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" Wismar Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 18.10.2017 keine Stellungnahme ab. Mit freundlichen Grüßen i. A. K. Fleisch Allgemeine Abteilung Dez. Personal, Haushalt Tel. 03843/777-134 Fax: 03843/777-9134 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern - Güstrow	Das LUNG gibt keine Stellungnahme ab.

07	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
Der Bürgermeister als **Untere Brandschutzbehörde**		Die Belange des Brandschutzes und des Löschwassers wurden bereits im B-Plan berücksichtigt. Es bedarf keiner weiteren Ergänzungen.

HANSESTADT
wismar
WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT
WELTERBE und MEER

7

Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
PF 12 45
23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
23. OKT. 2017
60.2

Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Bearbeiter: Jürgen Schmidt
Zimmer: 306
Telefon: 03841 251 33-51 /- 41
Fax: 03841 251- 3342
E-Mail: JuSchmidt@wismar.de
Datum: 21.10.17

Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe den o.g. Planentwurf erhalten, und nehme hierzu wie folgt Stellung:

Im B-Plan 10/91 sind die Belange des Brandschutzes und des Löschwassers bereits berücksichtigt.

Die 5. Änderung bedarf keiner Ergänzungen aus meinem Verantwortungsbereich.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

BOI Jürgen Schmidt
Vorbeugender Brandschutz

Dienstgebäude
Frische Grube 13
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein
Mo. – Fr. 08.30 – 12.00 Uhr
Di. 14.00 – 15.30 Uhr
Do.14.00 – 17.30 Uhr
Mittwoch geschlossen
Außerhalb der Sprechzeiten sind Termine nach Vereinbarung möglich

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

Konten / IBAN / BIC
DKB DE78 1203 0000 0010 2045 84 BYLADEM1001
Sparkasse MNW DE54 1405 1000 1000 0036 35 NOLADE21WIS
Deutsche Bank DE67 1307 0000 0270 5754 00 DEUTDEBRXXX
VR Bank eG DE83 1406 1308 0004 1001 23 GENODEF1GUE
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000

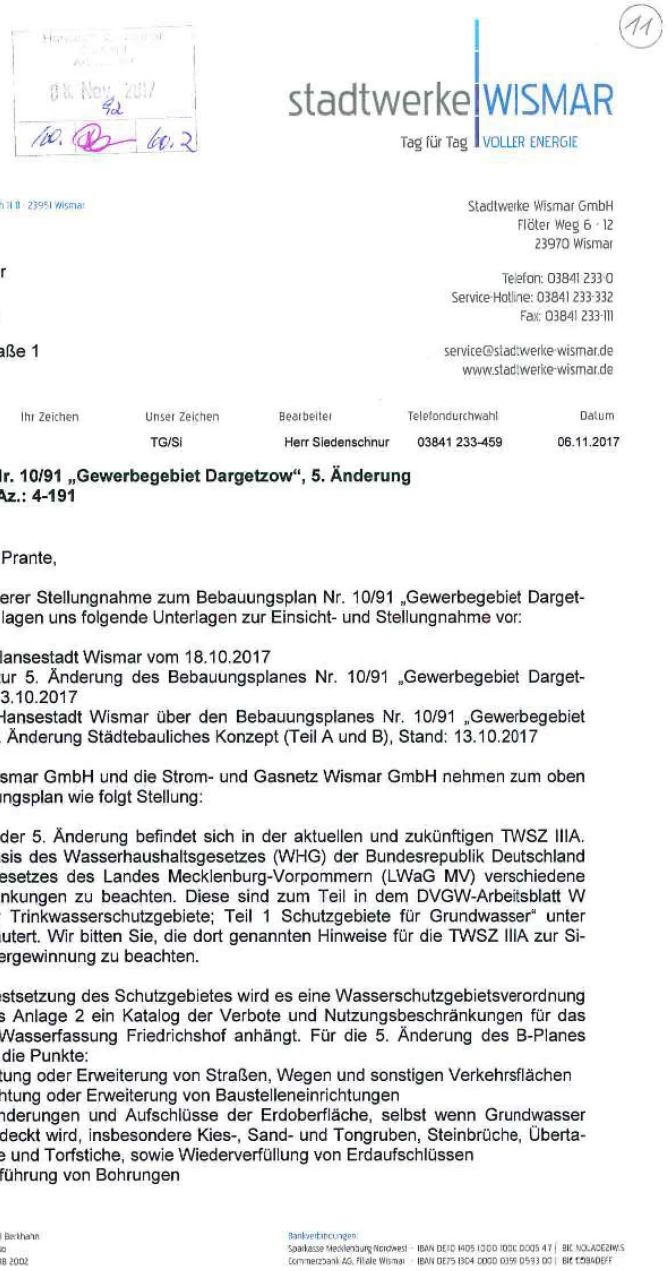
	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
08 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	(8) Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 3 POLIZEI Mecklenburg-Vorpommern LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin Hansestadt Wismar Postfach 12 45 23952 Wismar bearbeitet von: Frau Babel Telefon: 0385 / 2070-2800 Telefax: 0385 / 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-**8429/17** Schwerin, 24. November 2017 ***Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange*** **B-Plan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung** Ihre Anfrage vom 18.10.2017; 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. Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen: Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag gez. Jacqueline Babel (elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift) **Postanschrift:** LPBK M-V, Postfach, 19048 Schwerin **Hausanschrift:** LPBK M-V, Graf-Yorck-Straße 6, 19061 Schwerin Telefon: +49 385 2070 -0 Telefax: +49 385 2070 -2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Internet: www.brand-kats-mv.de Internet: www.polizei.mvnet.de	Keine Bedenken Die allgemeinen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

09	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
Der Bürgermeister als **Untere Denkmalschutzbehörde**	(9) 60 – Bauamt 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz Wismar, den 24.10.2017 Bearbeiter: Frau Feichtinger Tel. 6038 60 – Bauamt 60.2 Abt. Planung im Hause **Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung** **hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (1) BauGB** **hier: Stellungnahme der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz** Sehr geehrte Frau Prante, Aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde sowie Behörde für den Bodendenkmalschutz möchten ich Ihnen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (1) BauGB nachfolgende fachspezifischen Hinweise und Anregungen mitteilen: **untere Denkmalschutzbehörde:** Baudenkmale sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die geplante max. zulässige Höhe von 46 m soll nur für den Sendemast gelten. Technische Nebenanlagen sollen deutlich niedriger sein. Um diese deutlich von dem Sendemast abgrenzen zu können, ist für diese eine max. Höhe von 10 m entsprechend dem angrenzenden Baufeld GEe1 anzusetzen. Die Höhen der baulichen Anlagen haben ggf. auch Auswirkungen und/oder Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild. Inwiefern diese erheblich sind oder nicht, ist zu prüfen. Dies ist auch vor dem Hintergrund von möglichen Blickbeziehungen, Sichtachsen, Silhouetten und Panoramaschutz (Managementplan UNESCO Welterbestätte Altstadt – 1. Fortschreibung) zu berücksichtigen bzw. auch, um mögliche negative Höhenentwicklungen zu prüfen. Der Sendemast ist in der Regel eine leichte filigrane Konstruktion, die nicht mehr zwingend als Fremdkörper wahrgenommen wird. Technische Nebenanlagen sind dagegen meist Gebäude. Deren Höhe kann sich auf das Landschaftsbild und die besondere Topografie auswirken, sofern die Höhe von 46 m auch für diese gilt, was die textliche Festsetzung Punkt 2 suggeriert. Von daher wird eine Höhenbegrenzung für technische Nebenanlagen als erforderlich angesehen.	keine Baudenkmale vorhanden Die Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt: Um die zulässige Höhe des Funkturms von den sonstigen baulichen Anlagen zum Funkturm abzugrenzen wird festgesetzt, dass die max. zulässige Höhe von 46,00 m nur für den Funkturm gilt und die sonstigen baulichen Anlagen dazu nur bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig sind. Der Einfluss des Vorhabens auf das Landschaftsbild wird im Rahmen des Umweltberichtes geprüft.

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
09 Der Bürgermeister als **Untere Denkmalschutzehörde**	2 untere Behörde für den Bodendenkmalschutz: Im Bereich des o. g. Vorhaben ist kein Bodendenkmal bekannt. Jedoch kann jederzeit eines entdeckt werden. Für diesen Fall sind folgende Hinweise zu beachten: „Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige." Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Feichtinger Verteiler: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD M-V)	Bodendenkmale sind nicht bekannt Der Hinweis zum Umgang mit Zufallsfunden ist Bestandteil der Planung.

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
10 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	10 **Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern** Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 111252 19011 Schwerin Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Auskunft erteilt: DenkmalGIS Telefon: 0385 588 79 100 e-mail: poststelle@lakd-mv.de Aktenzeichen: 6775 42 Schwerin, den 16.11.2017 **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** **Ihr Schreiben vom 18.10.2017** **Aktenzeichen kein** **Wismar, Stadt** **5. Änderung Bebauungsplan Nr. 10/91** **"Gewerbegebiet Dargetzow"** **Hier eingegangen am 23.10.2017** Gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Einwände. Diese Benachrichtigung erfolgt, da die gesetzlich fixierte Bearbeitungsfrist noch nicht abgelaufen ist. Dr.-Ing. Michael Bednorz Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Hausanschriften: **Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern** **Verwaltung**: Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385 588 79 111 **Landesbibliothek**: Johannes-Stelling-Str. 29, 19053 Schwerin, Tel.: 0385 588 79 210 **Landesdenkmalpflege**: Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385 588 79 101 **Landesarchäologie**: Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385 588 79 101 **Landesarchiv**: Graf-Schack-Allee 2, 19053 Schwerin, Tel.: 0385 588 79 410 http://www.kulturerbe-mv.de E-Mail: poststelle@lakd-mv.de Fax: 0385 588 79 344	keine Einwände

11 Stadtwerke Wismar GmbH	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung



08. Nov. 2017
42
60. 60.2

11

stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE

Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 11 · 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
SB Bauleitplanung
Frau Prante
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6 - 12
23970 Wismar

Telefon: 03841 233-0
Service-Hotline: 03841 233-332
Fax: 03841 233-111

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

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
18.10.2017		TG/Si	Herr Siedenschnur	03841 233-459	06.11.2017

Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung
Reg. Nr.: 394/17, Az.: 4-191

Sehr geehrte Frau Prante,

zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung lagen uns folgende Unterlagen zur Einsicht- und Stellungnahme vor:

- Anschreiben Hansestadt Wismar vom 18.10.2017
- Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, Stand: 13.10.2017
- Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung Städtebauliches Konzept (Teil A und B), Stand: 13.10.2017

Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH nehmen zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Das B-Plangebiet der 5. Änderung befindet sich in der aktuellen und zukünftigen TWSZ IIIA. Daher sind auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Bundesrepublik Deutschland und des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) verschiedene Handlungsbeschränkungen zu beachten. Diese sind zum Teil in dem DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser“ unter Punkt 7 näher erläutert. Wir bitten Sie, die dort genannten Hinweise für die TWSZ IIIA zur Sicherung der Wassergewinnung zu beachten.

Im Zuge der Neufestsetzung des Schutzgebietes wird es eine Wasserschutzgebietsverordnung geben, welcher als Anlage 2 ein Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen für das Schutzgebiet der Wasserfassung Friedrichshof anhängt. Für die 5. Änderung des B-Planes sind insbesondere die Punkte:

- 4.1 - Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen
- 4.10 - Errichtung oder Erweiterung von Baustelleneinrichtungen
- 5.2 - Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, insbesondere Kies-, Sand- und Tongruben, Steinbrüche, Übertagebergbaue und Torfstiche, sowie Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen
- 5.3 - Durchführung von Bohrungen

zu beachten.

Aufsichtsratsvorsitzender: Senator Michael Berkhahn
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Grzesko
Handelsregister: Amtsgericht Schwerin HRB 2002

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest · IBAN DE10 1405 1000 1000 0005 47 | BIC NOLADE2WIS
Commerzbank AG, Filiale Wismar · IBAN DE75 1304 0000 0359 0593 00 | BIC COBADEFF

Die Hinweise für Baumaßnahmen in der Trinkwasserschutzzone IIIA werden beachtet. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen für das Schutzgebiet der Wasserfassung Friedrichshof werden der Begründung als Anlage beigefügt.

Verbotstatbestände im Fassungsbereich der TWSZ, hervorgerufen durch das geplante Vorhaben, sind nicht erkennbar.

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
11 Stadtwerke Wismar GmbH	Seite 2 des Schreibens vom 06.11.2017 stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE 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. André Maron i. A. Philipp Siedenschnur **Anlage** Bestandsplan Wasser- und Gasversorgungsleitungen (Nieder- und Hochdruck), Steuerkabel Bestandsplan Stromversorgungskabel (3270-5977D12) Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Friedrichshof/ Wismar (Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshof – WSGVO Friedrichshof), Entwurf	Die Hinweise auf vorhandene Versorgungsleitungen und zur Einhaltung der Mindestabstände wurden in die Begründung aufgenommen. Da sich die Versorgungsleitungen im öffentlichen Verkehrsraum der Straße „Am Ring“ befinden, sind keine Einschränkungen für das geplante Bauvorhaben erkennbar.

12 +19 + 20

LKr NWM – FD Bauordnung u. Umwelt / FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Stellungnahme von

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
24. Nov. 2017

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
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 21.11.2017

5. Änderung Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 18.10.2017, hier eingegangen am 19.10.2017

Sehr geehrte Frau Prante,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand Oktober 2017 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 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 Öffentlicher Gesundheitsdienst	
FD Kataster und Vermessung	

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Melanie Riegel
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift:23970 Wismar ● Rostocker Str. 76
☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de

Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Stellungnahme der Verwaltung

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
12 +19 + 20 **LKr NWM – FD Bauordnung u. Umwelt / FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**	 **Anlage** **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** ***Bauleitplanung*** Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld 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 plant die Errichtung eines Funkmastes auf einer bisher als Grünfläche ausgewiesenen Fläche. Die Fläche wird fortan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Betreiber der Funkmastanlage ist die Deutsche Telekom. Aufgrund der in Anspruch genommenen geringen Fläche von 348 m² soll keine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Ich empfehle die Änderung des Flächennutzungsplanes in den Entwurf für die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt mitaufzunehmen, damit sich der B-Plan rechtmäßig nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel Es ist auf folgende Rechtsgrundlagen (Präambel und Begründung) abzustellen: Baugesetzbuch Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 4.5.2017 I 1057 Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 1. durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 2. durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) 3. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I. S. 2193) 4. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), III. Planerische Festsetzungen Planzeichnung: Gilt die GR für sämtliche bauliche Anlagen auf dem Grundstück? *Die Festsetzung von Grundflächen-Obergrenzen bezieht sich - wie auch bei der Festsetzung der GRZ - auf bauliche Anlagen der Hauptnutzung (sog. Hauptbaukörper). Wenn der B-Plan keine abweichende Bestimmung trifft, kann die festgesetzte Grundflächen-Obergrenze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die dort genannten Zubehöranlagen um 50 % bis zur Kappungsgrenze (GRZ von 0,8) überschritten werden. Dies hat zur Folge, dass bei Prüfung, ob die Obergrenzen der maßgebenden Schwellenwerte eingehalten werden, die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen zu berücksichtigen sind; die Fläche der Baugrundstücke im Plangebiet ist entsprechend zu dimensionieren, ebenso wie bei Festsetzung einer GRZ. (Baugesetzbuch, BauGB § 13a Rn. 71-73, beck-online)*	Anregungen und Hinweise Die geringfügige Erweiterung der Baufläche im Gewerbegebiet auch im Flächennutzungsplan darzustellen wird als nicht sinnvoll und auch nicht als erforderlich erachtet. Der Geltungsbereich der 5. Änderung grenzt unmittelbar an die gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplanes an und umfasst eine Fläche von lediglich 348 m², wovon nur 110 m² baulich genutzt werden können. Die Darstellung einer derart kleinen Fläche ist im Maßstab des Flächennutzungsplanes (FNP - 1:10.000) kaum erkennbar. Zudem befindet sie sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, so dass von einer Entwicklung aus dem FNP ausgegangen werden kann. Ein Bezug zur 62. Änderung des FNP ist inhaltlich und auf Grund der räumlichen Entfernung (150 m) nicht erklärbar. Der Hinweis zu den Verfahrensvermerken wird beachtet und die Rechtsgrundlagen auf den aktuellen Stand abgestellt. Die festgesetzte Grundfläche berücksichtigt sämtliche bauliche Anlagen auf dem Grundstück des Plangebietes.

12 +19 + 20 LKr NWM – FD Bauordnung u. Umwelt / FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	**Stellungnahme von**	**Stellungnahme der Verwaltung**
	3 *Planzeichenerklärung:* Keine Hinweise. *Text - Teil B:* Zu 1.1 Worauf beziehen sich die *dazugehörigen erforderlichen technischen Anlagen*“? Sind dafür gesonderte Höhen nach § 18 Abs. 1 BauNVO notwendig? Oder bezieht sich die festgesetzte Höhe von 46 m auf die Funkmastanlage nebst den erforderlichen technischen Anlagen? Hier ist Übereinstimmung mit Punkt 2.1 herzustellen, wo von baulichen Anlagen (also die Mehrzahl) die Rede ist. *IV. Begründung* In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen. Keine Hinweise. **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 im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. X Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Mit der 5. Änderung des B-Planes besteht aus naturschutzfachlicher Sicht im Grundsatz Einverständnis. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die neu in Anspruch zu nehmende Grünfläche Bestandteil der im Planverfahren vorgenommenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 14 ff. Bundenaturschutzgesetz war. – Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend zu überarbeiten. Der Sachverhalt ist in der Begründung kurz zu erläutern. *Hinweise* **Für die Genehmigungsbehörde:** **Für den Antragsteller:** *Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen* Bundenaturschutzgesetz § 14 ff.	keine Hinweise Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf den Funkturm. Um die zulässige Höhe des Funkturms von den sonstigen baulichen Anlagen abzugrenzen wird festgesetzt, dass die max. zulässige Höhe von 46,00 m nur für den Funkturm gilt und die sonstigen baulichen Anlagen zum Funkturm nur bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig sind. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend den gegebenen Hinweisen überarbeitet. Grundsätzliches Einverständnis. Der Hinweis zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird in der Entwurfsfassung (siehe Umweltbericht – Anhang zur Begründung) berücksichtigt.

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
12 +19 + 20 **LKr NWM – FD Bauordnung u. Umwelt / FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**	4 **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. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. 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	Die grundsätzlichen Hinweise zum Brandschutz werden beachtet. Die Belange des Brandschutzes und des Löschwassers wurden bereits mit der gültigen Fassung B-Plan berücksichtigt. Aus Sicht der Unteren Brandschutzbehörde der Hansestadt Wismar bestehen keine weiteren Forderungen hinsichtlich des Brandschutzes einschließlich der Löschwasserversorgung.

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
12 +19 + 20 **LKr NWM – FD Bauordnung u. Umwelt / FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**	5 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. 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. **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. [X] Mit der 5. Änderung des B-Planes 10/91 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mobilfunkmastes geschaffen werden. **1.Gewässerschutz:** Das Vorhaben befindet sich in der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Perspektivisch befindet sich dieser Bereich gemäß der beantragten Neufest-setzung der Trinkwasserschutzzonen voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof. Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzonenordnung der Hansestadt Wismar, Beschluss-Nr. 30-7/85, vom 17.05.1985 wird hingewiesen. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse 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.	Die Hinweise für Baumaßnahmen in der Trinkwasserschutzzone IIIA werden beachtet. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen für das Schutzgebiet der Wasserfassung Friedrichshof werden der Begründung als Anlage beigefügt. Verbotstatbestände im Fassungsbereich der TWSZ, hervorgerufen durch das geplante Vorhaben, sind nicht erkennbar. Die Hinweise zum Gewässerschutz werden in die Begründung aufgenommen.

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
12 +19 + 20 **LKr NWM – FD Bauordnung u. Umwelt / FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**	6 Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. 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. Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstückes 4785/33. Auf diesem Flurstück verläuft an der östlichen Grenze des B-Plangebietes das Gewässer 2. Ordnung Nr. 11:0:6/2. Gemäß dem Vorentwurf zur B-Planänderung ist ein ausreichender Abstand zum Gewässer vorhanden. **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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W. v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013 **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** Sehr geehrte Damen und Herren, nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 10-91, 5. Änderung unter dem Titel Gewerbegebiet Dargetzow – Funkmast ergeht durch den Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst folgende fachliche Stellungnahme: ☑ von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. vorgelegtem Bebauungsplan ☐ es werden folgende Anregungen gegeben: **FD Kataster und Vermessung** Siehe Anlage	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken und Anregungen

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
13 Handwerkskammer Schwerin		Zur Zeit der Prüfung lag keine Stellungnahme vor.

14 Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	**Stellungnahme von**	**Stellungnahme der Verwaltung**

IHK Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

21 Nov 2017
405
60.2

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

Hansestadt Wismar
Frau Prante
Postfach 1245
23952 Wismar

Ihre Zeichen/Nachricht vom
18.10.2017

Ihr Ansprechpartner
Hannes Schubert
E-Mail
schubert@schwerin.ihk.de

Tel.
0385 5103-209
Fax
0385 5103-9209

17.11.2017

Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung
Hier: frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Frau Prante,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit und die Zusendung der Planungsunterlagen.

Wir begrüßen die Bestrebungen der Hansestadt Wismar, die Abdeckung der mobilen Breitbandversorgung im Gebiet Dargetzow zu verbessern. Unter der Maßgabe den Verlust an Gewerbebaufläche, wie in den Planunterlagen beschrieben, auszugleichen und das Gewerbegebiet entsprechend zu ergänzen, bestehen aus unserer Sicht im gegenwärtigen Stadium der Planung keine weiteren Hinweise und Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Hannes Schubert
Geschäftsbereich Standortpolitik, International

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
Postanschrift: Industrie- und Handelskammer zu Schwerin | PF 11 10 41 | 19010 Schwerin | Büroanschrift: Ludwig-Bölkow-Haus | Graf-Schack-Allee 12 | 19053 Schwerin
Tel.: 0385 5103-0 | Fax: 0385 5103-999 | E-Mail: info@schwerin.ihk.de | Internet: www.ihkzuschwerin.de
Commerzbank AG, Schwerin | BIC: DRESDEFF140 | IBAN: DE63 1408 0000 0253 5440 00 ; Deutsche Bank AG, Filiale Schwerin | BIC:DEUTDEBRXXX | IBAN: DE29 1307 0000 0304 3445 00
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin | BIC:NOLADE21WL | IBAN: DE49 1405 2000 0350 0386 90 ; VR-Bank eG | BIC: GENODEF1SN1 | IBAN: DE38 1409 1464 0000 0395 00
Deutsche Kreditbank AG | BIC: BYLADEM1001 | IBAN: DE19 1203 0000 0018 0491 63

keine Hinweise und Einwendungen

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
15 Hansestadt Wismar – Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur	(23.10.2017) Beate Prante - Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow", Page 1 15 **Von:** Jacqueline Haase **An:** Prante, Beate **CC:** Huschner, Norbert **Datum:** 23.10.2017 13:09 **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow", 5. Änderung Sehr geehrte Frau Prante, von Seiten des Amtes 13, kann ich Ihnen im Auftrag von Herrn Huschner eine Zustimmung erteilen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Jacqueline Haase HANSESTADT WISMAR Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur - Sekretariat - Lübsche Straße 23 23966 Wismar Telefon: 03841 / 22 52 91 02 Fax: 03841 / 22 52 91 03	Zustimmung

16	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
LKr NWM – Kataster- und Vermessungsamt	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar Landkreis Nordwestmecklenburg Bauordnung und Planung Frau Riegel Rostocker Straße 76 23970 Wismar Auskunft erteilt Ihnen: **Herr Wienhold** Dienstgebäude: **Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen** Zimmer **2.415** Telefon **03841 / 3040-6249** Fax **03841 / 3040-86249** E-Mail: **p.wienhold@nordwestmecklenburg.de** Unser Zeichen: **2017-B1-0177** Ort, Datum **Grevesmühlen, 01.11.2017** Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom 23.10.2017 **Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan** **SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91"GEWERBEGEBIET DARGETZOW" 5. Änderung** 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. 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. **Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.** Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Wienhold Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar, Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76 ☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599 E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de Bankverbindung: Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS Gläubiger ID: DE46NWM00000033673 Homepage: www.nordwestmecklenburg.de	Keine Aufnahme- und Sicherungspunkte im Plangebiet vorhanden

17 Landesamt für innere Verwaltung	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
	17 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 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 - TOEB201701014 Schwerin, den 23.10.2017 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** hier: B-Plan Nr. 10/ 91 Gewerbegebiet Dargetzow , 5. Änderung ; Hansestadt Wismar Ihr Zeichen: . Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte Sehr geehrte Damen und Herren, in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel Vermittlung: (0385) 588 56966 Hausanschrift: LAiV, Abteilung 3 Öffnungszeiten Geoinformationszentrum: Bankverbindung: Deutsche Bundesbank, Telefax: (0385) 58848256039 Lübecker Straße 289 Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr Filiale Rostock Internet: www.lverma-mv.de 19059 Schwerin Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561 SIC: MARKDEF1130	.
		Keine Festpunkte im Plangebiet vorhanden Der Landkreis ist am Planverfahren beteiligt.

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
18 Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung	18 **Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung** Mecklenburg Vorpommern Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern 19048 Schwerin Geschäftszeichen: VIII-623-00000-2017/003-029 per E-Mail: BPrante@wismar.de Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 Bearbeiterin: Marion Ebert Telefon: 0385 588-8219 Telefax: 0385 588-8022 E-Mail: marion.ebert@em.mv-regierung.de Datum: 6. November 2017 23952 Wismar **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow", 5. Änderung** hier: Stellungnahme der Luftfahrtbehörde Ihr Schreiben vom 18.10.2017 Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht der zivilen Luftfahrtbehörde bestehen gegen die Änderung des B-Planes (Errichtung eines Funkmastes mit einer Höhe von ca. 40 m über Grund) keine Einwände. Hinweisen möchte ich darauf, dass militärischen Belange des Luftverkehrs betroffen sein können. Ich bitte Sie daher, auch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3, Postfach 29 63, 53019 Bonn, zu beteiligen. Außerdem weise ich darauf hin, dass die straßenbaulichen und –verkehrlichen Belange von den zuständigen Straßenbauämtern wahrgenommen werden. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Marion Ebert 9800014720786 Hausanschrift: Schloßstraße 6 – 8 · 19053 Schwerin Telefon: 0385 588-0 Telefax: 0385 588-8099 E-Mail: poststelle@em.mv-regierung.de Internet: www.em.regierung-mv.de	Keine Einwände Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde am Planverfahren beteiligt (siehe Stellungnahme Nr. 26) Das zuständige Straßenbauamt wurde am Planverfahren beteiligt (siehe Stellungnahmen Nr. 23 und 24)

19	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
LKr. NWM – FD Umwelt – SG Naturschutz und Landschaftspflege	Landkreis Nordwestmecklenburg Die Landrätin **Untere Naturschutzbehörde** Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Bauordnung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar 20. Nov. 2017 60.2 Grevesmühlen, 15.11.2017 **B-Plan Nr. 10/ 91, 5. Änderung „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar** Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde nach § 4 (1) BauGB **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 im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☒ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☐ Mit der 5. Änderung des B-Planes besteht aus naturschutzfachlicher Sicht im Grundsatz Einverständnis. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die neu in Anspruch zu nehmende Grünfläche Bestandteil der im Planverfahren vorgenommenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 14 ff. Bundenaturschutzgesetz war. – Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend zu überarbeiten. Der Sachverhalt ist in der Begründung kurz zu erläutern. ***Hinweise*** **Für die Genehmigungsbehörde:** **Für den Antragsteller:** ***Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen*** Bundenaturschutzgesetz § 14 ff. (Höpel – Sachgebietsleiter) 111	sh. Gesamtstellungnahme des LK Nordwestmecklenburg – Prüfung auf Seite 16 der Abwägung, Anlage 1a

21	Amt für Raumordnung und Landesplanung	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung

21

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
- 6. NOV 2017

Bearbeiter: Theresa Werner
Telefon: 0385 588 89 161
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: theresa.werner@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-114/17
Datum: 02.11.2017

Landesplanerische Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 18.10.2017 (Posteingang: 19.10.2017)

Sehr geehrte Frau Prante,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele
Zur Bewertung hat der Vorentwurf der 5. Änderung des B-Plans Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar bestehend aus Begründung und Planzeichnung (Stand: Oktober 2017) vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Hansestadt Wismar, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mobilfunkmastes in dem im B-Plan Nr. 10/91 festgesetztem Gewerbegebiet zu schaffen. Derzeit wird laut vorliegender Planunterlagen eine durchgehende mobile Breitbandkommunikation in der Ortslage Dargetzow nicht ausreichend angeboten. Eine Standortanalyse ergab, dass sich der Bereich des B-Plans Nr. 10/91 für die Errichtung eines Mobilfunkmastes eignet.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans Nr. 10/91 umfasst eine Fläche von ca. 0,03 ha, die als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden soll.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10/91 als gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet der 5. Änderung des B-Plans Nr. 10/91 befindet sich innerhalb eines Grünstreifens des Gewerbegebietes und grenzt unmittelbar an die gewerbliche Baufläche an. Auf Grund

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
21 Amt für Raumordnung und Landesplanung	der geringen Größe des Plangebietes von ca. 0,03 ha sind die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. **Raumordnerische Bewertung** Der Hansestadt Wismar wird gem. den Programmsätzen 3.2 (3) **Z** LEP M-V und 3.2.1 (3) **Z** RREP WM die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Gem. Programmsatz 3.2 (7) LEP M-V sollen Mittelzentren als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden. Gem. Programmsatz 5.2 (1) **Z** LEP M-V ist die digitale Kommunikationsinfrastruktur auf dem Stand der Technik flächendeckend auszubauen. Gem. Programmsatz 6.4.7 (1) RREP WM soll in allen Teilräumen der Region Westmecklenburg flächendeckend und zügig eine moderne Informations- und Kommunikationsinfrastruktur erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Das o.g. Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen. Die Anzahl der Antennenanlagen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Dabei hat die Nutzung vorhandener Antennenanlagen und Bauwerke Vorrang vor dem Neubau. Antennenbauten der verschiedenen Netzbetreiber sollen durch koordinierte Planungen aufeinander abgestimmt und gemeinsam genutzt werden (vgl. Programmsatz 6.4.7 (3) RREP WM). Des Weiteren 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 dargestellt: - 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 die Planung keine landwirtschaftlich oder touristisch genutzten Flächen beansprucht, werden weder die Belange der Landwirtschaft noch des Tourismus nachteilig berührt. **Bewertungsergebnis** Die 5. Änderung des B-Plans Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. **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. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Theresa Werner **Verteiler** 2. Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail 3. EM VIII 4 – per Mail	Die 5.Änderung des B-Planes ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

22 Eisenbahn-Bundesamt	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung

Eisenbahn-Bundesamt **Außenstelle Hamburg/Schwerin**

22

Eisenbahn-Bundesamt, Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 12 45
23852 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
- 6. NOV. 2017

Bearbeitung: Sabine Schulz
Telefon: +49 (385) 7452-140
Telefax: +49 (385) 7452-5140
E-Mail: SchulzS@eba.bund.de
sb1-hmb-swn@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 27.10.2017

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
57140-571pt/011-2017#213

VMS-Nummer: 256039

Betreff: 57140 (6921 Wismar)
Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow", 5. Änderung
Bezug: Ihr Schreiben vom 18.10.2017
Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Prante,

Ihr Schreiben ist am 19.10.2017 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berührt.

Das Änderungsgebiet liegt an der Bahnstrecke Wismar – Harrislee (Strecken Nr. 6921), deren Infrastrukturbetreiber die DB Netz AG (eine Eisenbahn des Bundes) ist. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.

Hausanschrift:
Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin
Tel.-Nr. +49 (385) 7452-0
Fax-Nr. +49 (385) 7452-149
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
22 Eisenbahn-Bundesamt	Stellungnahme: Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung im B-Plan Nr. 10/91. Hinweise: 1. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz die zu beachten wären, sind hier nicht anhängig. 2. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen (koordinierende Stelle: DB Immobilien Region Ost, Caroline-Michaelis-Str. 5-11, 10115 Berlin) empfohlen, soweit sie nicht bereits stattfinden. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Schulz Seite 2 von 2	Keine grundsätzlichen Bedenken Die Hinweise werden beachtet. Die DB Immobilien wird im weiteren Verfahren beteiligt.

23 Straßenbauamt Schwerin	**Stellungnahme von**	**Stellungnahme der Verwaltung**

Straßenbauamt
Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

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

23966 Wismar

Bearbeiter: Herr Unger

Telefon: 0385 511 4419
Telefax: 0385 511 4150/-4151
E-Mail: juergen.unger@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2441-512-00-2017/129-14
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 14.11.2017

Stellungnahme
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar
Ihr Schreiben vom 18.10.2017 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. §3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre o.g. eingereichten Unterlagen vom 18.10.2017 die mir am 19.10.2017 eröffnet wurden teile ich Ihnen mit, dass gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar in verkehrlicher und straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.

Bundes-und Landesstraßen sind von der Änderung nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Greßmann

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

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

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

keine Bedenken

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
24 Der Bürgermeister als **Straßenbaulastträger**	(30.10.2017) Beate Prante - B- Plan 10-91 "GE Dargetzow" Page 1 24 **Von:** Hartmut Spieß **An:** Prante, Beate **Datum:** 30.10.2017 08:47 **Betreff:** B- Plan 10-91 "GE Dargetzow" Sehr geehrte Frau Prante, der 5. Änderung des o.g. B- Planes geben wir im Rahmen derfrühzeitlichen Beteiligung unsere Zustimmung. H. Spieß Verkhersplanung Hansestadt Wismar	Zustimmung

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
25 Deutsche Telekom AG	25 ERLEBEN, WAS VERBINDET. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 01059 Dresden Hansestadt Wismar Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar REFERENZEN vom 18. Oktober 2017, Frau Prante ANSPRECHPARTNER PTI23 MV, PPB5 Ute Glaesel AZ: PLURAL 251760 / 73886870 TELEFONNUMMER +49 385 723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de DATUM 20. November 2017 BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" 5. Änderung, Frühzeitige Beteiligung Sehr geehrte Frau Prante, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lageplan). Wir bitten, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Für die Versorgung des Mobilfunkstandortes ist die Verlegung von neuen Telekommunikationslinien erforderlich. Wir bitten Sie, für diese Flächen die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin Postanschrift: 01059 Dresden Telefon: Telefon +49 351 474-0, Internet:www.telekom.de Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590 Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöcklar-Busch Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262 123 456 789ADP	Die Hinweise auf vorhandene Kommunikationslinien der Telekom werden beachtet. Die vorhandenen Anlagen befinden sich außerhalb des Plangebietes, daher entfällt eine Kennzeichnung im Plan. Sollte für die Verlegung neuer Telekommunikationslinien eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich werden, ist diese durch den Bauherren zu veranlassen.

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
25 Deutsche Telekom AG	DATUM 20.11.17 EMPFÄNGER Hansestadt Wismar SEITE 2 Mit freundlichen Grüßen i. A. Ute Glaesel Anlagen: 1 Lageplan M1:1000	

26 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	**Stellungnahme von**	**Stellungnahme der Verwaltung**

26

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Infra I 3

Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Postfach 29 63 - 53019 Bonn

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - [4573]
Telefax: +49 (0)228 5504 - [5783]
Bw: 3402 - [4573]
baiudbwtoeb@bundeswehr.org

Aktenzeichen: **Infra I 3 - 45-60-00 / I - 148-17 BBP**
Bearbeiter/-in: Herr Jelinek
Bonn, 26. Oktober 2017

BETREFF **Anforderung einer Stellungnahme;**
hier: 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Gemeinde Oeversee
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB)
BEZUG Ihr Schreiben vom 18.10.2017 - Ihr Zeichen **ohne**
ANLAGE - / -

Sehr geehrte Damen und Herren,

Belange der Bundeswehr sind berührt. Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der Luftverteidigungsradaranlage Elmenhorst. Bereiche militärischer Funkdienststellen im 40 km Radius sowie militärischer Richtfunkbereiche im 40 km Radius sind ebenfalls betroffen.

Ob und inwiefern eine Beeinträchtigung der militärischen Interessen tatsächlich vorliegt, kann in dieser frühen Planungsphase ohne das Vorliegen der weiteren konkreten Standortkoordinaten (in WGS 84), Art und Ausgestaltung geplanter Bauten, … nicht beurteilt werden.

Die Bundeswehr behält sich daher vor, im Rahmen der sich anschließenden Beteiligungsverfahren (z.B. Bauantrags-Verfahren,…) zu gegebener Zeit, wenn nötig, Einwendungen geltend zu machen.

An den nachfolgenden Verfahren **zur Errichtung einer Funkmastanlage durch die Telekom Deutschland** ist das Bundesamt für Infrastruktur, Dienstleistungen und Umweltschutz der Bundeswehr (BAIUDBw) in Bonn unter Angabe des o. a. Aktenzeichens weiter zu beteiligen.

Meine Stellungnahme (K I-341-17 BBP) vom 18.08.2017 (per E-Mail um 10:54 Uhr) zur **4. Änderung** des o. a. Bebauungsplan bleibt davon unberührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Im Original gezeichnet
Jelinek

Die Hinweise werden wie folgt beachtet.
Zur Beurteilung, ob und inwiefern eine Beeinträchtigung der militärischen Interessen tatsächlich vorliegt, wurden durch den Vorhabenträger die folgenden vorläufigen Standortkoordinaten für den Funkturm, mit

WGS 84 – Koordinaten (Länge/Breite)
11°30´46,87“ / 53°53´41,42“

benannt.

Die konkrete Standortfestlegung erfolgt im Bauantragsverfahren. Die Zustimmung der Bundeswehr wird im Rahmen des anschließenden Beteiligungsverfahrens zum Bauantrag eingeholt.

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
27 EVB – Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung	(27) EVB ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung Bearbeiter: Frau Kalsow Telefon: 7 49-402 Fax: 7 49-444 E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de Datum: 23-10-2017 60 – Bauamt Abt. Planung Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 24. OKT. 2017 60.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ – 5. Änderung Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass zum o. g. Bebauungsplan von Seiten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung, keine Einwände bestehen. Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichem Gruß i.V. Pr. Dittmer Bereichsleiterin	Keine Einwände

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
28 Wasser- und Bodenverband	Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS 28 WBV „Wallensteingraben- Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg Hansestadt Wismar PF 1245 23952 Wismar Bearbeiter / Ihre Zeichen/Nachricht vom / Unser Zeichen / Datum Dorf Mecklenburg, den 20.11.2017 **Betr.: Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" in Wismar** **5. Änderung** Sehr geehrte Damen und Herren, der o. g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind im Gebiet der Änderung nicht vorhanden. Mit freundlichem Gruß U. Brüsewitz Brüsewitz Geschäftsführer Verbandsvorsteher: Elmar Mehldau ☎ (03841) 32 75 80 wbv_wismar@wbv-mv.de Geschäftsführer: Uwe Brüsewitz Fax (03841) 32 75 81 bruesewitz@wbv-mv.de Bankverbindung: Commerzbank AG Wismar IBAN: DE 12 1408 0000 0214 9977 00	Zustimmung

Stellungnahme von **Stellungnahme der Verwaltung**

2. Bürgerbeteiligung

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB - VORENTWURF -

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ hat in der Zeit vom **23.10.2017** bis einschließlich **24.11.2017** stattgefunden.

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

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
1		

Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung

Stellungnahme von **Stellungnahme der Verwaltung**

Anlage 1b

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

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

Die von der Planung berührten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden** sind mit Schreiben vom 11.12.2017 zur Stellungnahme aufgefordert und mit Schreiben vom 01.06.2018 über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Von den 38 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 26 eine Stellungnahme abgegeben 5 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 7 Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

01 – 12 – 19 - 20
Landkreis Nordwestmecklenburg

Stellungnahme von

FD Bauordnung und Umwelt

(19)

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 im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Mit der 5. Änderung des B-Planes besteht aus naturschutzfachlicher Sicht im Grundsatz Einverständnis.

Dem Textlichen Hinweis Nr. 5 des Planteils ist folgende allgemeinere Form zu geben:

Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum vorbeugenden Schutz von Brutvögeln und Amphibien außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Juli. Soll davon abgewichen werden, so ist im Einzelfall der gutachtliche Nachweis zu erbringen, dass Tiere besonders geschützter Arten nicht entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz vernichtet, verletzt oder zur Brutaufgabe veranlasst werden können.

Begründung:
Der für erforderlich anzusehende Textliche Hinweis Nr. 5 zum Artenschutz sollte enger auf den Gesetzeszweck orientieren. - Eine Fläche vegetationsfrei zu halten kann die Ansiedlung von Buschbrütern in bestimmtem Zusammenhang sinnvoll verhindern und damit dem Gesetzeszweck dienen. Sie kann unter anderen Umständen aber auch kontraproduktiv gegen die Planungsabsicht wirken. (Sie kann als „Lerchenfenster“ innerhalb zusammenhängender Vegetation gerade Brutansiedlungen von Lerchen fördern). - In jedem Fall ist der Gesetzeszweck zu verfolgen.

Ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung von Kompensationsmaßnahmen gemäß §§ 14 ff. Bundenaturschutzgesetz/ Textlicher Hinweis Nr. 6 des B-Plans muss zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundsätzliches Einverständnis

Der textliche Hinweis Nr. 5 wird entsprechend der Vorlage übernommen.

Der Hinweis wurde beachtet. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgte bereits durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vom 31.07.2017. Zur Kompensation für den naturschutzrechtlichen Eingriff werden durch den Investor sog. Ökopunkte innerhalb der betreffenden Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ erworben (siehe auch Umweltbericht, Anhang 1 zur Begründung).

Stellungnahme von | **Stellungnahme der Verwaltung**

01 – 12 – 19 - 20
Landkreis Nordwestmecklenburg

20

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.	X

Gegen die 5. Änderung des B-Planes 10/91 - Errichtung eines Mobilfunkmastes - bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände.

keine Einwände

1. Niederschlagswasserbeseitigung:

Die breitflächige Versickerung von unbelastetem Niederschlagwasser auf der zu begrünenden Fläche des Plangebietes kann erlaubnisfrei erfolgen. Zu beachten sind aber die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses.

Die Hinweise werden beachtet.

2.Gewässerschutz:

Das Vorhaben befindet sich in der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Perspektivisch befindet sich dieser Bereich gemäß der beantragten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof. Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzonenordnung der Hansestadt Wismar, Beschluss-Nr. 30-7/85, vom 17.05.1985 i.V.m. dem Verordnungsentwurf der neuen Wasserschutzgebietsverordnung ist zu achten. Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse 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.

Bauliche Maßnahmen zur Legung von Fundamenten baulicher Anlagen in den Grundwasserkörper, z.B. Pfahlgründungen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG i.V. mit § 118 Abs. 1 des LWaG mindestens 6 Wochen vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen. Zur Prüfung eines Benutzungstatbestandes gem. § 9 WHG sind formlos Unterlagen mit detaillierten Angaben zur Lage, Tiefe, Materialeinsatz und Einbauverfahren der Tiefgründung sowie Aussagen zur Baugrundbeschaffenheit einzureichen.

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.

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstückes 4785/33. Auf diesem Flurstück verläuft an der östlichen Grenze des B-Plangebietes das Gewässer 2. Ordnung Nr. 11:0:6/2. Gemäß dem Entwurf zur B-Planänderung ist ein ausreichender Abstand zum Gewässer vorhanden.

Die Hinweise und Auflagen zum Gewässerschutz werden beachtet und in die Begründung übernommen.

01 – 12 – 19 - 20 Landkreis Nordwestmecklenburg	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
	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) (1) **Untere Abfallbehörde: Frau Rose** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☐ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☒ Dem Entwurf der kleinflächigen 5. Änderung und seiner Begründung kann gefolgt werden. Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen (Grundsätzlich sind die jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme basiert auf der jeweils unten angegebenen Aktualisierung.) **KrWG** - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert 04.04.2016 **AbfWG M-V** - Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012 **GewAbfV** - Gewerbeabfallverordnung, neu gefasst am 21.04.2017 **AbfZustVO M-V** - Abfall-Zuständigkeitsverordnung M-V, zuletzt geändert 07.10.2016 **GefStoffV** - Gefahrstoffverordnung vom 26.11.2010 (BGBl. I Nr. 59 S. 1643) zuletzt geändert 3.2.2015 **TRGS 519** - Technische Regeln für Gefahrstoffe- „Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“, Ausgabe Januar 2014, zuletzt geändert 20.3.2014 Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, www.baua.de) **LAGA M** 20 - Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Nummer 20; Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen (Reststoffen) Abfällen - Technische Regeln; Teil I, Allgemeiner Teil, 6.11.2003; Teil II, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), 5.11.2004; Teil III: Probenahme und Analytik, 5.11.2004, http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/ Themen/Abfallwirtschaft/-Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp) **PN 98** - Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nummer 32 „Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, Grundregeln für die Entnahme von Proben aus festen und stichfesten Abfällen sowie abgelagerten Materialien“	Zustimmung

01 – 12 – 19 - 20
Landkreis Nordwestmecklenburg

Stellungnahme von

Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose (1)

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

Dem Entwurf der kleinflächigen 5. Änderung und seiner Begründung kann gefolgt werden.

Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen (Grundsätzlich sind die jeweils gültigen Fassungen zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme basiert auf der jeweils unten angegebenen Aktualisierung.)

BauGB - Baugesetzbuch, zuletzt geändert 30.6.2017
BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert 31.8.2015
BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert 31.8.2015
LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 (u.a. §2)

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.
Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. 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

Stellungnahme der Verwaltung

Zustimmung

Die allgemeinen Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und sind bei der konkreten Objektplanung zu beachten.
Für das Plangebiet der 5. Änderung gelten grundsätzlich die Anforderungen zum Brandschutz gemäß der Ursprungssatzung.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist durch die Lage direkt angrenzend an die Planstraße B (Am Ring) gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung wurde im Rahmen der Erschließung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des B-Planes realisiert. Entsprechend der Ursprungssatzung werden die Regelungen und Anforderungen zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung in die Begründung der 5. Änderung übernommen.

01 – 12 – 19 - 20
Landkreis Nordwestmecklenburg

Stellungnahme von

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.

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
Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Stellungnahme der Verwaltung

keine Einwände, da keine Betroffenheit

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
01 – 12 – 19 - 20 Landkreis Nordwestmecklenburg	9 **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** (12) zum Bebauungsplan 10-91, 5. Änderung unter dem Titel Gewerbegebiet Dargetzow 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 insbesondere zum Schutz der entsprechenden Trinkwasserschutzzonen in Anlehnung der Informationen zur Verordnung des Wasserschutzgebietes - Wasserfassung Wismar Wasserwerk Friedrichshof -	keine Bedenken und Anregungen – die Hinweise zum Trinkwasserschutz sind durch den Vorhabenträger zu beachten und werden in die Begründung aufgenommen.

02 Der Bürgermeister als **Untere Immissionsschutzbehörde**	**Stellungnahme von**	**Stellungnahme der Verwaltung**

2

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
60 Bauamt
60.2 Abt. Planung
Untere Immissionsschutzbehörde

Wismar, den 14.12.2017
SB: Herr Faasch
Tel.: 251-6026

60 Bauamt
60.2 Abt. Planung
Frau Prante

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 mit Bearbeitungstand vom 6.12.2017.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine Inbetriebnahme der geplanten Funkanlage, für die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, erst nach Vorliegen der durch die Bundesnetzagentur zu erstellenden Standortbescheinigung möglich ist.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

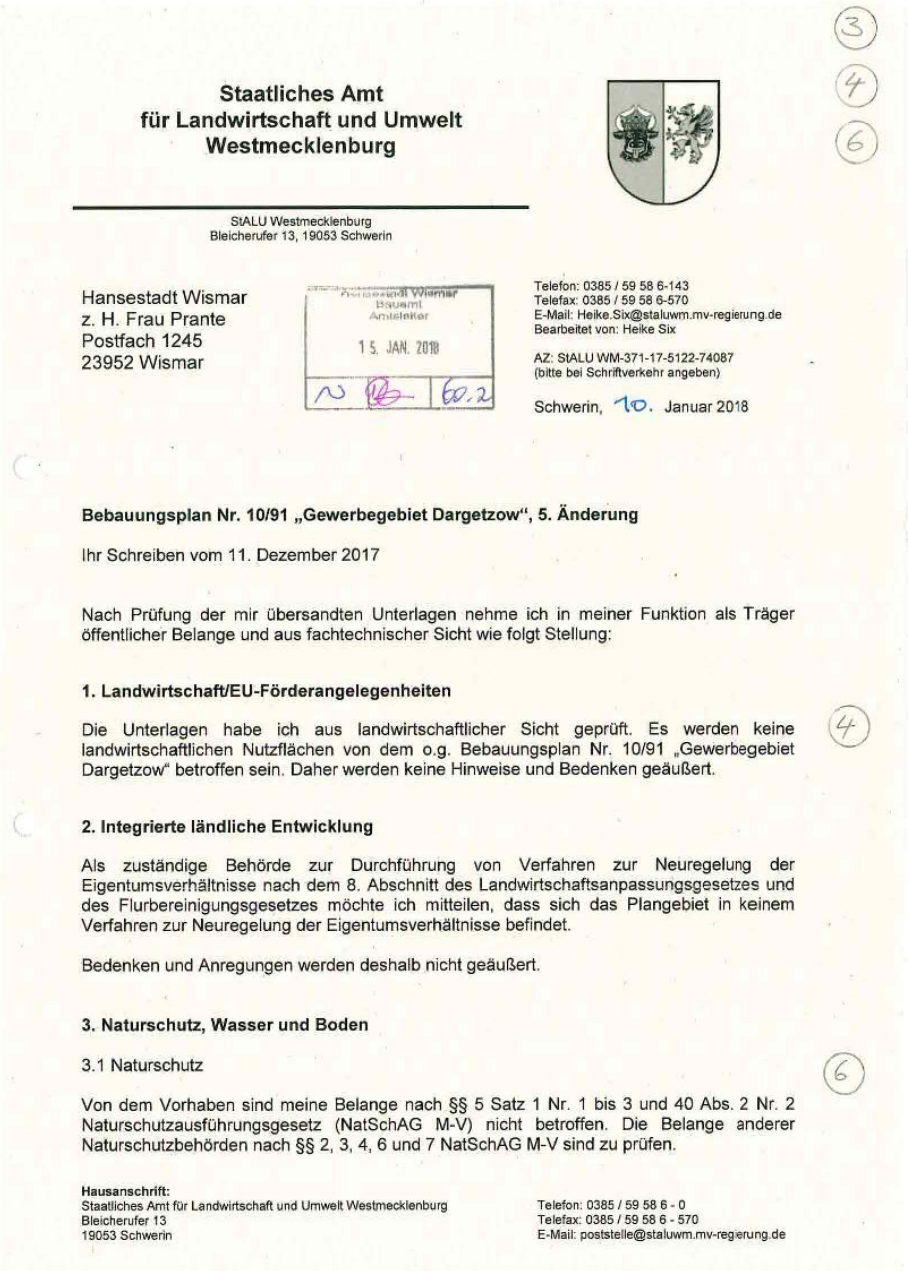
Faasch

S. Faasch
SB Umwelt

keine Bedenken

Der Hinweis ist durch den Bauherren im Rahmen der Bauantragstellung zu beachten.

03 - 04 – 06 – Stellungnahme vom 10.01.2018
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
	keine Hinweise und Bedenken keine Bedenken und Anregungen keine Betroffenheit, die Untere Naturschutzbehörde ist am Planverfahren beteiligt.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg 3 - 04 - 06– Stellungnahme vom 10.01.2018	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
	 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.	keine wasserwirtschaftlichen Bedenken
	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.	Die Hinweise werden beachtet und sind auf dem Plan vermerkt.
	4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft (3) 4.1 Immissions- und Klimaschutz Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	4.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann. 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	Die Hinweise werden beachtet und sind auf dem Plan vermerkt.

Stellungnahme von | **Stellungnahme der Verwaltung**

03 - 04 – 06 – Stellungnahme vom 29.06.2018

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

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

Telefon: 0385 / 59 58 6-143
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: StALU WM-173-18-5122-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 29. Juni 2018

Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung

Ihr Schreiben vom 1. Juni 2018

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Es werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen von dem o.g. Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ betroffen sein.

Daher werden keine Hinweise und Bedenken geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

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

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

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

Die Hinweise der Stellungnahme entsprechen denen der vom 10.01.2018.

Anregungen und Bedenken wurden nicht geäußert.

Stellungnahme von | **Stellungnahme der Verwaltung**

03 - 04 – 06 – Stellungnahme vom 29.06.2018

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

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

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 10.01.2018. Weitere Ergänzungen sind derzeit nicht erforderlich.

Im Auftrag

Henning Remus

05 - Aussage vom 26.01.2018

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

Stellungnahme von

(29.01.2018) Beate Prante - S11527 - B-Plan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" Page 1

5

Von: <Antje.Grau@lung.mv-regierung.de>
An: <BPrante@wismar.de>
CC: <Kathrin.Fleisch@lung.mv-regierung.de>
Datum: 26.01.2018 16:04
Betreff: S11527 - B-Plan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow"

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 11.12.2017 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. 03843/777-133
Fax 03843/777-9133

Stellungnahme der Verwaltung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
05 - Aussage vom 21.06.2018 **Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V**	

(02.07.2018) Beate Prante - B-Plan Nr. 10/91 - Gewerbegebiet Dargetzow (S11527) Page 1

Von: <toeb@lung.mv-regierung.de>
An: <BPrante@wismar.de>
Datum: 21.06.2018 11:38
Betreff: B-Plan Nr. 10/91 - Gewerbegebiet Dargetzow (S11527)

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 01.06.2018 keine Stellungnahme ab.

Um weiteren Verwaltungsaufwand zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zusendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Ina Strohwald

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
Goldberger Straße 12
18273 Güstrow

Es wurde wiederholt keine Stellungnahme abgegeben.

07	**Stellungnahme von**	**Stellungnahme der Verwaltung**
Der Bürgermeister als **Ordnungsamt – Abt. Brandschutz**	(7) 32 Ordnungsamt 32.5 Abt. Brandschutz Wismar, 14.12.2017 Tel. 251 3353 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 15. DEZ. 2017 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung im Haus Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, ich habe o.g. Planentwurf erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung: 1. Zufahrten Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Anhang E –Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr- sowie DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar“ zu verwenden. Für die Schließung „Wismar“ ist im EVB mit dem SG Straßenunterhaltung Rücksprache zu halten. 2. Löschwasserversorgung Aufgrund § 2 (1) Pkt. 4 des Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V Nr.23/2015 vom 30.12.2015), in der jeweils geltenden Fassung, hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet **96 m³/h** bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird ist dabei unerheblich. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von **2 h** zu bemessen. Mit freundlichem Gruß im Auftrag BOI Jürgen Schmidt Vorbeugender Brandschutz	Die Hinweise entsprechen den Regelungen zum Brandschutz aus der Ursprungssatzung einschließlich der rechtskräftigen Änderungen und werden in die Begründung der 5. Änderung übernommen. Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist durch die Lage direkt angrenzend an die Planstraße B (Am Ring) gewährleistet. Die allgemeinen Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und sind bei der konkreten Objektplanung zu beachten. Die Löschwasserversorgung wurde im Rahmen der Erschließung des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des B-Planes realisiert.

08	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 3 LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin Hansestadt Wismar Postfach 12 45 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 27. DEZ. 2017 60.2 bearbeitet von: Frau Babel Telefon: 0385 / 2070-2800 Telefax: 0385 / 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-**10109/17** Schwerin, 19. Dezember 2017 ***Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange*** **B-Plan Nr. 10/91, 5. Änderung „Gewerbegebiet Dargetzow“** Ihre Anfrage vom 11.12.2017; 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. **Postanschrift:** LPBK M-V Postfach 19048 Schwerin **Hausanschrift:** LPBK M-V Graf-Yorck-Straße 6 19061 Schwerin Telefon: +49 385 2070 -0 Telefax: +49 385 2070 -2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Internet: www.brand-kats-mv.de Internet: www.polizei.mvnet.de	keine Zuständigkeit der oberen Landesbehörde Die zuständigen Behörden der Stadt und des Landkreises wurden beteiligt. Die Hinweise zum Verhalten bei Munitionsfunden sind Bestandteil der Planung.

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
08 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und	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 Babel Jacqueline Babel **Anlage** TöB-Anfrage - 2 -	

09 Der Bürgermeister als **Bauamt – Abt. Sanierung u. Denkmalschutz**	**Stellungnahme von**	**Stellungnahme der Verwaltung**

(9)

60 – Bauamt
60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz

Wismar, den 14.12.2017
Bearbeiter: Frau Feichtinger
Tel. 6038

60 – Bauamt
60.2 Abt. Planung

im Hause

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
18 DEZ. 2017

Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (1) BauGB
hier: Stellungnahme der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz

Sehr geehrte Frau Prante,

aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde sowie Behörde für den Bodendenkmalschutz möchten ich Ihnen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (2) BauGB Nachfolgendes mitteilen:

untere Denkmalschutzbehörde:

Baudenkmale sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Die im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung erarbeitete Stellungnahme vom 24.10.2017 wurde berücksichtigt. Die max. zulässige Höhe von 46 m gilt nur für den Sendemast. Technische Nebenanlagen haben dagegen eine Höhe von max. 3 m. Auch wurden gemäß der Begründung Punkt 5.1 die Auswirkungen und/oder Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild bewertet. Von daher gibt es aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde keine Einwendungen zur vorliegenden Planung.

untere Behörde für den Bodendenkmalschutz:

Im Bereich des o. g. Vorhaben ist kein Bodendenkmal bekannt.
Unter „textliche Hinweise“ Punkt 1 „Bodendenkmale“ ist der textlich relevante Passus wiedergegeben. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind somit bekannt und werden berücksichtigt. Von daher gibt es von Seiten der Bodendenkmalpflege ebenfalls keine weiteren Hinweise und Ergänzungen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Feichtinger

Verteiler: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD M-V)

keine Baudenkmale vorhanden

Keine Einwendungen, die Hinweise aus der frühzeitigen TÖB-Beteiligung wurden beachtet.

kein Bodendenkmal bekannt

Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden berücksichtigt.

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
11 Stadtwerke Wismar GmbH	11 stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE 22. Dez. 2017 12. / 60.2 Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 1 11 · 23951 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt SB Bauleitplanung Frau Prante Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6 · 12 23970 Wismar Telefon: 03841 233-0 Service-Hotline: 03841 233-332 Fax: 03841 233-111 service@stadtwerke-wismar.de www.stadtwerke-wismar.de Ihre Nachricht vom 11.12.2017 · Ihr Zeichen · Unser Zeichen TG/Si · Bearbeiter Herr Siedenschnur · Telefondurchwahl 03841 233-459 · Datum 20.12.2017 **Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung** **Reg. Nr.: 451/17, Az.: 4-191** Sehr geehrte Frau Prante, zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung lagen uns folgende Unterlagen zur Einsicht- und Stellungnahme vor: - Anschreiben Hansestadt Wismar vom 11.12.2017 - Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, Stand: 06.12.2017 inkl. Anlage 1 bis 3 - Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung (Teil A und B), Stand: 06.12.2017 Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH nehmen zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung: - Seite 6, Abschnitt 6.3 Elektroenergieversorgung: Satz 1 und 2 bitte ersetzen durch: „Die Versorgung mit elektrischer Energie kann über einen Neuanschluss an das Versorgungsnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH erfolgen. Dies ist durch den Vorhabenträger zu beantragen.“ Vorangegangene Stellungnahmen der Stadtwerke Wismar GmbH und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH zum oben genannten Bebauungsplan bleiben hiervon unberührt. Freundliche Grüße Ihre Stadtwerke Wismar GmbH i. V. André Maron · i. A. Philipp Siedenschnur Aufsichtsratsvorsitzender: Senator Michael Berkhahn Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Grzesko Handelsregister: Amtsgericht Schwerin HRB 2002 Bankverbindungen Sparkasse Mecklenburg-Nordwest · IBAN DE10 1405 1000 1000 0005 47 · BIC NOLADE21WIS Commerzbank AG, Filiale Wismar · IBAN DE75 1304 0000 0359 0593 00 · BIC COBADEFF	Der Hinweis wird beachtet, die Formulierung wird in die Begründung übernommen.

15 Der Bürgermeister als Träger für Kultur – Amt für Kultur, Tourismus und Welterbe	**Stellungnahme von**	**Stellungnahme der Verwaltung**

HANSESTADT
wismar
WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT
WELTERBE und MEER

1 x ... 15
1 x m.A. E-Post

Der Bürgermeister
Bauamt

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Der Bürgermeister als Träger für Kultur
Amt für Kultur, Tourismus und Welterbe
Lübsche Straße 23

23966 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
20. FEB. 2018

Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Bearbeiter/in: Frau Prante
Zimmer: 226
Telefon: 03841 251-6024
Fax: 03841 251-6002
E-Mail: BPrante@wismar.de
Datum: 11.12.17

Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend senden wir Ihnen den oben genannten Planentwurf einschließlich der Begründung und Umweltbericht mit der Bitte, uns Ihre Stellungnahme als Behörde, Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinde spätestens

bis zum **15.01.2018**

zuzusenden.

29.12.17

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.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Prante
SB Bauleitplanung

Sehr geehrte Frau Prante
aus Sicht des Amtes für Kultur,
Tourismus und Welterbe erhalten
Sie für die o.g. Planung eine
Zustimmung.
Mit freundlichen Grüßen
Norbert Hardelt

Anlage

Dienstgebäude	Öffnungszeiten allgemein	Kontakte	Konten	IBAN	BIC
Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	Mo. – Fr. 08.30 – 12.00 Uhr Di. 14.00 – 15.30 Uhr Do. 14.00 – 17.30 Uhr Mittwoch geschlossen Außerhalb der Sprechzeiten sind Termine nach Vereinbarung möglich	(Vorwahl 03841) Tel.: 251 - 0 Fax: 251 777 1245 www.wismar.de	DKB Sparkasse MNW Deutsche Bank VR Bank eG	DE78 1203 0000 0010 2045 84 DE54 1405 1000 1000 0036 35 DE67 1307 0000 0270 5754 00 DE83 1406 1308 0004 1001 23	BYLADEM1001 NOLADE21WIS DEUTDEBRXXX GENODEF1GUE

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000

Zustimmung

17	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung

LA für innere Verwaltung M-V – Amt für Geoinfprmation, Vermessungs- u- Katasterw.

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 - TOEB201800561

Schwerin, den 13.06.2018

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
hier: B-Plan Nr.10/91 Gewerbegebiet Dargetzow; 5 Änder. vom 1.6.2018 der Hansestadt Wismar

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Vermittlung: (0385) 588 56956
Telefax: (0385) 588482560039
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

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

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank, Filiale Rostock
IBAN: DE79 1300 0000 0013 0015 61
BIC: MARKDEF1130

Keine Betroffenheit, da sich keine Festpunkte im Plangebiet befinden.
Die Hinweise werden beachtet.

Stellungnahme von | **Stellungnahme der Verwaltung**

21 Amt für Raumordnung und Landesplanung

21

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

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

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
– 8. JAN. 2018
602

Bearbeiter: Theresa Werner
Telefon: 0385 588 89 161
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: theresa.werner@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-01/18
Datum: 04.01.2018

Landesplanerische Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 11.12.2017 (Posteingang: 27.12.2017)

Sehr geehrte Frau Prante,

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 5. Änderung des B-Plans Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar bestehend aus Begründung und Planzeichnung (Stand: Dezember 2017) vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Hansestadt Wismar, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mobilfunkmastes in dem im B-Plan Nr. 10/91 festgesetztem Gewerbegebiet zu schaffen. Derzeit wird laut vorliegender Planunterlagen eine durchgehende mobile Breitbandkommunikation in der Ortslage Dargetzow nicht ausreichend angeboten. Eine Standortanalyse ergab, dass sich der Bereich des B-Plans Nr. 10/91 für die Errichtung des Mobilfunkmastes eignet.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Plans Nr. 10/91 umfasst eine Fläche von ca. 0,03 ha, die als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10/91 als gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet der 5. Änderung des B-Plans Nr. 10/91 befindet sich innerhalb eines Grünstreifens

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
21 Amt für Raumordnung und Landesplanung	des Gewerbegebietes und grenzt unmittelbar an die gewerbliche Baufläche an. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von ca. 0,03 ha sind die Grundzüge des Flächennutzungsplans nicht betroffen. **Raumordnerische Bewertung** Dem Vorhaben wurde bereits mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 02.11.2017 zugestimmt. Auf Grundlage des eingereichten Entwurfes gilt die Zustimmung weiter fort. **Bewertungsergebnis** Die 5. Änderung des B-Plans Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. **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. 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. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Theresa Werner **Verteiler** 2. Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail 3. EM VIII 4 – per Mail	Zustimmung Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Stellungnahme von | **Stellungnahme der Verwaltung**

22 Eisenbahnbundesamt

Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Hamburg/Schwerin

22

Eisenbahn-Bundesamt, Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar

Amsletter
22. DEZ. 2017
60.2

Bearbeitung: Sabine Schulz
Telefon: +49 (385) 7452-140
Telefax: +49 (385) 7452-5140
E-Mail: SchulzS@eba.bund.de
sb1-hmb-swn@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 20.12.2017

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
57140-571pt/011-2017#269

VMS-Nummer: 256039

Betreff: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
5. Änderung Bebauungsplan Nr. 10/91 »Gewerbegebiet Dargetzow"
Bezug: Ihr Schreiben vom 11.12.2017
Anlagen: 0

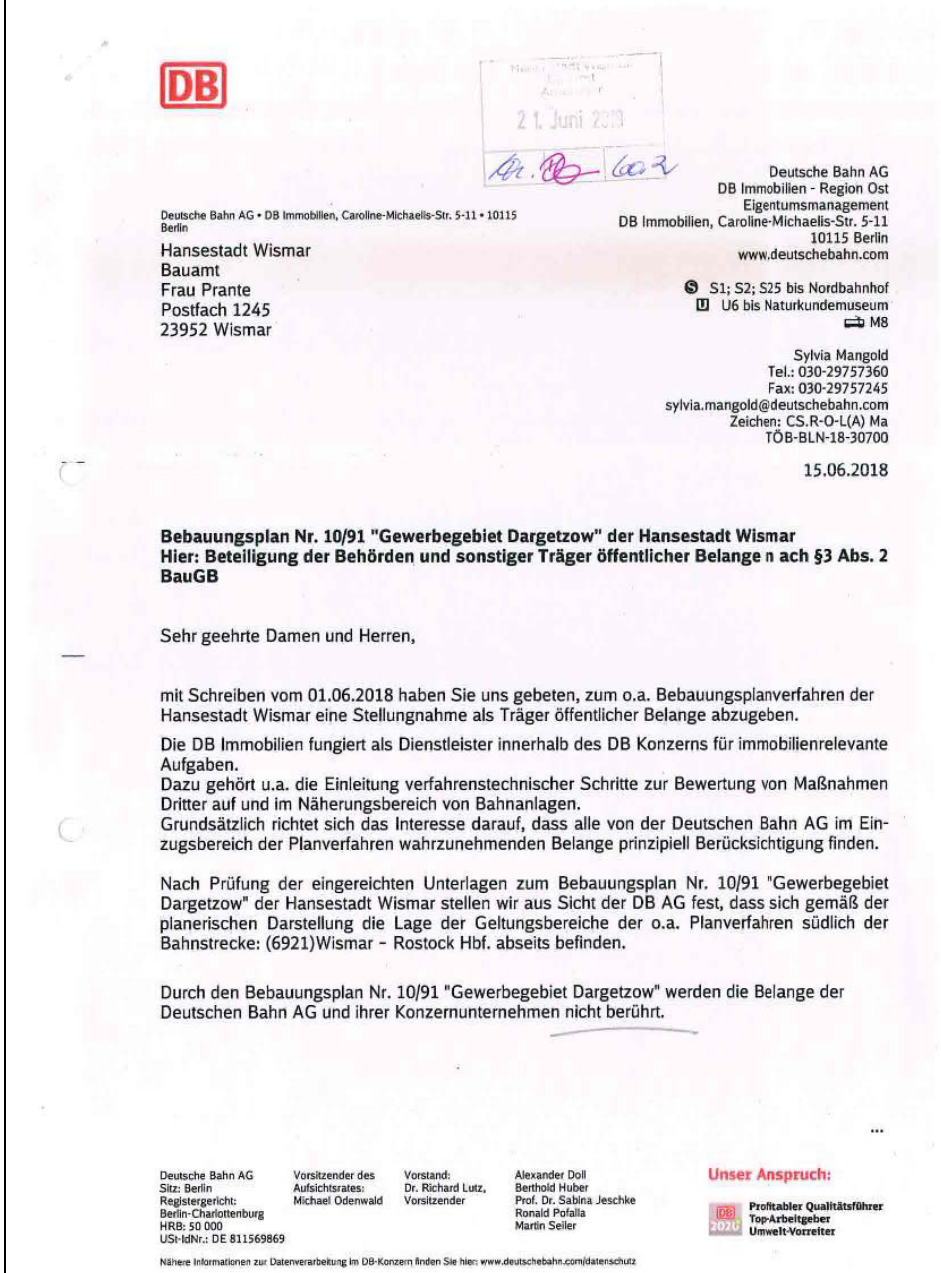
Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Prante,

Ihr Schreiben ist am 15.12.2017 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berührt.

Das Änderungsgebiet liegt an der Bahnstrecke Wismar – Rostock (Strecken Nr. 6921), deren Infrastrukturbetreiber die DB Netz AG (eine Eisenbahn des Bundes) ist. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
22 Eisenbahnbundesamt	Stellungnahme: Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die nicht unmittelbar an der Bahnstrecke befindliche Änderung im B-Plan Nr. 10/91. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Schulz Seite 2 von 2	keine Bedenken

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
23 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien		Keine Betroffenheit, die Belange der Deutschen Bahn AG werden nicht berührt.

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien, Caroline-Michaelis-Str. 5-11 • 10115 Berlin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Frau Prante
Postfach 1245
23952 Wismar

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien - Region Ost
Eigentumsmanagement
DB Immobilien, Caroline-Michaelis-Str. 5-11
10115 Berlin
www.deutschebahn.com

S1; S2; S25 bis Nordbahnhof
U6 bis Naturkundemuseum
M8

Sylvia Mangold
Tel.: 030-29757360
Fax: 030-29757245
sylvia.mangold@deutschebahn.com
Zeichen: CS.R-O-L(A) Ma
TÖB-BLN-18-30700

15.06.2018

Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" der Hansestadt Wismar
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange n ach §3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 01.06.2018 haben Sie uns gebeten, zum o.a. Bebauungsplanverfahren der Hansestadt Wismar eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben.

Die DB Immobilien fungiert als Dienstleister innerhalb des DB Konzerns für immobilienrelevante Aufgaben.
Dazu gehört u.a. die Einleitung verfahrenstechnischer Schritte zur Bewertung von Maßnahmen Dritter auf und im Näherungsbereich von Bahnanlagen.
Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn AG im Einzugsbereich der Planverfahren wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden.

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" der Hansestadt Wismar stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass sich gemäß der planerischen Darstellung die Lage der Geltungsbereiche der o.a. Planverfahren südlich der Bahnstrecke: (6921)Wismar - Rostock Hbf. abseits befinden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" werden die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt.

...

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Michael Odenwald

Vorstand: Dr. Richard Lutz, Vorsitzender
Alexander Doll
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anspruch:
Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter

Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

23 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung

DB

2/2

Innerhalb des Geltungsbereiches der o.a. Planverfahren sind uns weder Flächen der Deutschen Bahn AG bekannt, noch zukünftige Planungen unseres Unternehmens mittels der vorgelegten Unterlagen erkennbar.

Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Sollten Ihrerseits Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen unter o.g. Rufnummer zur Verfügung. Bitte verwenden sie dazu unser Aktenzeichen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i. V. Wiesner

i. A. Mangold

24 Straßenbauamt Schwerin	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung

(24)

Straßenbauamt
Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

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

23966 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
17 JAN. 2018
602

Bearbeiter: Herr Unger
Telefon: 0385 511 4419
Telefax: 0385 511 4150/-4151
E-Mail: juergen.unger@sbv.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: 2441-512-00-2018/002-14
(Bitte bei Antwort angeben)
Datum: 10.01.2018

Stellungnahme
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar
Ihr Schreiben vom 11.12.2017 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre o.g. eingereichten Unterlagen vom 11.12.2017 die mir am 21.12.2017 eröffnet wurden teile ich Ihnen mit, dass gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar in verkehrlicher und straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.

Bundes-und Landesstraßen sind von der Änderung nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Greßmann

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

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

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

keine Bedenken, da keine Betroffenheit

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
25 Der Bürgermeister – Bauamt – SG Straßenverwaltung	(25) 60.13 Bauamt SG Straßenverwaltung im Hause Wismar den 10.01.2018 Bearbeiter : Frau Petzke 60.20 Bauamt, Abt. Planung im Hause **Bebauungsplan Nr. 10/91 „ Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung** **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** **Beteiligung der Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Frau Prante, wie ich in der der 4. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bereits angemerkt habe, sollten die im o.g. Bebauungsplan dargestellten Wege auch als Fußgänger bzw. Geh-und Radwege ausgewiesen werden. Zur Einhaltung der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzungen in einer Höhe von maximal 0,70 m vorgesehen. Diese Forderung ist auch für die Ein- und Ausfahrten im Bereich der neu herzustellenden Zufahrten anzuwenden. Weiterhin sind Einfriedungen in Form von Hecken so zu pflanzen, dass diese im ausgewachsenen Zustand den Sicherheitsabstand von 30 cm zur Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine weiteren Hinweise und Anmerkungen zum o.g. Bebauungsplanänderung. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Petzke Straßenverwaltung	Geh- und Radwege befinden sich nicht im Geltungsbereich der 5. Änderung; der Hinweis ist für das Bauleitplanverfahren zur 5. Änderung nicht relevant und kann deshalb hier nicht berücksichtigt werden. Der Hinweis zur maximalen zulässigen Höhe der Bepflanzungen im Straßenbereich wird beachtet. Der Hinweis zur Heckenpflanzung wird als Festsetzung in den Plan übernommen.

Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
26 – Stellungnahme vom 12.01.2018 Telekom T ERLEBEN, WAS VERBINDET. (26) **DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH** 01059 Dresden Hansestadt Wismar Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar **REFERENZEN** Vom 12. Dezember 2017 **ANSPRECHPARTNER** PTI 23, PPb 5 Ute Glaesel AZ: PLURAL 251760 / 75073256 **TELEFONNUMMER** 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de **DATUM** 12. Januar 2018 **BETRIFFT** Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow", 5. Änderung Sehr geehrte Frau Prante, 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: Die Stellungnahme vom 20. November 2017 gilt unverändert weiter. Mit freundlichen Grüßen i.A. Ute Glaesel Digital unterschrieben von Ute Glaesel Datum: 2018.01.12 11:41:05 +01'00' **DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH** Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin Postanschrift: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668. IBAN: DE17590100660024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262 123 456 789-00#	Die Hinweise zum Vorentwurf werden in der Entwurfsfassung berücksichtigt. Die Begründung entsprechend ergänzt.

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
26 – Stellungnahme vom 02.07.2018 Telekom	T ERLEBEN, WAS VERBINDET. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 01059 Dresden Hansestadt Wismar Kopenhagener Starße 1 23966 Wismar REFERENZEN vom 1. Juni 2018, Frau Prante ANSPRECHPARTNER PTI 23, PPb 5 Ute Glaesel AZ: PLURAL 251760 / 78792361 TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de DATUM 2. Juli 2018 BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow", 5. Änderung Sehr geehrte Frau Prante, 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: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI PLURAL 251760 vom 20. November 2017 und 12. Januar 2018 fristgerecht Stellung genommen. Unsere Anregungen und Bedenken sind ausreichend berücksichtigt. Mit freundlichen Grüßen i.A. Ute Glaesel Digital unterschrieben von Ute Glaesel Datum: 2018.07.02 09:56:23 +02'00' Ute Glaesel DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin Postanschrift: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE17590100660024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262 123.456.789abP	Die Belange der Telekom wurden berücksichtigt.

27 – Stellungnahme vom 19.12.2017 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	**Stellungnahme von**	**Stellungnahme der Verwaltung**

27

Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504-5463
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
Bw: 3402 - 5463
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Hansestadt Wismar
Frau Pante
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

bprante@wismar.de

Nur per E-Mail

Aktenzeichen	Bearbeiter/-in	Bonn,
45-60-00 / K-I-616-17	Herr Schmidt	19. Dezember 2017

BETREFF **Anforderung einer Stellungnahme;**
hier: 5. Änd. BBP Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow"
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
BEZUG Ihr Schreiben vom 11.12.2017 - Ihr Zeichen:
ANLAGE - / -

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schmidt

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

keine Einwände

Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
27 – Stellungnahme vom 08.06.2018 **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**	

(08.06.2018) Beate Prante - Antwort: Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Page 1

Von: <BAIUDBwInfra13TOeB@bundeswehr.org>
An: <BPrante@wismar.de>
Datum: 08.06.2018 12:44
Betreff: Antwort: Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow"; 5. Änderung

Ihr Schreiben vom 01.06.2018 - Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow"; 5. Änderung
Unser Zeichen: 45-60-00/ I-146-17 BBP

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Prante,

Belange der Bundeswehr der Bundeswehr sind berührt. Hier verweise ich auf meine bereits übersandten Stellungnahme vom 26. Oktober 2017 (per E-Mail um 11:35 Uhr). Die dort getroffenen Aussagen gelten auch in den jetzt weiterführenden Schritten.

Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Errichtung der Funkmastanlage ist erforderlich !

mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Jelinek

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr Referat Infra I 3
Fontainengraben 200
53123 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 26.10.2017 entspricht nicht mehr dem aktuellen Verfahrensstand. Mit Stellungnahme vom 19.12.2017 zum Entwurf wurde bereits bestätigt, dass die Planung die Belange der Bundeswehr nicht berühren.

Die Hinweise der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 26.10.2017 wurden in der Prüfung wie folgt beachtet.

Zur Beurteilung, ob und inwiefern eine Beeinträchtigung der militärischen Interessen tatsächlich vorliegt, wurden durch den Vorhabenträger die folgenden vorläufigen Standortkoordinaten für den Funkturm, mit

WGS 84 – Koordinaten (Länge/Breite)
11°30´46,87“ / 53°53´41,42“

benannt.

Die konkrete Standortfestlegung erfolgt im Bauantragsverfahren. Die Zustimmung der Bundeswehr wird im Rahmen des anschließenden Beteiligungsverfahrens zum Bauantrag eingeholt.

	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
28 EVB – Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung	(28) EVB ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung Bearbeiter: Frau Kalsow Telefon: 7 49-402 Fax: 7 49-444 E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de Datum: 21-12-2017 60 – Bauamt Abt. Planung Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 27 DEZ. 2017 60.2 Verwaltungsinterne Beteiligung Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ – 5. Änderung Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung teilen wir Ihnen mit, dass zum o. g. Bebauungsplan von Seiten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung, keine Einwände bestehen. Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichem Gruß Dittmer Bereichsleiterin	keine Einwände

29 Wasser- und Bodenverband	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung

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

29

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

Hansestadt Wismar
PF 1245

23952 Wismar

Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Dorf Mecklenburg, den	16.01.2018

Betr.: Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" in Wismar
5. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt.
Anlagen des Verbandes sind im Gebiet der Änderung nicht vorhanden.

Mit freundlichem Gruß
U. Brüsewitz
Brüsewitz
Geschäftsführer

Verbandsvorsteher:	Elmar Mehldau	☎ (03841) 32 75 80	wbv_wismar@wbv-mv.de
Geschäftsführer:	Uwe Brüsewitz	Fax (03841) 32 75 81	bruesewitz@wbv-mv.de
Bankverbindung:	Commerzbank AG Wismar	IBAN: DE 12 1408 0000 0214 9977 00	

Zustimmung, keine Betroffenheit

31 Gemeinde Gägelow	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung

31

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

Bauamt
Amtsleiter
- 4. JAN. 2018
N 12 - 602

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: 6004./mat

Datum: 18.12.2017

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar „Gewerbegebiet Dargetzow“
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
(Stand: Entwurf 06.12.2017)

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

Holger Janke
Leiter Bauamt

keine Anregungen

Telefon:	Öffnungszeiten:		Bankverbindung:	BIC	IBAN
(03881)723-0	Di. -. Do.	09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	NOLADE21WIS	DE85 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di.	13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	GENODEF1GUE	DE88 1406 1308 0002 5191 27
(03881)723-111	Do.	13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

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

36 Gemeinde Hornstorf	Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung

36

Amt Neuburg

Die Amtsvorsteherin

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abteilung Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

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

Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter
14. FEB. 2018
15 BG 60/2

Bearbeiter	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
Juliane Rüger	038426/410-31	BL/rü	08.02.2018

Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. 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. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 5. Änderung gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken.
(Beschluss-Nr. 347-38/18)

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Lange
Abteilungsleiter

Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de

Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE78140510001000007762, BIC: NOLADE21WIS
Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75140613080003221156, BIC: GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94120300000000202432, BIC: BYLADEM1001

keine Anregungen und Bedenken

Stellungnahme von **Stellungnahme der Verwaltung**

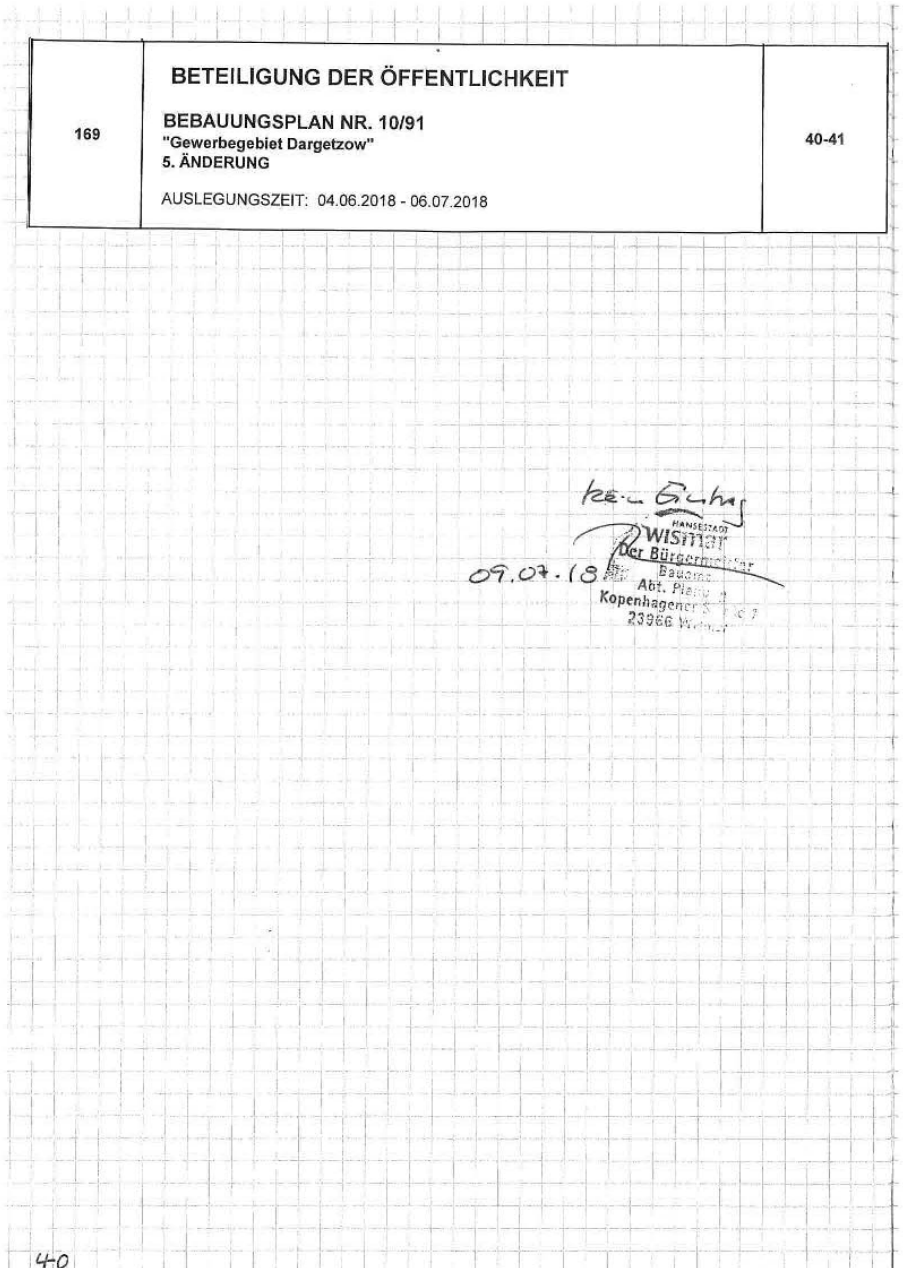
2. Bürgerbeteiligung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die umweltrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in der Zeit vom …**04.06.2018**… bis einschließlich …**06.07.2018**... öffentlich ausgelegen.

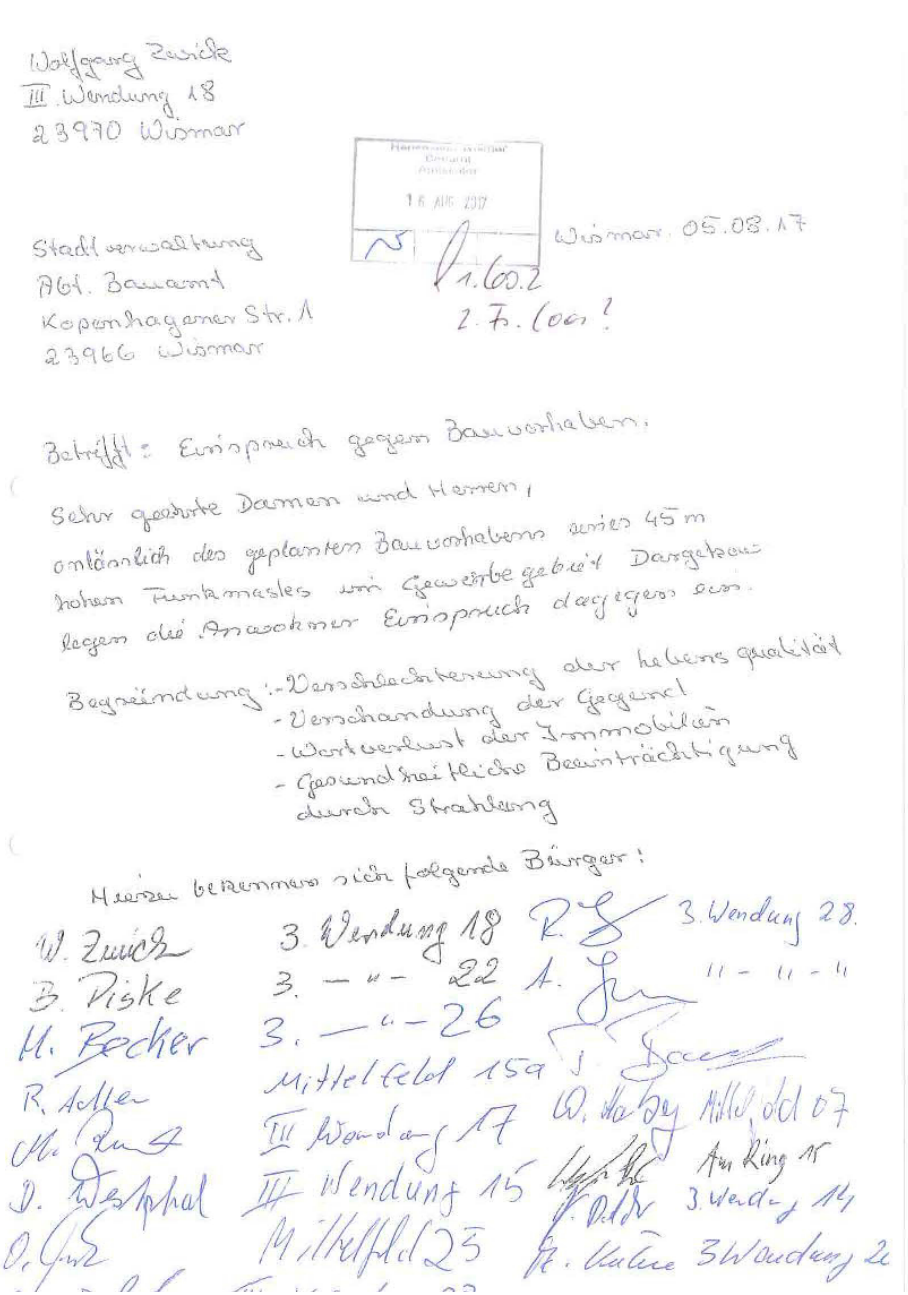
Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern **keine** Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Protokoll der Bürgerbeteiligung während der Auslegung

Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung
	kein Eintrag

Einspruch von Bürgern im Vorfeld der Planung

Stellungnahme von



Wolfgang Zwicke
III. Wendung 18
23970 Wismar

Wismar, 05.03.17

Stadtverwaltung
Abt. Bauamt
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

1.6. MRZ 2017

1.60.2
2.7. (o.a.?

Betrifft: Einspruch gegen Bauvorhaben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

anlässlich des geplanten Bauvorhabens eines 45 m hohen Funkmastes im Gewerbegebiet Dargetzow lege ich Einspruch dagegen ein.

Begründung: - Verschlechterung der Lebensqualität
- Verschandlung der Gegend
- Wertverlust der Immobilien
- Gesundheitliche Beeinträchtigung durch Strahlung

Hierzu bekennen sich folgende Bürger!

W. Zwicke 3. Wendung 18
B. Piske 3. — " — 22
M. Becker 3. — " — 26
R. Adler Mittelfeld 15a
M. [illegible] III Wendung 17
D. Westphal III Wendung 15
O. [illegible] Mittelfeld 25

3. Wendung 28.
" - " - "
Am Ring 15
3. Wendung 14
3 Wendung 2c

Stellungnahme der Verwaltung

Die mit dem Einspruch geäußerten Bedenken gegen die Errichtung des Funkturmes im Gewerbegebiet Dargetzow werden nicht berücksichtigt.

Begründung:
Es sind keine objektiven Gründe erkennbar, dass sich durch die Errichtung des Funkturmes die Lebensqualität im Umfeld des Plangebietes verschlechtert. Der Funkturm wird am östlichen, dem Wohngebiet Dargetzow am weitesten entfernten Punkt im vorhandenen Gewerbegebiet errichtet. Eine Mobilfunkanlage ist als nicht störende gewerbliche Nutzung in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Das Planerfordernis der 5. Änderung des Bebauungsplanes begründet sich daher ausschließlich auf die Wahl des technisch optimalen Standortes für den Funkmast, der nicht zum Flächenverlust für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben führt.
Da die Errichtung des Funkturmes zur Verbesserung der Versorgung mit mobilen Kommunikationsmöglichkeiten (Smartphones, Tablets, Autosteuerungen…) beiträgt, wird dem Argument der Verschlechterung der Lebensqualität sowie dem Werteverlust der Immobilien im Wohngebiet Dargetzow, nicht gefolgt.

Die Wirkung des Vorhabens auf das Landschaftsbild wurde im Umweltbericht untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass die Errichtung des Funkmastes mit einer Gesamtbauhöhe von 46 m die visuelle Wahrnehmung der Landschaft nur geringfügig beeinträchtigt.

Da die Mobilfunkanlage so zu errichten ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, sind gesundheitliche Bedenken durch Strahlungen auszuschließen.
Die Sendeanlage muss von der Bundesnetzagentur überprüft und vor dem Sendebetrieb genehmigt werden. Die Bundesnetzagentur erteilt die Sendeerlaubnis der einzelnen Anlage mittels einer Standortbescheinigung. In dieser Bescheinigung werden Schutzabstände aufgeführt.
Außerhalb dieser Schutzabstände und damit z. B. noch oberhalb der Dächer, werden die Grenzwerte bereits unterschritten. Zu ebener Erde, am Haus, in 15-20 m Entfernung zur Sendeanlagen werden die Grenzwerte nur noch zu 1% und kleiner ausgeschöpft. Damit ist für die Anwohner und Nachbarn ein ungehinderter und unbegrenzter Aufenthalt in ihrer gewohnten Umgebung zu jeder Zeit weiterhin möglich. Nach derzeitigem wissenschaftlich anerkannten Stand der Forschung wird die Gesundheit auf diese Weise bestens geschützt. Die Bundesnetzagentur überwacht unangekündigt die Sendeanlagen.

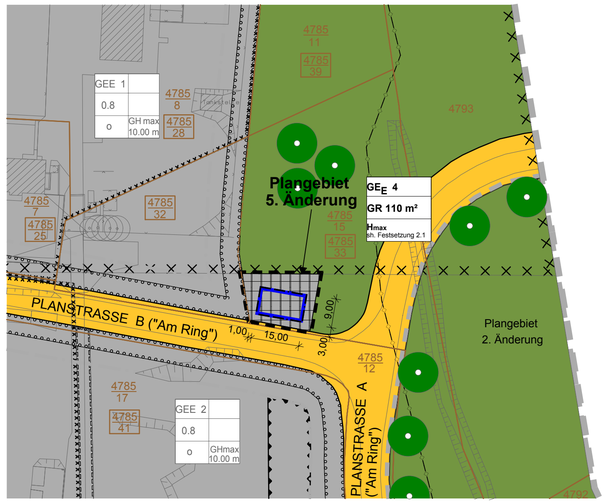
Sachverhalt:
Der Einspruch wurde vor der offiziellen Bürgerbeteiligung erhoben. Die Einwender wurden schriftlich über die Möglichkeit der Stellungnahme im Verfahren hingewiesen. Die Einwender haben hiervon im Verfahren keinen Gebrauch gemacht.

Stellungnahme von	Stellungnahme der Verwaltung

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91"GEWERBEGEBIET DARGETZOW" 5. Änderung

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Hansestadt Wismar
Gemarkung Wismar (13 0332)
Flur 1



Planzeichenerklärung

	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GE$_E$	Eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GR	Grundfläche, als Maximalwert	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
Hmax	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß sh. Festsetzung 2.1	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
	Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	Flurstücksgrenze	
	Flurstücksgrenze aktuell	
z.B. 4793	Nummer des Flurstückes	
z.B. 4785/33	Nummer des Flurstückes (aktuell)	

Textliche Hinweise

1.0 Bodendenkmale
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V das Bauordnungs- und Denkmalamt, SG Bodendenkmalpflege der Hansestadt Wismar zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2.0 Altlasten / Abfall / Bodenschutz
MITTEILUNGSPFLICHT NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen verpflichtet, dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen und nach den Vorgaben der zuständigen Bodenschutzbehörde zu handeln. 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.

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

3.0 Munitionsfunde
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.
Das Plangebiet grenzt an eine im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche, für die eine Kampfmittelbelastung zu erwarten ist. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Daher wird empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten eine Kampfmittel- und Munitionsuntersuchung im Plangebiet vorzunehmen und Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

4.0 Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5.0 Vorsorglicher Artenschutz:
Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum vorbeugenden Schutz von Brutvögeln und Amphibien außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 31. Juli. Soll davon abgewichen werden, so ist im Einzelfall der gutachtliche Nachweis zu erbringen, dass Tiere besonders geschützter Arten nicht entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz vernichtet, verletzt oder zur Brutaufgabe veranlasst werden können.

6.0 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Die Kompensation der durch die Realisierung der Planinhalte hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Inanspruchnahme eines in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland" befindlichen Öko-Kontos.
Der Kompensationsbedarf beträgt 1.895 ha FÄQ. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
GE$_E$ – Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE$_E$ 4 **nur** die Errichtung eines Funkmastes mit den dazugehörigen erforderlichen technischen Anlagen zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die maximal zulässige Höhe des Funkturmes ist auf 46 m beschränkt.
Für alle anderen baulichen Anlagen wird die maximal zulässige Höhe auf 3,00 m beschränkt.

Als *unterer Bezugspunkt* der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des für die Erschließung des Grundstückes maßgeblichen Straßenabschnittes.

Als *Höhe baulicher Anlagen* gilt die Oberkante der baulichen Anlage.

3. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO

3.1 Einfriedungen und Bepflanzungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

3.2 Einfriedungen in Form von Hecken sind so zu pflanzen, dass diese im ausgewachsenen Zustand den Sicherheitsabstand von 0,30 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

3.3 Einfriedungen mit einem Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

4.0 Grüngestalterische Festsetzung

4.1 Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als sukzessive Grünfläche vorzuhalten. Die Mahd erfolgt 2mal jährlich, einschließlich der Schnittabfuhr.

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91 5. ÄNDERUNG

gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

PRÄAMBEL:

Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom ..... folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar mit der Gebietsbezeichnung „Gewerbegebiet Dargetzow", eine Teilfläche des Flurstückes 4785/33, Flur 1, Gemarkung Wismar umfassend, begrenzt im Norden und Osten durch Grünfläche, im Süden durch die Straße „Am Ring" (Planstraße B) und im Westen durch gewerbliche Bauflächen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom **27.07.2017**.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am **21.10.2017** erfolgt.

Wismar, Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 18.10.2017 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Wismar, Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom **23.10.2017** bis zum **24.11.2017** während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr sowie durch ein Informationsgespräch am **09.11.2017** im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am **21.10.2017** ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.

Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen/ einsehbar.
Darauf ist ebenfalls in der öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen worden.

Wismar, Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ...**06.12.2017**... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, Der Bürgermeister

5.1 Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am ...**26.04.2018**... den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, Der Bürgermeister

5.2 Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ...**04.06.2018**... bis zum ...**06.07.2018**... während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben am ...**26.05.2018**... ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen/ einsehbar.
Darauf ist ebenfalls in der öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen worden.

Wismar, Der Bürgermeister

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

Wismar, Der Bürgermeister

7. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am ..... von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am..... gebilligt.

Wismar, Der Bürgermeister

8. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, Der Bürgermeister

9. Die Übereinstimmung der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit dem am ..... gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

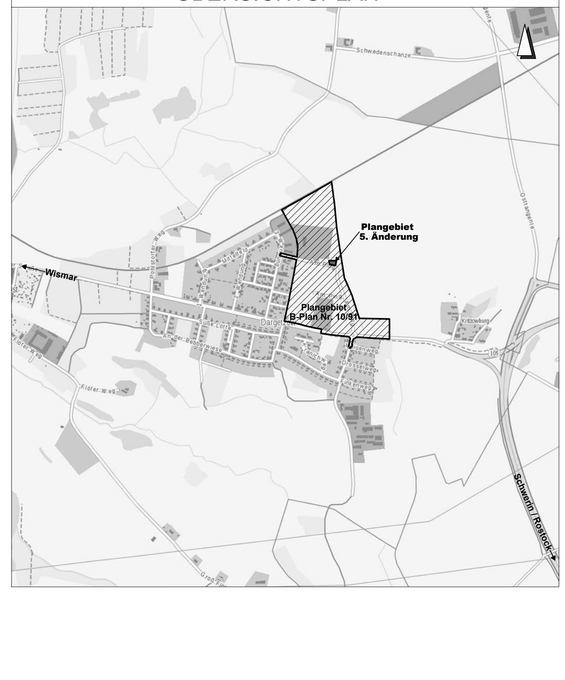
Wismar, Der Bürgermeister

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

Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter
http://www.wismar.de/Bürger/Bauen-Wohnen/Stadtplanung/Bebauungspläne

Wismar, Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



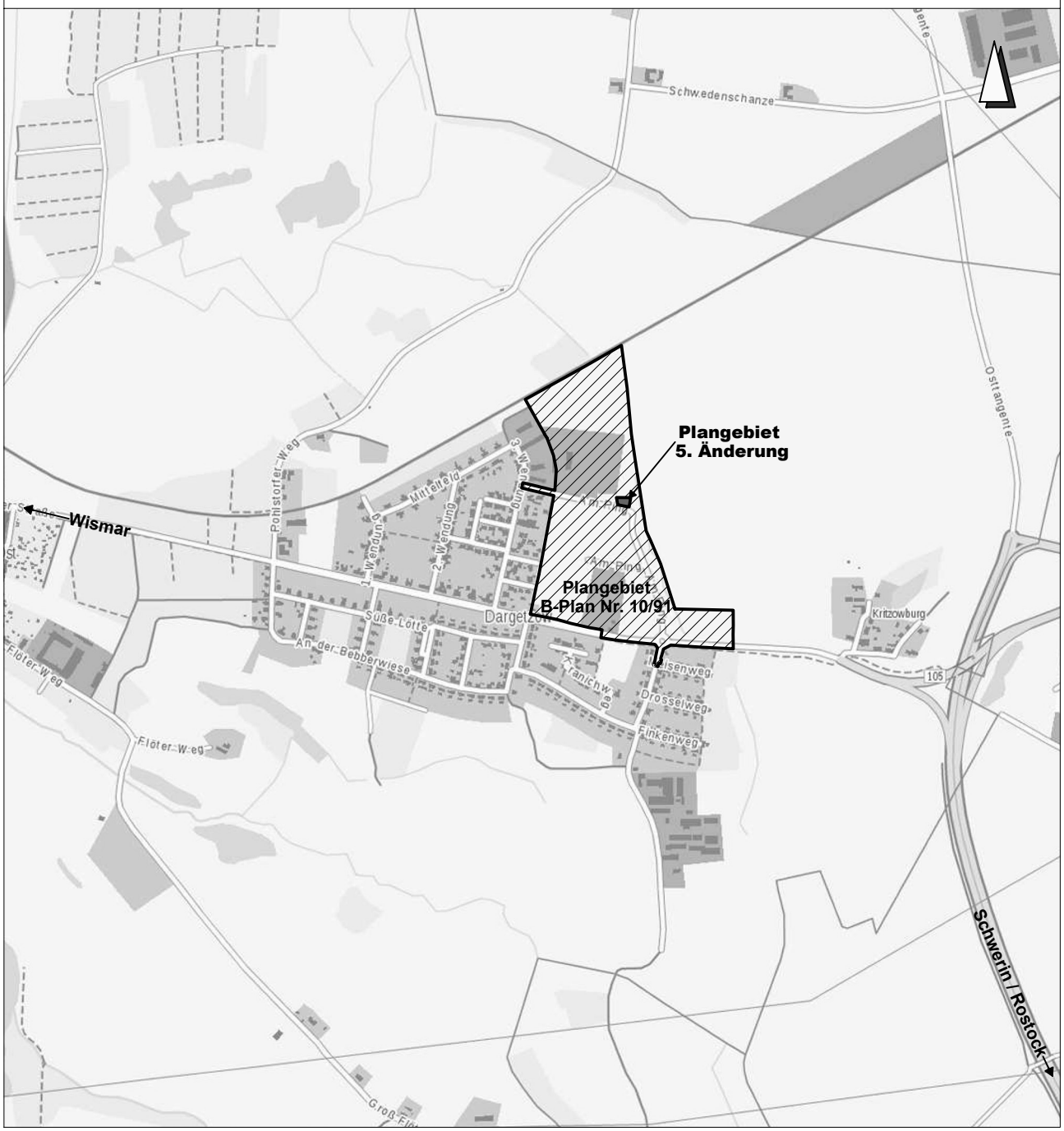
HANSESTADT WISMAR BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91 "GEWERBEGEBIET DARGETZOW" 5. Änderung

Satzung - Beschlussvorlage

Stand 17.07.2018

H/B = 500 / 750 (0.38m²)

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91
"GEWERBEGEBIET DARGETZOW"
5. Änderung

Begründung

Satzung - Beschlussvorlage

Stand 17.07.2018

Inhaltsverzeichnis
Teil I

		Seite
1.	**Zielstellung**	2
2.	**Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes / Plangebietsgröße**	**2**
3.	**Rechtsgrundlagen / Verhältnis zu bestehenden Planungen**	**3**
3.1	Rechtsgrundlagen	3
3.2	Kartengrundlage	3
3.3	Übergeordnete Planungen	3
4.	**Planinhalte und Festsetzungen**	**4**
4.1	Flächenbilanz	4
4.2	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
4.2.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	5
4.2.4	Einfriedungen	5
4.2.5	Grüngestalterische Festsetzung	5
5.	**Verkehrliche Erschließung**	**5**
6.	**Ver- und Entsorgung**	**5**
6.1	Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung	6
6.2	Niederschlagswasserableitung	6
6.3	Elektroenergieversorgung	6
6.4	Gasversorgung	6
6.5	Fernmeldeversorgung	6
7.0	**Trinkwasser- und Gewässerschutz**	**6**
7.1	Trinkwasserschutz	6
7.2	Gewässerschutz	7
8.0	**BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG**	**7**
9.0	**Immissionen / Emissionen**	**8**
10.0	**Bodenschutz und Abfall**	**8**
10.1	Bodenschutz	8
10.2	Mitteilungsverpflichtung nach dem Landes-Bodenschutzgesetz	8
10.3	Munition / Kampfmittelbelastungen	9
10.4	Entsorgung von Abfällen der Baustelle	9
11	**Denkmalschutz**	**9**
11.1	Baudenkmal	9
11.2	Bodendenkmal	9

Teil II

ANHANG 1	Umweltbericht	05.12.1017
ANHANG 2	Fachbeitrag Artenschutz	05.12.2017
ANHANG 3	Katalog der Verbote und Nutzungsbeschränkungen im TWSZ-Gebiet der Wasserfassung Wismar Friedrichshof (Seite 6-8)	

1. ZIELSTELLUNG

Die Sicherung der infrastrukturellen Versorgung mit mobilen Kommunikations-möglichkeiten ist eine Grundvoraussetzung zur weiteren Entwicklung der Wirtschaft und des gesellschaftlichen Lebens und daher eine wichtige Aufgabe der Kommunen.
Im Zuge der immer umfangreicher werdenden Nutzung von mobilen Endgeräten (Smartphones, Tablets, Autosteuerungen, Logistiktechniken etc.) muss das Funknetz auf den neuesten Standard erweitert werden. Dies betrifft sowohl die Datenübertragungsraten und deren Kapazitäten, als auch die flächendeckende Funkversorgung.

Die Telekom Deutschland möchte eine durchgehende mobile Breitbandkommunikation ermöglichen. Rückinformationen der Kunden und firmeninterne Planungstools zeigen, dass in Bereichen der Ortslage Dargetzow dieser Service noch nicht ausreichend angeboten wird. Zur Verbesserung der Versorgung im Bereich Wismar - Dargetzow ist daher die Errichtung eines neuen Mobilfunkmastes durch die Deutsche Telekom erforderlich. Eine Standortanalyse ergab, dass der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 ideale funktechnische Voraussetzungen dafür bietet. Da es im Gewerbegebiet kein geeignetes hohes Gebäude (ca. 40 m hoch) gibt, ist für eine solche Sendeanlage ein Antennenträger zu errichten.

Mit einer Erweiterung der vorhandenen Bestandsstandorte ist das Versorgungsziel nicht zu erreichen, da folgende technischen Gründe zu beachten sind:

- Hohe Datenraten für den Internet/Email-Verkehr benötigen bessere Feldstärken als bisher für die Sprachübertragung nötig waren.
- Die notwendige Bandbreite/Kapazität ist nur in höheren Frequenzbereichen vorhanden (UMTS/LTE1800/LTE2600). Je größer die Frequenz umso höher ist die Dämpfung bei der Funkwellenausbreitung, was die Reichweite eines Standortes verringert.
- Das hohe Verkehrsaufkommen/Teilnehmerzahlen kann nicht innerhalb einer Zelle verarbeitet werden. Sie müssen auf mehrere Zellen/Standorte aufgeteilt werden.
- Das Mobilfunknetz muss an die wachsenden Infrastrukturen wie Neubaugebiete, Bundesstraßen, Bundesautobahnen etc. angepasst werden.
- Der Standort in Dargetzow soll besonders die Mobilfunkversorgung auf der B 105 Richtung Wismar und zur BAB 14 sowie im nahegelegenen Wohngebiet verbessern.

Die Errichtung einer Funkmastanlage ist in den im Bebauungsplan Nr. 10/91 ausgewiesenen Gewerbeflächen allgemein zulässig. Um den Flächenverlust zur Ansiedelung von Gewerbebetrieben so gering wie möglich zu gestalten, beabsichtigt die Hansestadt Wismar im Anschluss an die ausgewiesene Gewerbebaufläche für die Errichtung des Funkmastes eine neue Gewerbebaufläche auszuweisen. Daher hat sie beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Mobilfunkmastes geschaffen werden.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES / PLANGEBIETSGRÖSSE

Das Plangebiet der 5. Änderung befindet sich im westlichen Bereich des Bebauungsplanes und grenzt nördlich direkt an die Straße „Am Ring“ (Planstraße B) und schließt östlich an die gewerblichen Bauflächen an.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 348 m².

Der Plangeltungsbereich der 5. Änderung umfasst folgendes Flurstück:

Gemarkung	Wismar
Flur	1
Flurstück	Teilfläche aus 4785/33

3. RECHTSGRUNDLAGEN / VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN

3.1 Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

3.2 Kartengrundlage

Plan- und Kartengrundlage ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 im CAD-Format.

3.3 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 als gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet der 5. Änderung liegt im Grünstreifen des Gewerbegebietes und grenzt unmittelbar an die gewerbliche Baufläche an. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes der 5. Änderung mit einer Fläche von 348 m² ist diese im Maßstab des Flächennutzungsplanes nicht darstellbar. Da die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht betroffen sind entwickelt sich die 5. Änderung des Bebauungsplanes aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung vom 09.06.2016. Das LEP M-V gibt die Ziele der Landesplanung und Raumordnung vor.

Unter Pkt. 5.2 „Kommunikationsinfrastruktur“ wird folgendes Ziel festgeschrieben:

(1) Die digitale Kommunikationsinfrastruktur ist auf dem Stand der Technik flächendeckend auszubauen. (**Z**)

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Eine weitere Grundlage für Planungen in der Hansestadt Wismar ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) über das die entsprechende Landesverordnung am 31.08.2011 in Kraft getreten ist.
Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Unter Pkt. 6.4.7 „Kommunikation“ sind u.a. folgende Grundsätze in der regionalen Raumentwicklungsplanung enthalten:

(1) In allen Teilräumen der Region Westmecklenburg soll flächendeckend und zügig eine moderne Informations- und Kommunikationsinfrastruktur erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden.

(3) Die Anzahl der Antennenanlagen soll auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Dabei hat die Nutzung vorhandener Antennenanlagen und Bauwerke Vorrang vor dem Neubau. Antennenneubauten der verschiedenen Netzbetreiber sollen durch koordinierte Planungen aufeinander abgestimmt und gemeinsam genutzt werden.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
1.	maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen	110,0 m²	31,61
2.	zu begrünende Fläche des Plangebietes	238,0 m²	68,39
	Gesamtfläche des Plangebietes	348,0 m²	100,00

4.2 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dem Planungsziel entsprechend erfolgen die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Vorhabenträgers.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung
Aufgrund der sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindenden schützenswerten Wohnbebauung wurden im Bebauungsplan nur Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung festgesetzt. Dem folgend wird auch der Bereich der 5. Änderung, der sich unmittelbar an das eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E 1 anschließt, als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Der geplante Funkmast am vorgesehenen Standort in Dargetzow soll die Mobilfunkversorgung auf der B 105 Richtung Wismar und zur BAB 14 sowie im nahegelegenen Wohngebiet verbessern. Somit handelt es sich nicht um eine Nebenanlage zu baulichen Anlagen des Gewerbegebietes im Sinne des § 14 BauNVO.

Die Mobilfunkanlage ist daher eine Hauptnutzung, die als nicht störende gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet allgemein zulässig ist. Um sicherzustellen, dass im Planbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes nur die vorgesehene Nutzung möglich ist, wird nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass nur die Errichtung eines Funkmastes mit den dazugehörigen erforderlichen technischen Anlagen im Plangebiet zulässig ist.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximalen Höhen der baulichen Anlagen sowie die Festsetzung der maximalen Grundfläche bestimmt.
Entsprechend der erforderlichen Höhen für den Mobilfunkverkehr wird die maximale Höhe des Funkmastes auf 46,00 m beschränkt. Die zulässige Höhe sonstiger baulicher Anlagen, wie Anschluss- und Schalträume, wird auf maximal 3,00 m begrenzt.

Als *unterer Bezugspunkt* der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des für die Erschließung des Grundstückes maßgeblichen Straßenabschnittes (Planstraße B).

Als *Höhe baulicher Anlagen* gilt die Oberkante der baulichen Anlagen.

Die Festsetzung der maximalen Grundfläche von 110 m² berücksichtigt die Flächengröße der Hauptanlage von ca. 72,0 m² zuzüglich der Flächen für die erforderlichen Nebenanlagen.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.

4.2.4. Einfriedungen

Zum Schutz und zur Verkehrssicherung sind der Funkmast und die dazugehörigen technischen Anlagen einzufrieden. Die erforderliche Einfriedung der baulichen Anlage ist ab einem Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nur in einer maximalen Höhe von 0,70 m errichtet werden.
Eventuelle Bepflanzungen als Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Straße sind nur in einer Höhe von 0,70 m vorzusehen, um die Einhaltung der Sichtdreiecke zu gewährleisten. Dies gilt auch für die Ein- und Ausfahrten im Bereich der neu herzustellenden Zufahrten.
Weiterhin sind Einfriedungen in Form von Hecken so zu pflanzen, dass diese im ausgewachsenen Zustand den Sicherheitsabstand von 0,3 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

4.2.5 Grüngestalterische Festsetzung

Zweiseitig an das Plangebiet grenzt eine öffentliche Grünfläche, die als sukzessive Wiesenfläche vorzuhalten ist. Daher wird auch die nicht überbaute Grundstücksfläche im Bereich der 5. Änderung als sukzessive Grünfläche festgesetzt. Die Mahd erfolgt auch hier 2mal jährlich mit Schnittabfuhr.

5. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „Am Ring“ (Planstraße B) erschlossen.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Im Randbereich der öffentlichen Verkehrsfläche, der Straße „Am Ring“, zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wismar GmbH und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH. Es sind die Mindestabstände nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Eine Überbauung der Versorgungsleitungen ist nicht statthaft.

6.1 Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung

Eine Trinkwasserversorgung sowie Schmutzwasserentsorgung ist für das Planvorhaben nicht erforderlich.

6.2 Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser kann auf den unbefestigten Flächen des Plangebietes versickern.

6.3 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann über einen Neuanschluss an das Versorgungsnetz der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH erfolgen. Dies ist durch den Vorhabenträger zu beantragen.

6.4 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist für das Planvorhaben nicht erforderlich.

6.5 Fernmeldeversorgung

In den Randzonen des Planbereiches, außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei Bedarf kann ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen hergestellt werden.
Sollte für die Verlegung neuer Telekommunikationslinien eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich werden, ist diese durch den Bauherren zu veranlassen.

7. TRINKWASSER- UND GEWÄSSERSCHUTZ

7.1 Trinkwasserschutz

Das Vorhaben befindet sich in der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Perspektivisch befindet sich dieser Bereich gemäß der beantragten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof. Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzonenordnung der Hansestadt Wismar, Beschluss-Nr. 30-7/85, vom 17.05.1985 i.V.m. dem Verordnungsentwurf der neuen Wasserschutzgebietsverordnung ist zu achten.

Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes sind insbesondere die Punkte

- 4.1 Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen
- 4.10 Errichtung oder Erweiterung von Baustelleneinrichtungen
- 5.2 Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, insbesondere Kies-, Sand- und Tongruben, Steinbrüche, Übertagebergbaus und Torfstiche, sowie Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen
- 5.3 Durchführung von Bohrungen

zu beachten.

7.2 Gewässerschutz

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

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse 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 sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Bauliche Maßnahmen zur Legung von Fundamenten baulicher Anlagen in den Grundwasserkörper, z.B. Pfahlgründungen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG L V. mit § 118 Abs. 1 des LWaG mindestens 6 Wochen vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen. Zur Prüfung eines Benutzungstatbestandes gem. § 9 WHG sind formlos Unterlagen mit detaillierten Angaben zur Lage, Tiefe, Materialeinsatz und Einbauverfahren der Tiefgründung sowie Aussagen zur Baugrundbeschaffenheit einzureichen.

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

8. BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für das Plangebiet der 5. Änderung gelten grundsätzlich die nachfolgend übernommenen und aktualisierten Anforderungen zum Brandschutz gemäß der Ursprungssatzung und deren rechtskräftigen Änderungen.

1. Zufahrt

Die Zugänglichkeiten im Planungsgebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Anhang E-„Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ sowie DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden. Für die Schließung „Wismar“ ist im EVB mit dem Sachgebiet Straßenunterhaltung Rücksprache zu halten.

2. Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 Abs. 1 Pkt. 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfsleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) vom 21.12.2015 (GVOBl M-V Nr. 23/2015 vom 30.12.2015) in der jeweiligen Fassung hat die Hansestadt Wismar die Löschwasserversorgung sicherzustellen.
Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.
Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind für das Planungsgebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.
Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist durch die Lage direkt angrenzend an die Planstraße B (Am Ring) gewährleistet.

9. IMMISSIONEN / EMISSIONEN

Eine Mobilfunkanlage ist so zu errichten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Sendeanlage muss von der Bundesnetzagentur überprüft und vor dem Sendebetrieb genehmigt werden.

Die Bundesnetzagentur erteilt die Sendeerlaubnis der einzelnen Anlage mittels einer Standortbescheinigung. In dieser Bescheinigung werden Schutzabstände aufgeführt.
Außerhalb dieser Schutzabstände und damit z. B. noch oberhalb der Dächer, werden die Grenzwerte bereits unterschritten. Zu ebener Erde, am Haus, in 15-20 m Entfernung zur Sendeanlagen werden die Grenzwerte nur noch zu 1% und kleiner ausgeschöpft. Damit ist für die Anwohner und Nachbarn ein ungehinderter und unbegrenzter Aufenthalt in ihrer gewohnten Umgebung zu jeder Zeit weiterhin möglich. Nach derzeitigem wissenschaftlich anerkannten Stand der Technik/ Forschung wird die Gesundheit auf diese Weise bestens geschützt. Die Bundesnetzagentur überwacht unangekündigt die Sendeanlagen.

10. BODENSCHUTZ UND ABFALL

10.1 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 (§ 4 BBodSchG). Bei den Bauarbeiten anfallender **Mutterboden / Oberboden** ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten **anfallender Bodenaushub** (Unterboden / nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Die **Untersuchungserfordernis** nach LAGA M 20, T II, TR Boden für Böden u.a. aus Mischgebieten, aus Gebieten in denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde oder bei z.B. durch Aufschüttungen anthropogen veränderten Böden, ist zu beachten (http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_von_Abfaellen/index.jsp). Durch die chemischen Untersuchungen wird sichergestellt, dass Aushubboden keine höheren Belastungen hat, als für die Verwertung am Einbauort zulässig sind. **Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten.**
Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

10.2 Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für den Bereich der 5. Änderung keine Altlastverdachtsflächen ausgewiesen.

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 (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein.
Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

10.3 Munition / Kampfmittelbelastungen

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.

Das Plangebiet grenzt an eine im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche, für die eine Kampfmittelbelastung zu erwarten ist. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Daher wird empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten eine Kampfmittel- und Munitionsuntersuchung im Plangebiet vorzunehmen.

Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

10.4 Entsorgung von Abfällen der Baustelle (§ 7, 9 und 15 KrwG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch **Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen** nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden.
Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen (§ 8 GewAbfV). Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

11. DENKMALSCHUTZ

11.1 Baudenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine in der Denkmalliste der Hansestadt Wismar eingetragenen denkmalgeschützten Gebäude bzw. baulichen Anlagen.

11.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft vom

Ausgefertigt am

……
Thomas Beyer
Bürgermeister

HANSESTADT WISMAR

5. ÄND. BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91

„GEWERBEGEBIET DARGETZOW“

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

UMWELTBERICHT

STADT LAND FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER
Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst
Fon: 038203-733990
Fax: 038203-733993
info@slf-plan.de
www.slf-plan.de

PLANVERFASSER

M. Sc. Lisa Menke
Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

BEARBEITER

PROJEKTSTAND Entwurf

DATUM 05.12.2017

Inhalt

1. Einleitung und Grundlagen 3
1.1. Anlass und Aufgabe 3
1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes 4
1.3. Plankonzept 5

2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen 6
2.1. Einleitung 6
2.2. Raumordnung und Landschaftsplanung 6
2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2009 6
2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete 8

3. Standortmerkmale und Schutzgüter 9
3.1. Mensch und Nutzungen 9
3.2. Oberflächen- und Grundwasser 10
3.3. Boden 10
3.4. Klima und Luft 11
3.5. Landschaftsbild 11
3.6. Lebensräume und Flora 12
3.6.1. Geschützte Biotope 12
3.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs 13
3.6.3. Fauna 14
3.7. Kulturgüter 15
3.8. Sonstige Sachgüter 15

4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt.....15
4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....15
4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens.....15
4.2.1. Erschließung.....15
4.2.2. Baubedingte Wirkungen.....15
4.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen.....15
4.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen.....16
4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut.....16

5. Kompensationsbedarf.....16
5.1. Landschaftsbild.....16
5.2. Flächenversiegelung.....22

6. Kompensation und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....23

7. Zusammenfassung.....24

8. Quellenangabe.....25

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Dargetzow ist ein Stadtteil der Hansestadt Wismar. Nördlich der Straße „Am Ring“ und direkt angrenzend an der gewerblichen Baufläche möchte die Stadt einen Mobilfunkmast errichten, um die infrastrukturelle Versorgung mit mobilen Kommunikationsmöglichkeiten in der Ortslage Dargetow und Umgebung zu sichern. Hierfür soll die im Grünstreifen des Gewerbegebietes gelegene Planfläche als Standort für eine Funkmastanlage dienen und als Fläche für Eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Mit der 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ möchte die Hansestadt Wismar die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Mobilfunkmastes schaffen.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine nur 348m² große Fläche an der nordöstlichen Ecke der Straße „Am Ring“. Diese untersteht aktuell keiner Nutzung, die stellt sich als Brachfläche innerhalb eines Gewerbegebietes dar.

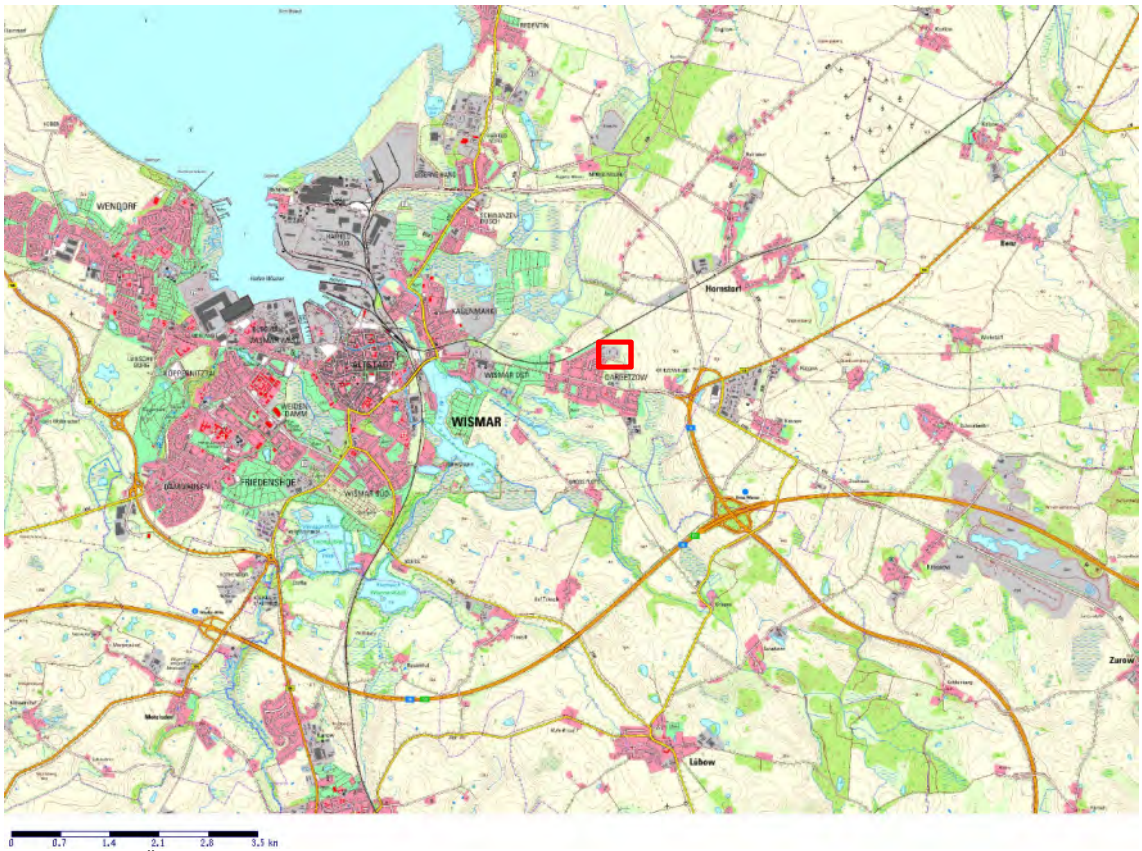


Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes, rotes Rechteck = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Kartenportal Umwelt M-V 2017.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan bzw. zum Vorhaben erfolgt im vorliegenden Umweltbericht.

1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet befindet sich an der nordöstlichen Grenze des Stadtteils Dargetzow und befindet sich im Randbereich der Gewerbegebietsfläche. Derzeit steht der Vorhabenbereich unter keiner Nutzung.

Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an gewerbliche Bauflächen, im Norden und Osten an Grünflächen des Gewerbegebietes und im Süden an die Straße „Am Ring“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 4785/33 der Flur 1 der Gemarkung Wismar und hat eine Größe von 348 m².

Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

1.3. Plankonzept

Abbildung 3 zeigt die geplante Nutzung als Eingeschränktes Gewerbegebiet, welches über die Straße am Ring erschlossen wird.

Um das nahegelegene Wohngebiet Dargetzow, sowie die 105 in Richtung Wismar und die Bundesautobahn A 14 mit durchgehender mobiler Breitbandkommunikation zu versorgen, soll ein Mobilfunkturm innerhalb des Gewerbegebietes errichtet werden. Nach einer Standortanalyse wurde dem Gebiet des B-Plans Nr. 10/91 eine ideale funktechnische Voraussetzung zugesprochen. Da sich innerhalb des Gewerbegebietes keine Gebäude mit einer Höhe von ca. 40 m befinden, ist die Errichtung einer Sendeanlage nötig.

Vorgesehen ist auf dem 348 m² großen Vorhabenbereich einen Mobilfunkturm mit einer im B-Plan festgesetzten Gesamthöhe von 46 m zu errichten.

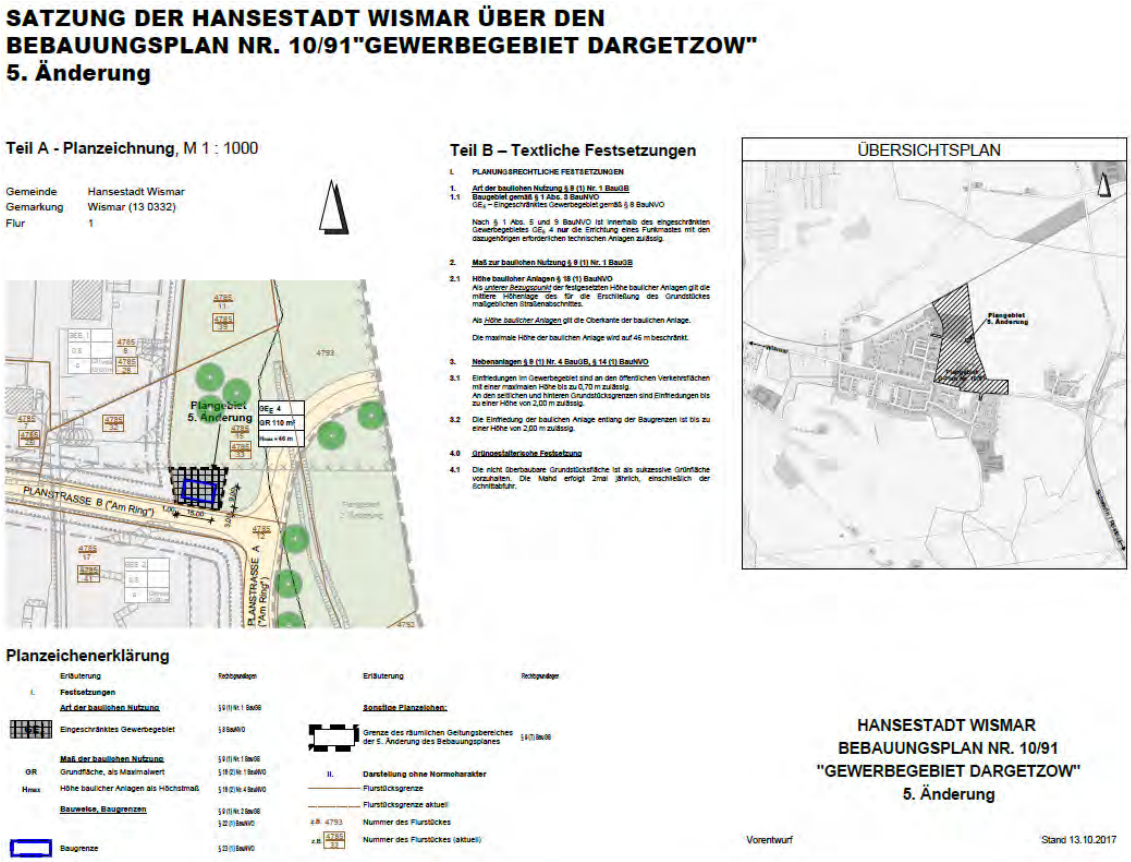


Abbildung 3: Ausschnitt der 5. Änderung des B-Plans Nr. 10/91 - Vorentwurf, Darstellung des Plangebietes. Quelle: BAB Wismar 10/2017.

2. Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

2.1. Einleitung

Die nachfolgenden Teilkapitel nehmen Bezug auf relevante, übergeordnete Programme und Rahmenpläne des Landes M-V bzw. der Planungsregion Nordwestmecklenburg. Deren Aussagekraft ist nicht nur auf den (über-) regionalen Kontext beschränkt, sondern lässt durchaus auch Lokalbezüge zu.

2.2. Raumordnung und Landschaftsplanung

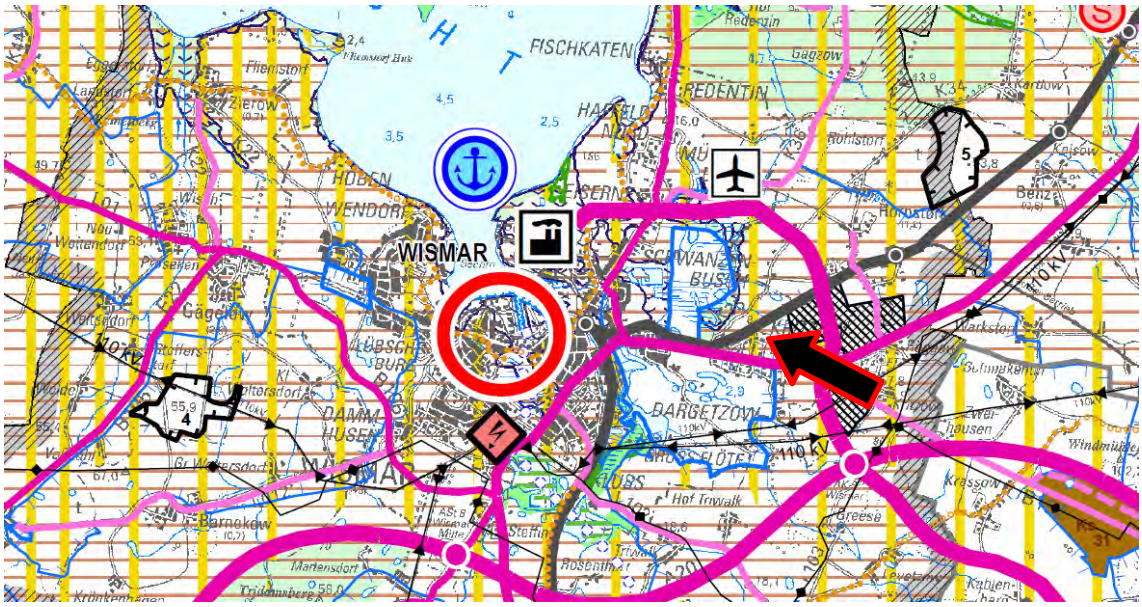


Abbildung 4: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP WM 2011 Lage des Vorhabengebietes: Roter Pfeil.

Das Plangebiet liegt im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP MV 2011) zwischen zwei regionalen Infrastrukturen und innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes.

2.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2009

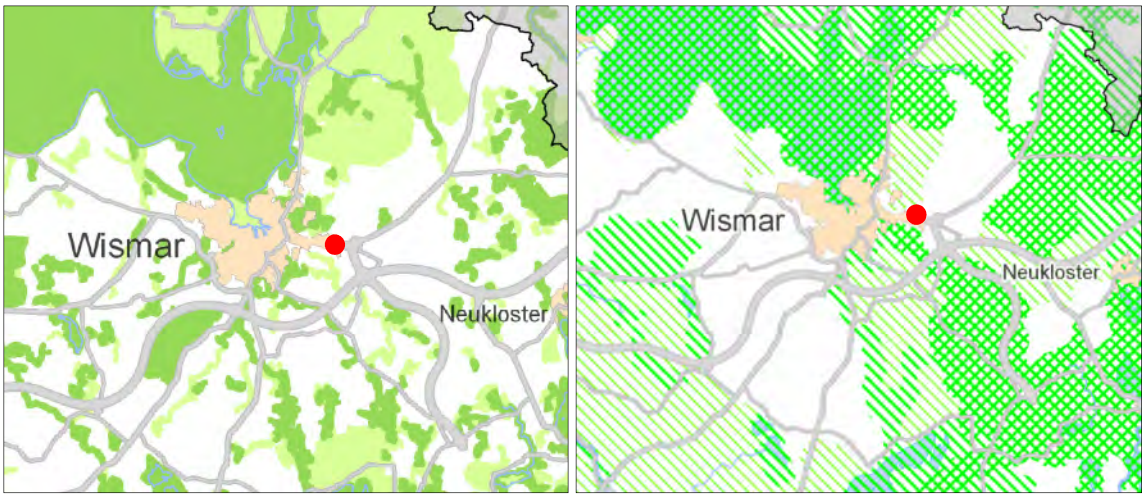


Abbildung 5: links: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume. Quelle: Textkarte 3 GLRP WM 2009; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes. Quelle: Textkarte 8 GLRP WM 2009.

Gemäß Abbildung 5 befindet sich der geplante Vorhabenstandort nicht innerhalb von Bereiches mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume, da sich das

Vorhaben auf das Stadtgebiet der Hansestadt Wismar beschränkt, gleiches gilt für das Landschaftsbild.

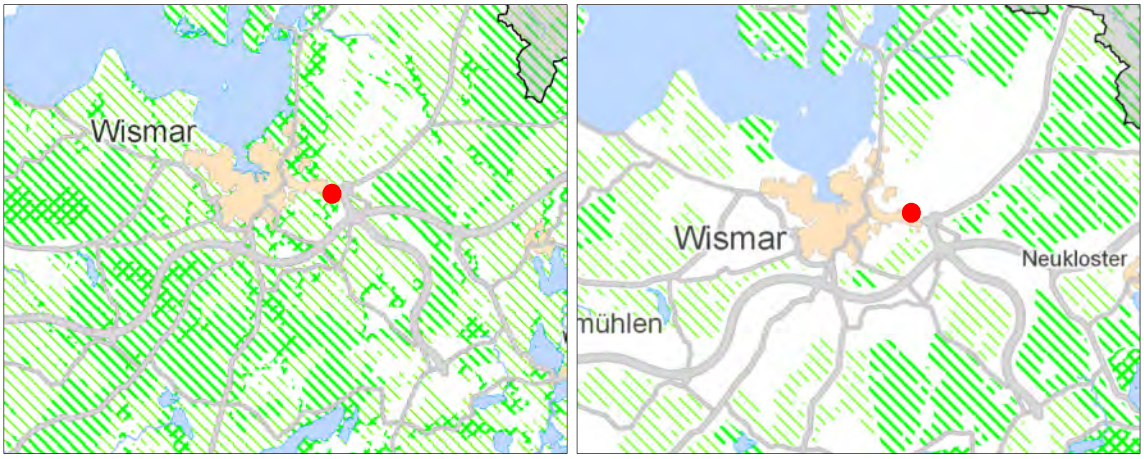


Abbildung 6: links: Vorhaben in Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Böden. Quelle: Textkarte 4 GLRP WM 2009; rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit der Freiräume. Quelle: Textkarte 9 GLRP WM 2009

Gemäß Abbildung 6 befindet sich der geplante Vorhabenstandort innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar und somit in keinem Bereich sehr hoher Schutzwürdigkeit des Bodens, gleiches gilt für den Vorhabenstandort im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit bedeutsamer Freiräume.

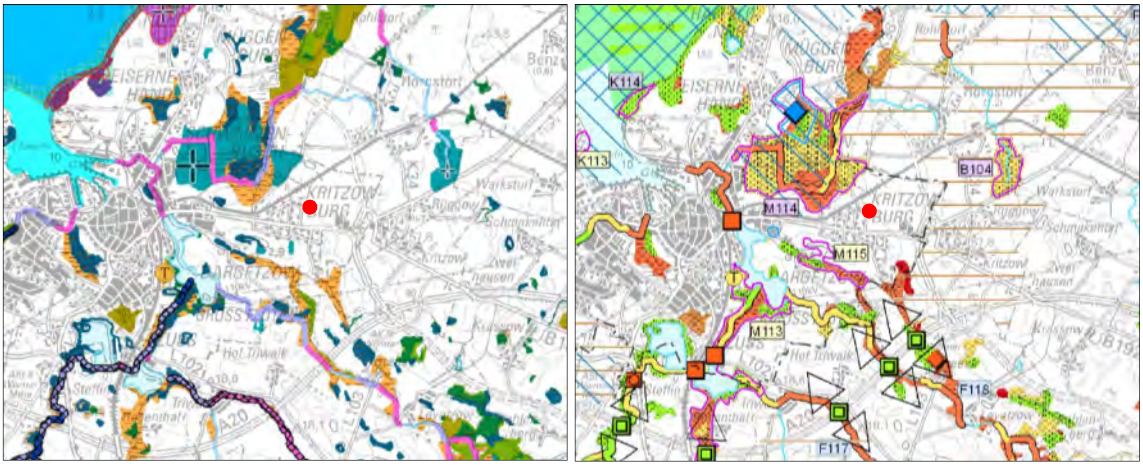


Abbildung 7: links: Vorhaben im Zusammenhang mit Arten und Lebensräumen. Quelle: Planungskarte Arten und Lebensräume GLRP WM 2009, rechts: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen. Quelle: Planungskarte Maßnahmen GLRP WM 2009.

Abbildung 7 verdeutlicht, dass am Standort selbst kein Vorkommen besonderer Arten und Lebensräume dargestellt ist. Dementsprechend sind in der näheren Umgebung des Vorhabens keine Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen dargestellt.

2.4. Nationale und internationale Schutzgebiete

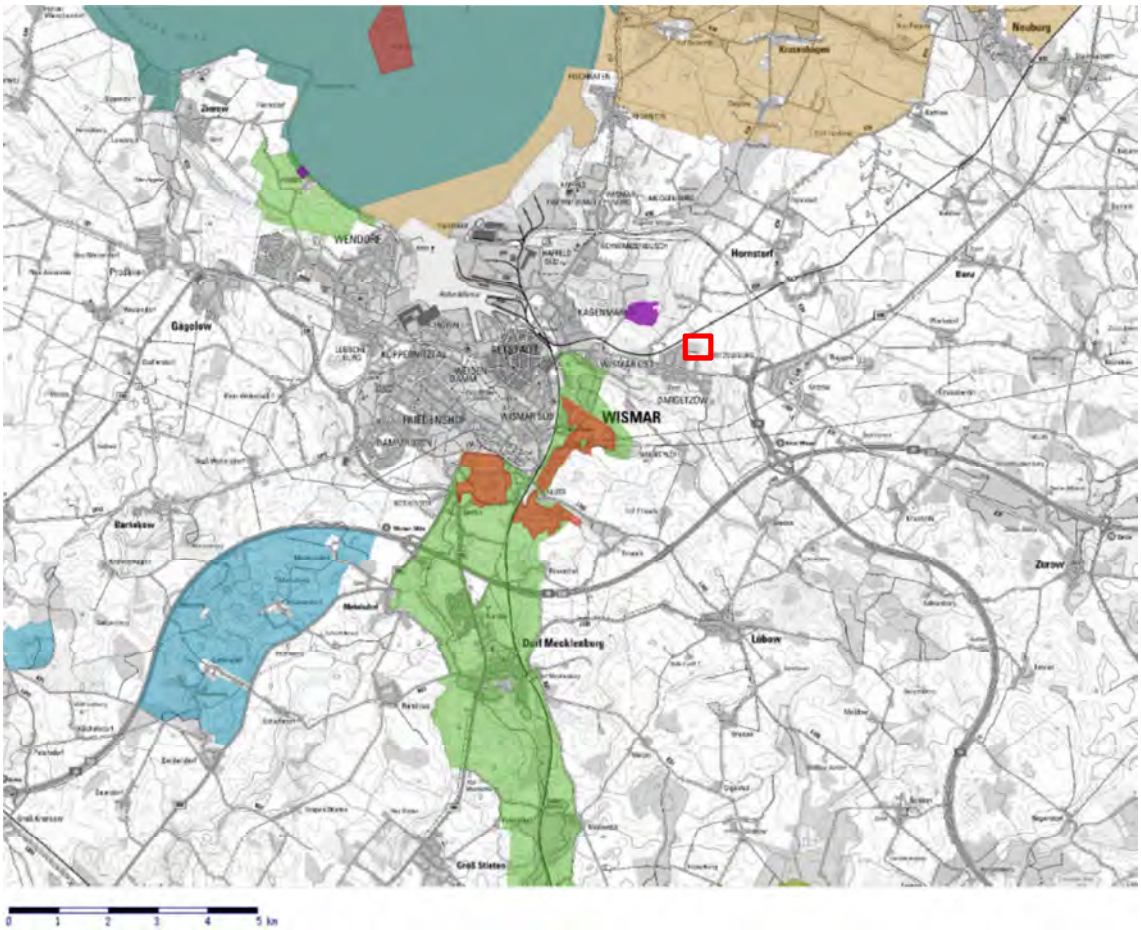


Abbildung 8: Europäische und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Rechteck). Braun = EU-Vogelschutzgebiet, blau = FFH-Gebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet, rot = Naturschutzgebiet, violett = Flächennaturdenkmal. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

Das Plangebiet beansprucht kein nationales sowie internationales Schutzgebiet. Im weitern Umfeld befinden sich folgende Gebiete:

- Flächennaturdenkmal FND HWI 2 „Doorstein“, ca. 900m nordwestlich
- Landschaftsschutzgebiet L 56 „ Wallensteingraben“, ca. 1.600m südwestlich
- Naturschutzgebiet Nr. 146 „Teichgebiet Wismar-Kluß“, ca. 2000m südwestlich
- Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, ca. 3.600 nördlich
- FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 4.600 nördlich

Bei den vorkommenden FFH-Arten des Gebietes DE 1934-302 handelt es sich um Tiere, die an Gewässer oder feuchte/nasse Lebensräume gebunden sind. Da die geschützten Tierarten im oder am Wasser leben, ist es unwahrscheinlich bzw. ausgeschlossen, dass sie in den mit entsprechenden Habitaten nicht ausgestatteten und zudem mehr als 4 km entfernten Vorhabenbereich gelangen. Auch sind die vom geplanten Mast ausgehenden Wirkungen (hier: Optik, Strahlung) von so geringer Intensität, dass diese in erheblich nachteiliger Art nicht in das FFH-Gebiet hineinreichen können.

Das SPA-Gebiet 1934-401 mit einer Größe von 42.483 ha breitet sich weit nach Norden aus. Durch die 5. Änderung des B-Plans Nr. 10/91 entstehen aufgrund einer Entfernung von ca. 3,6 km keine negativen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes und seiner Zielarten. Auch für die Arten, die einen großen Aktionsradius besitzen, hat das straßen- und gewerbenahe Vorhabenareal infolge der unmittelbar umgebenden anthropogenen Störungen keine wesentlichen Funktionen als Nahrungsgebiet. Zudem können mögliche Zerschnei-

dungseffekte ausgeschlossen werden, da sich die Planfläche auf dem Gebiet der Hansestadt Wismar befindet.

Eine vorhaben- bzw. planbedingte erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Gebietsbestandteilen ist somit ausgeschlossen.

3. Standortmerkmale und Schutzgüter

3.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Innerhalb des Gewerbegebietes lokalisiert, spielt die Erholungsfunktion im Umfeld des Plangebietes keine Rolle. In der näheren Umgebung ist die Wohnfunktion existent, im Westen und Süden an das Vorhabengebiet angrenzend befindet sich die Wohnbebauung des Stadtteils Dargetzow.

Die Umsetzung der Planinhalte führt zu einer Verbesserung der Kommunikationsinfrastruktur am Standort.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz und die zu erwartenden Emissionen im Zusammenhang mit der Wohn- und Erholungsfunktion wird auf das Kapitel 4.2. „Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens“ verwiesen.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Energienutzung spielt im Plangebiet selbst keine Rolle. Die überplanten Flächen unterliegen derzeit keiner Nutzung und liegen brach.

Hinsichtlich der Land- und Forstwirtschaft bestehen keine Konflikte im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereichen.

3.2. Oberflächen- und Grundwasser

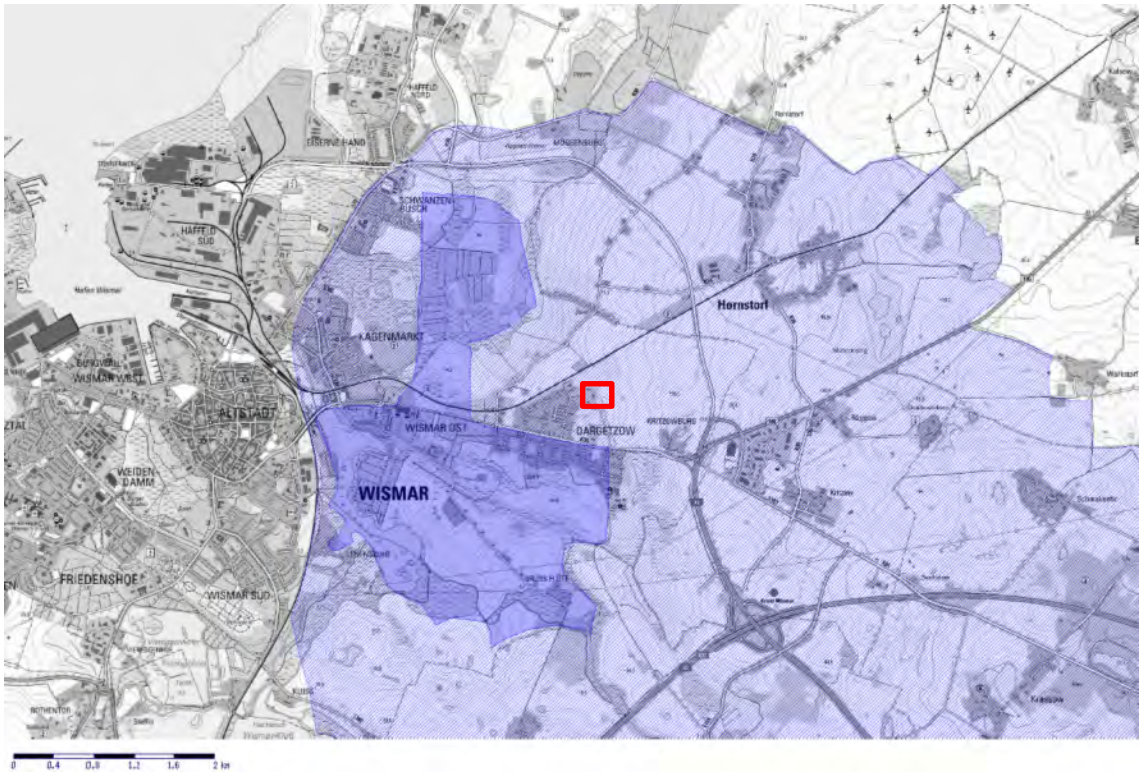


Abbildung 9: Plangebiet (rot) innerhalb des Wasserschutzgebietes „Wismar-Friedrichshof“ in Schutzzone III; Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Wismar-Friedrichshof“.

3.3. Boden

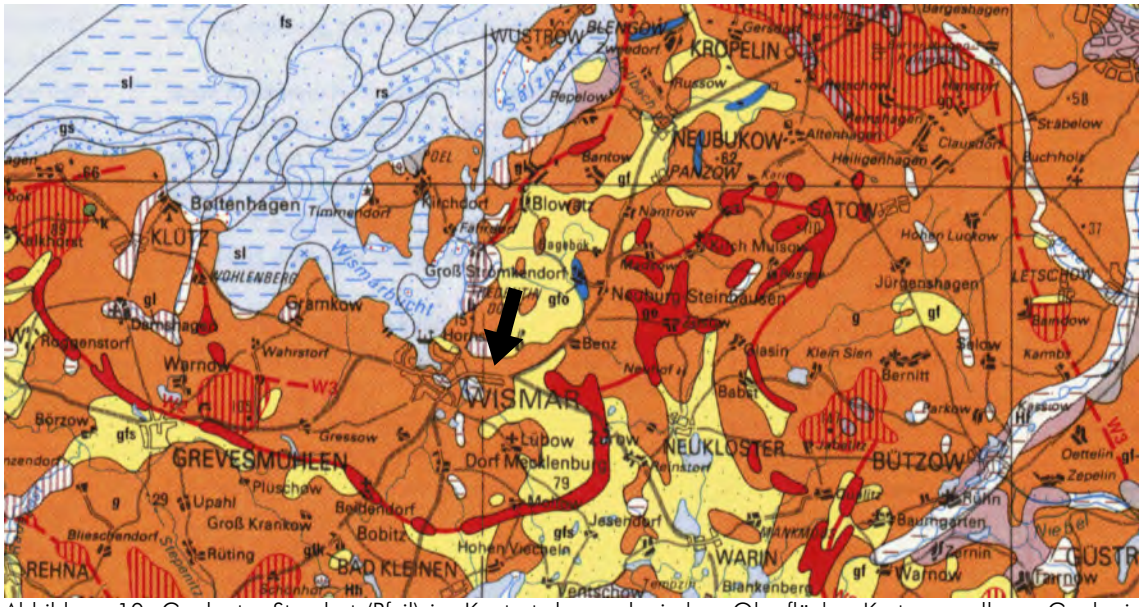


Abbildung 10: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1994, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Plangebiet ist in den weichseleiszeitlichen Geschiebelehm und –mergel der Grundmoräne lokalisiert. Der Vorhabenstandort ist geprägt von der Bodengesellschaft Nr. 22 „Tieflehm-/Lehm- Parabraunerde- Pseudogley (-braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/ Gley auf

Grundmoränen mit starkem Grundwasser- und mäßigem Stauwassereinfluss und flachwelligem bis kuppigen Gelände.

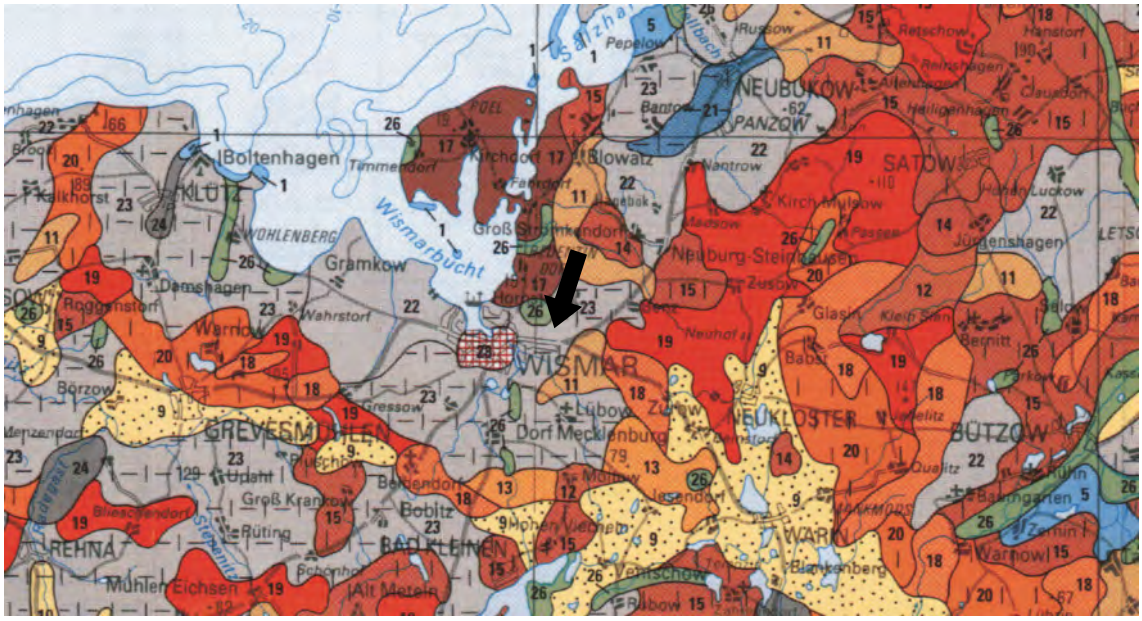


Abbildung 11: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Vorhaben beansprucht eine ruderale Brachfläche innerhalb eines Gewerbegebietes, so dass infolge der Überbauung keine seltenen und/ oder besonders geschützten Bodengesellschaften betroffen sein werden.

Die damit verbundene Vermeidung von Eingriffen in störungsarme Böden folgt dem bauleitplanerischen Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen.

Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens eingriffsrelevant.

3.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung des vorgesehenen Mobilfunkturms ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

3.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Der geplante Mobilfunkturm weicht in Größe und Gestalt nicht von den inzwischen zahlreichen Funktürmen ab, die auch und insbesondere innerhalb von Gewerbegebieten errichtet wurden. Dennoch erhöht sich infolge seiner Bauhöhe die anthropogene Überformung eines

durch das Stadtgebiet von Wismar, aber ebenso auch durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägten Landschaftsbildraums. Die vom Vorhaben ausgehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im naturschutzrechtlichen Sinne wird erheblich und kompensationspflichtig sein. Eine Bewertung dieser Zusammenhänge erfolgt in Kapitel 5.1 „Landschaftsbild“.

3.6. Lebensräume und Flora

3.6.1. Geschützte Biotope

Abbildung 12: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

1. Laufende Nummer im Landkreis: HWI00465
Biotopname: Feldgehölze, Esche, Pappel, frisch-trocken
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche in qm: 8.619

2. Laufende Nummer im Landkreis: HWI00460
Biotopname: Feldgehölze, Weide, Hochstaudenflur, frisch-trocken
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche in qm: 4.544

3. Laufende Nummer im Landkreis: HWI00464
Biotopname: Hecke, Weide, Gehölz
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
Fläche in qm: 3.795

4. Laufende Nummer im Landkreis: HWI00477
Biotopname: Temporäres Kleingewässer, Staudenflur, trockengefallen
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
Fläche in qm: 717

5. Laufende Nummer im Landkreis: HWI00458
Biotopname: Feldgehölz, frisch-trocken
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche in qm: 4.413

Innerhalb des Vorhabenbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Im weiteren Umfeld (> 300 m) werden lediglich einige stehende Kleingewässer und ein Naturnahes Feldgehölz als gesetzlich geschützte Biotope eingestuft.

Vom Vorhaben gehen keine direkten erheblichen Auswirkungen auf die Biotope aus.

3.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs

Der Vorhabenstandort stellt sich als Brachfläche innerhalb eines Gewerbegebietes mit der Biotopausprägung einer reitgrasdominierten Pionierstaudenflur dar. Zum Zeitpunkt der Kartierung war die Vegetationsdecke vollständig geschlossen. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich einzelne Gehölze, darunter Weißbirke, Rotbuche (jung), Schlehe und insb. Schwarzer Holunder. Abb. 13 verdeutlicht, dass ein straßenparalleler, ca. 1,5 m breiter Streifen regelmäßig gemäht wird.

Abbildung 13: Asphaltierte Straße südlich angrenzend zur Vorhabenfläche. Quelle: STADT LAND FLUSS; 13.12.2016.

Die Vegetation auf der Vorhabenfläche ist geprägt von einer z. T. neophytisch durchsetzten Hochstaudenflur, die überwiegend geschlossen und von Landreitgras dominiert wird (vgl. Abbildung 13 - 15). Weitere Bestandsbildner sind Große Brennnessel, Filzige Klette, Rainfarn, Knaulgras und Gew. Beifuß.

Abbildung 14: Blick auf Vorhabenfläche, hier wächst: Glatthafer, Rainfarn, Beifuß. STADT LAND FLUSS 13.12.2017.

In Abbildung 14 im Wesentlichen das Plangebiet mit Blick nach Nordwesten zu sehen. In einigen Bereichen kommt Jungaufwuchs von Hartriegel bzw. Weidengehölzen, aber auch Schlehe, Weißdorn und Rotbuche hoch.

Zwischen Plangebiet und Ackerfläche im Osten befindet sich ein Gewässerlauf, die Staudenflur geht in Grabennähe über in Schilf und Rohrglanzgrasröhricht (vgl. Abbildung 7). Ebenso befinden sich hier mehrere Gebüsche, die sich u.a. aus Hundsrose, Holunder und Schlehe zusammensetzen, auch junge Birken und Hartriegel sind hier zu finden. **In diesen Lebensraum wird jedoch nicht eingegriffen.**

Abbildung 15: Östlicher Randbereich des Vorhabens. Quelle: STADT LAND FLUSS 13.12.2016.

Die Eingriffe in Lebensräume und Boden werden in Kapitel 5 quantitativ ermittelt.

3.6.3. Fauna

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte nicht gegeben sein wird; allgemeine Funktionen des Schutzgutes Tiere werden über den Biotopansatz der Hinweise zur Eingriffsregelung berücksichtigt. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz. Dieser stellt zusammenfassend fest:

Auf Grundlage der in 2016 durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potentialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen.

Vorsorglicher Artenschutz:

- **Vögel: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche bodenbrütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit und der Bauarbeiten vegetationsfrei zu halten.**
- **Amphibien: Die oben genannte Maßnahme ist gleichfalls wirksam im Hinblick auf die Vermeidung einer etwaigen Tötung wandernder Amphibienarten.**

Aus dem Besonderen Artenschutz ergeben sich auf Grundlage der Landesmethodik Hinweise zur Eingriffsregelung keine Sachverhalte, die im Sinne eines additiven Kompensationsbedarfs Berücksichtigung finden müssten. Der kleinflächige, versiegelungsbedingte Verlust allgemeiner Biotopfunktionen findet methodisch durch die Anwendung der Hinweise zur Eingriffsregelung Berücksichtigung. Über diesen Ansatz erfolgt auch eine Würdigung des eingriffsbedingten Habitatverlustes in Bezug auf das Schutzgut Tiere.

3.7. Kulturgüter

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Geltungsbereich kann aufgrund der im B-Plan Nr. 10/91 festgesetzten Nutzung als Gewerbegebiet sowie fehlender Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmalen im betroffenen Bereich ausgeschlossen werden.

3.8. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

4. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

4.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Ohne Umsetzung der Planinhalte ist davon auszugehen, dass die Vorhabenfläche weiterhin brach liegt. Ohne Pflege der Flächen wird die freie Sukzession zu einer Verbuschung führen, die bereits in einigen Bereichen außerhalb des Änderungsbereiches stattgefunden hat.

4.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

4.2.1. Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Am Ring“, die von der Straße „Am Weißen Stein“ nach Norden direkt zum Plangebiet führt. Innerhalb des Plangebietes entstehen keine weiteren Stichwege, die eine eingriffsrelevante Neuversiegelung darstellen.

4.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld des Planvorhabens zu Beeinträchtigungen. Die neue Baufläche lässt Eingriffe in den Biotoptyp OBV „Brachfläche der der Verkehrs- und Industriefläche“ erwarten. Diese Maßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die bilanziert und kompensiert werden müssen.

4.2.3. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Die Mobilfunkanlage ist gemäß der Begründung des B-Plans Nr. 10/91 eine Hauptnutzung, die somit als nicht störende gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet allgemein zulässig ist.

Anlagenbedingt erfolgt jedoch ein Eingriff in die Schutzgüter Lebensräume, Boden und Landschaftsbild. Der geplante Mobilfunkmast führt zu einer technischen Überformung eines durch intensive Landwirtschaft und das Stadtgebiet der Hansestadt Wismar geprägten gering bis mittelwertigen Landschaftsbildraumes.

Aus der Begründung zur 5. Änderung des B-Plans Nr. 10/91 geht hervor, dass die Bundesnetzagentur die Sendeerlaubnis der einzelnen Anlage mittels einer Standortbeschreibung erteilt hat. In dieser Bescheinigung werden Schutzabstände aufgeführt. Außerhalb dieser Schutzabstände und damit z.B. noch oberhalb der Dächer werden die Grenzwerte bereits unterschritten. Zu ebener Erde, am Haus, in 15-20 m Entfernung zur Sendeanlage werden die Grenzwerte nur noch zu 1 % und kleiner ausgeschöpft. Damit ist für die Anwohner und Nachbarn ein ungehinderter und unbegrenzter Aufenthalt in ihrem gewohnten Umfeld zu jeder Zeit weiterhin möglich. Nach derzeitigem wissenschaftlich anerkanntem Stand der Forschung wird die Gesundheit auf diese Weise bestens geschützt. Ebenso wird die Sendeanlage von der Bundesnetzagentur unangekündigt überwacht.

4.2.4. Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die Planung erfolgt auf einer Brachfläche innerhalb eines Gewerbegebietes. Landwirtschaftliche genutzte und bisher unversiegelte Acker- oder Grünlandflächen werden somit geschont.
- Die vorhandenen Zuwegungen bleiben bestehen und müssen nicht durch zusätzliche Verkehrsfläche erweitert werden.
- Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt.

4.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht in Anbetracht des geringen Umfangs des Bauvorhaben keine bzw. nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft. Erheblich und damit kompensationspflichtig beeinträchtigt werden die Schutzgüter Lebensräume, Boden und Landschaftsbild. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der einschlägigen Landesmethoden bewertet.

Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ergeben sich hingegen nicht.

5. Kompensationsbedarf

5.1. Landschaftsbild

Zur Beurteilung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden die „Hinweise zur Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung für Windkraftanlagen, Antennenträger und vergleichbare Vertikalstrukturen“ mit Stand vom 22.05.06 angewendet. Mit dem darin enthaltenen, standardisierten Umfang und Inhalt der für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen kann das Landschaftsbild nachvollziehbar und landesweit einheitlich bewertet werden[1].

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses für den Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt in mehreren Schritten, nachfolgend erläutert für die Ermittlung der Landschaftsbildbeeinträchtigung durch das Vorhaben des Mobilfunkmastes.

1. Abgrenzung der visuellen Wirkzone in Abhängigkeit der Anlagenhöhe

Im Falle des Funkturmes hat die geplanten Anlagen eine maximale Gesamtbauhöhe von 46 m. So wird, um den Wirkzonenradius W_r zu berechnen die Formel aus Abbildung 1 „Hinweise zur Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung für Windkraftanlagen, Antennenträger und vergleichbare Vertikalstrukturen“ angewendet:

$$W_r = 1/(9\ x\ 10^{-5} + (0{,}011\ x\ 0{,}952^h))$$

So ergeben sich für den geplanten Mobilfunkmast ein Wirkzonenradius von 809,9 m und eine Gesamtfläche der Wirkzone von 206 ha.

2. Abgrenzung und Bewertung homogener Landschaftsbildräume innerhalb der visuellen Wirkzone

Im Bereich der visuellen Wirkzone befinden sich gemäß „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale in Mecklenburg-Vorpommern (1996)“ Landschaftsbildräume der Kategorien 3 bis 5 von urbaner bis mittel bis hoher Schutzwürdigkeit.

[1] Die Methode ist infolge ersatzlosen Auslaufens des zugehörigen Erlasses zum Ende des Jahres 2016 nicht mehr behördenverbindlich, eignet sich jedoch aus fachlicher Sicht nach wie vor methodisch zur Eingriffsbewertung.

Im Bereich des geplanten Funkmastes in Dargetzow sind 3 Landschaftsbildeinheiten betroffen.

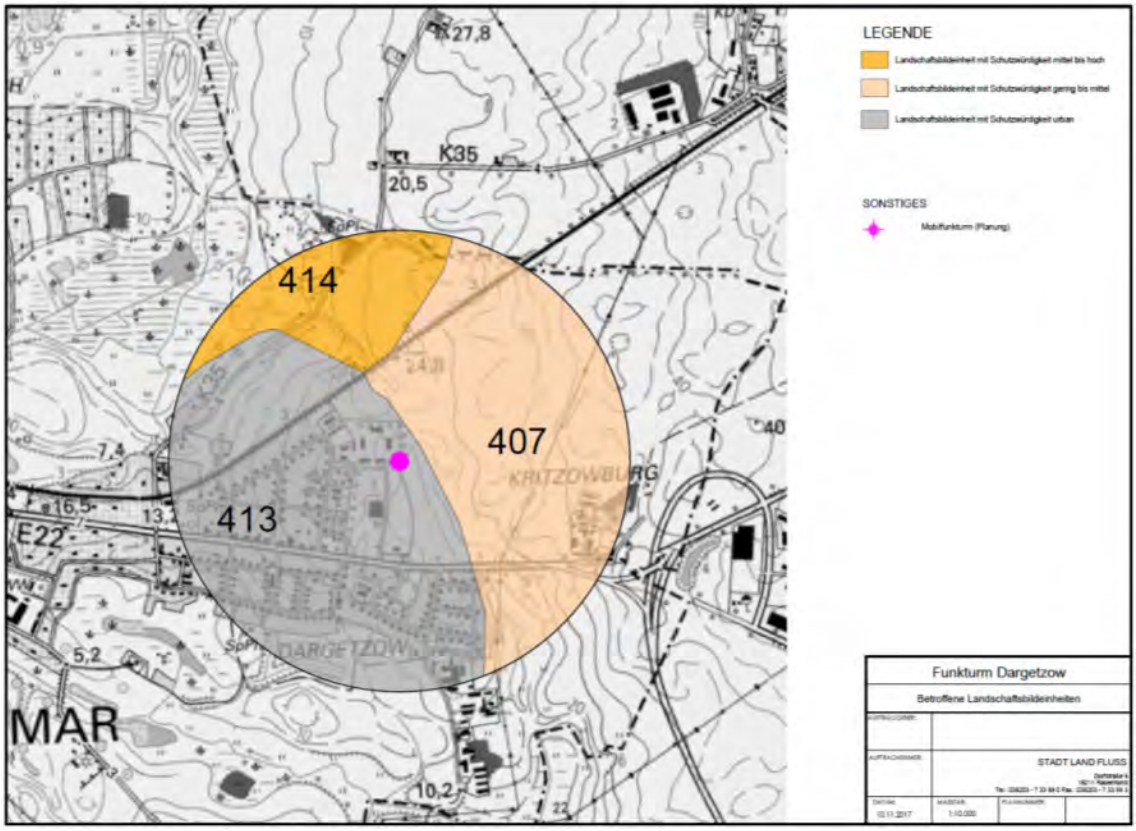


Abbildung 16: Darstellung der betroffenen Landschaftsbildeinheiten im Wirkradius. Karte: STADT LAND FLUSS 2017

Bei einer Betroffenheit landschaftlicher Freiräume der höchsten Wertstufe ist ein Zuschlag von 20 % auf den Faktor S zu berücksichtigen. Der Auszug aus dem Kartenportal Umwelt M-V zeigt, dass sich der Vorhabenbereich und dessen Wirkzone nicht in einem landschaftlichen Freiraum der höchsten Wertstufe befinden.

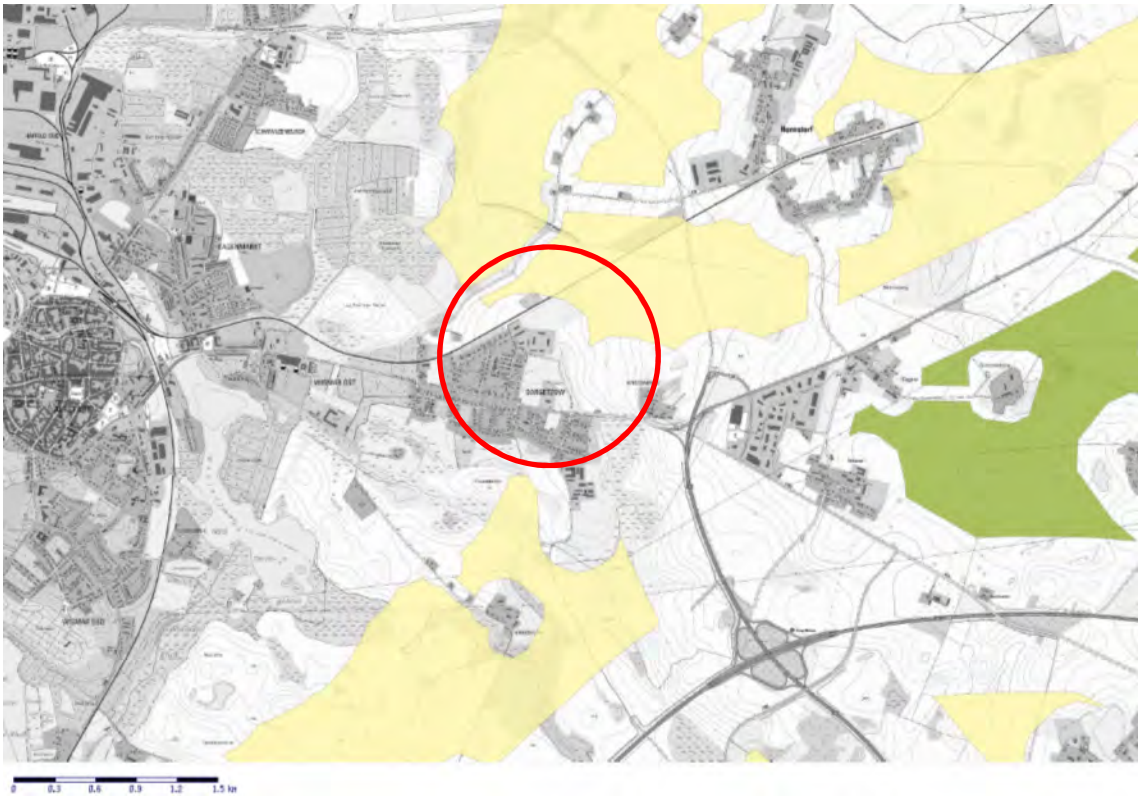


Abbildung 17: Darstellung der Krenbereiche landschaftlicher Freiräume im Zusammenhang mit der Wirkzone des Vorhabenstandortes (rot). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017

3. Ermittlung der sichtbeeinträchtigten Fläche

Zu den sichtbeeinträchtigten Bereichen innerhalb der Wirkzone des geplanten Funkmastes gehören **nicht** sichtverstellte und **nicht** sichtverschattete Flächen.

Sichtverstellt sind alle Flächen, aus denen heraus der Funkmast nicht wahrnehmbar ist (flächige und linienhafte Gehölzstrukturen, Siedlungsbereiche).

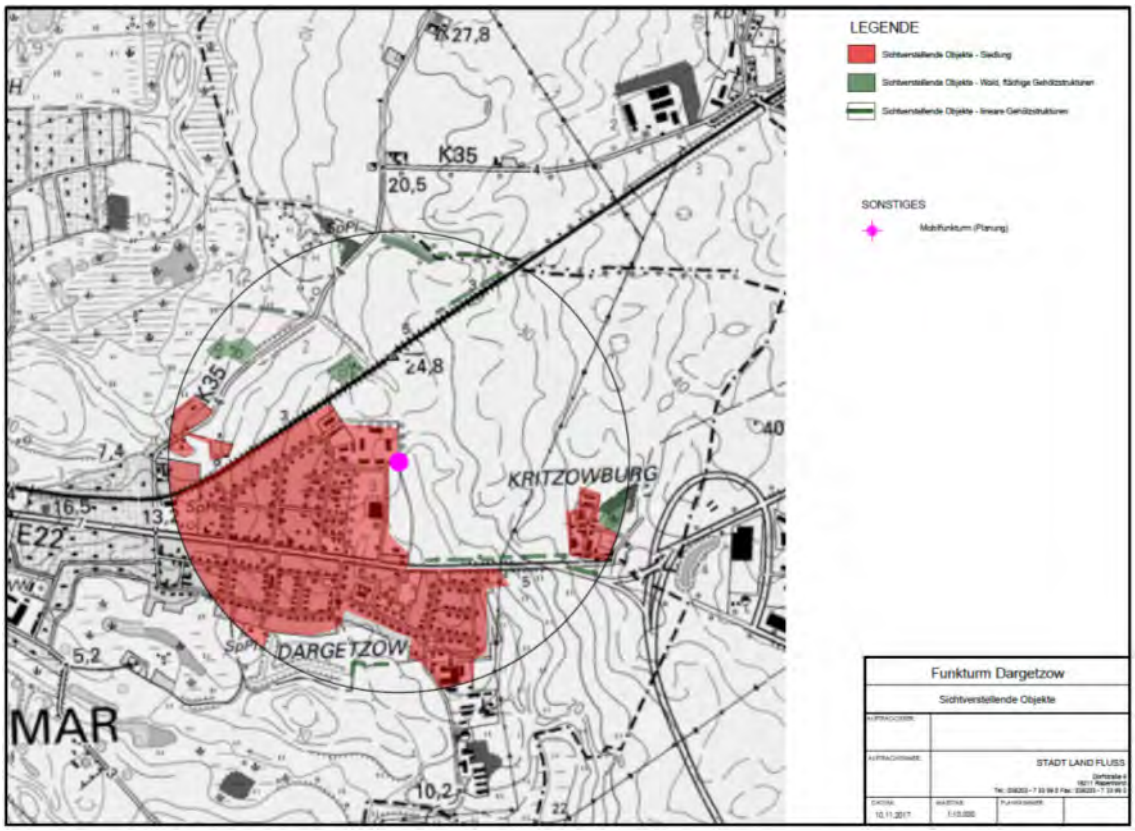


Abbildung 18: Darstellung der sichtverstellenden Objekte im Wirkradius. Karte: STADT LAND FLUSS 2017.

Sichtverschattung ergibt sich durch die Unterbindung bzw. Unterbrechung der ästhetischen Fernwirkung eines Gegenstandes durch andere Gegenstände in der Landschaft (NOHL 1993). Sichtverschattete Bereiche befinden sich dementsprechend hinter flächigen und linienhaften Gehölzstrukturen, sofern sie eine Höhe von mindestens 3 m aufweisen oder in absehbaren Zeiträumen erreichen, sowie hinter geschlossener Bebauung.

Innerhalb der Wirkzone (Entfernung < kleiner 2000 m) wurde eine Verschattungstiefe von 200 m angesetzt, da der geplante Funkmast eine Gesamtbauhöhe von 46 m aufweist und somit nicht die Bauhöhe von 100 m überschreitet.

Innerhalb der visuellen Wirkzone ist ein Anteil von 20% des jeweiligen Landschaftsbildraumes als sichtbeeinträchtigt zu berücksichtigen.

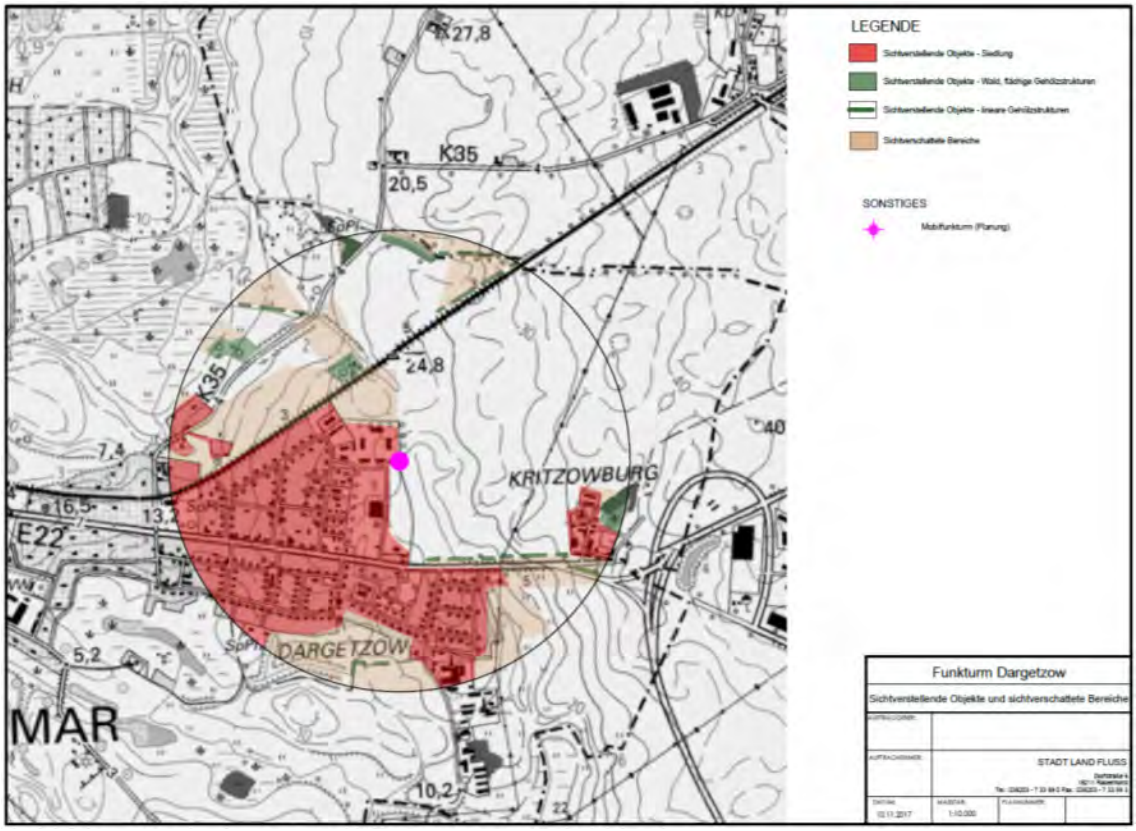


Abbildung 19: Darstellung der sichtverstellten und sichtverschatteten Bereiche. Karte: STADT LAND FLUSS 2017.

4. Ermittlung der Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes

In Abhängigkeit der Bewertung innerhalb der Wirkzone werden die Landschaftsbildräume einer entsprechenden **Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes** „S“ zugeordnet, die als Faktor in die Ermittlung des Kompensationsbedarfs eingeht. Der Faktor umfasst die Stufen 1 = urbane, überwiegend versiegelte Landschaftsbildräume, 2 = gering bis mittelwertige Landschaftsbildräume, 3 = mittel bis hochwertige Landschaftsbildräume, 4 = hoch bis sehr hochwertige Landschaftsbildräume sowie Stufe 5 = sehr hochwertige Landschaftsbildräume.

5. Ermittlung des Beeinträchtigungsgrades

„Der Beeinträchtigungsgrad als Faktor „B“ ist eine Funktion der Gesamthöhe, der Anzahl der Anlagen, des Abstandes zwischen Anlagen und Landschaftsbildraum sowie der Bauart. Die Bauart der geplanten Anlage wird bei der Festlegung des Beeinträchtigungsgrades durch einen Korrekturfaktor berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung der Lage der Anlagen und Landschaftsbildeinheiten (LBE) innerhalb der Wirkzone wird die mittlere Entfernung „mE“ ermittelt. Diese ergibt sich als Mittelwert aus der kürzesten und weitesten Entfernung der jeweiligen LBE zum Funkturm.

6. Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs „K“

Mit Hilfe der Formel K = F x S x B kann der Kompensationsflächenbedarf in Flächenäquivalenten errechnet werden. Dabei ist der errechnete Wert „K“ ein Maß für die Verletzbarkeit der durch die Errichtung des Mastes betroffenen Landschaftsbildeinheit unter Berücksichtigung der Anlagenhöhen und der Konstruktionsmerkmale.

In der nachfolgenden Tabelle werden die einzelnen Schritte der Kompensationsermittlung zusammenfassend dargestellt.

Nr. LBE	Name LBE	Größe LBE ha	Schutz-würdig-keits-grad	20% Zu-schlag Frei-raum	kE zu WEA in m	gE zu WEA in m	mittlere Entfer-nung	Beeinträch-tigungsgrad B	Zuschlag Beeinträch-tigungs-grad	B bei Berück-sichtigung Konstruktions-merkmale	B bei Berück-sichtigung Anlagen-anzahl	Größe LBE in Wirkzo-ne ha	LBE ver-stellt/ver-schattet ha	Mindest-ansatz 20%	Sichtbe-einträch-tigte Fläche	Kompensa-tionsbedarf einzelne LBE
407	Ackerplateau östlich von Wismar	3148	2		90	971	530,5	0,00074	15	0,00085	0,00086	82	17	16,4	65	0,1121
413	Urbander Raum 55	1877	1		0	971	485,5	0,00081	15	0,00093	0,00094	100	84	20	16	0,0189
414	Küstenhinterland mit Doorsteinniederung bei Wismar	1183	3		334	971	652,5	0,00060	15	0,00069	0,00070	24	8	4,8	16	0,0336648
											Gesamtkompensationsbedarf (FÄQ) in ha					0,1647

Abbildung 20: Ermittlung des vorhabenbezogenen Kompensationserfordernisses nach LUNG 2006

Für die betroffenen Landschaftsbildräume geringer, mittlerer, hoher und sehr hoher Wertigkeit im Umfeld des Vorhabens in Dargetzow beträgt der Gesamtkompensationsbedarf für das Landschaftsbild 1.647 m² Flächenäquivalent.

Hinweis: In diesem Kompensationsbedarf enthalten sind aufgrund der angesetzten Wirkzone (R = 810 m) etwaige mittelbare Wirkungen auf andere Schutzgüter, sofern diese überhaupt als erheblich beeinträchtigend einzustufen sind.

5.2. Flächenversiegelung

Die Betroffenheit der übrigen, in Anlage 3 HZE M-V genannten Wert- und Funktionselemente (Schutzgüter) im Sinne von erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich ihrer Grundfunktionen geht aus nachfolgender Tabelle hervor:

Wert-/Funktionselement	Beeinträchtigungsart
Arten- & Lebensgemeinschaften	• (Teil-)Verlust von Biotopen infolge Überbauung, hier: Brache
Boden & Wasser	• Teil- und Vollversiegelung
Klima & Luft	• Nicht zutreffend, keine Beeinträchtigung

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff beschränkt sich demnach auf die Funktionselemente „Arten- & Lebensgemeinschaften“, „Boden & Wasser“. Da hierbei keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen sind, erfolgt die weitere Kompensationsbedarfsermittlung über das multifunktionelle Biotopwertverfahren.

Auf die Einteilung der Bebauungsfläche in mehrere Wirkzonen wird aufgrund der in Bezug auf die vorgenannten Schutzgüter räumlich begrenzten Wirkung des Vorhabens sowie der homogenen Struktur des beanspruchten Lebensraumausschnittes verzichtet.

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt gemäß "Hinweise zur Eingriffsregelung M-V" Anlage 10. Die zu ermittelnden Größen sind:

- Flächenverbrauch
- Biotopwertstufe
- Freiraumbeeinträchtigungsgrad
- Wirkungsfaktor

Bei der Ermittlung des Flächenverbrauches wird generell zwischen Teil- und Vollversiegelung unterschieden.

Von der Voll- und Teilversiegelung betroffen ist der Biotoptyp Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV). Diesem Biotoptyp ist laut Anlage 9 HZE M-V die Wertigkeit 1 zugeordnet (Ausschlaggebend ist jeweils der Höchstwert hinsichtlich der Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Rote Liste der Biotoptypen Deutschlands“).

Dem Biotopwert 1 steht laut Tabelle 2, Anlage 10 HZE M-V ein Kompensationserfordernis von 1-1,5 gegenüber. Da bei den zu betrachtenden Schutzgütern nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung auf räumlich begrenztem Raum betroffen sind, wird für den Biotoptyp Brache der Verkehrs- und Industriefläche der untere Wert 1,0 zur weiteren Ermittlung des Kompensationsbedarfes gewählt. Zudem wird ein Zuschlag von 0,5 für die geplante Vollversiegelung addiert.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 348 m², davon bleiben 238 m² als Grünfläche erhalten. Um die Zugänglichkeit zum Bauwerk zu gewährleisten, ist eine zweimalige Mahd auf der Fläche angesetzt, ein Eingriff findet jedoch nicht statt, da dies zur Erhaltung des Biotoptyps beiträgt. **Dieser Funktionserhalt kann zudem gewährleistet werden, wenn nicht die Ruderalflur, sondern die relativ wenig frequentierte Straße des Gewerbegebietes als Lagerfläche während der Bauarbeiten genutzt wird. Im Bereich der Kurve sollte ausreichend Platz vorhanden sein, sodass keine erhebliche Behinderung des Straßenverkehrs stattfindet.**

In der anschließenden Berechnung des Kompensationsbedarfes wird somit lediglich die tatsächlich versiegelte Fläche von maximal 110 m² berücksichtigt.

Gemäß Anlage 10, Tabelle 4 wird ein Korrekturfaktor von 0,75 für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad angesetzt, da der Abstand des Vorhabens zu Störquellen ≤ 50 m (Straße) beträgt.

Ort des Eingriffs	Biotoptyp	Flächengröße in m²	Wertstufe	Kompensations-wertzahl	Versiegelungs-zuschlag	Freiraum-beeinträch-tigungsgrad	Kompensations-flächenäquivalent in m²
Brache	OBV	110	1	1	0,5	0,75	123,75
						Gesamt:	**123,75**

Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationserfordernisses nach HZE MV, S. 95, Tabelle 2.

Durch die Flächenversiegelung ausgehend von der Errichtung des Funkturmes und der maximal möglichen Versiegelung des Mastfußbereiches ergibt sich ein Kompensationsbedarf von (gerundet) 124 m² FÄQ.

Hinweis:

Da die 5.Änderung des B-Plans Nr. 10/91 eine im Ursprungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzte Teilfläche beansprucht, bedarf es der zusätzlichen Kompensation des somit verloren gehenden Kompensationsflächenanteils. Da der kartierte Ausgangszustand dem im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Zielzustand hinsichtlich seiner Biotopwertigkeit vergleichbar ist, beträgt dieser zusätzlich zu leistende Kompensationsbedarf ebenfalls 124 m² FÄQ.

6. Kompensation und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für die Errichtung des Funkmastes mit einer Gesamtbauhöhe von 46 m ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Landschaftsbild	1.647 m² FÄQ
Versiegelung/Biotopverlust	124 m² FÄQ
Komp.-Anteil Ursprungs-B-Plan	124 m² FÄQ
Gesamtbedarf	1.895 m² FÄQ

Für die Eingriffskompensation ist die Beanspruchung der aktuell in der betreffenden Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ befindlichen Ökokonten möglich. Diese weisen bei Bedarf eine ausreichend hohe Kapazität auf, sofern diese multifunktional wirksam sind, d.h. gleichermaßen den Eingriff in das Landschaftsbild und die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen (Biotopverlust) kompensieren können. Eine solche Wirkung sollte insbesondere den Ökokonten NWM-003, -004, -005, -006, -008 und -022 zuzuordnen sein.

Reg.-Nr.	Massnahme	Zielbereich	Äquivalente m² (gesamt)	Äquivalente m² (verfügbar)
NWM-003	Streuobstwiese Selmsdorf	Agrarlandschaft	32836	27630
NWM-004	Streuobstwiese Teschow	Agrarlandschaft	10387	1536
NWM-005	Waldmantel und Streuobstwiese Jameln	Agrarlandschaft	35001	17817
NWM-006	Schaffung einer Magerrasenfläche am Grünen Band (auf den Flurstücken 37/5 und 38 der Flur 1 in der Gemarkung Lauer)	Agrarlandschaft	64590	64590
NWM-008	Schaffung einer Obstbaumreihe bei Hof Selmsdorf auf den Fluren 59, 212/2 der Flur 1 der Gemarkuing Selmsdorf	Agrarlandschaft	4516	1647
NWM-010	Neuanlage von Wald südlich der Ortslage Selmsdorf M7	Wälder	335441	327383
NWM-013	Talkenbruch bei Pinnowhof	Wälder	89610	57749
NWM-015	Grünlandextensivierung Gemarkung Farpen	Agrarlandschaft	9968	5327
NWM-016	Naturnahe Wiese bei Hoikendorf	Agrarlandschaft	26850	603
NWM-019	Anhebung des Wasserstandes in einem Kleingewässer bei Zierow	Binnengewässer	1963	1963
NWM-022	Naturnaher Gewässerausbau Holmbach bei Flechtkrug	Binnengewässer	5631	2763
NWM-024	Dauerhafter flächiger Nutzungsverzicht im Wald in der Gemeinde Farpen	Wälder	69000	46806
NWM-025	Naturwald Seebachtal	Wälder	43878	43878

Tabelle 2: Unvollständiger Auszug aus der Tabelle „Kompensationsflächen M-V“ Stand 11/2017 mit Ökokonten in der Landschaftszone 5 Ostseeküstenland im Landkreis Nordwestmecklenburg.

7. Zusammenfassung

Die 5. Änderung des B-Plans Nr. 10/91 erfolgt angesichts der geplanten Errichtung eines 46 m hohen Funkmastes im Gewerbegebiet Dargetzow. Umwelterhebliche Beeinträchtigungen beschränken sich auf kompensationspflichtige Eingriffe in die Schutzgüter Lebensräume, Boden und Landschaftsbild. Unter Anwendung einschlägiger landesmethodischer Ansätze ergibt sich hieraus ein Kompensationsbedarf von insg. 1.895 m² Flächenäquivalent. Für die Eingriffskompensation ist die Beanspruchung der aktuell in der betreffenden Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ befindlichen Ökokonten möglich.

8. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

LUNG M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3, einzelne Korrekturen 2001-

LUNG M-V (2017): Kartenportal Umwelt M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de-

LUNG M-V (2013): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

Umweltministerium M-V (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.

HANSESTADT WISMAR

5. ÄND. BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91

„GEWERBEGEBIET DARGETZOW“

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

FACHBEITRAG ARTENSCHUTZ

STADT LAND FLUSS

PARTNERSCHAFT MBB HELLWEG & HÖPFNER
Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst
Fon: 038203-733990
Fax: 038203-733993
info@slf-plan.de
www.slf-plan.de

PLANVERFASSER

M. Sc. Lisa Menke
Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

BEARBEITER

PROJEKTSTAND Entwurf

DATUM 05.12.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass ..... - 1 -
2. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG) ..... - 1 -
3. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung ..... - 2 -
4. Merkmale der geplanten Geländenutzung ..... - 3 -
5. Bewertung ..... - 4 -
5.1. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz ..... - 5 -
5.1.1. Geschützte Biotope ..... - 5 -
5.1.2. Lebensräume ..... - 6 -
5.2. Bewertung nach Artengruppen ..... - 8 -
6. Zusammenfassung ..... - 20 -

1. Anlass

Dargetzow ist ein Stadtteil der Hansestadt Wismar. Nördlich der Straße „Am Ring“ und direkt an die gewerbliche Baufläche angrenzend möchte die Stadt einen Mobilfunkmast errichten, um die infrastrukturelle Versorgung mit mobilen Kommunikationsmöglichkeiten in der Ortslage Dargetzow und Umgebung zu sichern. Hierfür soll die im Grünstreifen des Gewerbegebietes gelegene Planfläche als Standort für eine Funkmastanlage dienen und als Fläche für Eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine nur 348m² große Fläche an der nordöstlichen Ecke der Straße „Am Ring“. Diese untersteht aktuell keiner Nutzung, sie stellt sich als Brachfläche innerhalb eines Gewerbegebietes dar.

Im Zuge der Planung und Planrealisierung sind die Belange des im Bundesnaturschutzrecht verankerten Artenschutzes zu berücksichtigen. Insbesondere ist zu prüfen, ob bzw. in welchem Ausmaß das Vorhaben Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG (s.u.) verursachen kann. Der vorliegende Fachbeitrag legt dar, ob bzw. inwieweit besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten vom Vorhaben betroffen sein können.

Ausschlaggebend sind dabei der direkte Einfluss der Nutzung auf den betroffenen Lebensraum (Tötung, Verletzung, Beschädigung, Zerstörung) sowie indirekte Wirkungen des Vorhabens auf umgebende, störungsempfindliche Arten durch Lärm und Bewegungen (Störung durch Scheuchwirkung).

2. Artenschutzrechtliche Grundlage (§ 44 BNatSchG)

§ 44 BNatSchG benennt die zu prüfenden, artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

„Es ist verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote). (…)“*

3. Räumliche Lage und Kurzcharakterisierung

Das Plangebiet befindet sich an der nordöstlichen Grenze des Stadtteils Dargetzow und befindet sich im Randbereich der Gewerbegebietsfläche. Derzeit steht der Vorhabenbereich unter keiner Nutzung. Die Fläche ist aktuell eine Gewerbebrache.

Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an gewerbliche Bauflächen, im Norden und Osten an Grünflächen des Gewerbegebietes und im Süden an die Straße „Am Ring“. Das Gelände fällt nach Nordosten und Osten hin in Richtung eines nord-süd-verlaufenden Grabens ab, der Graben ist östlich des Plangebietes in Abb. 1 erkennbar.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 4785/33 der Flur 1 der Gemarkung Wismar und hat eine Größe von 348 m².

Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Plangebietes (rot umrandet). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

4. Merkmale der geplanten Geländenutzung

Abbildung 2 zeigt die geplante Nutzung als Eingeschränktes Gewerbegebiet, welches über die Straße am Ring erschlossen wird.

Um das nahegelegene Wohngebiet Dargetzow, sowie die 105 in Richtung Wismar und die Bundesautobahn A 14 mit durchgehender mobiler Breitbandkommunikation zu versorgen, soll ein Mobilfunkturm innerhalb des Gewerbegebietes errichtet werden. Nach einer Standortanalyse wurde dem Gebiet des B-Plans Nr. 10/91 eine ideale funktechnische Voraussetzung zugesprochen. Da sich innerhalb des Gewerbegebietes keine Gebäude mit einer Höhe von ca. 40 m befinden, ist die Errichtung einer Sendeanlage nötig.

Vorgesehen ist ein Mobilfunkturm mit einer im B-Plan festgesetzten Gesamthöhe von 46 m auf dem 348 m² großen Plangebiet.

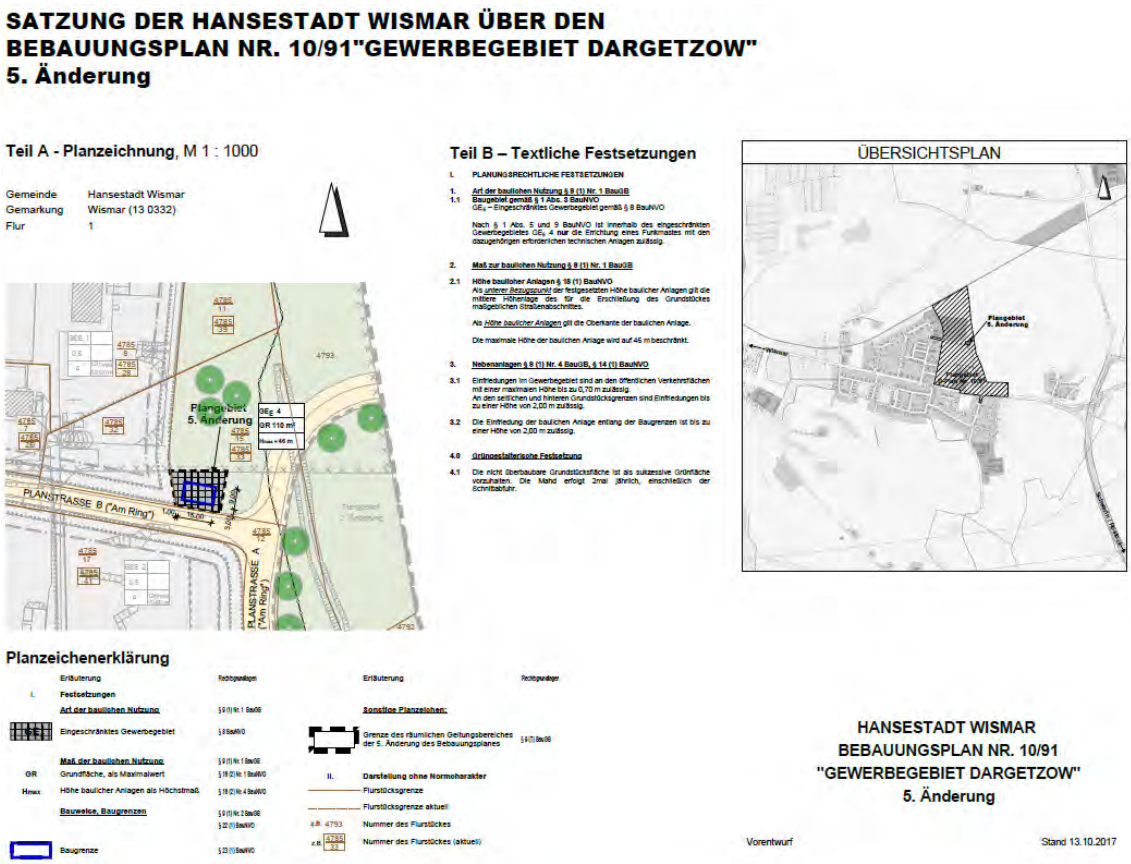


Abbildung 2: Ausschnitt der 5. Änderung des B-Plans Nr. 10/91 - Vorentwurf, Darstellung des Plangebietes. Quelle: BAB Wismar 10/2017.

5. Bewertung

Die nachfolgende Karte verdeutlicht die topografische Lage des Plangebietes im Kontext mit den umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebieten.

- Flächennaturdenkmal FND HWI 2 „Doorstein“, ca. 900 m nordwestlich
- Landschaftsschutzgebiet L 56 „ Wallensteingraben“, ca. 1.600 m südwestlich
- Naturschutzgebiet Nr. 146 „Teichgebiet Wismar-Kluß“, ca. 2000 m südwestlich
- Vogelschutzgebiet SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“, ca. 3.600 m nördlich
- FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“, ca. 4.600 m nördlich

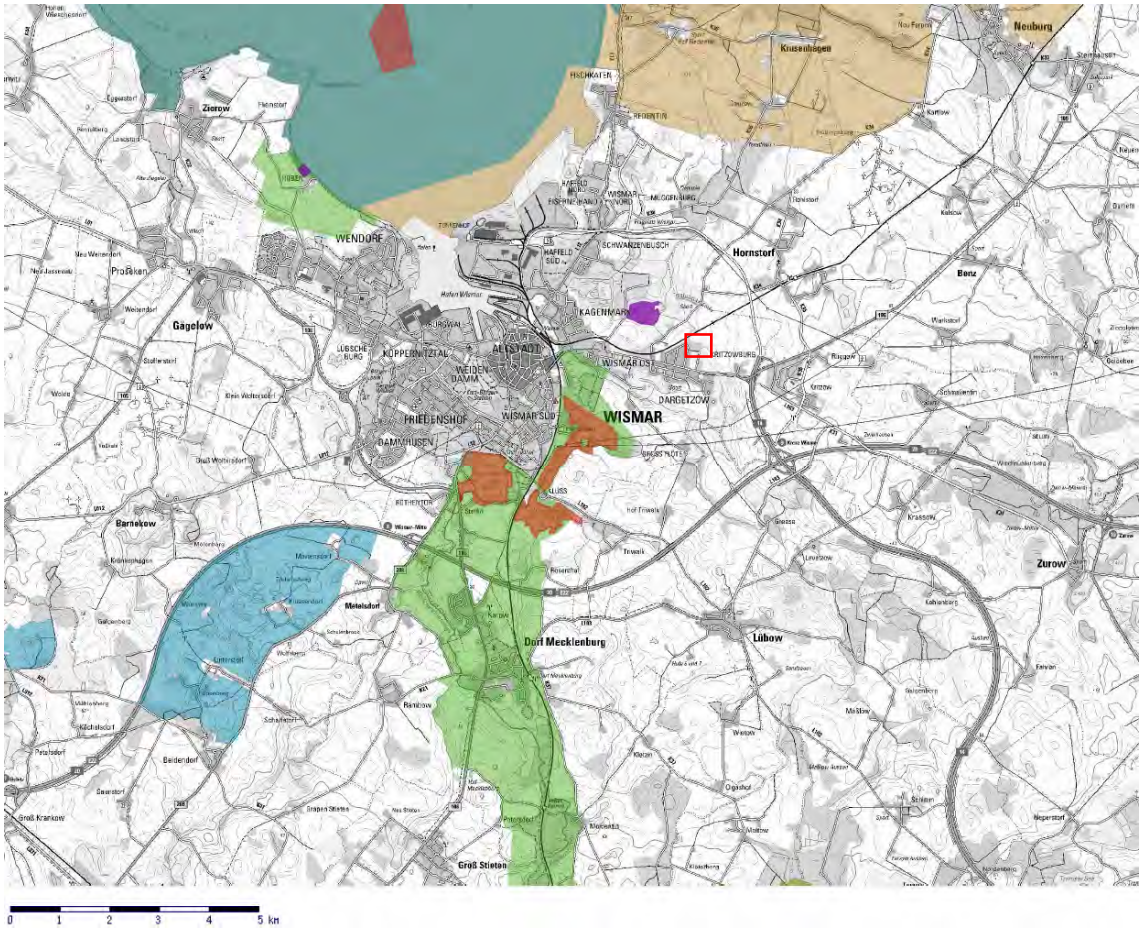


Abbildung 3: Europäische und nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rot). braun = EU-Vogelschutzgebiet, blau = FFH-Gebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet, rot = Naturschutzgebiet; violett = Flächennaturdenkmal. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

Bei den vorkommenden FFH-Arten des Gebietes DE 1934-302 handelt es sich um Tiere, die an Gewässer oder feuchte/nasse Lebensräume gebunden sind. Da die geschützten Tierarten im oder am Wasser leben, ist es unwahrscheinlich bzw. ausgeschlossen, dass sie in den mit entsprechenden Habitaten nicht ausgestatteten und zudem mehr als 4 km entfernten Vorhabenbereich gelangen. Auch sind die vom geplanten Mast ausgehenden Wirkungen (hier: Optik, Strahlung) von so geringer Intensität, dass diese in erheblich nachteiliger Art nicht in das FFH-Gebiet hineinreichen können.

Das SPA-Gebiet 1934-401 mit einer Größe von 42.483 ha breitet sich weit nach Norden aus. Durch die 5. Änderung des B-Plans Nr. 10/91 entstehen aufgrund einer Entfernung von ca. 3,6 km keine negativen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes und seiner Zielarten. Auch für die Arten, die einen großen Aktionsradius besitzen, hat das straßen- und gewerbenahe Vorhabenareal infolge der unmittelbar umgebenden anthropogenen Störungen keine wesentlichen Funktionen als Nahrungsgebiet. Zudem können mögliche Zerschnei-

dungseffekte ausgeschlossen werden, da sich die Planfläche auf dem Gebiet der Hansestadt Wismar befindet.

Eine vorhaben- bzw. planbedingte erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Gebietsbestandteilen ist somit ausgeschlossen.

5.1. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz

5.1.1. Geschützte Biotope

Abbildung 4: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

1. Laufende Nummer im Landkreis: HWI00465
Biotopname: Feldgehölze, Esche, Pappel, frisch-trocken
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche in qm: 8.619

2. Laufende Nummer im Landkreis: HWI00460
Biotopname: Feldgehölze, Weide, Hochstaudenflur, frisch-trocken
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche in qm: 4.544

3. Laufende Nummer im Landkreis: HWI00464
Biotopname: Hecke, Weide, Gehölz
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
Fläche in qm: 3.795

4. Laufende Nummer im Landkreis: HWI00477
Biotopname: Temporäres Kleingewässer, Staudenflur, trockengefallen
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
Fläche in qm: 717

5. Laufende Nummer im Landkreis: HWI00458
Biotopname: Feldgehölz, frisch-trocken
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Fläche in qm: 4.413

Innerhalb des Vorhabenbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Im weiteren Umfeld (> 300 m) werden lediglich einige stehende Kleingewässer und ein Naturnahes Feldgehölz als gesetzlich geschützte Biotope eingestuft.

Vom Vorhaben gehen keine direkten erheblichen Auswirkungen auf die Biotope aus. Artenschutzrechtlich relevante Sachverhalte ergeben sich auf Grundlage der umgebenden geschützten Biotope entfernungsbedingt nicht.

5.1.2. Lebensräume

Der Vorhabenstandort stellt sich als Brachfläche innerhalb eines Gewerbegebietes mit der Biotopausprägung einer reitgrasdominierten Pionierstaudenflur dar. Zum Zeitpunkt der Kartierung war die Vegetationsdecke vollständig geschlossen. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich einzelne Gehölze, darunter Weißbirke, Rotbuche (jung), Schlehe und insb. Schwarzer Holunder. Abb. 5 verdeutlicht, dass ein straßenparalleler, ca. 1,5 m breiter Streifen regelmäßig gemäht wird.

Abbildung 5: Asphaltierte Straße südlich angrenzend zur Vorhabenfläche. Quelle: STADT LAND FLUSS; 13.12.2016

Die Vegetation auf der Vorhabenfläche ist geprägt von einer z. T. neophytisch durchsetzten Hochstaudenflur, die überwiegend geschlossen und von Landreitgras dominiert wird (vgl. Abbildung 5 - 7). Weitere Bestandsbildner sind Große Brennnessel, Filzige Klette, Rainfarn, Knaulgras und Gew. Beifuß.

Abbildung 6: Blick auf Vorhabenfläche, hier wächst insb. Landreitgras, Rainfarn, Gew. Beifuß, Filzige Klette. STADT LAND FLUSS 13.12.2017.

In Abbildung 6 ist im Wesentlichen das Plangebiet mit Blick nach Nordwesten zu sehen. In einigen Bereichen kommt Jungaufwuchs von Hartriegel bzw. Weidengehölzen, aber auch Schlehe, Weißdorn und Rotbuche hoch.

Zwischen Plangebiet und Ackerfläche im Osten befindet sich ein Gewässerlauf, die Staudenflur geht in Grabennähe über in Schilf und Rohrglanzgrasröhricht (vgl. Abbildung 7). Ebenso befinden sich hier mehrere Gebüsche, die sich u.a. aus Hundsrose, Holunder und Schlehe zusammensetzen, auch junge Birken und Hartriegel sind hier zu finden. **In diesen Lebensraum wird jedoch nicht eingegriffen.**

Abbildung 7: Östlicher Randbereich des Vorhabens. Quelle: STADT LAND FLUSS 13.12.2016.

Nachfolgend wird auf die einzelnen Artengruppen näher eingegangen.

5.2. Bewertung nach Artengruppen

Vögel

Von der Überbauung betroffen ist hauptsächlich der Biotoptyp „Brachfläche der Verkehrs- und Industriegebiete“. Die Vegetationsdecke des Vorhabenstandortes ist nahezu vollständig geschlossen, in den Randbereichen befinden sich mehrere Gebüsche heimischer Arten. Die Erfassung des Plangebietes am 13.12.2016 fand außerhalb der Brutzeit statt, sodass zu diesem Zeitpunkt keine Brutvögel kartiert werden konnten und nachfolgend eine Potentialabschätzung für Brutvögel aufgrund der vorgefundenen Biotopstruktur vorgenommen wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches befanden sich zum Aufnahmezeitpunkt keine Gehölzstrukturen, die von Gehölzbrütern als Bruthabitat genutzt werden könnten. Diese befinden sich im Umfeld des Plangebietes und bleiben von der Planung unberührt. Hier treten potentiell folgende gehölzbrütende Arten auf:

Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig, Goldammer, Blaumeise, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Buchfink, Gimpel, Grünfink, Heckenbraunelle. Diese Arten zeichnen sich allesamt durch eine jährlich hohe Flexibilität bei der Brutplatzwahl. Gegenüber technischen Anlage wie Funkmasten haben diese Arten keine Scheu, ebenso ist die Scheu gegenüber Menschen nicht besonders stark ausgeprägt – alle Arten treten auch in Hausgärten in Siedlungsbereichen als Brutvögel auf. So wird eingeschätzt, dass die Planumsetzung in den umliegenden potenziellen Bruthabitaten keine Änderung der Habitatpotenziale generieren wird.

Gehölzbrüter

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

Tötung? *Nein*

Die Tötung adulter Tiere und das Zerstören von Nestern und Nestlingen sind während der Bauphase nicht möglich, da im Geltungsbereich des Plangebietes keine geeigneten Strukturen für gehölzbrütende Arten vorhanden sind. Prägende Gehölze am Plangebietsrand wie z.B. die Gebüschstrukturen nördlich der Vorhabenfläche bleiben bestehen. Adulte Vögel werden während der Bauzeit auch nicht getötet, da diese vor Menschen, Baumaschinen etc. flüchten.

Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein

Bei den genannten Arten handelt es sich um verbreitete Arten, die häufig in der Nähe des Menschen anzutreffen sind. Daher ist eine Störung der Arten mit Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch das Vorhaben unwahrscheinlich.

Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? *Nein*

Im Geltungsbereich gibt es keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln.

Bluthänfling

Bestandsentwicklung

Mit 13.500-24.000 Brutpaaren gehört der Bluthänfling zu den häufigen Brutvögeln in M-V, wobei sein Bestand eine stark abnehmende Tendenz zeigte. Deutschlandweit gilt der Bluthänfling als gefährdet (Kategorie 3, Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 2016).

Standort

Ein Vorkommen vom Bluthänfling in den gebüschreicheren Randbereichen außerhalb des Plangebietes kann aufgrund der Biotopstruktur nicht ausgeschlossen werden.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

Tötung ? *Nein*

Da Bluthänflinge in Gebüschen und Hecken sowie gehölznahen Hochstaudenfluren brüten, sind keine Vermeidungsmaßnahmen nötig. Die Vorhabenfläche ist frei von geeigneten Gebüschen und Hecken, sodass diese nur als Nahrungshabitat dient und keine Gelege sowie Küken gefährdet sind. Eine Gefährdung kann ausgeschlossen werden, da erwachsene Vögel bei Gefahr fliehen können.

Erhebliche Störung
(negative Auswirkungen auf lokale Population) *Nein*

Erhebliche negative Auswirkungen auf die lokale Population der Bluthänflinge sind nicht zu erwarten. Mögliche Brutplätze außerhalb des Vorhabenbereiches bleiben erhalten. Durch die Umsetzung der Planinhalte gehen ggf. Nahrungsflächen verloren, die Art kann hierzu jedoch auf Flächen in der näheren Umgebung ausweichen.

Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- und Ruhestätten? *Nein*

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich keine geeigneten Strukturen für Brutstätten des Bluthänflings, sodass eine Entnahme/Beschädigung bzw. Zerstörung ausgeschlossen werden kann.

Demzufolge ist davon auszugehen, dass eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der Art durch das Vorhaben nicht gegeben ist.

Feldlerche

Bestandsentwicklung

Langfristige Bestandstrends weisen auf einen Rückgang der Feldlerche in Mecklenburg-Vorpommern hin, in den letzten zehn Jahren verzeichnete die Art eine sehr starke Abnahme. Derzeit wird die Brutpaarzahl der in MV als gefährdeten Vogelart (Rote Liste Kategorie 3) mit 150.000-175.000 angegeben (vgl. Rote Liste der Brutvögel MV, 2014). Gründe für die Abnahme der Feldlerche werden in einer veränderten Landbewirtschaftung gesehen.

Standort

Innerhalb des Plangebietes ist nicht mit der Feldlerche zu rechnen, hierzu wäre eine regelmäßige Mahd der Fläche vonnöten, die jedoch nachweislich nicht stattfand. Die Staudenflur ist zu hochwüchsig und zu dicht.

Vorhabenbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)

Tötung? *Nein*

Die Tötung adulter Tiere ist im Plangebiet nicht möglich, da dessen Struktur für die Feldlerche ungeeignet ist.

Erhebliche Störung
(negative Auswirkungen auf lokale Population) *Nein*

Eine erhebliche Störung der Art ist nicht gegeben, da eine solche bei der Feldlerche stets ohne Wirkung auf die lokale Population bleibt und die Feldlerche mit einer Fluchtdistanz von lediglich 10 bis 20 m bei Annäherung eines Menschen nicht als störungsempfindlich einzustufen ist. Umfangreiche (störungsfrei bleibende) Ausweichhabitate grenzen nördlich und östlich an.

Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- und Ruhestätten? *Nein*

Die etwaige Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten ist aufgrund der nicht feldlerchengerechten Biotopstruktur nicht möglich.

Goldammer

Die Goldammer ist in M-V mit ca. 200.000 Brutpaaren vertreten. Die Art ist als strukturnaher Bodenbrüter auf das Vorhandensein nicht zu hoher, versteckt liegender Staudenfluren in der Nähe von Gehölzen und/oder anthropogenen Vertikalstrukturen wie Zäune, Masten usw. (Singwarte) angewiesen.

Standort

Potentielle Vorkommen der Goldammer sind im gesamten Plangebiet nicht ausgeschlossen.

Vorhabenbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)

Tötung? Nein, Vermeidungsmaßnahme nötig

Die Tötung adulter Tiere während der Bauphase ist unwahrscheinlich, da diese bei Annäherung sofort flüchten. Die Zerstörung von Gelegen ist während der Bauarbeiten nicht auszuschließen. In jedem Falle ist der Eintritt dieses Verbotstatbestandes vermeidbar, wenn die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Art (Wertungsgrenzen nach Südbeck et al. 2005 vom 10.03. – 20.06.) erfolgen oder die Baufeldfreimachung vor Brutzeitbeginn erfolgt.

Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein

Die erhebliche Störung ist nicht gegeben, da adulte Tiere über genügend Ausweichfläche im direkten Umfeld verfügen und die Art nicht besonders störungsempfindlich ist.

Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein

Es gelten die unter „Tötung“ getroffenen Aussagen analog.

Vorsorglicher Artenschutz: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Art außerhalb des Zeitraums 10.03.-20.06. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten.

Grauammer

Bestandsentwicklung

„Die Grauammer war landesweit verbreitet, derzeit weisen jedoch die Großlandschaften Südwestliches Vorland der Seenplatte sowie Höhenrücken und Seenplatte erhebliche Vorkommenslücken auf. (…)

Besiedelt werden oft offene, ebene bis leicht wellige Naturräume mit geringem Gehölzbestand oder sonstigen vertikalen Strukturen als Singwarten (Einzelbüsche und –bäume, Feldhecken, Alleen, E.-Leitungen, Koppelpfähle, Hochstauden u. ä.) auf nicht zu armen Böden. Zur Nahrungssuche benötigt sie niedrige und lückenhafte Bodenvegetation, während zur Nestanlage dichter Bewuchs bevorzugt wird“ (OAMV 2006).

Im Zeitraum 1978 – 1982 lag der Bestand in M-V bei etwa 5.000 bis 20.000 Brutpaaren (BP), zwischen 1994 und 1998 zwischen 10.000 und 18.000 BP und 2009 bei 7.500 - 16.500 BP.

Die Grauammer ist in Schleswig-Holstein und Niedersachsen fast völlig verschwunden, deshalb ist in MV auch aufgrund des leichten Rückgangs der Art, eine sorgfältige Beobachtung notwendig.

Standort

Die Biotopstruktur im Vorhabenbereich und dessen angrenzenden Flächen bietet derzeit gute Voraussetzungen für eine Brut des Bodenbrüters, der seine Nester in krautiger Vegetation meist direkt am Boden in einer kleinen Vertiefung versteckt.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

Tötung *Nein, Vermeidungsmaßnahme nötig*

Die Tötung adulter Tiere während der Bauphase ist unwahrscheinlich, da diese bei Annäherung sofort flüchteten. Da der Tatbestand des Tötens auch auf die Entwicklungsformen der Art (hier Eier und Jungtiere) zutrifft, bedarf es der Vermeidung des bewussten In-Kauf-Nehmens des vorhabenbezogenen Tötens. In jedem Falle ist der Eintritt dieses Verbotstatbestandes vermeidbar, wenn die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Art (Wertungsgrenzen nach Südbeck et al. 2005 von Anfang März bis Mitte Juni) erfolgen.

Erhebliche Störung
(negative Auswirkungen auf lokale Population)Nein

Bei der Grauammer handelt es sich um eine häufige und verbreitete Arte, die oft in der Nähe des Menschen anzutreffen ist und nicht besonders störungsempfindlich ist. Ebenso verfügen adulte Tiere im direkten Umfeld über genügend Ausweichmöglichkeiten. Daher ist eine Störung der Art durch das Vorhaben unwahrscheinlich.

Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- und Ruhestätten? *Nein*

Die etwaige Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten sind mit den oben genannten Maßnahmen vermeidbar. Ausweichhabitate grenzen östlich an das Plangebiet.

Vorsorglicher Artenschutz: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Art außerhalb des Zeitraums 01.03.-20.06. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten.

Schafstelze

Schafstelzen sind häufige Bodenbrüter. Sie treten regelmäßig sowohl in Grünland, als auch in Ackerflächen auf. Eher hohe, dichte Bestände insbesondere in der Nähe von Nassstellen und Kleingewässern, bevorzugt sie als Brutplatz. Sie verschmäht auch Raps- und Maisfelder nicht.

Die Gelege werden jedes Jahr neu angelegt. Die Vögel sind dabei nicht standorttreu, sondern wählen in Abhängigkeit verschiedener Faktoren wie Wuchshöhe, Bodenfeuchte, Deckungsgrad etc. die Neststandorte neu aus.

Standort

Ein Vorkommen der Schafstelze innerhalb der gesamten Vorhabenfläche kann aufgrund der Biotopstruktur nicht ausgeschlossen werden.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

Tötung? *Nein, Vermeidungsmaßnahme nötig*

Die Tötung adulter Tiere ist während der Bauphase nicht möglich, da sie bei Annäherung des Menschen oder vor Maschinen flüchten. Da der Tatbestand des Tötens auch auf die Entwicklungsformen der Art (hier Eier und Jungtiere) zutrifft, ist zu prüfen, ob es bei Umsetzung der Planinhalte auch zur Tötung von Jungtieren oder Zerstörung von Eiern kommen kann. Dies ist vorliegend jedoch nicht zu erwarten, da die bei der Feldlerche erläuterte Freihaltung des Plangebietes auch auf die Schafstelze anwendbar ist.

Erhebliche Störung? *Nein*

Eine erhebliche Störung der Art ist nicht gegeben, da eine solche bei der Schafstelze stets ohne Wirkung auf die lokale Population bleibt und die Schafstelze mit einer Fluchtdistanz von lediglich 10 bis 20 m bei Annäherung eines Menschen nicht als störungsempfindlich einzustufen ist.

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? *Nein*

Die etwaige Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten ist mit den oben genannten Maßnahmen vermeidbar (siehe Tötung). Anders als bei Vögeln, die auf einen Nistplatz in einer dornigen Hecke, einer Baumhöhle oder einem Felsvorsprung angewiesen sind, kann eine gesamte Ackerfläche/Wiese Nistplatz für die Schafstelze sein. Fortpflanzungsstätten gehen im Bereich des Plangebietes verloren, die Art kann jedoch auf umliegende Flächen in der Umgebung ausweichen.

Vorsorglicher Artenschutz: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Schafstelze vor dem 10.04. oder nach dem 31.07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten.

Braunkehlchen

Laut OAMV 2006 ergibt sich folgende Einschätzung:
„Mit einer Verbreitung von 95 % kommt das Braunkehlchen im Land nahezu flächendeckend vor. Dies ist bemerkenswert, da in den westlich und südlich angrenzenden Bundesländern nur noch lückenhafte sich in den letzten Jahren aber wohl erholende Bestände vorhanden sind. (…) Das Braunkehlchen bevorzugt Biotope mit mehrschichtiger, im Bodenbereich jedoch lockerer Vegetationsstruktur, wobei besonders Singwarten und Ansitzwarten aus höheren Stauden, überständigen Fruchtständen, einzelnen Büschen oder Bäumen sowie Koppelpfählen u. ä. vorhanden sein müssen. (…) Das Hauptgefährdungspotenzial für das Braunkehlchen resultiert aus einer intensivierten und monotonen landwirtschaftlichen Betriebsweise. Hierzu gehört als Folgeerscheinung auch das Aufforsten magerer, landwirtschaftlich unattraktiver Standorte. Die wichtigste Schutzmaßnahme besteht deshalb darin, extensive Grünlandnutzung möglichst großflächig zu erhalten und zu fördern. Brachen (Stilllegungsflächen) sollten nicht vor Juli gemäht werden. Das im Rahmen der Flächenstilllegung administrativ geforderte vollständige Mähen der Flächen sollte auch Streifen nicht gemähter Bereiche zulassen.“

Der Bestand in M-V liegt zwischen 20.000 und 30.000 Brutpaaren (BP).

Standort
Teilbereiche im Plangebiet bieten mit dichteren, hochstaudenreichen Beständen Möglichkeiten zur Brut.

Vorhabenbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)
Tötung? *Nein, Vermeidungsmaßnahme nötig*

Das Braunkehlchen ist ein Bodenbrüter mit ähnlichen Ansprüchen an das Bruthabitat wie das Schwarzkehlchen, allerdings ohne den Vorzug von Hängen oder Böschungen. Groß- und kleinflächige dichte Hochstaudenfluren und –säume nimmt die Art sehr gerne an. Da der Tatbestand des Tötens auch auf die Entwicklungsformen der Art (hier Eier und Jungtiere) zutrifft, ist zu prüfen, ob es bei Umsetzung der Planinhalte auch zur Tötung von Jungtieren oder Zerstörung von Eiern kommen kann. In jedem Falle ist der Eintritt dieses Verbotstatbestandes vermeidbar, wenn die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Art (Wertungsgrenzen nach Südbeck et al. 2005 vom 20.4. – 10.07.) erfolgen.

Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)? *Nein*

Die erhebliche Störung ist nicht gegeben, da adulte Tiere über genügend Ausweichfläche im direkten Umfeld verfügen und die Art nicht besonders störungsempfindlich ist.

Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein

Es gelten die unter „Tötung“ getroffenen Aussagen analog.

Vorsorglicher Artenschutz: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Art außerhalb des Zeitraums 20.04.-10.07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten.

Feldschwirl

Der Feldschwirl ist ein Bodenbrüter und ist mit Brutpaaren zwischen 11.000 und 19.000 in M-V vertreten.

Standort

Feldschwirle bevorzugen offenes bis halboffenes Gelände mit einer Krautschicht von mindestens 20-30 cm, d.h. Hochstaudenflächen, Brachen und Ruderalfluren. Demzufolge ist anzunehmen, dass der Feldschwirl auch im Plangebiet brüten kann.

Vorhabenbezogene Konflikte (§44 BNatSchG)

Tötung? Nein, Vermeidungsmaßnahme nötig

Die Tötung adulter Tiere während der Bauphase ist unwahrscheinlich, da diese bei Annäherung sofort flüchten. Gefährdet sind jedoch das Gelege und die Küken. In jedem Falle ist der Eintritt dieses Verbotstatbestandet vermeidbar, wenn die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Art (Wertungsgrenzen nach Südbeck et al. 2005 vom 01.04. – 31.07.) erfolgen.

Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein

Die erhebliche Störung ist nicht gegeben, da adulte Tiere über genügend Ausweichfläche im direkten Umfeld verfügen und die Art nicht besonders störungsempfindlich ist.

Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein

Es gelten die unter „Tötung“ getroffenen Aussagen analog.

Vorsorglicher Artenschutz: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Art außerhalb des Zeitraums 01.04. – 31.07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit vegetationsfrei zu halten.

Durch die Umsetzung der Planinhalte gehen, wie artenspezifisch dargelegt, potenzielle Brut- und Nahrungshabitate auf der Vorhabenfläche für die Artengruppe Vögel verloren. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um störungsanfällige, in der Regel auch siedlungsnah brütende Arten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Arten in der näheren Umgebung vorhandene geeignete Habitate besiedeln werden. Die folgende Abbildung soll einen Überblick über diese geben.

Abbildung 8: Mögliche Ausweichflächen (violett) mit vergleichbarer Biotopstruktur in der nahen Umgebung des Planvorhabens (rot). Quelle: Kartenportal Umwelt 2017.

Potentielle Flächen befinden sich demnach direkt östlich, sowie nördlich und südöstlich an das Vorhabengebiet angrenzend. All diese Flächen weisen eine ähnliche Struktur auf wie die Vorhabenfläche, so dass eine Eignung als Brut- und Nahrungshabitat gegeben ist.

In Bezug auf Groß- und Greifvögel entsteht keine Beeinträchtigung durch das Planvorhaben, da es sich bei dem Funkturm um ein starres, gut sichtbares Bauwerk handelt, welches durchaus auch von als Nistplatz angenommen werden könnte (Rabenvögel, Turmfalke).

Mit den oben genannten Maßnahmen in Form einer Bauzeitenregelung bzw. Baufeldfreimachung vor Brutzeitbeginn sind negative Auswirkungen auf die Artengruppe ausgeschlossen.

Zusammenfassende Bauzeitenregelung (alle Brutzeiträume pot. betroffener Arten berücksichtigend):

Vorsorglicher Artenschutz: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche bodenbrütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit und der Bauarbeiten vegetationsfrei zu halten.

Säugetiere

FFH-Code	wissenschaftlicher Artname	deutscher Artname	Anhang II	Anhang IV
	Säugetiere:			
1308	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	x	x
1313	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		x
1327	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus		x
1320	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus		x
1318	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	x	x
1314	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus		x
1324	Myotis myotis	Großes Mausohr	x	x
1330	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		x
1322	Myotis nattereri	Fransenfledermaus		x
1331	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler		x
1312	Nyctalus noctula	Abendsegler		x
1317	Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus		x
1309	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		x
	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		x
1326	Plecotus auritus	Braunes Langohr		x
1329	Plecotus austriacus	Graues Langohr		x
1332	Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus		x
1337	Castor fiber	Biber	x	x
1341	Muscardinus avellanarius	Haselmaus		x
1351	Phocoena phocoena	Schweinswal	x	x
1352	* Canis lupus	Wolf	x	x
1355	Lutra lutra	Fischotter	x	x
1364	Halichoerus grypus	Kegelrobbe	x	
1365	Phoca vitulina	Seehund	x	

Tabelle 1: Gem. Anh. II bzw. IV geschützte Säugetierarten in M-V. Quelle: LUNG M-V 2017.

Säugetierarten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, sind im Hinblick auf die Planinhalte irrelevant bzw. ausgehend von den vorhandenen Biotoptypen und des anthropogenen Umfeldes sehr wahrscheinlich nicht vorhanden.

Unter den Säugetieren nehmen insbesondere die Fledermäuse artenschutzrechtlich eine bedeutende Rolle ein. Für Fledermäuse ergeben sich keine negativen Auswirkungen, da nur ein sehr geringer Anteil der potenziellen, weil insektenreichen Nahrungsflächen durch die Planung beansprucht wird. Abb. 8 verdeutlicht den unbeeinflusst bleibenden Nahrungsflächen-

anteil in der Umgebung. Überdies fehlen im Plangebiet Strukturen zur Anlage von Sommer- und/oder Winterquartieren.

Für alle übrigen artenschutzrechtlich relevanten, d.h. in Anhang IV FFH-RL gelisteten Säugetierarten (vgl. Tab. 1) spielt das Plangebiet keine Rolle, da die hier vorhandene Biotopstruktur nicht mit den Ansprüchen der jeweiligen Art übereinstimmt.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

- *Tötung?* *Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)?* *Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten?* *Nein*

Amphibien

Die zur Überbauung vorgesehene Brache übernimmt für Amphibien keine bzw. keine bedeutende Funktion. Die Planung greift weder in Gewässer, noch in Uferbereiche ein. Grundsätzlich können Hochstaudenfluren jedoch auch Überwinterungs-, Nahrungs- und Wanderungshabitate für Amphibien darstellen. Dies bedingt jedoch in der Regel eine relativ gewässernahe Lage dieser Strukturen, wenngleich die maximalen Wanderungsdistanzen z.T. erstaunlich groß sind, vgl. Abb. 9.

Im Umfeld des Planvorhabens befinden sich verschiedene Strukturen, die grundsätzlich als Laichgewässer für Amphibien infrage kommen, dazu gehören (mit geringer Wahrscheinlichkeit) der etwa 35 m östlich entfernt liegende Graben sowie (mit höherer Wahrscheinlichkeit) das weiter südöstlich liegende Regenrückhaltebecken. Sollte die Vorhabenfläche aus diesem Grund von Amphibien genutzt werden (zur Nahrungssuche oder während der Wanderung), wird die Funktion nicht von der Realisierung der Planinhalte unterbunden, da es sich lediglich um einen sehr kleinen vom Vorhaben beanspruchten Flächenanteil handelt und die vorkommenden Arten auf umliegende Flächen ausweichen können.

Art	Wanderperioden der Alttiere	Abwanderungen der Jungtiere	maximale Wanderdistanzen
Feuersalamander (*Salamandra salamandra*)	April/Mai; Juli bis Okt.	August	wenige hundert Meter
Bergmolch (*Triturus alpestris*)	März/April; Juni bis Sept.	Juli bis September	500 – 600 m
Kammmolch (*Triturus christatus*)	Feb./März; Juni bis Nov.	Juni bis September	500 – 1000 m
Fadenmolch (*Triturus helveticus*)	März/April; Mai bis Juli	Juni bis Oktober	400 m
Teichmolch (*Triturus vulgaris*)	Feb. bis April; Juni/Juli	Juli bis Oktober	wenige hundert Meter
Geburtshelferkröte (*Alytes obstreticans*)	April; Aug. bis Okt.	August bis Oktober	2 km
Rotbauchunke (*Bombina bombina*)	April/Mai; Mai bis Okt.	Juli bis Oktober	1000 m
Gelbbauchunke (*Bombina variegata*)	April/Mai; Juni bis Aug.	Juni bis Oktober	4 km
Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*)	März/April; Mai	Juli bis Oktober	500 – 800 m
Erdkröte (*Bufo bufo*)	März/April; Mai bis Sept.	Juni bis August	mehrere km
Kreuzkröte (*Bufo calamita*)	April; Mai/Juni	Juni bis Oktober	mehrere km
Wechselkröte (*Bufo viridis*)	April; Mai bis Sept.	Juli bis September	8 – 10 km
Laubfrosch (*Hyla arborea*)	April/Mai; Mai bis Okt.	Juli/August	> 10 km
Moorfrosch (*Rana arvalis*)	März; Mai bis Okt.	Juni bis September	1000 m
Springfrosch (*Rana dalmatina*)	Feb. bis April; Mai bis Okt.	Juli/August	1,5 km
Grasfrosch (*Rana temporaria*)	Feb./März; April bis Nov.	Juni bis September	8 – 10 km
Teichfrosch (*Rana* kl. *esculenta*)	März/April; Sept./Okt.	September/Oktober	2 km
Kleiner Wasserfrosch (*Rana lessonae*)	März/April; Juni bis Sept.	Juli bis September	15 km
Seefrosch (*Rana ridibunda*)	März bis Mai; Sept./Okt.	Juli bis Oktober	mehrere km

Abbildung 9: Hauptwanderzeiten und maximale Wanderdistanzen der Lurcharten. Entnommen aus: Brunken 2004.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

Tötung? Nein, Vermeidungsmaßnahme

Die Gefahr einer Tötung von Individuen kommt nur ggf. während der Wanderzeiten (Februar – November, Abbildung 9). Da in M-V witterungsbedingt eine Wanderung von Amphibien in der Regel nicht vor Anfang März stattfindet und zudem zugunsten bodenbrütender Vogel eine Baufeldfreimachung vor dem 1.März stattfinden wird, ist davon auszugehen, dass für eine etwaige Wanderung die verbleibenden Hochstaudenfluren in der Umgebung, nicht aber die dann vegetationslose Fläche innerhalb des zudem sehr kleinflächigen Baufeldes genutzt werden.

Insofern ist die Umsetzung der bei den bodenbrütenden Vogelarten ausreichend, um auch bei den Amphibien Tötungen zu vermeiden, zumal dann zu erwartende baubedingte Erschütterungen abschreckend auf Amphibien wirken (diese reagieren auf Erschütterungen mit Flucht).

Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein

Störungsrelevante Sachverhalte sind nicht erkennbar.

Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein

Durch das Vorhaben wird in keine Gewässer, sowie in deren Uferbereiche eingegriffen. Eine Beeinträchtigung amphibiengeeigneter Lebensräume, die zur Fortpflanzung oder zur Winterruhe aufgesucht werden, ist somit ausgeschlossen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Amphibien kann bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung vor dem 1.3.) ausgeschlossen werden.

Reptilien

Infolge der für Reptilien im Plangebiet derzeit ungeeigneten, weil zu dicht gewachsenen Strukturen ist mit deren Betroffenheit nicht zu rechnen. Insbesondere die Zauneidechse benötigt neben (vegetationsarmen und trockenen) Sonnplätzen sandige Offenböden zu Eiablage. Diese Strukturen fehlen gänzlich. Insofern sind keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Arten im Sinne von § 44 BNatSchG zu erwarten.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

Tötung? Nein

Erhebliche Störung
(negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein

Entnahme/Beschädigung/Zerstörung
von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein

Rundmäuler und Fische

Vorhabenbedingte Auswirkungen des Vorhabens auf diese Artengruppe sind nicht gegeben. Mit einem Vorkommen der in Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG für M-V gelisteten Zielarten (Fluss-, Bach-, Meerneunauge, Lachs, Rapfen, Bitterling, Steinbeißer, Schlammpeitzger, Maifisch, Finte, Groppe) nicht zu rechnen.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

- *Tötung? Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein*

Schmetterlinge

Für die in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Arten Skabiosen-Scheckenfalter, Kleiner Maivogel und Großer Feuerfalter existieren im Plangebiet keine geeigneten Habitate.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG):

- *Tötung? Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein*

Käfer

Mit dem Auftreten der in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit, Hirschkäfer und Menetries' Laufkäfer ist infolge der im Plangebiet ungeeigneten Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG)

- *Tötung? Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein*

Libellen

Die im Umfeld des geplanten Funkturmes vorhandenen und potentiell von Libellen als Lebensraum genutzten Strukturen (Graben und Regenrückhaltebecken) bleiben vom Vorhaben infolge der ausreichenden Mindestabstände unbeeinflusst. Eine Betroffenheit insbesondere der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Libellenarten Asiatische Keiljungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer (in M-V ausgestorben), Große Moosjungfer und Sibirische Winterlibelle ist infolge der im Plangebiet ungeeigneten Biotopstrukturen nicht gegeben.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG):

- *Tötung? Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein*

Weichtiere

Es besteht die (geringe) Möglichkeit, dass die in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten Zielarten Schmale Windelschnecke, Bauchiger Windelschnecke und Vierzähnige Windelschnecke (allesamt Feucht- und Nasswiesen) rund um den Graben anzutreffen sind. Es ist jedoch mit keinen negativen Einflüssen zu rechnen, da dieser Bereich vom Plangebiet nicht beansprucht wird.

Mit dem Auftreten der ebenfalls in M-V gemäß Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützte Kleine Flussmuschel (Art oligo- bis mesotropher Bäche und Flüsse) ist infolge der im Plangebiet fehlenden Biotopstrukturen nicht zu rechnen.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG):

- *Tötung? Nein*
- *Erhebliche Störung (negative Auswirkung auf lokale Population)? Nein*
- *Entnahme/Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten? Nein*

Pflanzen

Die nach Anhang II und IV der Richtlinie 92/43/EWG geschützten europäischen Zielarten des Landes M-V (Sumpf-Engelwurz, Schwimmendes Froschkraut, Sand-Silberscharte, Frauenschuh, Sumpf-Glanzkraut, Kriechender Scheiberich, Firnisglänzendes Sichelmoos, Grünes Besenmoos) kommen im Plangebiet aufgrund der Nichteignung der Biotopstruktur bzw. Standortmerkmalen nicht vor.

Vorhabenbezogene Konflikte (§ 44 BNatSchG):

- *Entnahme aus der Natur? Nein*
- *Beschädigung der Pflanzen oder Standorte? Nein*
- *Zerstörung der Pflanzen oder Standorte? Nein*

6. Zusammenfassung

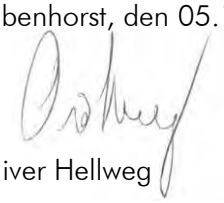
Die 5. Änderung des B-Plans Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar bereitet die Nutzung des Geländes als eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus.

Auf Grundlage der in 2016 durchgeführten Geländeerfassung und der daraus abgeleiteten Potentialeinschätzung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen.

Vorsorglicher Artenschutz:

- Vögel: Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche bodenbrütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03. – 31.07. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit und der Bauarbeiten vegetationsfrei zu halten.
- Amphibien: Die oben genannte Maßnahme ist gleichfalls wirksam im Hinblick auf die Vermeidung einer etwaigen Tötung wandernder Amphibienarten.

Rabenhorst, den 05.12.2017



Oliver Hellweg

Anlage 2 zur Verordnung (Entwurf) des Wasserschutzgebietes Wasserfassung Wismar-Friedrichshof Ausz

	im Fassungs-bereich	**In der engeren Schutzzone**	**in der weiteren Schutzzone**	
entspricht Zone	I	II	IIIA	IIIB
3.6 Versickerung oder Verrieselung von Schmutzwasser gemäß § 54 Absatz 1 Nummer 1 WHG (einschließlich Kühlwasser und Wasser aus Wärmepumpenanlagen) sowie Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zur Versickerung oder Verrieselung von Schmutzwasser	**verboten**		**verboten**, ausgenommen in seinen chemischen und biologischen Eigenschaften nicht verändertes Grundwasser sowie biologisch behandeltes Abwasser aus bestehenden Kleinkläranlagen großflächig über Sickergraben/ Sickermulde nach DIN 4261/5[10]	**verboten**, ausgenommen in seinen chemischen und biologischen Eigenschaften nicht verändertes Grundwasser sowie biologisch behandeltes Abwasser aus Kleinkläranlagen großflächig über Sickergraben/ Sickermulde nach DIN 4261/5[11]
3.7 Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser gemäß § 54 Absatz 1 Nummer 2 WHG	**verboten**	**verboten**, ausgenommen das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser großflächig über die belebte Bodenzone **verboten** für unbeschichtete Metalldächer und Dachentwässerungen aus Metall sowie für teerhaltige Pappdächer	**verboten**, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser großflächig über die belebte Bodenzone	
3.8 Einleiten von Abwasser in Oberflächengewässer	**verboten**		**verboten**, sofern das Gewässer anschließend die Zone II durchfließt	

4 bei Verkehrswegebau, Plätzen mit besonderer Zweckbestimmung

4.1 Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen	**verboten**	**verboten**, ausgenommen unbefestigte öffentliche Feld- und Waldwege, beschränkt-öffentliche Wege, Eigentümerwege und Privatwege bei breitflächigem Versickern des abfließenden Wassers	**erlaubt**, wenn die Regeln der RiStWag[12] angewendet werden; ansonsten verboten wie in Zone II	
4.2 Errichtung oder Erweiterung von Eisenbahnanlagen	**verboten**		**verboten** bei Rangier- und Güterbahnhöfen	

[10] DIN-Norm Kleinkläranlagen-Teil 5: „Versickerung von biologisch aerob vorbehandeltem Schmutzwasser".
[11] DIN-Norm Kleinkläranlagen-Teil 5: „Versickerung von biologisch aerob vorbehandeltem Schmutzwasser".
[12] Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, eingeführt durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

<table>
<tr><td></td><td>im Fassungs-bereich</td><td>in der engeren Schutzzone</td><td colspan="2">in der weiteren Schutzzone</td></tr>
<tr><td>entspricht Zone</td><td>I</td><td>II</td><td>IIIA</td><td>IIIB</td></tr>
<tr><td>4.3 Verwertung von auslaug- oder auswaschbaren Materialien (z.B. Boden, Schlacke, pechhaltiger Straßenaufbruch u.ä.) zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- und Wasserbau, für andere technische Bauwerke sowie Verfüllungen und zum Errichten von Lärmschutzwällen</td><td colspan="3">verboten</td><td>je nach Einbauart erlaubt, wenn die Vorgaben
- des § 12 der BBodSchV[13] oder
- der LAGA-Mitteilung 20[14]
eingehalten werden</td></tr>
<tr><td>4.4 Einrichtung oder Erweiterung von Badestellen, Freibädern und Zeltplätzen; Camping aller Art</td><td colspan="2">verboten</td><td colspan="2">verboten, ausgenommen Einrichtungen mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung</td></tr>
<tr><td>4.5 Errichtung oder Erweiterung von Sportanlagen</td><td colspan="2">verboten</td><td colspan="2">verboten, ausgenommen Einrichtungen mit ordnungsgemäßer Abwasserentsorgung
verboten für Schieß- und Golfanlagen</td></tr>
<tr><td>4.6 Durchführung von Sportveranstaltungen</td><td colspan="2">verboten</td><td>verboten für Großveranstaltungen außerhalb von Sportanlagen
verboten für Motorsport</td><td>erlaubt</td></tr>
<tr><td>4.7 Errichtung oder Erweiterung von Friedhöfen</td><td colspan="3">verboten</td><td>erlaubt</td></tr>
<tr><td>4.8 Errichtung oder Erweiterung von Flugplätzen, einschließlich Sicherheitsflächen, Notabwurfplätzen, militärischen Anlagen und Übungsplätzen</td><td colspan="4">verboten</td></tr>
<tr><td>4.9 Durchführung militärischer Übungen[15]</td><td colspan="2">verboten</td><td colspan="2">verboten, ausgenommen das Durchfahren auf klassifizierten Straßen</td></tr>
<tr><td>4.10 Errichtung oder Erweiterung von Baustelleneinrichtungen</td><td colspan="2">verboten</td><td colspan="2">erlaubt unter Beachtung der Nummern 2.1 bis 2.3</td></tr>
<tr><td>4.11 Errichtung oder Erweiterung von Baustofflagern</td><td colspan="4">verboten</td></tr>
</table>

[13] **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.**

[14] **Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln.**

[15] Siehe dazu Merkblatt des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) W 106 „Militärische Übungen und Liegenschaften der Streitkräfte in Wasserschutzgebieten

5 Bergbau und sonstige Bodeneingriffe

	im Fassungs-bereich	**in der engeren Schutzzone**	**in der weiteren Schutzzone**	
entspricht Zone	I	II	IIIA	IIIB
5.1 Bergbau, einschließlich Bohrlochbergbau (z.B. Erdöl-, Erdgas- und Solegewinnung)	**verboten**			
5.2 Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, insbesondere Kies-, Sand- und Tongruben, Steinbrüche, Übertagebergbaue und Torfstiche, sowie Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen	**verboten**	**verboten,** ausgenommen Bodenbearbeitung im Rahmen der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftliche Nutzung **verboten**, ausgenommen die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und die vorübergehende Herstellung von Baugruben		**verboten**, wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird
5.3 Durchführung von Bohrungen	**verboten**	**verboten,** ausgenommen das Erneuern von Brunnen für Entnahmen mit wasserrechtlicher Erlaubnis oder Bewilligung und Messstellenbau zu Überwachungszwecken sowie Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren fürs Grundwasser unter Beachtung der Sicherheitsvorkehrungen zum Grundwasserschutz	**verboten,** ausgenommen die in der Zone II zulässigen Handlungen **verboten**, ausgenommen Baugrunduntersuchungen und Grundwassermessstellen zu Überwachungszwecken **verboten** für andere Bohrungen inklusive Tiefenbohrungen (mit oder ohne Grundwasserentnahme) ohne Ausnahmegenehmigung	
5.4 Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden	**verboten**			**verboten**, wenn keine Ausnahmegenehmigung für privat betriebene Erdwärmesonden oder Befreiung nach § 49 Abs. 4 AwSV für Erdwärmesonden im Bereich der gewerbli-hen Wirtschaft und im Bereich öffentlicher Einrichtungen vorliegt
5.5 Errichtung und Betrieb von Erdwärmekollektoren	**verboten**		**verboten** ohne Ausnahmegenehmigung	
5.6 Sprengungen	**verboten**		**verboten**, sofern Grundwasser angeschnitten wird	
5.7 CO_2-Speicherung und Fracking	**verboten**			

Umsetzungsvertrag
zum Eingriffs- Ausgleich durch die DFMG GmbH

Zwischen **der Gut Darß GmbH & Co. KG**
Am Wald 26, 18375 Born
vertreten durch die Gut Darß VerwaltungsGmbH
diese vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Marc Fiege

- nachfolgend **Grundstückseigentümer** genannt

sowie **der DFMG Deutsche Funkturm GmbH**
vertreten durch Herrn Marcus Franke
Buchberger Str. 4 - 12
10365 Berlin

- nachfolgend **Vorhabenträgerin** genannt –

wird zum Eingriffs- Ausgleich im Zusammenhang mit der 5. Änderung des B-Planes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow" zugunsten Funkturm Dargetzow/Wismar folgendes vereinbart:

§ 1 Vorbemerkung

Der Grundstückseigentümer ist Eigentümer einer ca. 9,04 ha großen Fläche in Gut Glück bei Barth, Gemarkung Pruchten Flur 4, Flurstück 173/4.

Auf der oben benannten Ackerfläche hat der Grundstückseigentümer durch Umwandlung wie unter § 2.1 beschrieben eine Ökokontomaßnahme vorgenommen. Die generierten Ökopunkte bietet der Grundstückseigentümer zum erforderlichen Eingriffs- Ausgleich der Vorhabenträgerin an.
Die „Währung" dieses Ökokontos sind Wertpunkte eines Biotopwertverfahrens („**Ökopunkte**"). Regelungen zum Erwerb von Ökopunkten ergeben sich aus § 12 Abs. 7 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern und den Informationen des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.
Die Vorhabenträgerin benötigt für den Ausgleich o.g. Maßnahme 1.895 m² Flächenäquivalent, welcher über die Ökokontomaßnahme VR- 020 des Grundstückseigentümers zu leisten ist.

§ 2 Leistungen des Grundstückseigentümers

2.1
Durch die Maßnahme ist die Umwandlung von intensiv genutztem Acker in verschiedene Biotoptypen geplant. Zum einen sollen auf etwa 1/3 der gesamten Fläche Gehölzgruppen angepflanzt werden. Als Umrandung der Gehölze ist die Anpflanzung von Sträuchern vorgesehen. Die prozentuale Verteilung in den Gehölzgruppen sieht wie folgt aus: der Anteil an Bäumen auf dieser Flächen beträgt 20 %, der Anteil an Sträuchern wird mit 80 % angesetzt. Zum anderen ist eine natürliche Sukzessionsfläche geplant, die ebenfalls ca. 1/3 der jetzigen Ackerfläche ausmachen soll. Diese wird sich im Bereich um die geplanten Gehölzgruppen befinden. Des Weiteren ist auf freiwilliger Basis auf der übrigen Fläche eine Mähwiese geplant. Diese wird sich auf der rechten Seite der Gesamtfläche befinden. Außerdem ist eine Erweiterung des Solls auf dieser Fläche geplant. Die Maßnahme zum Verschluss des Grabens erfolgt mit Hilfe eines Baggers.

2.2
Der Grundstückseigentümer legt auf Wunsch des ausgleichpflichtigen Vorhabenträgers den Anerkennungsbescheid des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 17.08.2016 vor.

§ 3 Leistungen der Vorhabenträgerin und Abwicklung des Ausgleichs

Für die ihr durch den Grundstückseigentümer gemäß § 2.1 anzubietenden Ökopunkte in einer Gesamtzahlt von 1.895 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für jeden abgerufenen Ökopunkt einen Preis in Höhe von 3,25 € zzgl. der Mwst zu zahlen. Die Zahlung des Preises hat binnen 2 Wochen nach Rechnungsstellung durch den Grundstückseigentümer an die Vorhabenträgerin auf das Konto des Grundstückseigentümers, IBAN DE42 1505 0500 0000 0011 63(Sparkasse Vorpommern) zu erfolgen. Zeitpunkt der Rechnungserstellung ist der Leistungszeitpunkt, welcher mit der verbindlichen Bestätigung nach § 9 Abs. 3 der Ökokontoverordnung des Landes Meckl.-Vorpommern vom 22.05.2014(GVOBL.M-V 2014, Nr. 12, S.290) einhergeht. Abweichend hiervon wird vereinbart, dass die Zahlung erst vier Wochen von Baubeginn erfolgt(Anzeige Baubeginn beim BOA).Das Original der Erklärung erhält die Genehmigungsbehörde, eine Kopie erhält der Vorhabenträger. Nach Vertragsunterzeichnung wird die verbindliche Bestätigung an die Genehmigungsbehörde übergeben. Nur bei einer nicht erteilten Genehmigung des o.g. Vorhabens erhält der Vorhabenträger den gezahlten Betrag binnen einer Woche nach Bekanntwerden zurück. Erfolgt der Baubeginn nicht spätestens zum ~~31.12.2019~~, erlischt dieser Vertrag. Die gebuchten Ökopunkte werden zurück gefordert.

31.03.2019

Rechtsnachfolge

Alle Rechte und Pflichten der Vertragsparteien gelten auch zu Gunsten oder zu Lasten etwaiger Rechtsnachfolger, d.h. die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche vertraglichen Verpflichtungen etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung.

§ 5 Schlussbestimmungen

Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform. Rechtsgestaltende Erklärungen sowie Mitteilungen nach dem Inhalt dieses Vertrages bedürfen ebenfalls der Schriftform.

5.2
Die Vertragsbeteiligten vereinbaren, dass für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag das für Ribnitz-Damgarten zuständige Gericht berufen sein soll.

5.3
Adressänderungen sind unverzüglich der jeweils anderen Vertragspartei schriftlich mitzuteilen.

5.4
Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in diesem Vertrag Lücken ergeben, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt werden. Die Vertragsbeteiligten haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird und alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen dieses Vertrages oder zur Auffüllung von Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

Born, 28.8.2019
Ort, Da

28. AUG. 2019
DFMG Deutsche Funkturm GmbH
Buchberger Straße 4-12
10365 Berlin
Ort, Datum

mbH & Co. KG
18375 Born
Fax: 03 82 34 / 50 655
Gut Da

i.A. H. Lubosch
Harald Lubosch
DFMG GmbH

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 1 x Bau Wa. Bauleitplanung 1 x W. M. B.-Pläne 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 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Mahnel SB Bauleitplanung Anlage Die zuständige Frau Mahnel für den o. g. Planänderung erhalten Bereich der Amter für Welterbe, Tourismus und Kultur die Stellungnahme. Mit freundlichen Grüßen Norbert Hinrichs	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

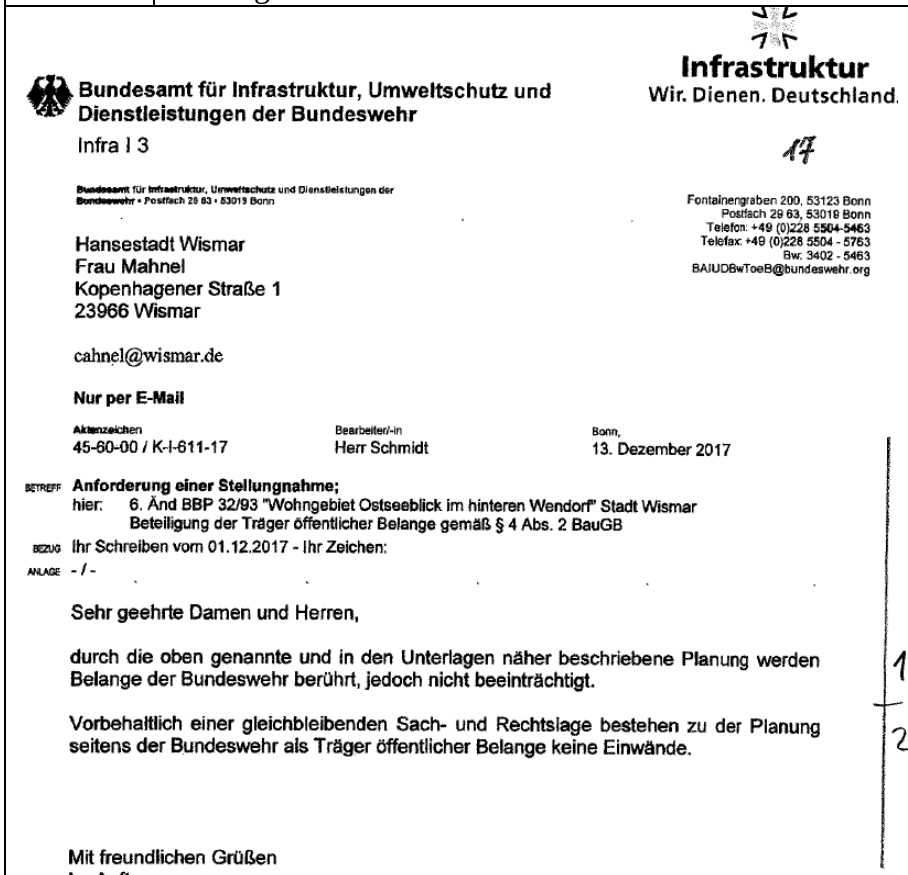
Druck:
Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

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

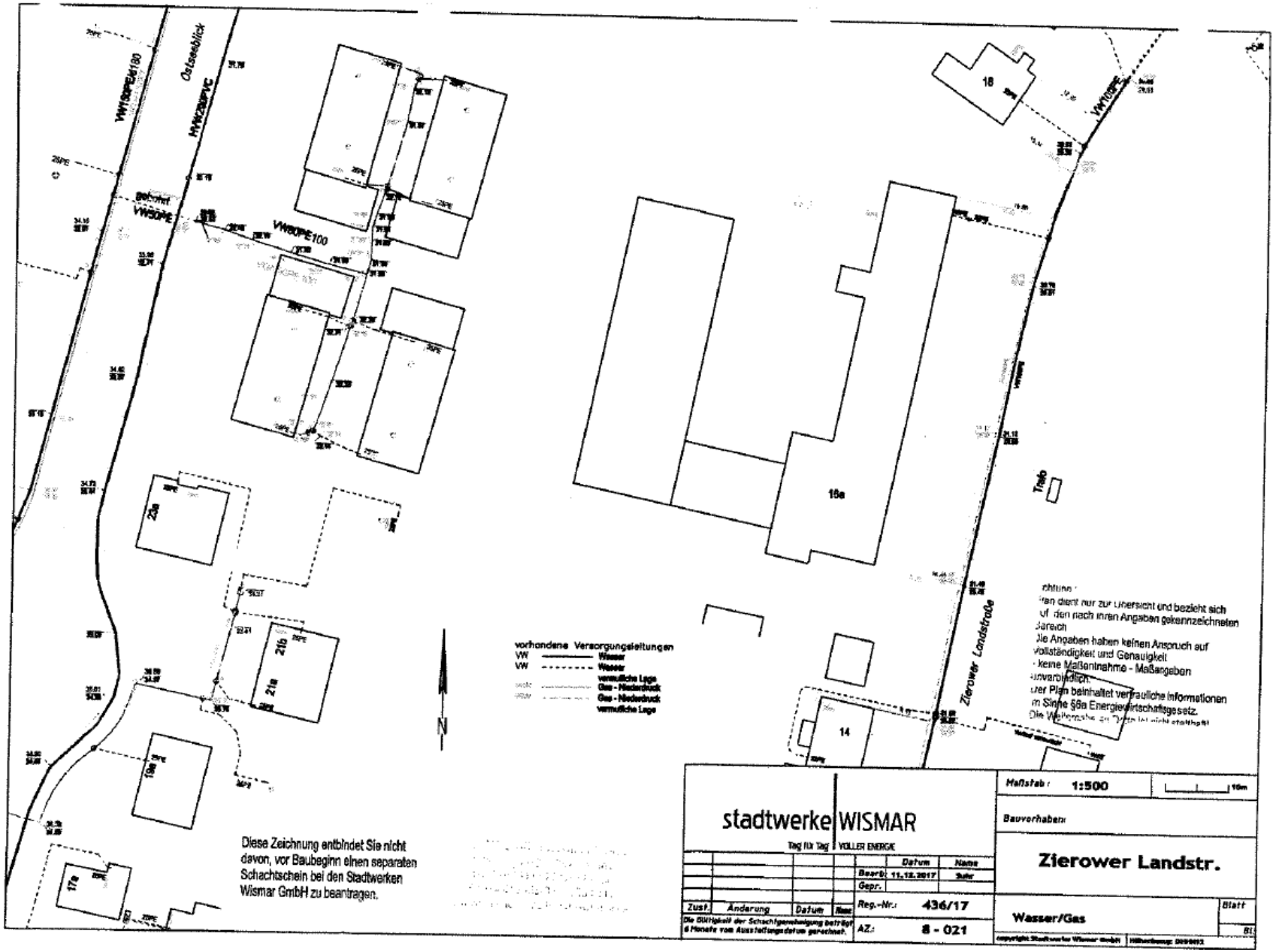
	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Zu 3. Der Bezug auf Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck wird zukünftig beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen.

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.

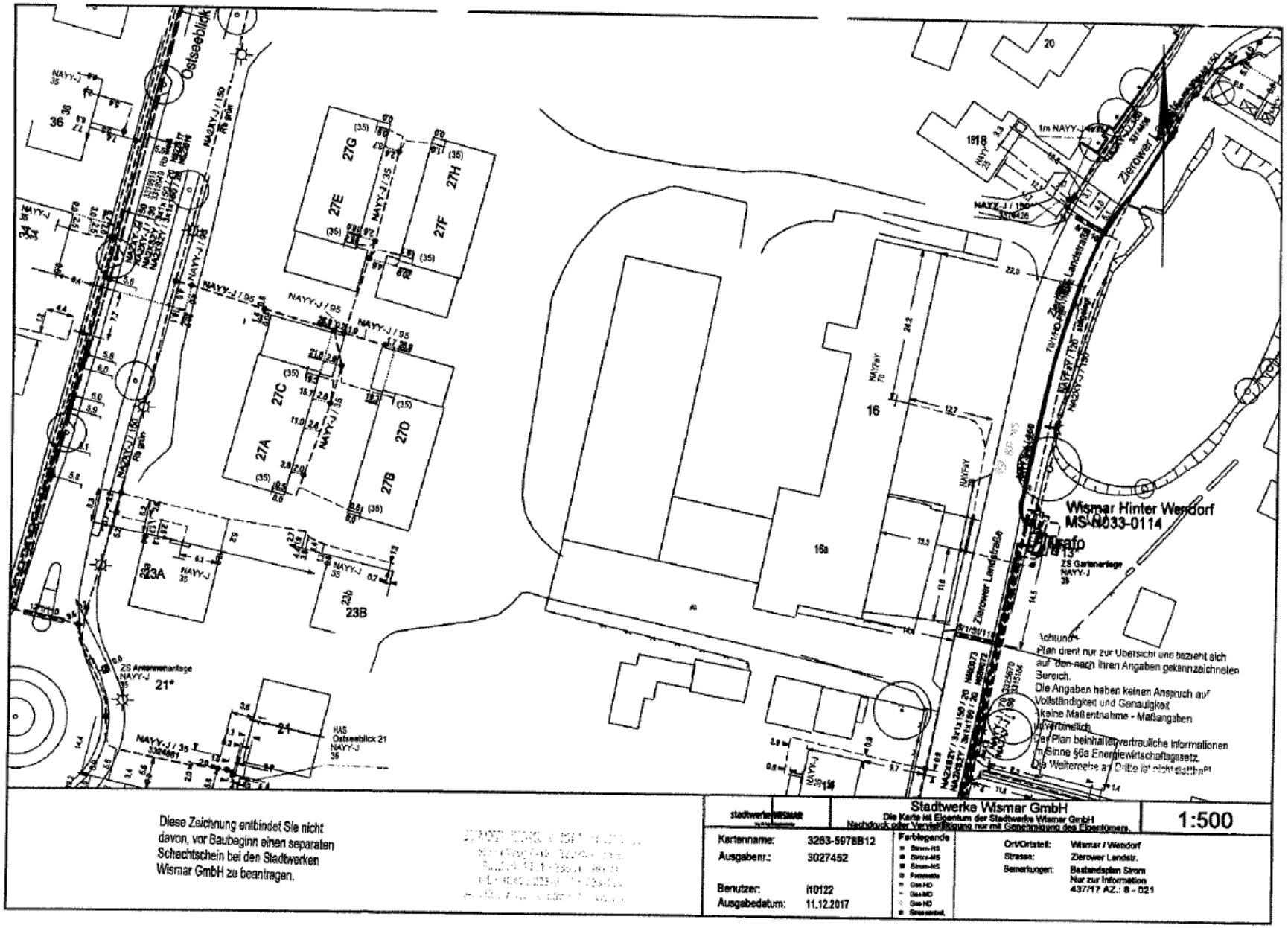
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	EVB ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR 60 – Bauamt Abt. Planung Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung Bearbeiter: Frau Kalsow Telefon: 7 49-402 Fax: 7 49-444 E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de Datum: 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.

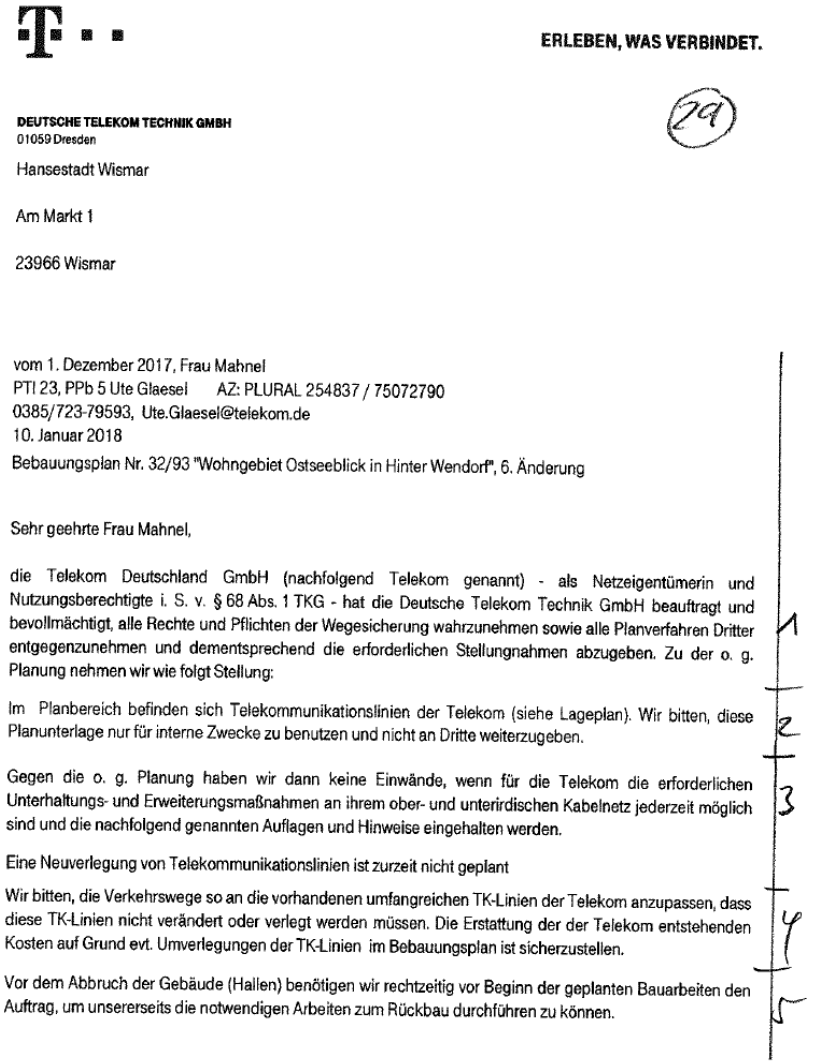
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
0 1 2	stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE 28 Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 11 · 23951 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt SB Bauleitplanung Frau Mahnel Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Hansestadt Wismar 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.


Ostseeblick
VW150PE180
HW250PVC
VW80PE
VW80PE100
18
18a
23a
21b
21a
19a
17a
14
Trafo
Zierower Landstraße
vorhandene Versorgungsleitungen
VW Wasser
VW Wasser vermutliche Lage
Gas - Niederdruck
Gas - Niederdruck vermutliche Lage
N
Diese Zeichnung entbindet Sie nicht davon, vor Baubeginn einen separaten Schachtschein bei den Stadtwerken Wismar GmbH zu beantragen.
stadtwerke WISMAR
Tag für Tag VOLLER ENERGIE
Maßstab: 1:500
Bauvorhaben:
Zierower Landstr.
Wasser/Gas
Blatt
Bl.
Reg.-Nr.: 436/17
AZ.: 8 - 021
Bearb: 11.12.2017
Datum
Name
Zust.
Änderung
Die Gültigkeit der Schachtgenehmigung beträgt 6 Monate vom Ausschreibungsdatum gerechnet.

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.

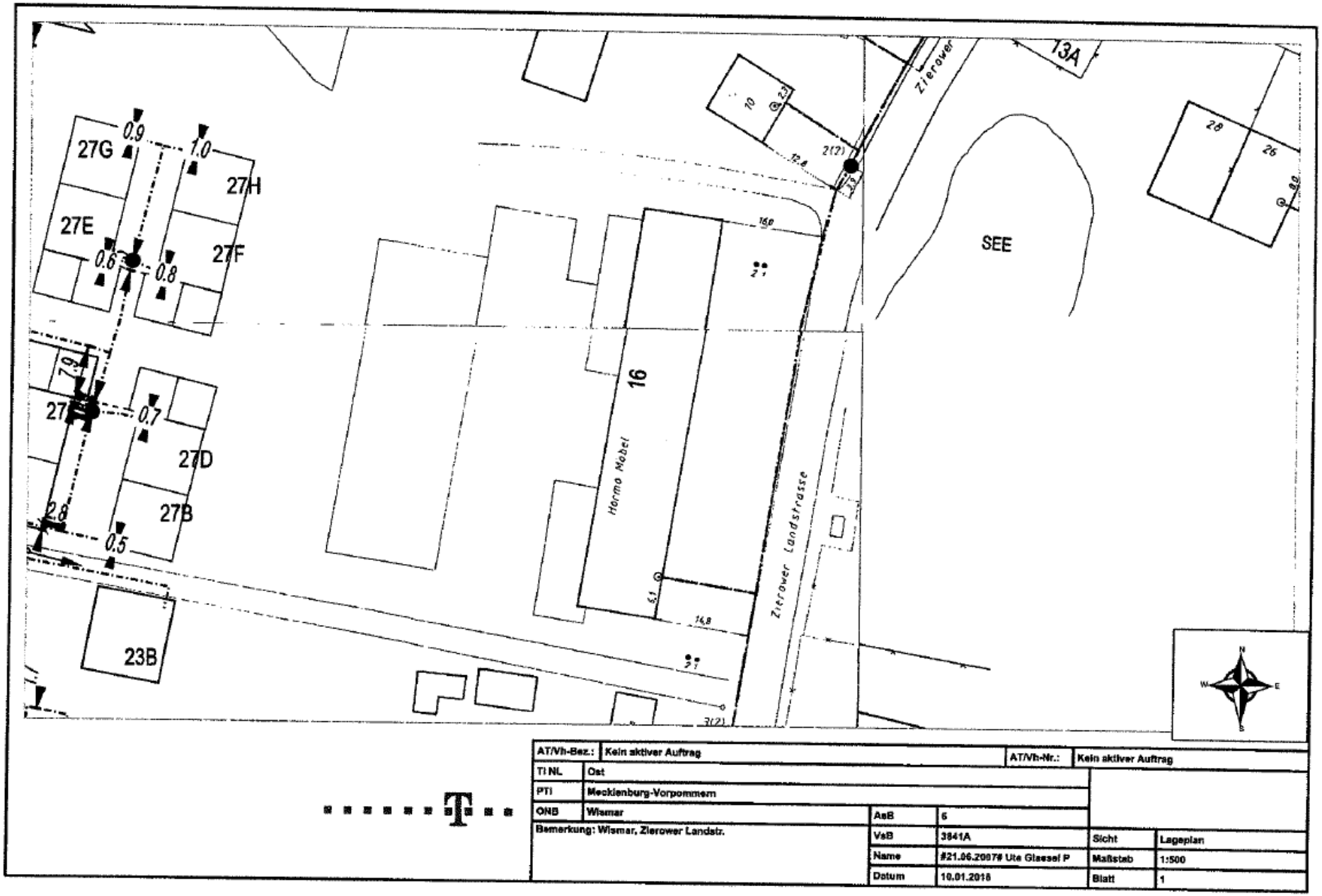
4

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

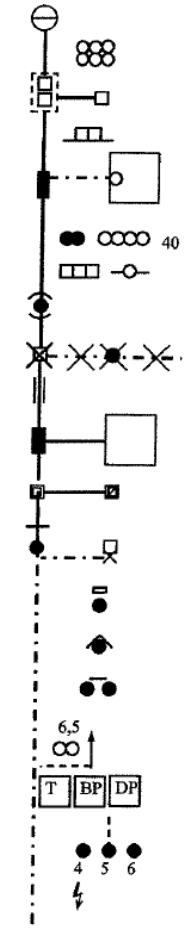
	Zu 1. Die Zuständigkeit der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Zu 2. Hauptleitungen der Telekom befinden sich nicht in dem betroffenen Bereich. Die Planunterlagen werden zu den Verfahrensunterlagen genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Zu 3. Es wird zur Kenntnis 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

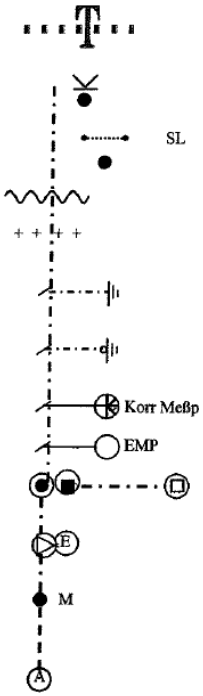
- mit gelben Trassenband als Warnschutz

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.

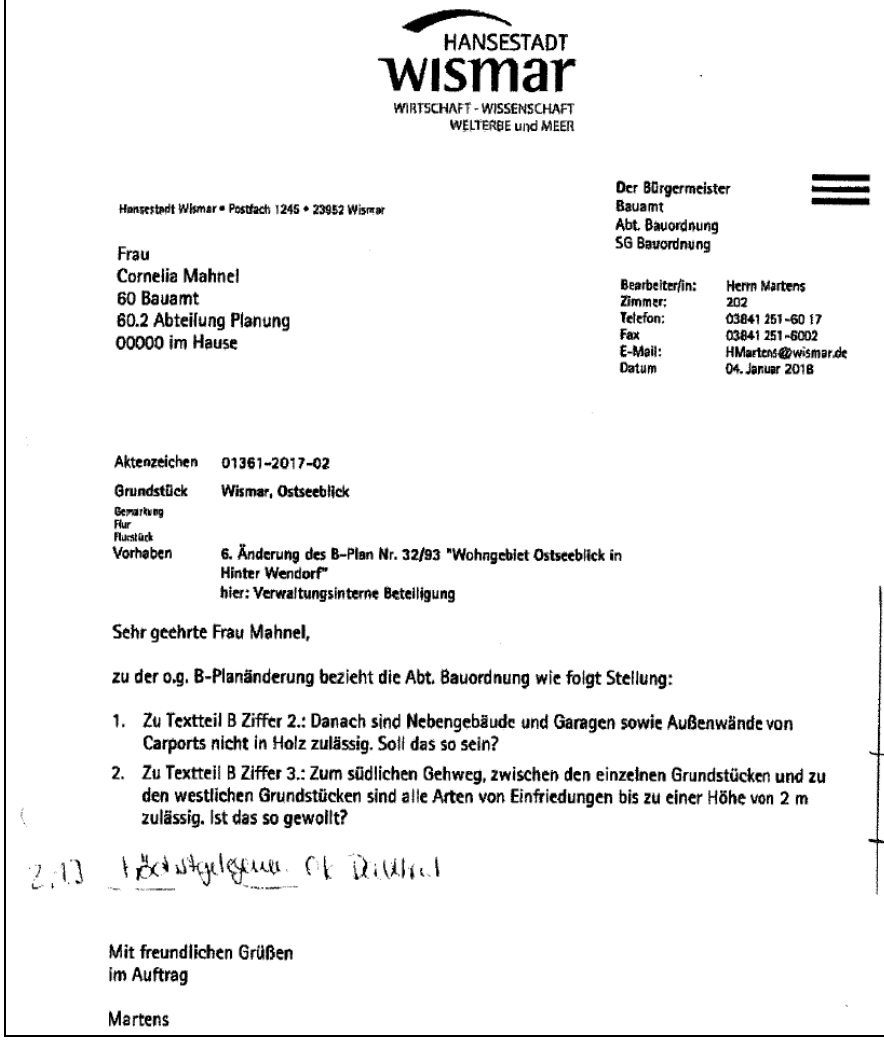
Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.

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

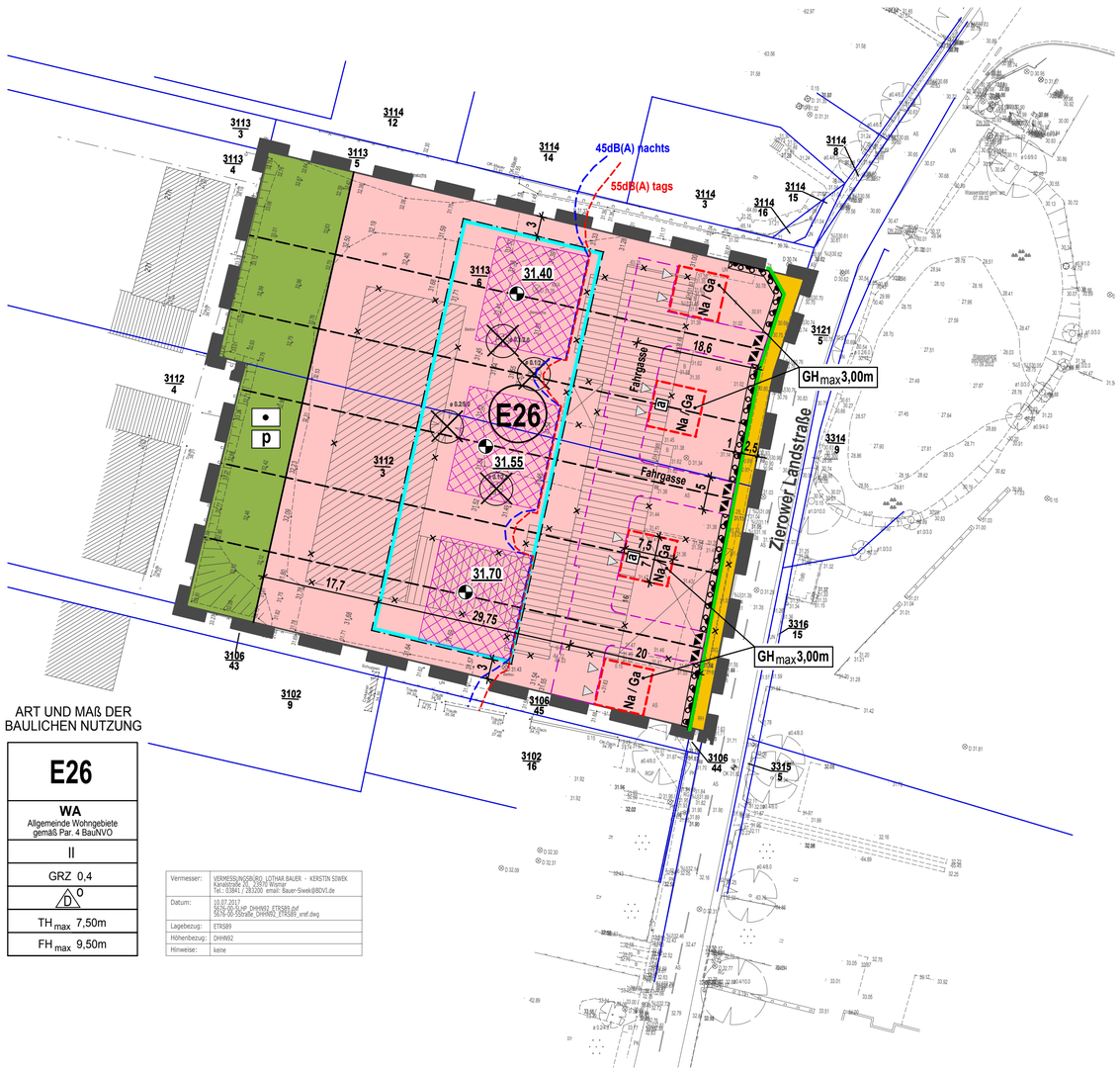
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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 Allgemeinde Wohngebiete gemäß Par. 4 BauNVO
II
GRZ 0,4
ED o
TH_{max} 7,50m
FH_{max} 9,50m

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO LOTHAR BAUER - KERSTIN SIWEK Kanalstraße 35, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 283200 email: Bauer-Siwek@BDVI.de
Datum:	10.07.2017 50176-00-SLWP_DHHN92_ETRS89.dxf 50176-00-Stördle_DHHN92_ETRS89_xref.dwg
Lagebezug:	ETRS89
Höhenbezug:	DHHN92
Hinweise:	keine

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

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
	geplante Hauptgebäude, geplante Fahrgasse

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

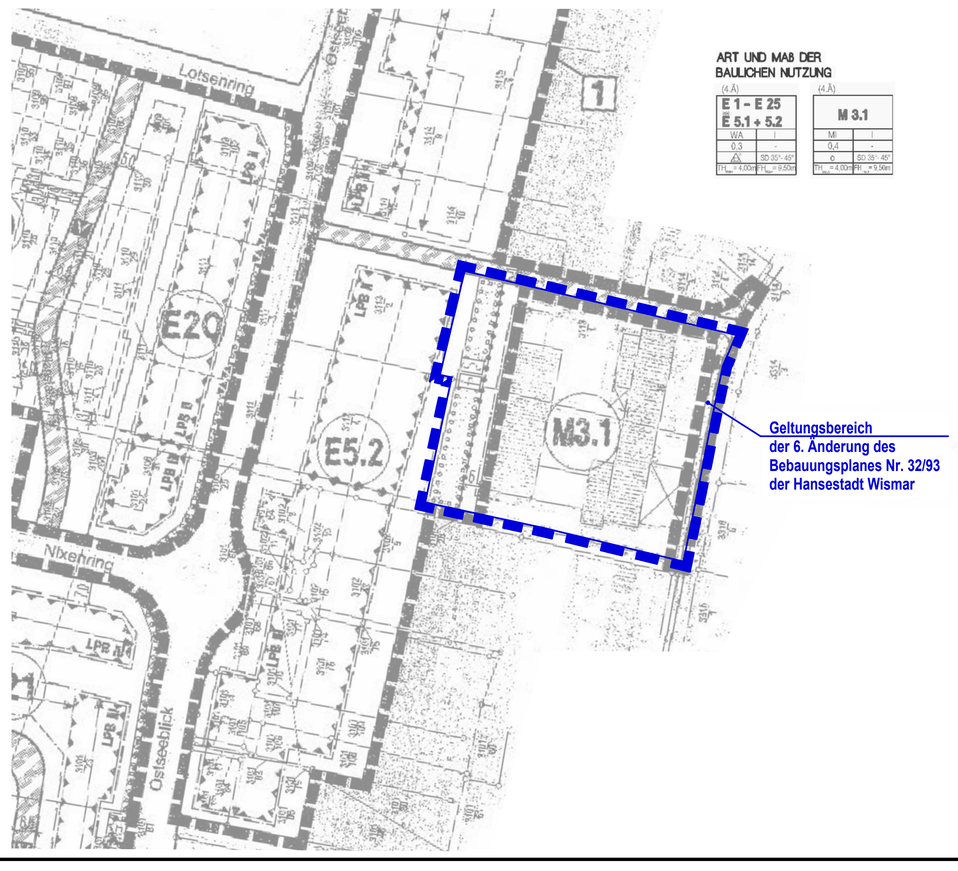
ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32/93
DER HANSESTADT WISMAR „WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF“
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB

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.

AUSZUG

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

M 1 : 1.000



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

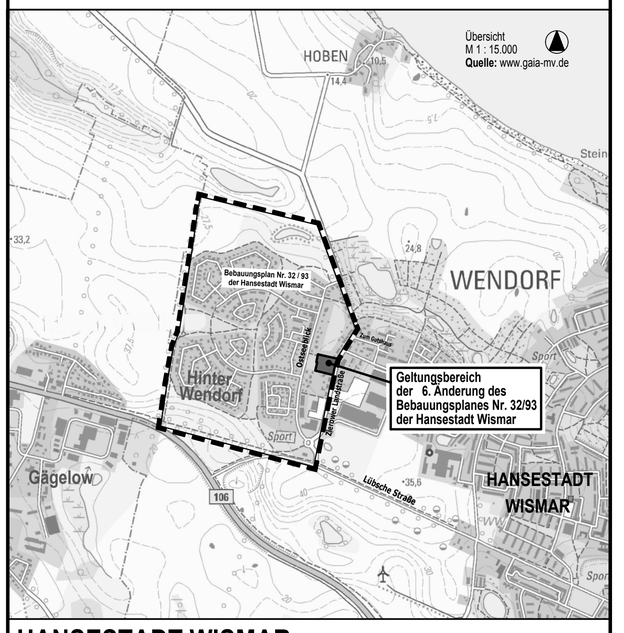
(4.Ä) E 1 - E 25 E 5.1 + 5.2		(4.Ä) M 3.1	
WA	I	MI	I
0,3	-	0,4	-
ED	SD 35° - 45°	o	SD 35° - 45°
TH_{min} = 4,00m	FH_{max} = 9,50m	TH_{min} = 4,00m	FH_{max} = 9,50m

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

Wismar, den ……

.....
Leiter des Fachdienstes Kataster- und Vermessung
des Landkreises NWM

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^{o} 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.

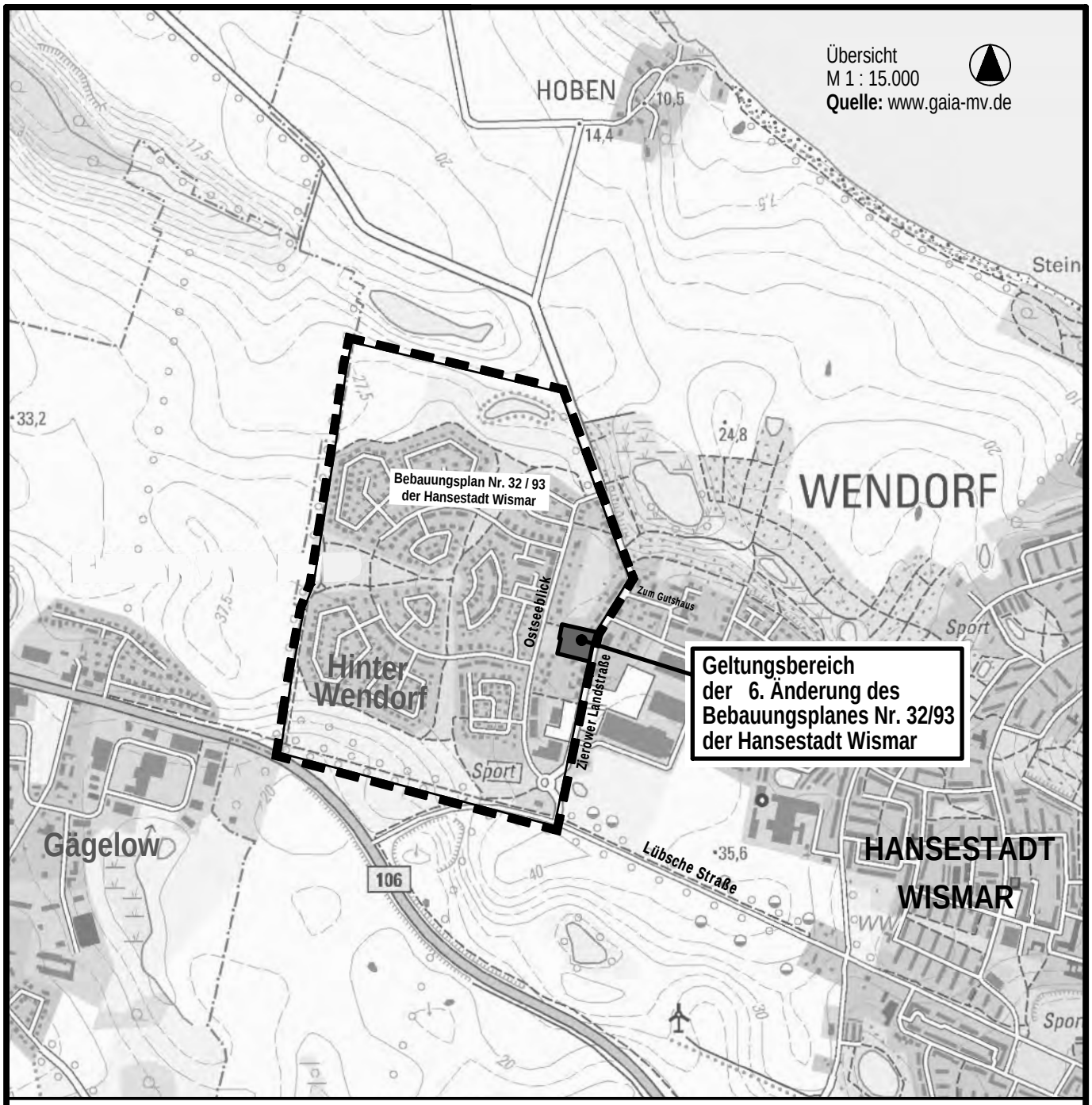
Fledermäuse - Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Gebäude vorhanden, die zurückzubauen sind. Bei Abrissarbeiten des Gebäudekomplexes ist der Bestand artenschutzrechtlich neu zu bewerten und eine ökologische Begleitung der Abbruchmaßnahmen erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche 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.

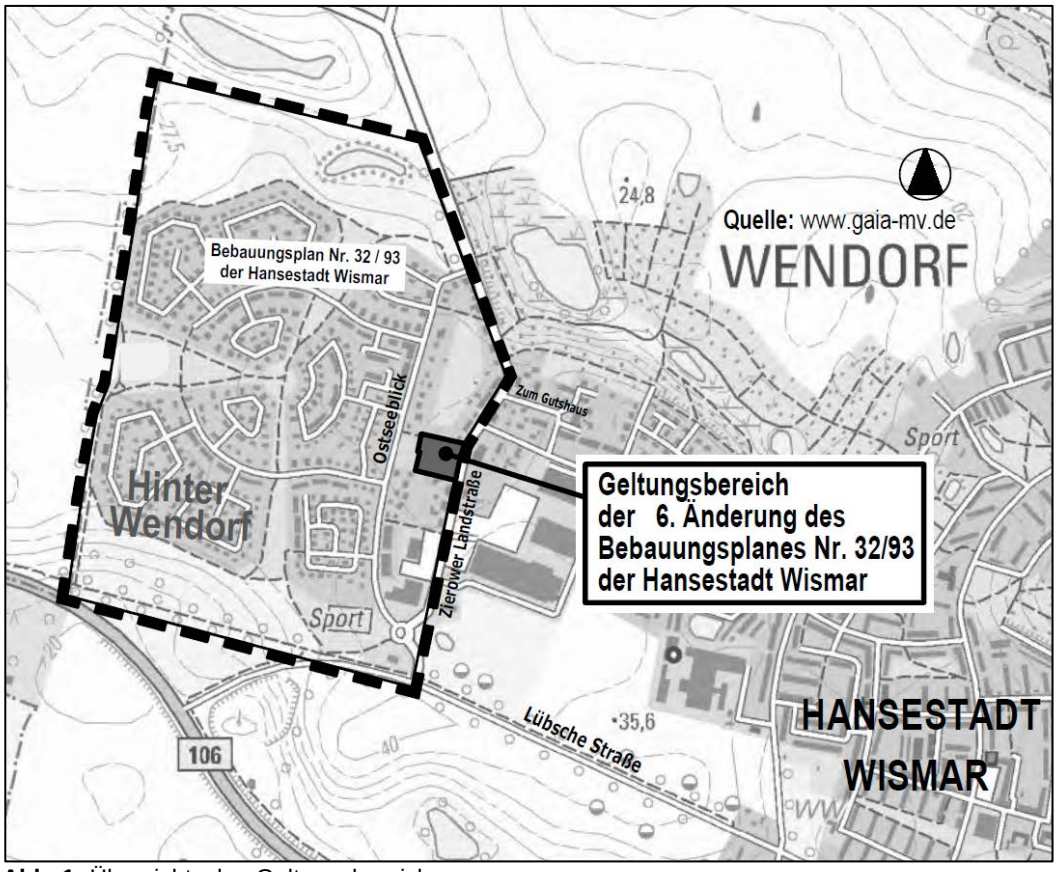


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich

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.

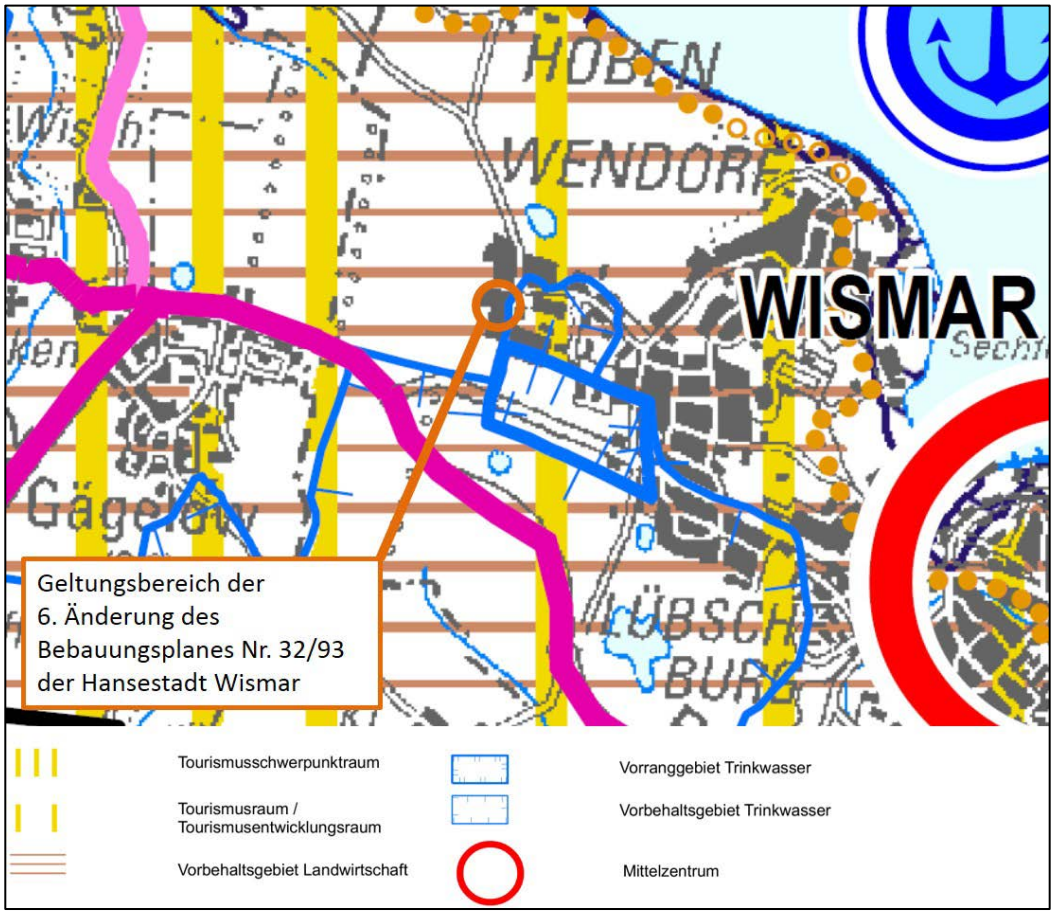


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

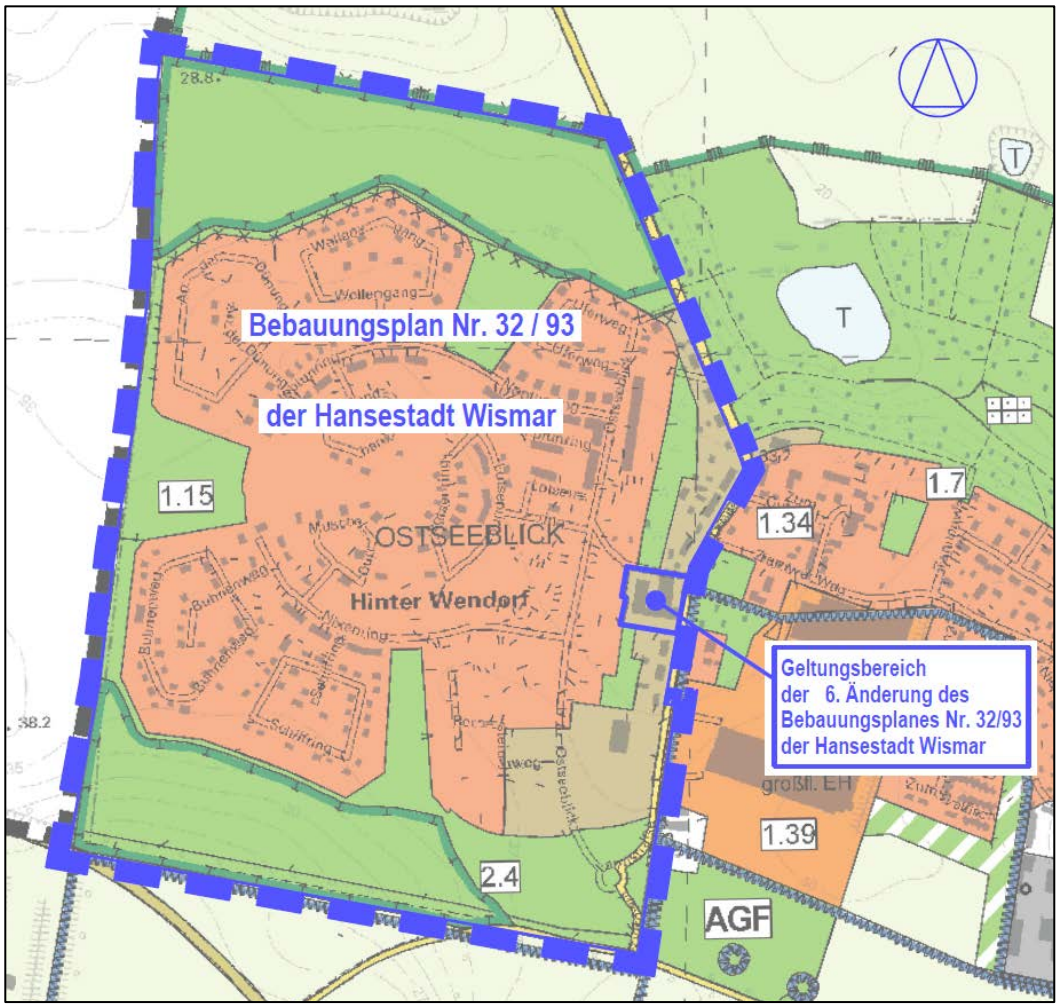


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar

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

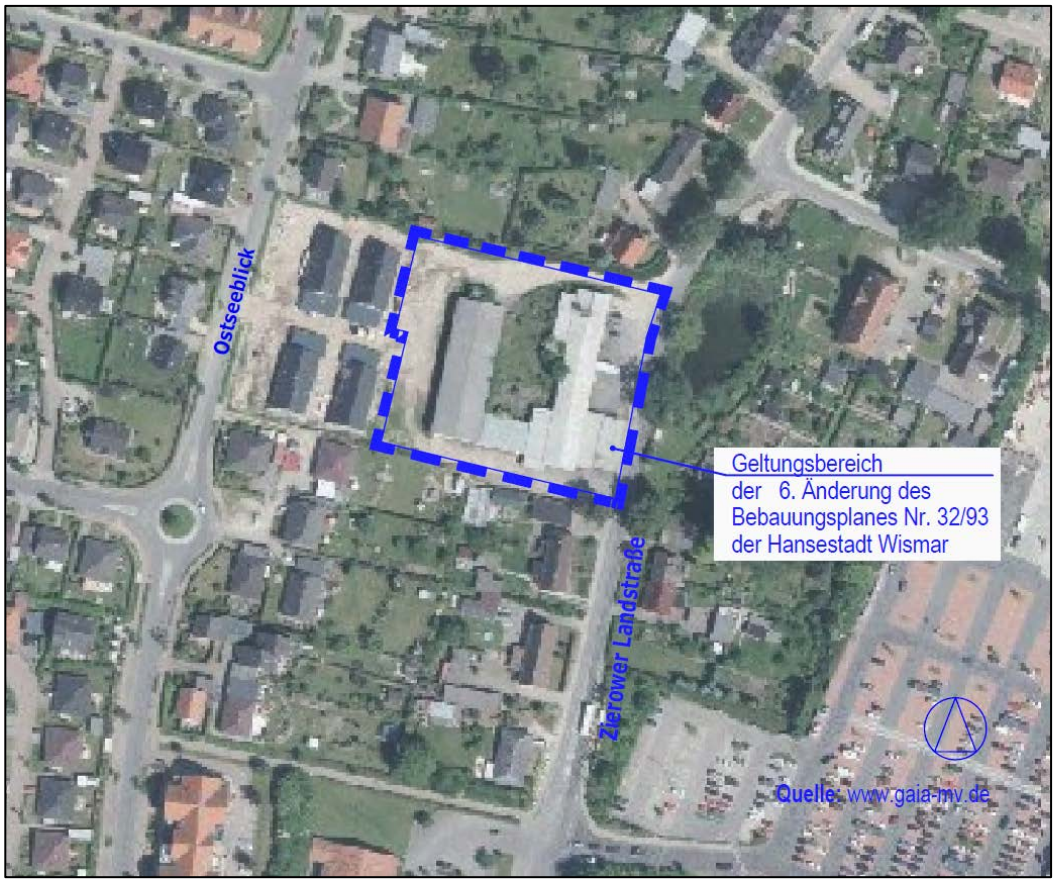


Abb. 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Luftbild
Quelle: GAIA M-V

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)]

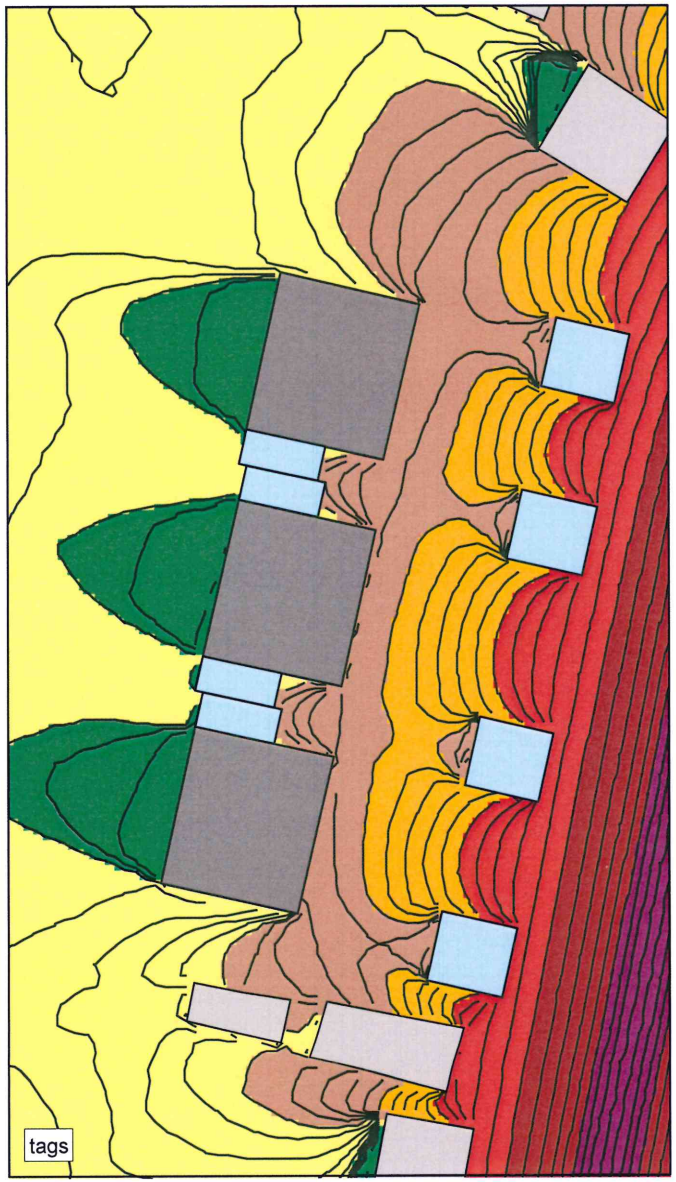
Emittenten:
- Straßenverkehr

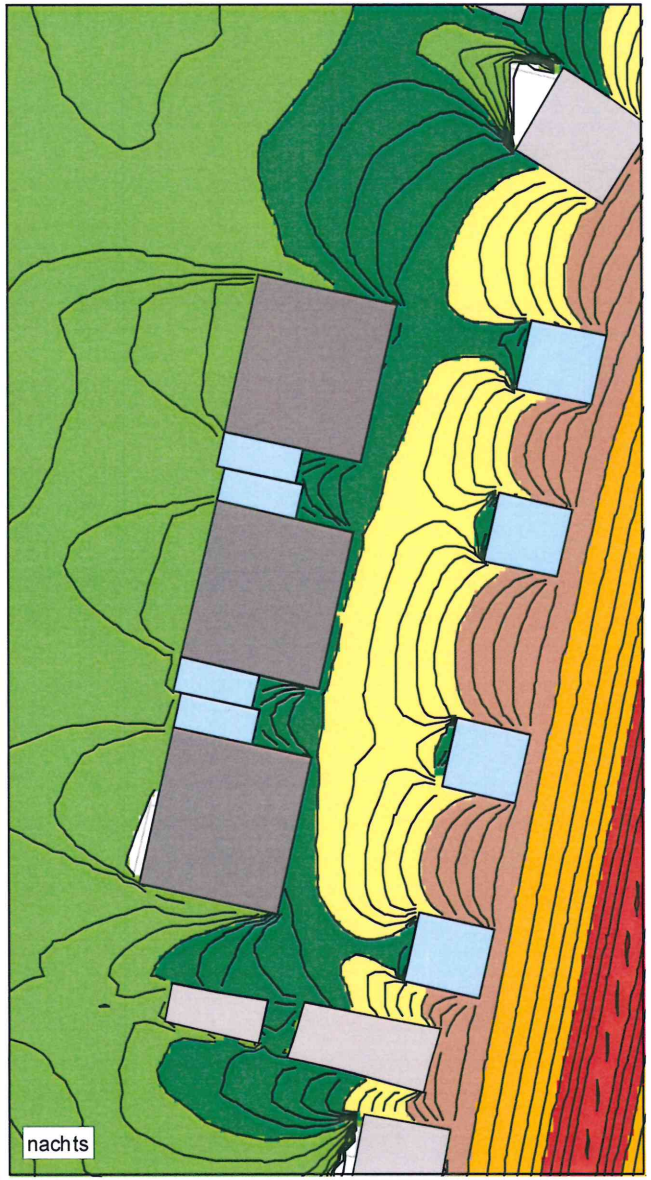
Maßstab1:500

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

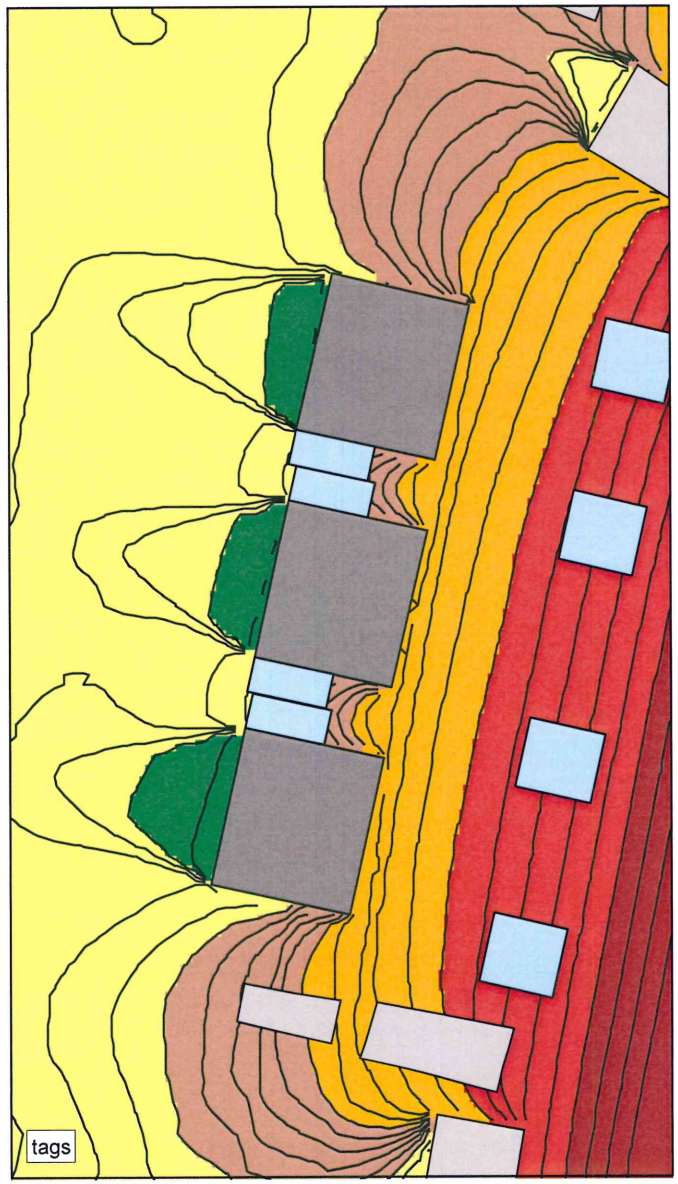
0 10 20 Meter

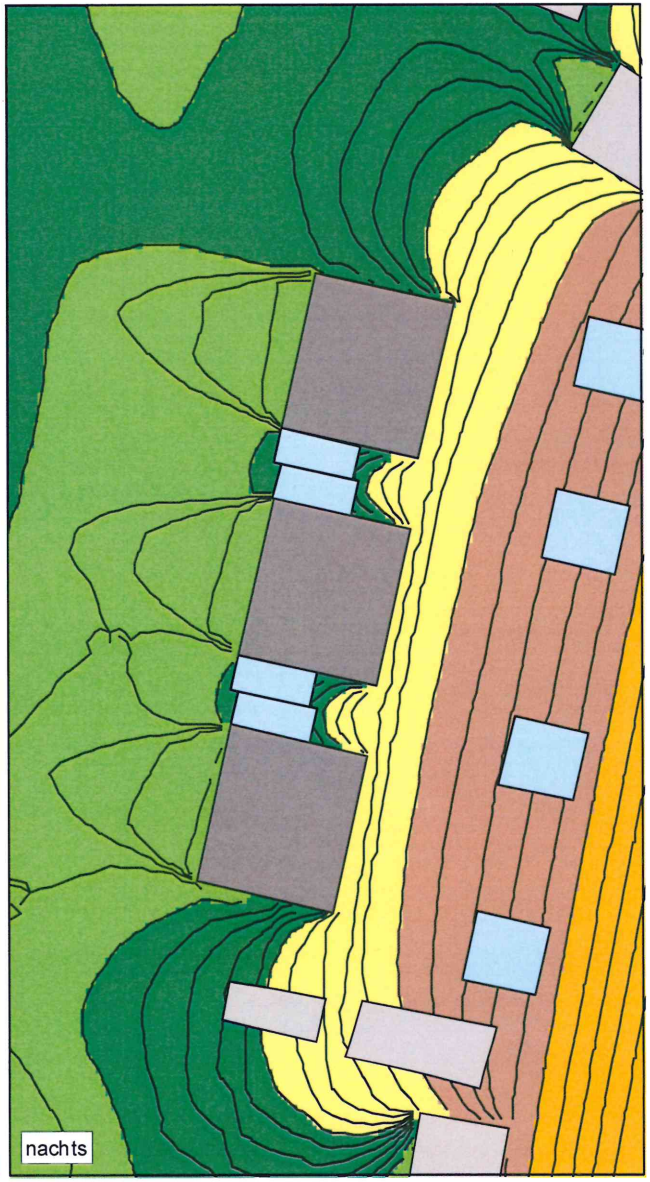
N

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

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 1 Büro der Bürgerschaft 60 BAUAMT	**Nr.**	**VO/2018/2803 öffentlich**
	Datum:	21.08.2018
	Verfasser:	Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg"
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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

---

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB und die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“ mit dem Ergebnis geprüft, dass die Hinweise und Anregungen von

Landrätin Landkreis Nordwestmecklenburg, Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen
Landrätin als untere Abfallbehörde
Landrätin als untere Naturschutzbehörde
Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen
Landrätin als Kataster- und Vermessungsamt
Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Abt. Naturschutz, Wasser und Boden
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Abt. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Bürgermeister als Straßenbaulastträger

Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Einwender 1
Einwender 7.13

berücksichtigt werden, von

Landrätin als untere Bodenschutzbehörde
Landrätin als untere Wasserbehörde
Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde und untere Behörde für Bodendenkmalschutz
Stadtwerke Wismar GmbH
Deutsche Telekom Technik GmbH
Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung
Einwender 2
Einwender 3
Einwender 4
Einwender 5
Einwender 7.4
Einwender 7.7
Einwender 7.10
Einwender 7.11
Einwender 7.12
Einwender 7.15

teilweise berücksichtigt werden und von

Einwender 6
Einwender 7.1
Einwender 7.2
Einwender 7.3
Einwender 7.5
Einwender 7.6
Einwender 7.8
Einwender 7.9
Einwender 7.14
Einwender 7.16
Einwender 7.17
Einwender 7.18
Einwender 8

nicht berücksichtigt werden.

Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

(Abwägung siehe Anlage 1)

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit geprüft und beschließt die Abwägung (Prüfung der Stellungnahmen) entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung.

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt den Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“ bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B in der vorliegenden Fassung (siehe Anlage 2) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

als Satzung.

3. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg" (siehe Anlage 3) wird gebilligt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zum Bebauungsplan nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

5. Der Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird legitimiert, den Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB für die Durchführung von Maßnahmen zur Abfalltechnischen Vordeklaration von anfallendem Bodenaushub (siehe Anlage 4) zu unterzeichnen.

6. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 erfolgte gemäß § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan für den Planbereich im Wege der Berichtigung anzupassen.

7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg" gemäß § 10 BauGB ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt zu machen.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Begründung:

Siehe Anlagen

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

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

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

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

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

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

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

Finanzhaushalt

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

Deckung

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

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das 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:

1a und 1b Prüfung der Stellungnahmen – Abwägung
2 Planzeichnung Teil A und Text Teil B
3 Begründung
4 Städtebaulicher Vertrag

Der Bürgermeister

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

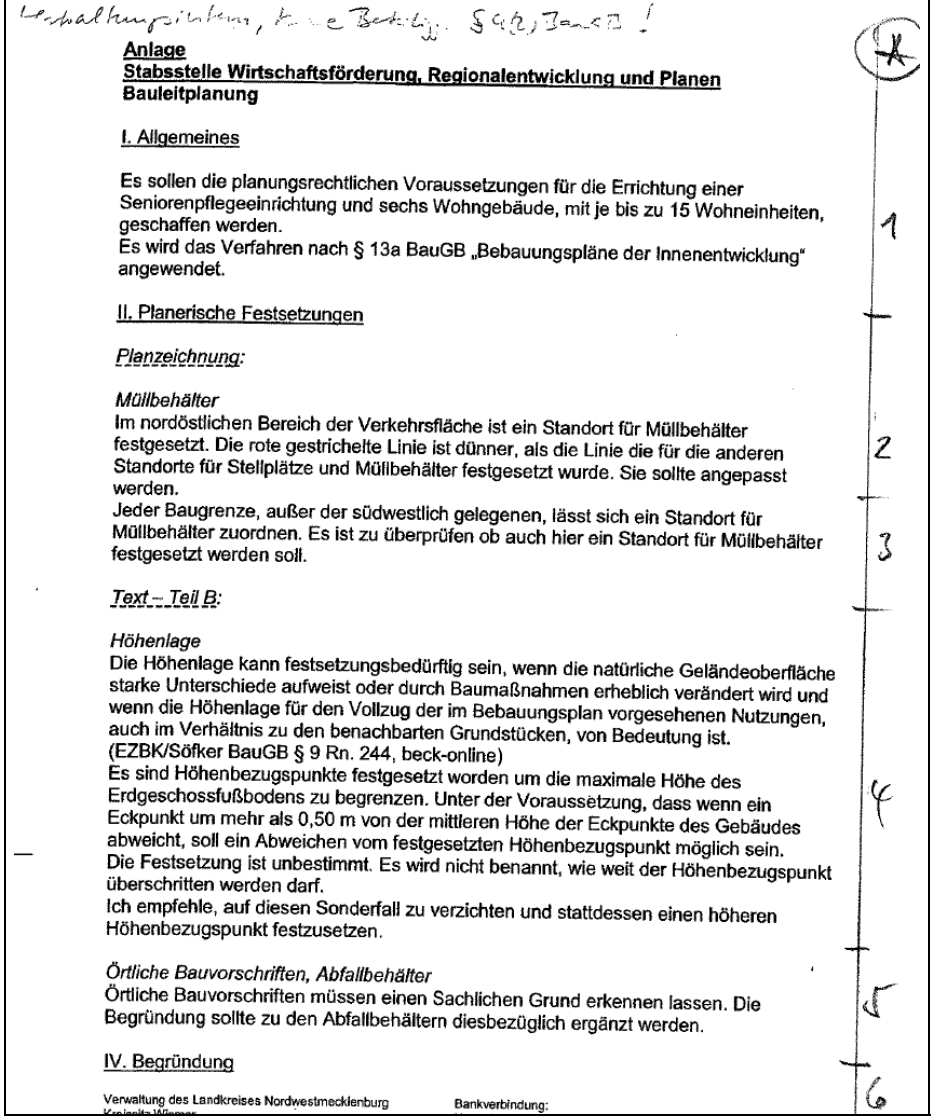
Bebauungsplan Nr. 84/15
"Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

Lfd.-Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Posteingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	**Planungsanzeige**						
II.	**Träger öffentlicher Belange**				1	2	3
1	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt, SG Abfallfawirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz	12.01.2017	15.02.2017	15.02.2017	x	x	
2	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	12.01.2017	01.02.2017	01.02.2017		x	
3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	12.01.2017	14.02.2017	08.02.2017		x	
4	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)	12.01.2017	15.02.2017	09.02.2017		x	
5	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)	12.01.2017	14.02.2017	08.02.2017		x	
6	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz, Ordnungsamt, Abt. Brandschutz	12.01.2017	23.01.2017	22.01.2017		x	
7	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	12.01.2017	14.02.2017	14.02.2017		x	
8	Der Bürgermeister als untere Denkmalsschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz, Baumt Abt. Sanierung und Denkmalschutz	12.01.2017	15.02.2017	14.02.2017			
9.	Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Archäoloige und Denkmalpflege	12.01.2017	30.01.2017	30.01.2017		x	
10.	Stadtwerke Wismar GmbH	12.01.2017	09.02.2017	07.02.2017		x	
11.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt	12.01.2017	15.02.2017	15.02.2017			
12.	Handwerkskammer Schwerin	12.01.2017					
13.	Industrie- und Handelskammer Schwerin	12.01.2017					
14.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur	12.01.2017	23.01.2017	12.01.2017		x	
15.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur	12.01.2017					
16.	Die Landrätin als Kataster- und Vermessungsamt	12.01.2017	15.02.2017	15.02.2017			
17.	Landesamt für innere Verwaltung	12.01.2017	24.01.2017	24.01.2017		x	
18.	Die Landräting als untere Naturschutzbehörde, Fachdienst Umwelt, SG Naturschutz und Landschaftspfkege	12.01.2017	15.02.2017	15.02.2017			
19.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde, Fachdienst Umwelt, SG Wasserwirtschaft	12.01.2017	15.02.2017	15.02.2017			
20.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger, Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr, SG Straßenverkehr	12.01.2017	15.02.2017	15.02.2017			
21.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	12.01.2017	16.02.2017	13.02.2017		x	
22.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger	12.01.2017	02.02.2017	31.01.2017		x	
23.	Deutsche Telekom AG	12.01.2017	06.02.2017	06.02.2017		x	
24.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	12.01.2017	02.02.2017	02.02.2017		x	
25.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung	12.01.2017	16.02.2017	10.02.2017		x	
26.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	12.01.2017	26.01.2017	26.01.2017		x	
III.	**Nachbargemeinden**						
27	Gemeinde Zierow	12.01.2017					
28	Gemeinde Gägelow	12.01.2017	07.02.2017	01.02.2017			x
29	Gemeinde Barnekow	12.01.2017					
30	Gemeinde Metelstorf	12.01.2017					
31	Gemeinde Dorf Mecklenburg	12.01.2017					
32	Gemeinde Lübow	12.01.2017					
33	Gemeinde Hornstorf	12.01.2017					
34	Gemeinde Krusenhagen	12.01.2017	15.02.2017	10.02.2017			x
35	Gemeinde Ostseebad Insel Poel	12.01.2017	28.02.2017	17.02.2017			x

1 **Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen**
2 **Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen**
3 **Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise**

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 12 45 23952 Wismar Auskunft erteilt Ihnen: **Franziska Sack** Dienstgebäude: **Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen** Zimmer 2.218 Telefon **03841/30406303** Fax **304086303** E-Mail: **f.sack@nordwestmecklenburg.de** Unser Zeichen: Ort, Datum: **Grevesmühlen, 15.02.2017** **B-Plan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** **Stellungnahme gem. § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Frau Prante, Grundlage für die Stellungnahme sind die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“ der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand unbekannt und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises Nordwestmecklenburg: **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** **FD Bauordnung und Umwelt** • SG Untere Naturschutzbehörde • SG Untere Wasserbehörde • SG Untere Abfall- und ~~Immissionsschutz~~behörde **FD Bau und Gebäudemanagement** • Straßenbaulastträger • Straßenaufsichtsbehörde **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** • Untere Straßenverkehrsbehörde **Fachdienst Bildung und Kultur** **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. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Franziska Sack SB Bauleitplanung/ Rad-, Reit- und Wanderwege	Zu 1. Die Benennung der Unterlagen, die Grundlage der Stellungnahmen sind, wird zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Stellungnahmen der Fachdienste werden behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung. Zu 3. Die Stellungnahmen werden behandelt. Im Ergebnis gibt es die Bewertung und Entscheidung durch die Hansestadt Wismar. Im Ergebnis der Bewertung und Behandlung der Stellungnahme erfolgt deren Beachtung.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			
		A	
1		Zu 1. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2		Zu 2. Die Abgrenzung der Müllbehältersammelplätze wird überprüft und korrigiert.	Zu berücksichtigen.
3		Zu 3. Die Standorte für Müllbehälter werden entsprechend überprüft und nach Erfordernis festgesetzt.	Zu berücksichtigen.
4		Zu 4. Es wurde der jeweilige Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt. Hierfür wurde der Stand des realen Projektes zugrunde gelegt. Mittels textlicher Festsetzung wurde ein entsprechender Spielraum für die spätere Ausführung ermöglicht. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen sind zu überarbeiten. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.
5		Zu 5. Die Begründung wird ergänzt.	Zu berücksichtigen.
6			

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg Bankverbindung:

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen. *Seite 5, Rechtsgrundlagen* PlanZV Der Zusatz „1990“ ist nicht mehr Bestandteil der Bezeichnung. *Seite 7, vorletzter Absatz, erste Zeile* Buchstabe einfügen: „Hansestadt Wismar“ *Seite 14, 1. Absatz, vorletzter Satz* Buchstabe einfügen: „Mehrgenerationenwohnen“ Der letzte Satz ist unvollständig. Es bleibt offen, welcher „Bewältigung“ das generationsübergreifende Wohnen dient. *Seite 17, Verkehrsflächen* Als Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB angegeben „der besondere Nutzungszweck von Flächen“. Für die Festsetzung von Verkehrsflächen ist in § 9 Abs. 1 BauGB speziell die Nr. 11 vorgesehen. Die Rechtsgrundlage sollte geändert werden. In der Planzeichenerklärung ist ebenfalls§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Rechtsgrundlage angegeben.	Zu 6. Die Belange werden in der Begründung gemäß Ergebnis der Abwägung beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		Zu 7. Die mittlerweile realisierte Änderung wird beachtet.	Zu berücksichtigen.
		Zu 8. Der redaktionelle Hinweis wird beachtet.	Zu berücksichtigen.
		Zu 9. Der redaktionelle Hinweis wird beachtet.	Zu berücksichtigen.
		Zu 10. Die Rechtsgrundlage wurde überprüft und wird angepasst.	Zu berücksichtigen.
	FD Bauordnung und Umwelt **Untere Naturschutzbehörde**	B	
	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 im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine entgegenstehenden Belange vorhanden sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Artenschutz: Herr Dr. Podelleck Die im Kap. 11 der Begründung dargestellten artenschutzfachlichen Vorsorgevorkehrungen sind fortzusetzen. Beginnt der zur Umsetzung des Planvorhabens erforderliche umfangreiche Abbruch von Altgebäuden vor dem 15. März und wird ohne wesentliche Unterbrechung zu Ende gebracht, so bestehen dagegen keine Einwände. Beginnt der Gebäudeabbruch erst danach, so ist durch eine Kontrolle durch ein geeignetes biologisches Fachbüro unmittelbar zuvor bzw. baubegleitend sicherzustellen, dass keine gebäudebesiedelnden, besonders oder streng geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz beeinträchtigt werden können	Zu 2. Die Anforderungen werden beachtet.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(kein Töten, Verletzen, bestandsgefährdendes Stören oder Vernichten von Fortpflanzungsstätten). Ergeben sich Hinweise auf solche Vorkommen, z.B. Brutvögel, Fledermäuse, so sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geeignete Vorsorge- und Schutzvorkehrungen darzustellen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sie entscheidet auch darüber, ob gegebenenfalls eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erteilt wird. Im Übrigen bestehen gegen die Planung keine Einwände. ***Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen*** Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V § 18 **Untere Wasserbehörde** **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. ☐ **1. Wasserversorgung:** Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. **2. Abwasserentsorgung:** Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Damit hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Hinweis: Bei einer späteren Grundstücksteilung ist die gemeinsame Grundstücksentwässerungsanlage grundbuchlich oder durch Baulast zu sichern. (19)	Zu 3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Zu 4. Die Rechtsgrundlagen werden beachtet. C Zu 1. Die wasserwirtschaftlichen Belange werden nachfolgend behandelt. Im Ergebnis der Abwägung ist zu sichern, dass eine Entwässerung bzw. eine geordnete Ver- und Entsorgung sichergestellt sind. Zu 2. Die Abstimmung mit den Stadtwerken Wismar GmbH erfolgt. Zu 3. Die Abwasserentsorgung wird entsprechend geregelt. Die Abstimmung mit dem EVB erfolgt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

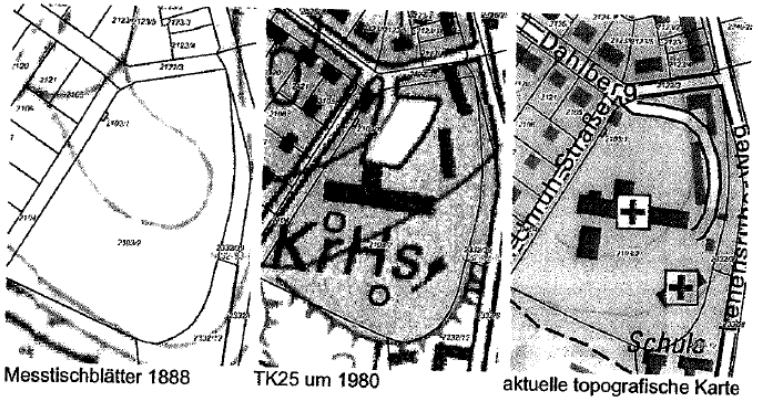
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
4	**3. Niederschlagswasserbeseitigung:** Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, deren Beseitigung im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln ist. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird. Die Gemeinde Hansestadt Wismar kann in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen EVB regeln, dass das Regenwasser über eine öffentliche Erschließung oder über dezentrale Anlagen abgeführt wird. Bei einer öffentlichen Erschließung durch den EVB bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Für das Grundstück existiert aus früherer Nutzung eine Regenwasserleitung DN 300 in den Volkshausgraben. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung liegt nicht vor. Die Beseitigung des anfallenden Regenwassers ist nur über den südlich gelegenen Volkshausgraben (Gewässer II. Ordnung) möglich. Die Einleitung in das Gewässer ist gedrosselt (< DN 300) vorzunehmen. Im B-Plangebiet sind daher Rückhaltemöglichkeiten für Regenwasser nach den geltenden Regeln der Technik (z.B. Regenrückhaltebecken) vorzusehen. Diese Flächen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen. Bei einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern. Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen EVB im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung durch Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB auszuweisen und festzusetzen. Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten)	Zu 4. Die Entsorgung des Oberflächenwassers wird abgestimmt, so dass die Ableitung schadlos erfolgen kann. Anforderungen an Gesetze und Verordnungen sind einzuhalten. Es wurde während des Aufstellungsverfahrens ein Regenwasserkonzept erarbeitet und mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb abgestimmt.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138. Auch hier wird auf die zukünftige Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIA und die daraus resultierenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen verwiesen. Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen. Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im B-Plan eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Mit dem Konzept ist nachzuweisen, dass der Abfluss aus dem zukünftigen Siedlungsgebiet den natürlichen Abfluss aus unbefestigter Fläche nicht übersteigt und Rückhalteflächen in ausreichender Größenordnung vorgesehen sind. Andernfalls ist der Nachweis zur hydraulischen Aufnahmekapazität der Gewässers bzw. der örtlichen Vorflut vor Satzungsbeschluss zu führen. Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, der beauftragte Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb als Antragsteller auf. **4. Gewässerschutz:** Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.	Zu 5. Ein Ausschluss erfolgt nicht. Die Anforderungen sind im Rahmen der Bauausführung entsprechend zu beachten und zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigung erfolgt. Die Hansestadt Wismar geht von der Einhaltung der entsprechenden technischen Regeln beim Einbau von Metalldächern aus. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu 6. Die Niederschlagsentwässerung ist abzusichern. Das Niederschlagsentwässerungskonzept wurde während des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb abgestimmt. Zu 7. Die Anforderungen an den Gewässerschutz sind zu beachten. Zu 8. Die Anforderungen an wassergefährdende Stoffe sind zu beachten.	Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
9	Das Vorhaben wird derzeit nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Gemäß dem Antrag der Stadtwerke Wismar GmbH im Auftrag der Hansestadt Wismar zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen befindet sich dieser Bereich zukünftig voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Friedrichshof. Aus Vorsorgegründen sollte dieser Aspekt bei der weiteren Planung durch die Hansestadt Wismar beachtet werden. Gemäß dem vorliegenden Verordnungsentwurf aus dem hydrogeologischen Gutachten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung in der Trinkwasserschutzzone IIIA verboten. Für die Ausweisung eines B-Plangebietes als Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung und Allgemeines Wohngebiet kann jedoch eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden, sofern bei Umsetzung des B-Planes die Wasserschutzgebietsverordnung bereits erlassen ist. Gemäß der zukünftigen voraussichtlichen Lage in der TWSZ IIIA, empfehlen wir aus Vorsorgegründen die Entwässerungsanlagen entsprechend des ATV Arbeitsblattes A 142 zu errichten und zu betreiben. Für die private Straße und die ca. 100 Stellplätze sollten die Vorgaben der RiStWag beachtet werden.	Zu 9. Die Perspektive wird dargestellt. Die Anforderungen an die Herstellung der Stellplätze gemäß RIStWag sind abzustimmen. In den Planunterlagen wird vorsorglich auf die geplante Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A hingewiesen. Die gesetzlichen Anforderungen sind einzuhalten.	Zu berücksichtigen.
10	Gemäß den textlichen Festsetzungen Pkt. 3 wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Abs. 1 WHG i.V. mit § 33 Abs. 1 des LWaG für Erdaufschlüsse hingewiesen (Flächenkollektoren, Erdwärmesonden, Grundwasserabsenkungen). Erdwärmesonden sind im B-Plangebiet nicht zulässig, da in der zukünftigen TWSZ IIIA Bohrungen, ausgenommen Baugrunduntersuchungen, ausdrücklich verboten sind. Die Erdwärmenutzung ist mit dem hohen Schutzerfordernis nicht vereinbar und aus Vorsorgegründen zu unterlassen. Eine Versorgung mittels anderer technischer Anlagen ist für das B-Plangebiet möglich.	Zu 10. Der Hinweis ist zu beachten. Vor dem Hintergrund der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A sind insbesondere die gesetzlichen Anforderungen an die Zulässigkeit von Erdwärmesonden zu beachten. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind zu ergänzen.	Zu berücksichtigen.
11	**Rechtsgrundlagen** **WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724) **LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 583) **VAwS** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung - vom 05.Oktober 1993 (GVOBl. M-V S.887), zuletzt geändert durch Art. 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Anlagenverordnung (GVOBl. Nr.15, S. 862) **BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014.	Zu 11. Die Rechtsgrundlagen sind zu beachten.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	**Untere Behörden für Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz** **Untere Abfallbehörde: Frau Rose** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☒ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☐ 1. Der chemische Schadstoffgehalt von Abtragsböden sowie der Gehalt an bodenfremden Stoffen ist nach LAGA M 20, T II, TR Boden zu ermitteln. Begründung zu 1. Abtragsböden sind Bodenmassen, die entfernt werden sollen. Für sie besteht ein Entledigungswille. Sie sind damit Abfall im Sinn des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Schadstoffbelastungen aus der langjährigen intensiven Grundstücksnutzung im Allgemeinen und dem Krankenhausbetrieb im Besonderen können oberflächennah oder zum Beispiel in Leitungstrassen vorkommen. Die chemischen Untersuchungen sowie die Bestimmung des Anteils an bodenfremden Stoffen der Bodenmaterialien ist notwendig, um den Verwertungsweg bestimmen zu können. Die Untersuchungen können in situ, also vor der Auskofferung erfolgen oder als Haufwerksbeprobung nach der Auskofferung. Boden mit Untersuchungserfordernis oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet gelten. Abfallrechtliche Deklarationsanalysen können wichtige Hinweise geben auf möglicherweise erforderliche Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Es wird empfohlen, eine Untersuchung in situ des gesamten Geländes unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungen vorzunehmen, da hierbei auch Erkenntnisse über die verbleibenden Böden und die zu gewährleistende Wahrung gesunder Lebensverhältnisse gewonnen werden können. 2. Hinweise: 2.1. Entsorgung von Abfällen der Baustelle Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.	D Zu 1. Die Belange sind der Abwägung zu unterziehen und gemäß Ergebnis der Abwägung zu beachten. Zu 2. Bei Erfordernis werden entsprechende Untersuchungen im Rahmen der Erschließungsarbeiten vorzunehmen sein. Vor Satzungsbeschluss erfolgt die Vorlage eines Konzeptes diesbezüglich und eine Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde. Eine vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Wismar ist vor Satzungsbeschluss im städtebaulichen Vertrag zu verankern. Zu 3. Hinweise zur Abfallentsorgung werden beachtet.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein. 2.2. Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Brandreste, Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Für dies B-Plangebiet ist auch mit krankenhausspezifischen Schadstoffbelastungen der Gebäude, des Umfeldes und von Leitungstrassen zu rechnen. Ein Schadstoffkataster soll erstellt oder aktualisiert werden. Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen. **Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☒ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☐ 1. Werden bei den abfallrechtlich erforderlichen Deklarationsanalysen von Bodenmaterialien Schadstoffkonzentrationen ermittelt, welche Z1.1-Werte nach LAGA M20 TR Boden überschreiten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich zu informieren. Die Untere Bodenschutzbehörde prüft auf dieser Grundlage, ob die Überschreitung von Vorsorgewerten nach BBodSchV zu besorgen ist. Es kann zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich werden, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen festzulegen. Dies gilt insbesondere dort, wo Kinderspiel möglich ist. Begründung zu 1. Schadstoffbelastungen aus der langjährigen intensiven Grundstücksnutzung im Allgemeinen und dem Krankenhausbetrieb im Besonderen können oberflächennah oder zum Beispiel in Leitungstrassen vorkommen. Unterschiedliche Verläufe der Höhenlinien seit 1888 lassen vermuten, dass insbesondere in südlichen und östlichen Randbereichen Auffüllungen vorgenommen wurden. Auffüllungen aus diesem Zeitraum sind in Wismar häufig mit Schadstoffen belastet. Auch ältere Abbruchmaterialien zum Beispiel aus Verteidigungsanlagen können belastet sein.	Zu 4. Die Hinweise werden beachtet. Ein entsprechendes Schadstoffkataster wird erarbeitet und der Behörde vorgelegt. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen. E Zu 1. Die Belange sind der Abwägung zu unterziehen und gemäß Ergebnis der Abwägung zu beachten. Zu 2. Dies wird bei Erfordernis beachtet. Hinweise werden berücksichtigt. Zu 3. Allgemeine Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in den Unterlagen ergänzt.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Von homogenen Bodenverhältnissen des gesamten Flurstücks 2103/2 mit einer Flächengröße von ca. 2 ha kann nicht ausgegangen werden. Daher sind Umlagerungen innerhalb des B-Plan-Gebietes nicht nach § 12 Abs. 2 BBodSchV grundsätzlich zulässig, sondern bedürfen im Falle von Belastungen einer Einzelfallprüfung. Es wird empfohlen, frühzeitig, mindestens im Rahmen von bodenmechanischen Baugrunduntersuchungen, die chemischen Qualitäten der vorhandenen Bodenmaterialien repräsentativ zu untersuchen.  Messtischblätter 1888 TK25 um 1980 aktuelle topografische Karte 2. Auskunft aus dem Altlastenkataster Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt, welche unabhängig von Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen zu sanieren wären. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. 3. Hinweise 3.1. 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. **FD Bau und Gebäudemanagement** **Straßenbaulastträger** Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.	Zu 4. Die Hinweise werden beachtet. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen. Zu 5. Die Hinweise sind zu beachten. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind entsprechend zu ergänzen. F Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
G	11 **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** Nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen zum B-Plan Nr. 84/15 unter dem Titel „Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh-Straße-Dahlberg“ 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. Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass die Anforderungen an die Basishygiene Hier: Hygieneanforderungen an den Standort den Anforderungen an eine Seniorenanlage mit allen beschriebenen Funktionen angemessen sein werden. Es scheint keine lufthygienischen und klimatischen Belastungen zu geben, der Schallschutz soll Beachtung finden, die Lage bzw. die Verbindung zum Stadtzentrum ist gegeben. Ein Planungspunkt sagt aus, dass die Löschwasserbereitstellung für mind. 2 Stunden über die Hansestadt Wismar sicher zu stellen ist. Weitere Ausführungen wurden dazu nicht gemacht. Nach der novellierten Trinkwasserverordnung (Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV2001) vom 21 Mai 2001, BGBl 2001, T. I, Nr. 24, S. 959 2001) besteht die Verpflichtung, die Trinkwasserqualität bis zur Entnahmestelle sicherzustellen. Das bedeutet gleichzeitig, die Wasserqualität an jeder Entnahmestelle zu garantieren. Leitungen, die gleichzeitig Trinkwasser und Löschwasser führen, sind Leitungsanlagen, die neben der Bereitstellung des Löschwassers die Aufgabe haben, die Gebäude mit Trinkwasser in den Qualitätsanforderungen der Trinkwasserverordnung zu versorgen. Es entstehen immer dann sehr lange Verweilzeiten in den Rohrleitungen, wenn die Entnahmemengen für das Trinkwasser sehr klein sind. Die unzureichende Erneuerung stellt eine hygienische Gefahr für das Trinkwasser dar. Da Löschwasserleitungen aus Brandschutzgründen immer als metallene Leitungen ausgeführt werden müssen, besteht die Möglichkeit, dass das Trinkwasser in diesen Leitungen bereits nach sehr kurzer Stagnationszeit mit Metallionen angereichert wird. Diese Möglichkeit kann nur dann ausgeschlossen werden, wenn die Leitungen regelmäßig von großen Wassermengen durchflossen werden. Dieses ist aber im Wohnungsbau in der Regel nicht gegeben. Weiterhin besteht die Gefahr der Verkeimung des Trinkwassers und bei der Verwendung von verzinkten Stahlrohrleitungen die rasche Reduktion von Nitrat zu Nitrit. Daher ist es aus gesundheitlicher Sicht sinnvoll, sogenannte Nass/Trocken - Lösch-wasseranlagen mit fernbetätigten Füll- und Entleerungsstationen nach DIN 14 463-1 zu bauen oder solche, die mit der Trinkwasserversorgung nur ausschließlich mittelbar, d.h. unter Einbeziehung eines freien Auslaufes und einer Feuerlöschpumpe, verbunden werden. Bei Planung, Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen im Anschluss an Trinkwasserinstallationen muss daher darauf geachtet werden, dass sich entweder stagnierendes Wasser nicht bilden kann oder aber, dass es mit Sicherheit von der Trinkwasserversorgungsanlage ferngehalten wird.	Zu 1. Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung.	Zur Kenntnis zu nehmen.
1		Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen bestehen. Eine Behandlung derjenigen erfolgt nachfolgend.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2			
3		Zu 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verlagert. Hinweise werden in den Unterlagen mitberücksichtigt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
16	12 Die DIN 1988 Teil 600 regelt bereits seit 2010 die Ausführung und den Anschluss von Trinkwasserinstallationen in Verbindung mit Feuerlösch- und Brandschutzanlagen. Hier besonders zu beachten: Pkt. 4.1.2. Hygiene **FD Kataster und Vermessung** Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. 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. **Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**	H Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Aufnahme- und Sicherungspunkte vorhanden sind. Diese sind dauerhaft zu sichern. Zu 2. Dies ist gesetzlich geregelt. Zu 3. Die Kartenunterlagen wurde durch einen ÖBVI zur Verfügung gestellt und für die Bearbeitung genutzt. Die Übereinstimmung mit dem Kataster wird zum Ende des Planaufstellungsverfahrens nochmals geprüft.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Kataster- und Vermessungsamt
für den Landkreis
Nordwestmecklenburg

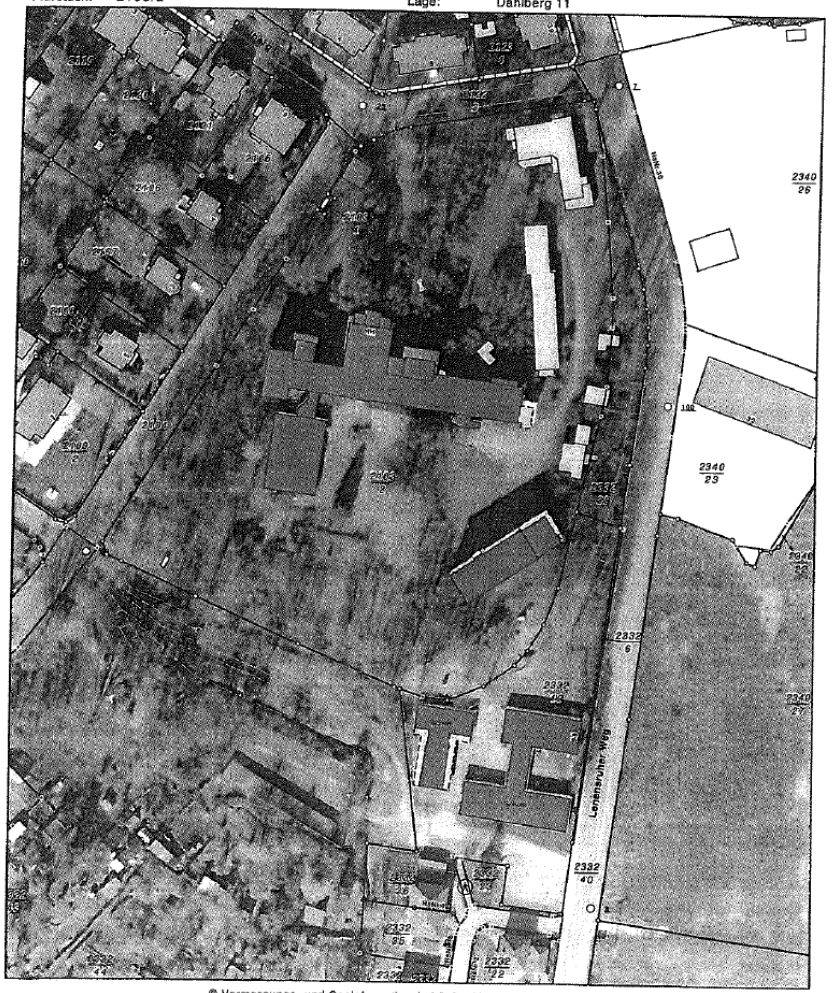
Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1500

Erstellt am 01.02.2017

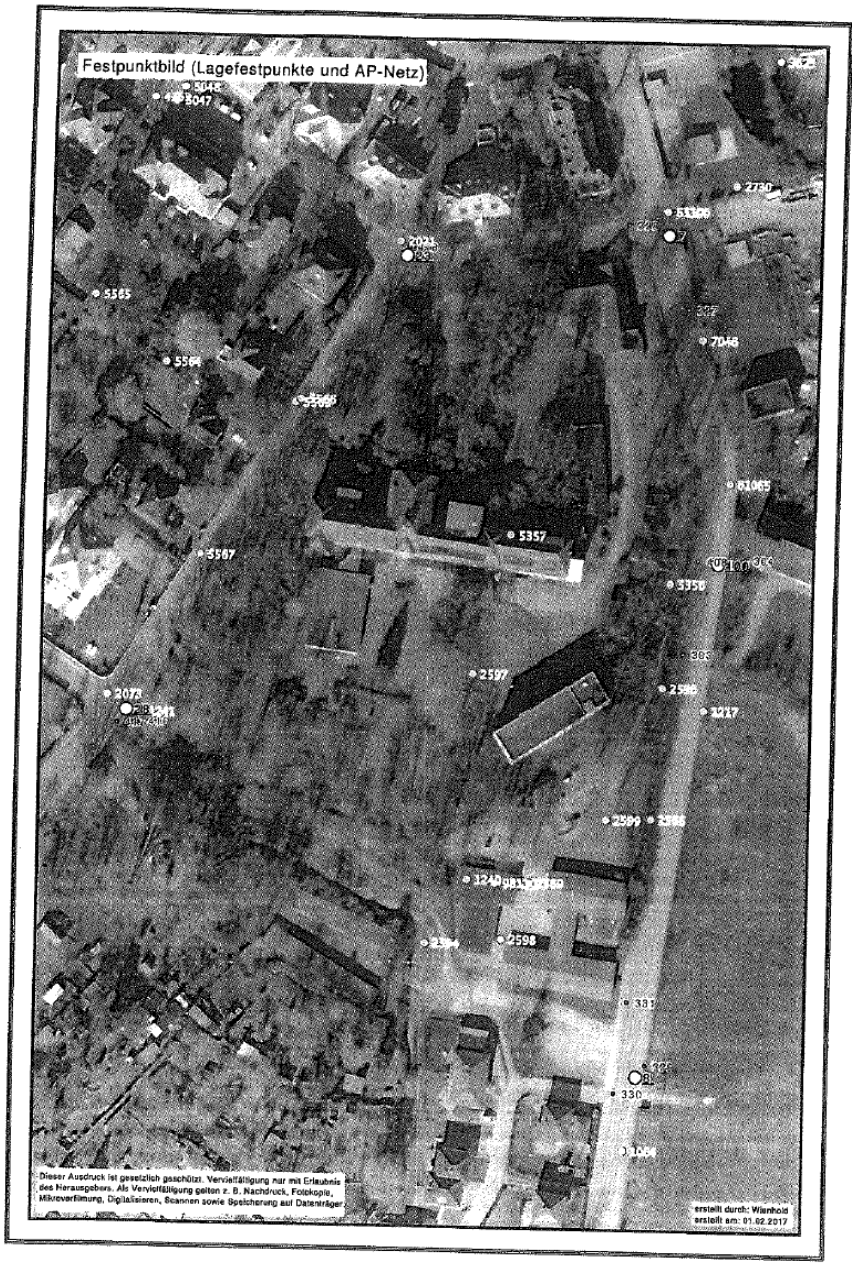
Gemarkung:	Wismar (13 0332)	Kreis:	Landkreis Nordwestmecklenburg
Flur:	1	Gemeinde:	Wismar, Hansestadt (13 0 74 087)
Flurstück:	2103/2	Lage:	Dahlberg 11



0 15 30 45 Meter

Maßstab 1:1500

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
2	Hansestadt Wismar Der Bürgermeister 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung, SG Immissionsschutz Wismar, den 01.02.2017 SB: Herr Faasch Tel.: 251-6026 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung Frau Prante **Bebauungsplan Nr. 84/15 „ Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg“** **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** **Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, seitens der unteren Immissionsschutzbehörde kann erst nach Vorlage der geforderten schalltechnischen Untersuchung eine Stellungnahme erfolgen. 1 Das Plangebiet ist von der Einwirkung von Verkehrsgeräuschen auf dem Lenensruher Weg betroffen. Insbesondere das östliche Baugrundstück im WA 2 sowie das Gebäude des geplanten Pflegeheimes liegen in einem so geringen Abstand zum Lenensruher Weg, dass ohne schalltechnischen Nachweis nicht per se vom Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden kann. 2 Es wird noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach der aktuellen Rechtsprechung für die Einwirkung von Verkehrsgeräuschen Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts am geplanten Pflegeheim die Grenze zu schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen. 3 Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Faasch S. Faasch SB Umwelt	Zu 1. Das Gutachten wurde erstellt und zur Verfügung gestellt. Der Hinweis ist beachtet. Die Planunterlagen sind unter Beachtung des Immissionsgutachtens zu überarbeiten. Zu 2. Die Nachweise sind im Gutachten erfolgt. Die Vorgehensweise wird gemäß Gutachten und Anforderungen des Gutachtens beachtet. Zu 3. Die Anforderungen an den erforderlichen Schallschutz werden gemäß Gutachten behandelt und entsprechend dokumentiert. Die Planunterlagen sind unter Beachtung des Immissionsgutachtens zu überarbeiten.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
3 5	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg** StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt z. H. Frau Prante Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amt Hoffner 13. Feb. 2017 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-12c-026-17-5122-74087 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 8. Februar 2017 **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** Ihr Schreiben vom 12. Januar 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 vorgelegten Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert. **2. Integrierte ländliche Entwicklung** Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass 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 Stellungnahme wird nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung. Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine landwirtschaftlichen Belange berührt sind und keine Bedenken und Anregungen geäußert werden. Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet in keinem Verfahren der Neuregelung der Eigentumsverhältnisse ist und Bedenken und Anregungen nicht geäußert werden. Zu 3.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des Naturschutzes des StALU nicht berührt sind. Weitere Naturschutzbehörden, die betroffen sein können, wurden beteiligt. Die Stellungnahmen werden entsprechend bewertet und behandelt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
(3)	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. 3.2 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. 3.3. 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. 3.4. **4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** 4.1 Immissions- und Klimaschutz Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist keine Anlage bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt bzw. mir angezeigt wurde. 4.1. 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. 4.2. Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden: a) Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB (A) nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A) Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten. b) Sondergebiete 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.	Zu 3.2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange Gewässer erster Ordnung nicht berührt sind und aus Sicht des StALU keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. Zu 3.3. Der Landkreis wurde beteiligt. Der Landkreis hat mitgeteilt, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, jedoch keine Gewähr für die Freiheit von Altlasten gegeben wird. Deshalb werden entsprechende Hinweise beachtet. Zu 3.4. Entsprechende Hinweise werden beachtet. Zu 4.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der immissionsschutzrelevanten Umgebung keine Anlagen vorhanden sind, die nach BImSchG genehmigt oder angezeigt wurden. Zu 4.2. Ein Schallgutachten wurde erstellt. Die Anforderungen an die Vorsorge werden beachtet. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden in der Planung umgesetzt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3 4.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann. 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. Anforderungen an die Abfallentsorgung werden beachtet. Zu 4.4. Entsprechende Hinweise zum Boden werden entsprechend beachtet.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
4	**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow Hansestadt Wismar Postfach 12 45 **23952 Wismar** Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung 16. Feb. 2017 Ihr Zeichen: Frau Prante Ihre Nachricht vom: 12.01.2017 Bearbeiter: Frau Kathrin Fleisch Az.: LUNG_S17021-510d Tel.: 03843 777-117 Fax: 03843 777-9117 E-Mail: kathrin.fleisch@lung.mv-regierung.de Datum: 09.02.2017 **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange** **Vorhaben:** **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“, Wismar** **Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft** Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB liegen dem LUNG folgende Planungsunterlagen zum o.g. Bauleitplanverfahren vor: [1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg" der Hansestadt Wismar, Entwurf [2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“ der Hansestadt Wismar, Entwurf Es wird um eine Übergabe des in [2], Nr. 12 Immissions- und Klimaschutz, angekündigten Gutachtens an das LUNG zum gegebenen Zeitpunkt zwecks Stellungnahme und Formulierung von Hinweisen etc. gebeten. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung ist neben dem Verkehrslärm die Sportanlage nordwestlich des Plangebietes zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag J.-D. von Weyhe	Zu 1. Das Schallgutachten, dass sämtliche Belange in der Umgebung beachtet, wird zur Verfügung gestellt.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
6	HANSESTADT WISMAR WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT WELTERBE und MEER Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar **Hansestadt Wismar** **Der Bürgermeister** **Bauamt** **PF 12 45** **23952 Wismar** Eingang Amtsleitung 23. JAN. 2017 3v 60.2 **Der Bürgermeister** Ordnungsamt Abt. Brandschutz Ihre Nachricht: Unser Zeichen: Bearbeiter: Jürgen Schmidt Zimmer: 306 Telefon: 03841 251 33-51 /- 41 Fax: 03841 251- 3342 E-Mail: JuSchmidt@wismar.de Datum: 22.01.2017 **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg"** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** **Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, ich habe den o.g. Planentwurf erhalten, und nehme hierzu wie folgt Stellung: Wie in der Begründung mit Stand „Entwurf" unter Punkt 14.4 Brandschutz/Löschwasser bereits berücksichtigt ergeben sich keine weiteren Anregungen. Mit freundlichem Gruß im Auftrag BOI Jürgen Schmidt Vorbeugender Brandschutz	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange hinreichend berücksichtigt sind und keine weiteren Anregungen vorgetragen werden.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
7	**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern** LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin Hansestadt Wismar Postfach 12 45 23952 Wismar bearbeitet von: Frau Babel Telefon: (0385) 2070-2800 Telefax: (0385) 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-451/17 Schwerin, 14. Februar 2017 ***Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange*** **B-Plan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Str. – Dahlberg“** Ihre Anfrage vom 12.01.2017; 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. Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen: Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag gez. Jacqueline Babel (elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift) 1 2 3	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr keine Bedenken bestehen. Zu 2. Die örtliche Kommunalbehörde wurde beteiligt. Die Stellungnahme zum Brandschutz seitens des Ordnungsamtes vom 22.01.2017 liegt vor und enthält keine weiteren Hinweise. Zu 3. Die Hinweise zur Kampfmittelauskunft werden beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
8	60- Bauamt 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz Wismar, den 14.02.2017 Frau Feichtinger Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 15. Feb. 2017 60- Bauamt 60.2 Abt. Planung im Hause **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg“** **hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (2) BauGB** **hier: Stellungnahme des Bürgermeisters als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz** Sehr geehrte Frau Prante, aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde sowie Behörde für Bodendenkmalschutz möchten wir Ihnen nachfolgende fachspezifischen Hinweise und Anregungen mitteilen, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind: **untere Denkmalschutzbehörde:** Baudenkmale sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Jedoch grenzen unmittelbar mehrere Baudenkmale im Bereich der Dr.-Unruh-Straße, des Dahlbergs und der Kanalstraße an. Hierbei handelt es sich um die denkmalgeschützten Gebäude Kanalstraße 36-39, Dahlberg 4, 6, 8 und 9, Dr.-Unruh-Straße 3, 5 und 7 nebst Gartendenkmal. Diese Gruppe baulicher Anlagen liegt vis á vis des Plangebietes, nur getrennt durch die Dr.-Unruh-Straße und den Dahlberg. Lediglich ein Gebäude ist ein Einzeldenkmal (Dr. Unruh-Straße 1). Somit ist der Umgebungsschutz für die Vielzahl an Einzeldenkmalen bei der Planung zu berücksichtigen. Gemäß 7 Abs. 1 Nr. 2 des DSchG M-V bedarf es der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Gestaltungsmerkmale wie z. B. überhöhte Trauf- bzw. Gebäudehöhen, fremde Dachformen, abweichende (Fassaden)Proportionen können das Erscheinungsbild eines bzw. einer Gruppe von Denkmalen beeinträchtigen. Das Maß der baulichen Nutzung im WA 1 und WA 2 mit 3 übereinanderliegenden Vollgeschossen ist insgesamt zu hoch und berücksichtigt aus denkmalpflegerischer Sicht nicht den erforderlichen Umgebungsschutz in Bezug auf die Kleinteiligkeit der in der Umgebung ausgeprägten Dachgeschosszone bzw. dem obersten Geschoss der in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Einzeldenkmale. Somit ist mit einer Beeinträchtigung ausgehend von der Planung für das WA 1 und WA 2 zu rechnen. Hinsichtlich des Umgebungsschutzes der oben genannten Einzeldenkmale ist die maximal zulässige Gebäudehöhe im Abgleich zu den Einzeldenkmalen als zu hoch festgesetzt. Prägend bei allen Gebäude dagegen ist die Ausbildung einer Traufe als maßbestimmendes Gliederungselement. Auch vor dem Hintergrund, dass die Geländehöhen der Baufelder höher liegen als die der	Zu 1. Es ergeben sich fachspezifische Hinweise, die nachfolgend behandelt werden. Zu 2. Die Anforderungen an die Ausgestaltung des Baugebietes im Plangebiet in Bezug auf die Umgebung werden überprüft und entsprechende Zielsetzungen formuliert. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind anzupassen. Zu 3. Die Zielsetzung besteht darin 3 Vollgeschosse zu errichten. Zielsetzung war es durch einen Kontrast mit moderner Bebauung gegenüber der vorhandenen und geprägten Umgebung ein neues Gestaltbild zu entwickeln. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde sind entsprechende gestalterische Festsetzungen getroffen worden, die auch dem Umgebungsschutz der Denkmale gerecht werden, wie z.B. zum Zurückspringen der straßenseitigen Fassade des obersten Geschosses gegenüber der darunter liegenden Fassade an der Dr.-Unruh-Straße, zur Materialwahl und zur Anordnung eines Gesimsbandes. Die Festsetzung von 3 Vollgeschossen bleibt, da nunmehr nicht mehr von einer Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung auszugehen ist. Innerhalb des Plangebietes wurden für das sonstige Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wurden maximal 3 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind die jetzigen Bestandsgebäude teilweise dreigeschossig zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss, bis zu einer Höhe von über 17 m über dem vorhandenen Gelände (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses). Die Viergeschossigkeit ist mit dem Bebauungsplan nur im Bereich der Pflegeeinrichtung zulässig. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die mit dem Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhe erheblich unterhalb der jetzigen Höhe des Gebäudebestandes (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses) liegt: Oberkante Gebäude für den Bereich des sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung mit max. 14,00 m über dem unteren Bezugspunkt und für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit max. 10,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Die Weiterführung der Villenstruktur gemäß der angrenzenden Bebauung ist nicht das Planungsziel des Bebauungsplanes.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	gegenüberliegenden Grundstücke der Dr.-Unruh-Straße und Dahlberg. Die unmittelbar hiervon betroffenen Gebäude Kanalstraße 36-39, Dahlberg 4, 6, 8 und 9, Dr.-Unruh-Straße 3 und 7 sind bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung bis zur Traufe 2-geschossig zuzüglich Steildach. Die Dr.-Unruh-Straße 5 ist nur 1-geschossig zuzüglich Dach (siehe auch beiliegende Fotodokumentation zu den umgebenden Denkmalen). Die vorhandenen Traufhöhen der 2-geschossigen Denkmale bezogen auf die den Grundstücken vorgelagerte durchschnittliche Höhe der Straßenbegrenzungslinie betragen: Kanalstraße 36-39 – ca. 7,50 m Dahlberg 4, 6, 8 und 9 – ca. 7,00 m bis 7,50 m und Dr.-Unruh-Straße 3 und 7 – ca. 5,20 bis 9,00 m Die vorliegende Planung mit maximal zulässigen Gebäudehöhen von 10,50 m ohne weitere Differenzierung nimmt daher bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung keinen Bezug zur angrenzenden vorhandenen Bebauung. Von daher ist davon auszugehen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung hinsichtlich der laut Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhe entstehen wird. Die künftige Bebauung soll daher aus denkmalpflegerischen Gründen mit einer maximal zulässigen Traufhöhe oberhalb von zwei Vollgeschossen bzw. mit 7,50 m angemessen festgesetzt werden und somit auf das Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden vorhandenen Bebauung angemessen . Laut der textlichen Festsetzung wird die OK des Fertigfußbodens im EG als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe angesetzt. Dies ist ungewöhnlich. Im Abgleich mit den Höhen der angrenzenden Straßen ergeben sich so Höhenunterschiede von zum Teil über einem 1 m. Auch dies kann nachteilig für die Wirkung der Gebäude hinsichtlich ihrer Höhe sein und die Beeinträchtigung ggf. noch steigern. Zumal laut Punkt 2.2 Abweichungen von den Höhenbezugspunkten möglich sind. Daher ist ebenfalls der Bezugspunkt für die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe für das jeweilige Baufenster bzw. für neu zu errichtende Gebäude konkret zu formulieren. Aus denkmalpflegerischen Gründen ist ein weiteres 3. Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss mit Flachdach festzusetzen, welches einen Mindestabstand zur straßenseitigen Baugrenze von 1,50 m aufweist. Beim nördlichen Baufenster sind 2 Straßenabschnitte bei der Staffelausbildung zu berücksichtigen. Zum einen wird dadurch die Kubatur bzw. die eingangs kritisierte Gebäudehöhe deutlich verringert und zum anderen entsteht so eine Dachgeschosszone, die sich gegenüber den Einzeldenkmalen gestalterisch harmonischer in die Umgebung einfügt. Der Bezug zu den vorhandenen Traufhöhen der Bestandsbebauung wird somit unterstrichen. Die Festsetzungen des SO „Seniorenpflegeeinrichtung“ sind hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung aus denkmalpflegerischer Sicht möglich, da dieses Baufeld von den oben genannten Denkmalen durch die zurückgesetzte Lage in den Hintergrund tritt. Zu Einfriedungen enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Somit sind sie in jeglicher Form möglich. Bei geplanten Einfriedungen entlang der Dr.-Unruh-Straße und des Dahlbergs ist aus denkmalpflegersichen Gründen jedoch ebenfalls erforderlich, diese aufgrund des Umgebungsschutzes hinsichtlich der Art und Ausführung klarzustellen. Hierfür wird für den Bebauungsplan eine textliche Festlegung wie folgt vorgeschlagen: „Einfriedungen parallel der Straßenbegrenzung zur Dr.-Unruh-Straße und zum Dahlberg sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Diese sind als Heckenpflanzung oder ziegelsichtige/geputzte Pfeiler mit Stahlstäben auszubilden. Hinsichtlich des Umgebungsschutzes im Umfeld der Denkmale an der Kanalstraße, am Dahlberg und der Dr.-Unruh-Straße ist für die Errichtung von Einfriedungen die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern erforderlich. .“ Textliche Festsetzungen: Die Zulässigkeit von selbstleuchtenden bzw. flimmernde oder mit wechselndem Licht betriebene	Zu 4. Die Zielsetzung besteht darin 3 Vollgeschosse zu errichten. Zielsetzung war es durch einen Kontrast mit moderner Bebauung gegenüber der vorhandenen und geprägten Umgebung ein neues Gestaltbild zu entwickeln. Es wird auf die Auswertung unter Ziffer 3 verwiesen. Die Begründung ist zu ergänzen. Während des Aufstellungsverfahrens wurden die Höhen der Umgebungsbebauung konkret von einem Vermessungsbüro aufgenommen und im Verhältnis zu den Bebauungsplanfestsetzungen sowie zu den real geplanten Höhen (Stand Juli 2018) dargestellt. Die schematische Darstellung zur Höhenentwicklung im Vergleich zur Bestandsbebauung wird der Begründung als Anlage beigefügt. Zu 5. Es wurde als vorteilig angesehen, die Höhenbezugspunkte geländeneutral festzusetzen und nicht in Bezug auf die Straße. Es geht darum, die Gebäude in die Geländesituation einzufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens dient als Bezugshöhe für die Oberkante der Gebäude und darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte maximal 0,5 m überschreiten. Zu 6. In Abstimmung mit der Denkmalpflege werden Festsetzungen getroffen. Es wird auf die Auswertung dieser Stellungnahme unter Ziffer 3 verwiesen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind zu ergänzen. Zu 7. Die Akzeptanz wird zur Kenntnis genommen. Zu 8. Die Anforderungen an die Einfriedungen werden erörtert und beachtet. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind zu ergänzen. Zu 9. Durch die Festsetzung ist gesichert, dass Werbeanlagen, die flimmern oder wechselndes Licht aufweisen unzulässig sind. Die Unterlagen werden überprüft und entsprechend diesem Ziel erstellt. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind zu ergänzen.	Teilweise zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hinweisschilder gemäß der örtlichen Bauvorschrift Punkt 3.4 wird aus denkmalpflegerischen Gründen abgelehnt, da diese Art der Ausführung eine Beeinträchtigung der Umgebung darstellt. Die Festsetzung ist wie folgt zu ändern: „Hinweisschilder sind unbeleuchtet auszubilden. Ihre Größe darf 1 m² in der Ansichtsfläche nicht übersteigen. Hinweisschilder sind im gesamten Plangebiet zulässig.“ Begründung: Im Punkt 5.1 wird die in der Umgebung vorhandene historische Villenbebauung erwähnt. Hierzu ist zu ergänzen, dass es sich bei diesen Gebäuden, bis auf eines, um in die Denkmalliste der Hansestadt Wismar eingetragene Einzeldenkmale handelt. Welche Gebäude hiervon Einzeldenkmale sind, wurde bereits eingangs erwähnt. Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen und der Höhenlage, welche im Punkt 7.2 der Begründung erläutert wird, wird auf die bereits erwähnte Belange bezügliche der angrenzenden Einzeldenkmale verwiesen, die zu berücksichtigen sind. **Behörde für den Bodendenkmalschutz:** Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind im Bebauungsplan als auch in der Begründung zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Günter Leiter Abt. Sanierung und Denkmalschutz Anlage: Fotodokumentation der umgebenden Baudenkmale Verteiler: Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (LAKD M-V)	Zu 10. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Es ist davon auszugehen, dass beabsichtigt ist, einen verträglichen Kontrast zur denkmalgeprägten Umgebung herzustellen. Der Umgebungsschutz der Denkmale ist mit dem Bebauungsplan zu beachten. Zu 11. Es wird auf die Auswertung dieser Stellungnahme im Vorhergehenden verwiesen. Änderungen zur Anzahl der Vollgeschosse werden nicht vorgenommen. Die Höhenlage wird mit dem Entwurf präzisiert. Zusätzlich werden jedoch gestalterische Festsetzungen aufgenommen, so dass auch dem Umgebungsschutz der Denkmale Rechnung getragen wird. Zu 12. Es wird zur Kenntnis genommen und beachtet, dass keine Bodendenkmale vorhanden sind. Zu 13. Die Hinweise der Bodendenkmalpflege sind zu beachten. Zu 14. Die Beachtung der Belange erfolgt entsprechend in den Unterlagen.	Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

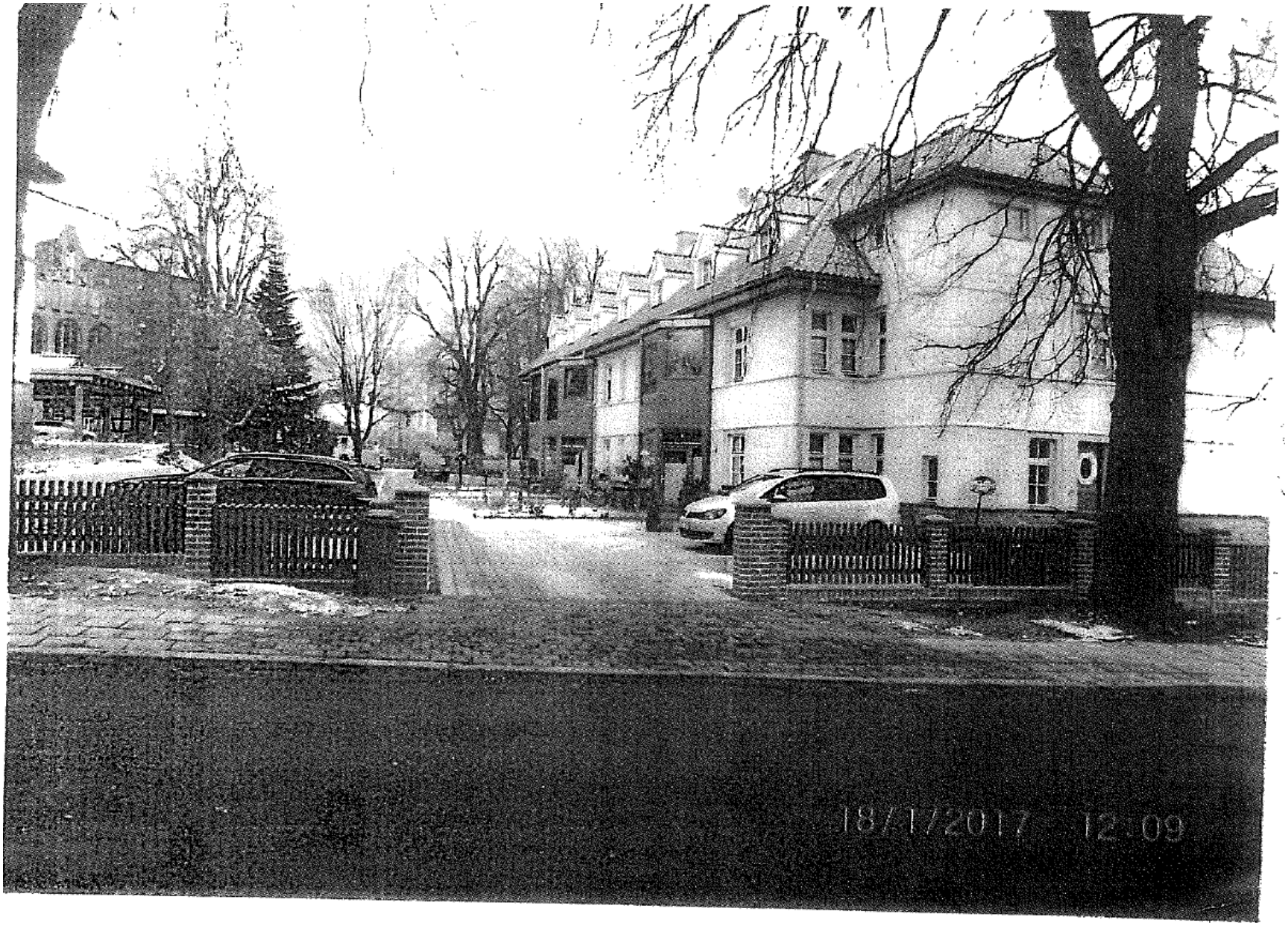
Anlage 1a zum Beschluss VO/2018/2803- Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh-Straße – Dahlberg“ der Hansestadt Wismar

18/1/2017 12:11

18/17/2017 12:10

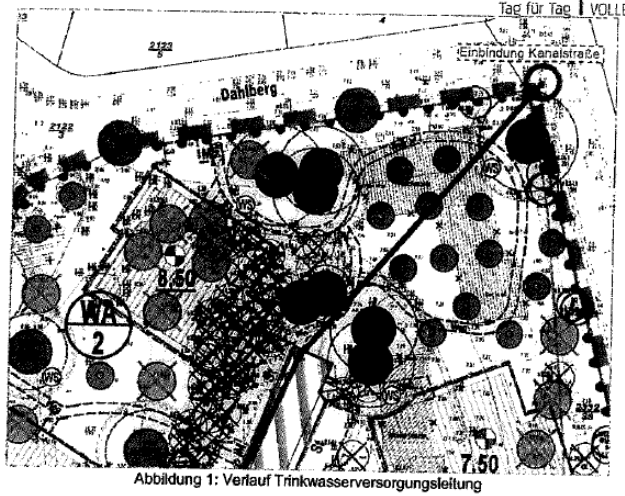
18/1/2017 12:09

16.1.2017 12:10

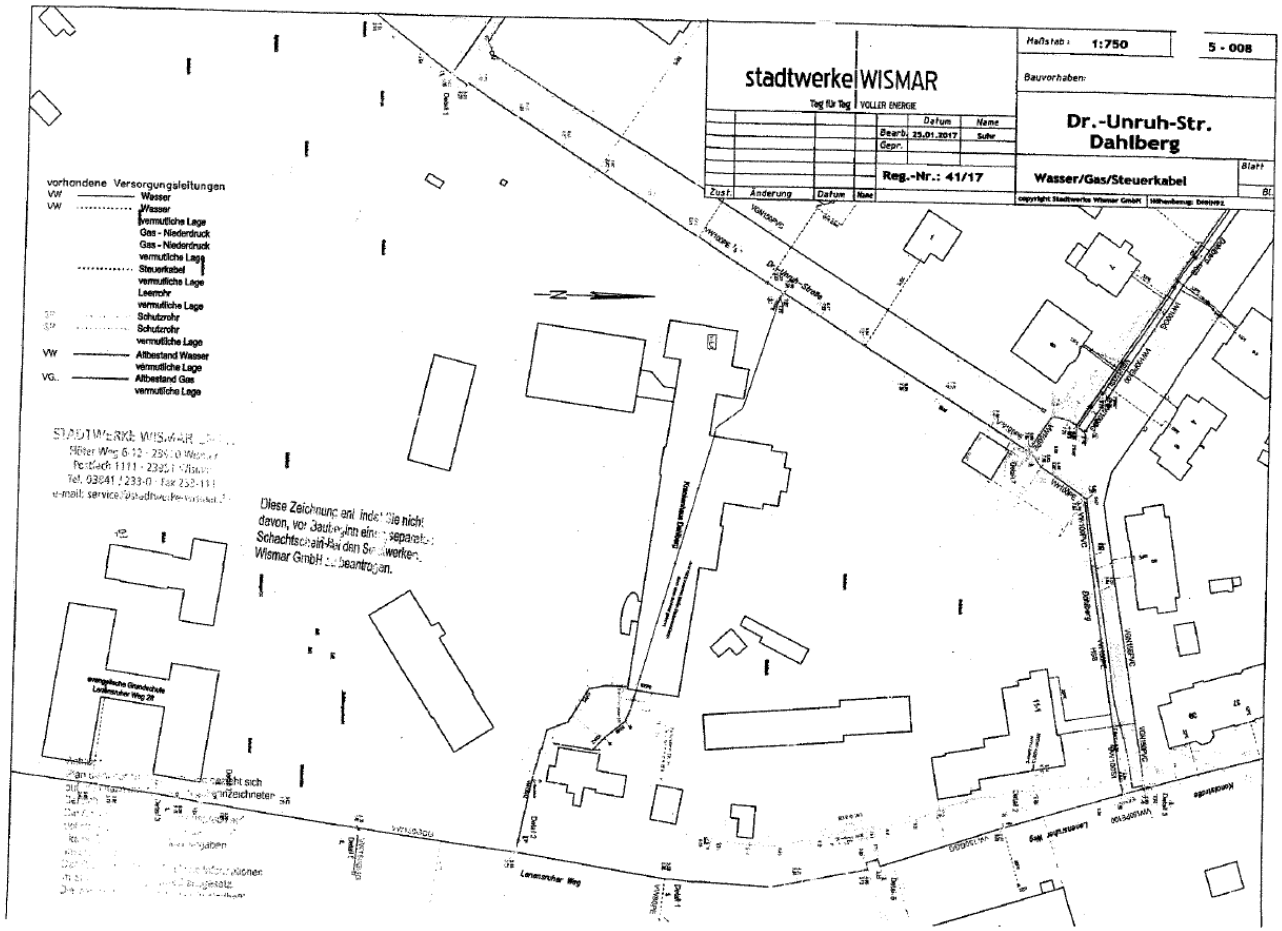

18/1/2017 12:09

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
9	**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern** Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 111252 19011 Schwerin Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Auskunft erteilt: DenkmalGIS Telefon: 0385 588 79 100 e-mail: m.bednorz@kulturerbe-mv.de Aktenzeichen: 460 42 Schwerin, den 30.01.2017 **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** **Ihr Schreiben vom 12.01.2017** **Aktenzeichen kein** **Wismar, Stadt** **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg** **Hier eingegangen am 20.01.2017** Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: 1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. 2 Diese Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1 (3) und 4 (2) Nr. 6 DSchG MV. Diese Benachrichtigung erfolgt, da die gesetzlich fixierte Bearbeitungsfrist noch nicht abgelaufen ist. Dr.-Ing. Michael Bednorz Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bau- und Kunstdenkmale berührt sind. Zu 2. Die Hinweise zum Auffinden von Bodendenkmalen werden beachtet. Es wird seitens der Hansestadt Wismar darauf hingewiesen, dass das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurde.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

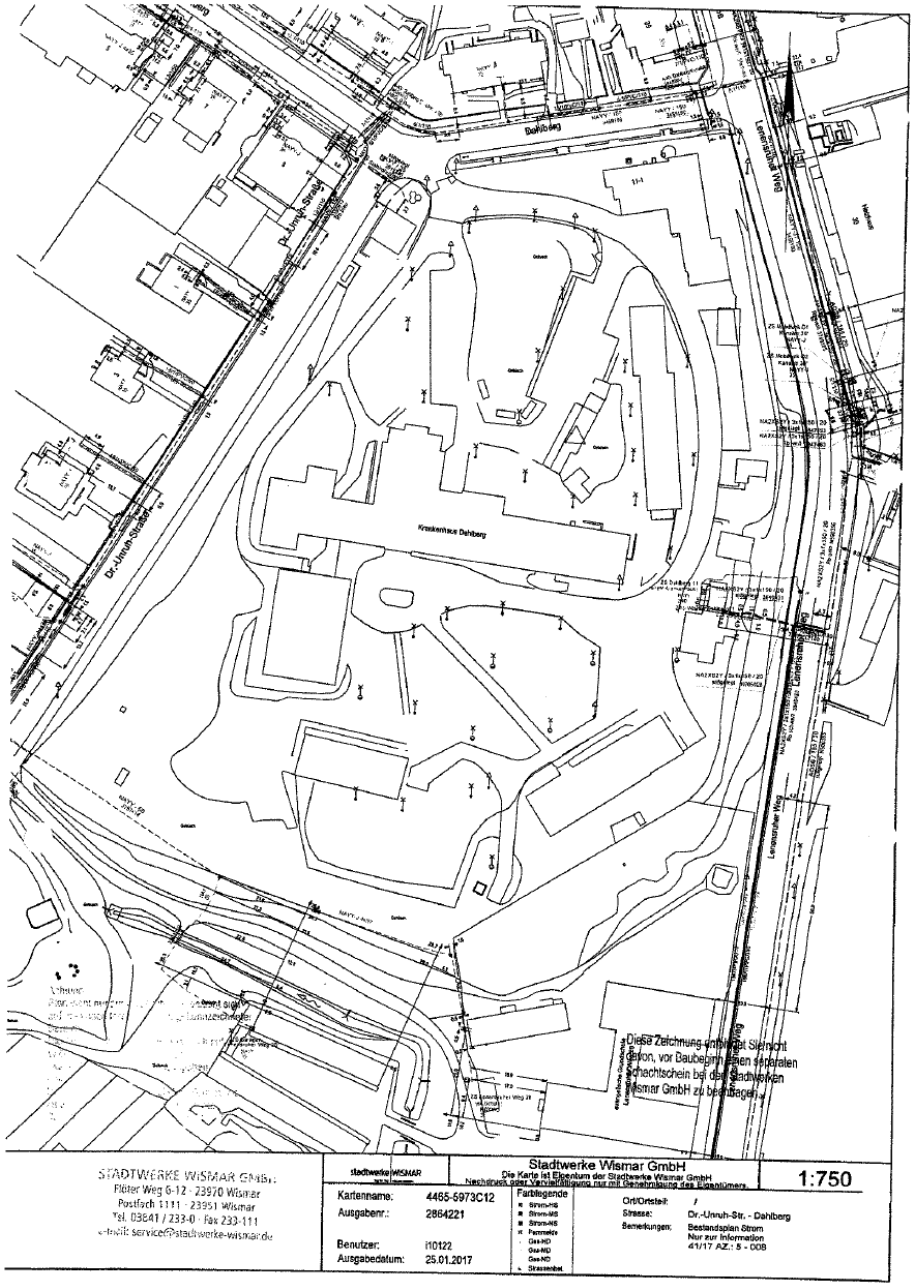
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(10) stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE Stadtwerke Wismar GmbH, Postfach 1 [illegible], 23951 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Bauleitplanung Frau Prante Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Stadtwerke Wismar GmbH [illegible] 23970 Wismar Telefon: 03841 233-0 Service-Hotline: 03841 233-[illegible] Fax: 03841 [illegible] [illegible] Ihre Nachricht vom: 12.01.2017 — Ihr Zeichen — Unser Zeichen: TG/Si — Bearbeiter: Herr Siedenschnur — Telefon/Durchwahl: 03841 233-459 — Datum: 07.02.2017 **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** **Reg. Nr.: 41/17, Az.: 5-008** Sehr geehrte Frau Prante, zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg" lagen uns folgenden Unterlagen zur Einsicht- und Stellungnahme vor: - Anschreiben Hansestadt Wismar vom 12.01.2017 - Begründung zur Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 85/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“ Stand: Entwurf - Teil A – Planzeichnung (M 1:500), Stand: Entwurf - Teil B – Text, Stand: Entwurf Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH nehmen zum oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung: 1. Wir weisen im Allgemeinen darauf hin, dass in Abhängigkeit der zukünftig in Anspruch genommenen Kapazität bzw. Leistung auch außerhalb von B-Plangebieten Netzerweiterungsmaßnahmen notwendig werden können. 2. Seite 37, Abschnitt 14.1: Zur Sicherstellung der Wasserversorgung ist es notwendig, eine Versorgungsleitung durch das B-Plangebiet zu verlegen. Für die Trasse ist ein durchgehend öffentliches Grundstück vorzuhalten. Die Verlegung erfolgt innerhalb der gekennzeichneten Verkehrsfläche in Richtung Kanalstraße (siehe Abbildung 1). 3. Seite 37, Abschnitt 14.4: Die Stadtwerke Wismar GmbH stellen laut Konzessionsvertrag mit der Hansestadt Wismar Löschwasser nach Möglichkeit zur Verfügung. Ein Einbau von Hydranten wird vorgenommen, wenn diese aus technischer Sicht notwendig sind. Standorte für zusätzliche Hydranten müssen den Stadtwerken Wismar GmbH benannt werden. Für eine dauerhafte Bereitstellung der benötigten Löschwasserkapazität ist eine zweiseitige Einbindung (siehe Pkt. 2) erforderlich.	Zu 0. Allgemeine Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt. Zu 1. Die Netzerweiterungen sind mit den Stadtwerken abzustimmen und im Rahmen der technischen Vorbereitung zu regeln. Zu 2. Die Freihaltung einer Fläche für eine Trinkwasserleitung wird beachtet. Dies ist zu berücksichtigen nach Vorlage des abschließenden Konzeptes. Die Leitung verläuft über ein privates Grundstück, auch innerhalb einer privaten Verkehrsfläche. Der geplante Verlauf der Leitung wurde in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen und ist ggf. über eine Baulast und/ oder einen Grundbucheintrag zu sichern. Abstimmungen dazu erfolgen zwischen dem Eigentümer und dem Versorgungsträger. Zu 3. Die Bereitstellung von Löschwasser wird abgesichert.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Seite 2 des Schreibens vom 07.02.2017 stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE  Abbildung 1: Verlauf Trinkwasserversorgungsleitung 4. Seite 37, Abschnitt 14.5: Aus unserer Sicht besteht beim vorliegenden Bebauungsplan die Möglichkeit, den aus dem beschlossenen Energiekonzept Westmecklenburg auf kommunale Nahwärmenetze gelegten Fokus zu entsprechen und eine nachhaltige Wärmeerzeugung dort zu integrieren. Gegebenenfalls kann eine parallele Wärmeversorgung des Bebauungsgebietes Nr. 79/11 - 2 "Wohngebiet Lenensruher Weg/Ost - Bereich Schule" erfolgen. Die Stromversorgung wird durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH hergestellt. 5. Das B-Plangebiet liegt momentan in keiner Trinkwasserschutzzone (TWSZ). Wir weisen jedoch darauf hin, dass das B-Plangebiet in der TWSZ IIIA der geplanten Neufestsetzung der TWSZ der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof liegt. Freundliche Grüße Ihre Stadtwerke Wismar GmbH i. A. Falk Berkholz i. A. Philipp Siedenschnur **Anlage** Bestandsplan Wasser- und Gasversorgungsleitungen, Steuerkabel Bestandsplan Stromversorgungskabel (4465-5973C12)	Zu 4. Die Erstellung eines Nahwärmekonzeptes wird überprüft. Dies kann im Rahmen der Realisierung des Vorhabens entsprechend beachtet werden. Der Hinweis wird in der Begründung berücksichtigt. Die Anforderungen zur Stromversorgung und zum Gasnetz werden beachtet. Zu 5. Die derzeitige Rechtssituation wird beachtet. Die zukünftige Situation wird dargestellt. Zu 6. Die Bestandsunterlagen werden zum Gegenstand der Verfahrensunterlagen gemacht.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage 1a zum Beschluss VO/2018/2803- Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh-Straße – Dahlberg“ der Hansestadt Wismar



Anlage 1a zum Beschluss VO/2018/2803- Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh-Straße – Dahlberg“ der Hansestadt Wismar



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	HANSESTADT Wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT WELTERBE und MEER 14 Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar 13 – Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur Bauamt Wismar Abteilungsleiter 23. JAN. 2017 3 60.2 Der Bürgermeister Bauamt Ihre Nachricht: Unser Zeichen: Bearbeiter/in: Frau Prante Zimmer: 226 Telefon: 03841 251- 6024 Fax: 03841 251- 6002 E-Mail: BPrante@wismar.de Datum: 12.01.17 **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg“** **Verwaltungsinterne Beteiligung** Sehr geehrte Damen und Herren, mit diesem Schreiben informieren wir Sie darüber, dass der Entwurf zur oben angeführten Bauleitplanung einschließlich der Begründung zur verwaltungsinternen Beteiligung im Intranet unter Q:\Alle\Bauamt\Verwaltungsinterne Beteiligungen einsehbar ist. Falls Sie weitere Erläuterungen oder gedruckte Exemplare der Entwürfe benötigen, wenden Sie sich bitte an das Bauamt, Abt. Planung. Wir bitten um Ihre Zuarbeit und Hinweise zum Planentwurf **bis zum 15.02.2017.** Mit freundlichen Grüßen i.A. Prante Zurück von Amt für Welterbe, Tourismus + Kultur an Bauamt, Abt. Planung Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Str. - Dahlberg“ Verwaltungsinterne Beteiligung Von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen. ~~Es werden folgende Anregungen gegeben:~~	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Amtes für Welterbe, Tourismus und Kultur die Zustimmung erteilt wurde und keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen vorgetragen wurden	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
17	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt Kopenhagener Straße 1 DE-23966 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 - TOEB201700075 Schwerin, den 24.01.2017 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** hier: B-Plan Nr.84/15 Wohn und Sondergebiet Dr. - Unruh - Str. Dahlberg 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). 1 Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen. 2 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Festpunkte im Plangebiet sind. Zu 2. Der Landkreis als Katasterbehörde wurde beteiligt. Eine Stellungnahme hierzu liegt vor. Siehe unter der Stellungnahme des Landkreises.	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^{-3} 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.

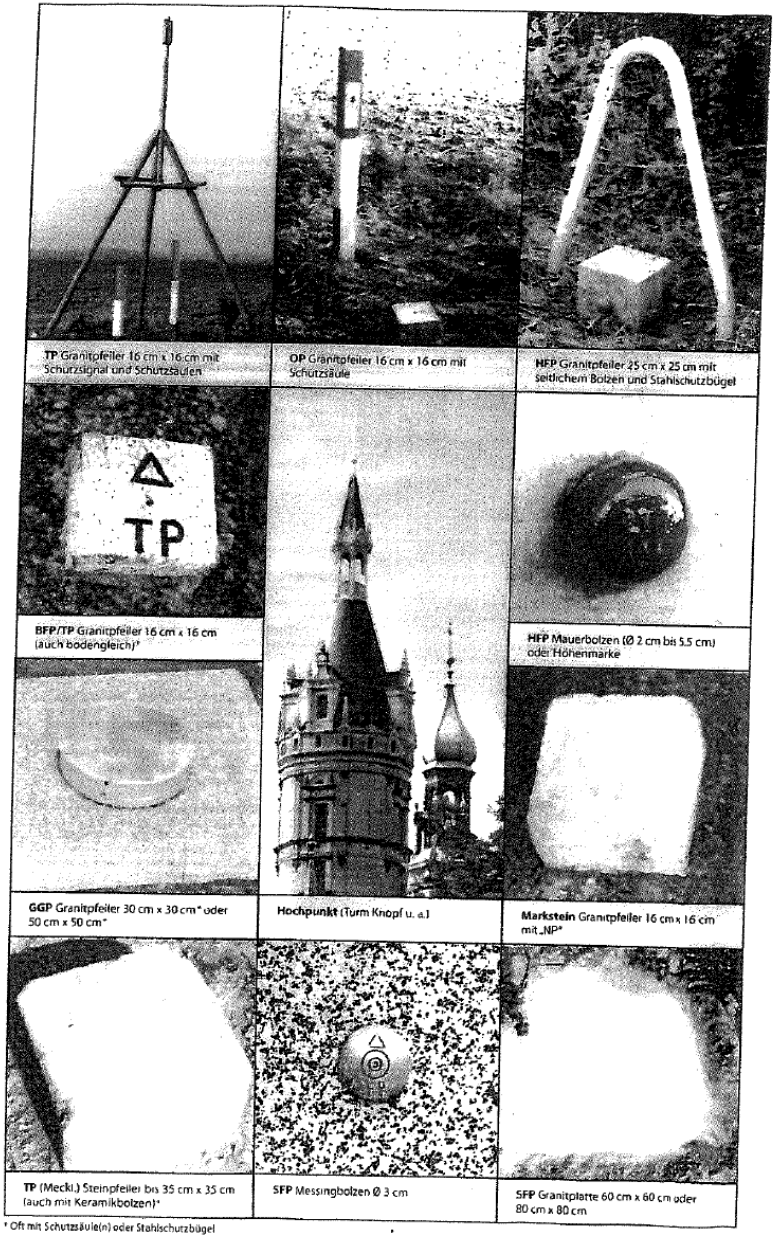
Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

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
	21 **Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg** Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt Postfach 12 45 23952 Wismar Bearbeiter: Michael Kriszan Telefon: 0385 588 89 142 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: michael.kriszan@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 120-506-06/17 Datum: 13.02.2017 **Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“ der Hansestadt Wismar** Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom 12.01.2017 (Posteingang: 23.01.2017) Sehr geehrte Frau Prante, die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt. 1 **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele** Zur Bewertung hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84/15 bestehend aus Planzeichnung (Stand: k.A.) und Begründung vorgelegen. 2 Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Hansestadt Wismar einen rd. 2,26 ha großen Bereich planungsrechtlich für die Nutzung durch eine Seniorenresidenz mit Mehrgenerationen-Wohnen (sechs Apartmenthäuser mit je 15 Wohneinheiten) und eine Seniorenpflegeeinrichtung (max. 130 Pflegeplätze) vorzubereiten. Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche, die bis vor einigen Jahren als Städtisches Krankenhaus genutzt wurde. Auf der Fläche sind leerstehende Gebäude vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt im Bereich des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dar. Im B-Plan Nr. 84/15 soll das Gebiet als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO (rd. 1,41 ha), als SO mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtung“ (rd. 0,71 ha)	Zu 1. Die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Ausführungen aus den vorgelegten Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	sowie als Verkehrsfläche (rd. 0,14 ha) dargestellt werden. Die Stadt Wismar beabsichtigt, den Flächennutzungsplan nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege einer Berichtigung anzupassen. **Raumordnerische Bewertung** Der Hansestadt Wismar wird im LEP M-V die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Demzufolge entspricht das Planungsvorhaben den Grundsätzen 4.2 (6) RREP WM zur Stadt- und Dorfentwicklung sowie 6.3.3 (2) RREP WM zu sozialen Diensten und Einrichtungen. Durch die Nutzung eines bereits anthropogen vorgeprägten Standortes stimmt das Vorhaben zudem mit dem Ziel 4.1 (2) RREP WM überein. **Bewertungsergebnis** Das o. g. Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. **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. Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPlG zu übersenden. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Michael Kriszan **Verteiler** Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail EM VIII 4 – per Mail	Zu 3. Die raumordnerische Bewertung wird in den Planunterlagen und in der Begründung ergänzt. Zu 4. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird berücksichtigt. Zu 5. Die Planunterlagen werden für das weitere Verfahren vervollständigt und ergänzt. Zu 6. Die Aufgabe wird durch die Verwaltung erfüllt.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

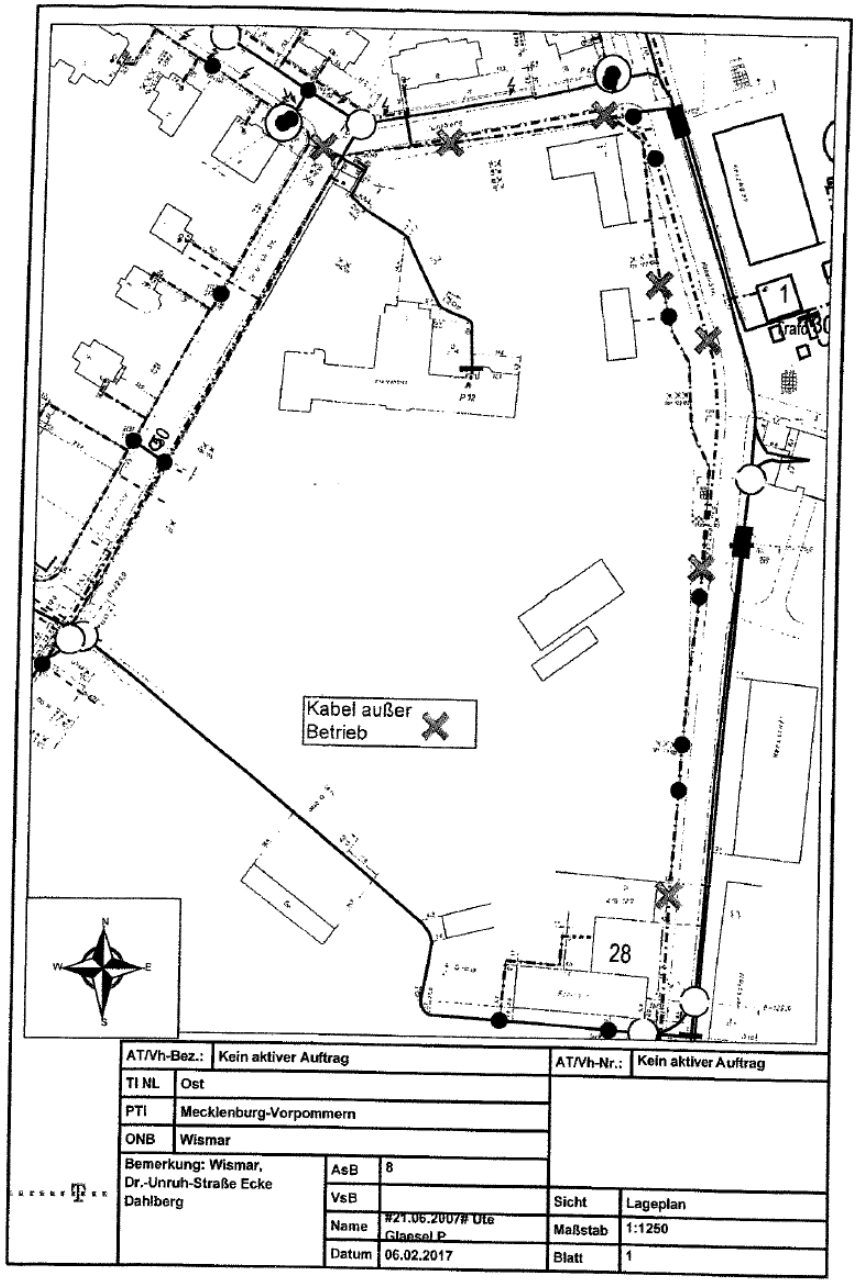
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
22	60 Bauamt SG Straßenverwaltung Abt. Planung Wismar den 31.01.2017 Bearbeiter : Frau Petzke Bearbeiter : Herr Spieß **Bebauungsplan Nr. 84/15 „ Wohn –und Sondergebiet Dr.- Unruh-Straße Dahlberg"** **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** **gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB Sehr geehrte Frau Prante, zu den o.g. Bebauungsplan teile ich Ihnen (aus Sicht der Straßenverwaltung/Verkehrsplanung) Folgendes mit. 1.) Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendemöglichkeit einzuplanen und entsprechend der Erforderlichkeit (mindestens Müllfahrzeuge) zu dimensionieren. Zur Aufnahme des zu erwartenden Verkehrs ist eine Anliegerstraße bis zur Hauptzufahrt des SO die angepasste Verkehrslösung (anstatt der geplanten Mischverkehrslösung im gesamten Straßenzug). 2.) Der Stellplatznachweis ist zu gering ausgelegt. Hier ist im zweiten Verfahren die erforderliche Anzahl mit dem Bauamt abzustimmen. 3.) In der Erläuterung sind Aussagen zur Belieferung und Entsorgung insbesondere der SO zu ergänzen. 4.) Die neue Erschließungsstraße bedarf einer Überfahrtgenehmigung, diese ist ebenfalls mit dem Bauamt abzustimmen. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine weiteren Hinweise und Anmerkungen zum o.g. Bebauungsplan. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Petzke Straßenverwaltung Spieß Verkehrsplaner	Zu 1. Die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung werden abgestimmt und beachtet; hierzu gehört die Wendemöglichkeit. Die Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 8,90 m als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Es sind beidseitig Gehwege in einer Breite von je 1,70 m sowie eine Fahrgasse in einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Somit ist eine Trennung von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern zu erreichen. Zu 2. Die Anzahl der Stellplätze wurde mit der Verwaltung abgestimmt. Die Darlegungen in der Begründung sind entsprechend zu ergänzen. Die Angaben zu Stellplatzschlüsseln werden festgesetzt. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen sind zu ergänzen. Zu 3. Die Aussagen zur Belieferung und Entsorgung werden ergänzt. Zu 4. Die Überfahrtgenehmigung wird geregelt. Dies erfolgt außerhalb und unabhängig vom Bauleitplanverfahren. Zu 5. Die Sachstandsauskunft wird zur Kenntnis genommen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(23) T . . ERLEBEN, WAS VERBINDET. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul Hansestadt Wismar Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar NZEN vom 12. Januar 2017, Frau Prante TNER PTI23 MV, PPB5 Ute Glaesel PLURAL: 244048 MER +49 385 723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de ATUM 06. Februar 2017 RIFFT Bebauungsplan Nr. 84/15 " Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg Sehr geehrte Frau Prante, 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 Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Diese sind aus den beigefügten Plänen ersichtlich. Wir bitten, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. 2 Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. 3 In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende	Zu 1. Die Zuständigkeit wird zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Grunde ist von einer Berücksichtigung der Belange auszugehen, da die Versorgung beabsichtigt ist. Zu 3. Hinweise auf die Anforderungen der Telekom ohne auf die Gesamtbenennung wie in der Stellungnahme insgesamt einzugehen, werden beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
4 5	ERLEBEN, WAS VERBINDET. DATUM 06.02.2017 FÄNGER Hansestadt Wismar SEITE 2 Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien). Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass ➢ für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist, ➢ der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern, ➢ der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, ➢ eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, ➢ die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. ➢ entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Verkehrsflächen, die nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden, als Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden. Generell sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte stellen Sie uns die Ausbaupläne in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse M.Harnack@telekom.de zur Verfügung.	Zu 4. Die Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit der Erschließung sind auch im Interesse des Vorhabenträgers. Zu 5. Die Hinweise werden zu gegebenem Zeitpunkt beachtet. Derzeit geht es um die planungsrechtliche Vorbereitung.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

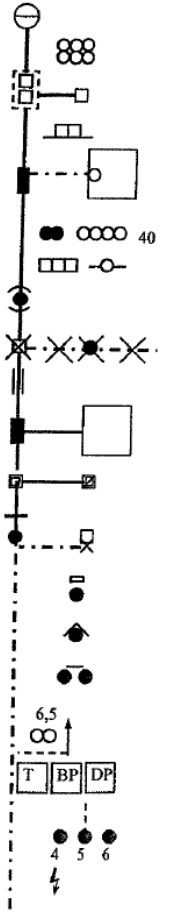
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	T ERLEBEN, WAS VERBINDET. DATUM 06.02.2017 EMPFÄNGER Hansestadt Wismar SEITE 3 Mit freundlichen Grüßen i. A. Ute Glaesel Ute Glaesel Digital unterschrieben von Ute Glaesel DN: o=DTAG, ou=Person, ou=Employee, ou=C-603932, cn=Ute Glaesel, email=Ute.Glaesel@telekom.de Datum: 2017.02.06 14:19:24 +01'00' Anlagen: 1 Lageplan M1:1250		

Anlage 1a zum Beschluss VO/2018/2803- Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh-Straße – Dahlberg“ der Hansestadt Wismar



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

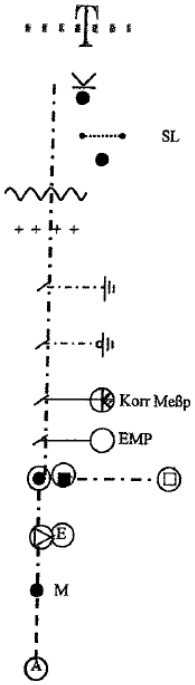
- mit gelben Trassenband als Warnschutz

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

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)

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

Erdkabelmesspunkt

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

Zwischenregenerator / Einspeisepunkt 230VAC

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
24	**Von:** <BAIUDBwInfra13TOeB@bundeswehr.org> **An:** <BPrante@wismar.de> **Datum:** 02.02.2017 13:13 **Betreff:** Hansestadt Wismar Sehr geehrte Damen und Herren, anbei erhalten Sie die gewünschte Stellungnahme. Ihr Schreiben vom 12.01.2017 zu Hanststadt Wismar, BBP Nr. 84/15. Sehr geehrte Damen und Herren, im oben genannten Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab. Die Bundeswehr ist betroffen, hat aber keine Einwände/Bedenken zum Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Nutzung Seniorenresidenz mit Bauhöhen bis zu 14,00 Meter. Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig. Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 Meter über Grund nicht überschreiten werden. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag G. Schmidt Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände und Bedenken vorgetragen werden. Die Höhenfestsetzung erfolgt im Plan. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung ist zu ergänzen. Zu 2. Der Hinweis im Fall eine Höhenüberschreitung wird beachtet und berücksichtigt. Für den Fall, dass Höhen von 30 m überschritten werden, wird ein erneutes Beteiligungsverfahren notwendig.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

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

(25)

Eingegangen
16. Feb. 2017
60.2

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: 10-02-2017

Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“

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. 1

Wir bitten um Einarbeitung / Änderung folgender Punkte:

14. Ver- und Entsorgung

Aus unserer Sicht kann der gesamte Text entfallen, da in den nachfolgenden Punkten konkret zur Ver- und Entsorgung bezug genommen wird!

Insbesondere die Formulierung „geringfügige Erweiterung des Leitungsbestandes im Lenensruher Weg und in der Dr.-Unruh-Straße“ ist <u>nicht</u> richtig, da man erst nach einer Überplanung des B-Plangebietes hierüber Gewissheit haben kann und dann durchaus, aufgrund der dichteren Bebauung und Umnutzung des Grundstückes, größere Änderungen bei der Ver- und Entsorgung denkbar wären. Weiterhin grenzt das Gebiet auch an den Dahlberg und südlich an den Volkshausgraben, so dass hier die angrenzenden Bereiche auch nicht vollständig aufgeführt sind. 2

14.2 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 ist zu beachten. 3

Zu 1.
Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung.

Zu 2.
Die Ausführungen werden beachtet. Unter Berücksichtigung des konkreten Planungsstandes wird die detaillierte Vorgabe gemäß der eingegangenen Stellungnahme beachtet.
Die Begründung ist anzupassen.

Zu berücksichtigen.

Zu 3.
Die Anforderungen werden in der Begründung beachtet.
Im weiteren Aufstellungsverfahren ist ein Regenwasser-Konzept zu erstellen und mit dem EVB abzustimmen.
Die Begründung ist zu ergänzen.

Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	14.2.1 Schmutzwasserbeseitigung Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Freigefälleleitung an das vorhandene Schmutzwassersystem anzubinden. Die weitere Nutzung der vorhandenen Anschlusspunkte ist im Vorfeld abzustimmen. **14.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung** Die Regenwasserkanalisation des B-Plangebietes kann nur gedrosselt an den südlich gelegenen Volkshausgraben (kleiner DN 300) erfolgen. Dementsprechend sind daher Flächen für die Rückhaltung des Regenwassers auf dem Grundstück auszuweisen (z. B. Regenrückhaltebecken). Die Einleitmenge des B-Plangebietes ist hierbei zu prüfen und nachzuweisen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann nur im Textteil aufgeführt werden, wenn hier im Vorfeld bereits Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde vorgenommen werden. Hierbei müssten dann für die Versickerung von Regenwasser Untersuchungen der Bodenverhältnisse erfolgen und diese Bereiche dann im B-Plan gesondert ausgewiesen werden. Nach unserer Kenntnis ist dies nicht erfolgt, so dass hier im Textteil auch keine Versickerung aufgeführt werden kann. Dies ist aber abschließend mit der Unteren Wasserbehörde zu klären. Die nachfolgenden Punkte ändern sich: „14.3 Oberflächenentwässerung“ ist jetzt „14.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung“, so dass 14.4 14.3 wird usw. Wir bitten bei der Bearbeitung des B-Planes 84/15 um Berücksichtigung der v. g. Sachverhalte. Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichem Gruß Dittmer Bereichsleiterin	4 5 6 7	Zu 4. Die Anforderungen werden in der Begründung beachtet. Die Anschlusspunkte sind abzustimmen. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu 5. Die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend zu beachten und vorzubereiten. Im weiteren Aufstellungsverfahren ist ein Regenwasser-Konzept zu erstellen und mit dem EVB abzustimmen. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes sind nach Erfordernis vom Vorhabenträger zu errichten. Eine Festsetzung dieser Flächen wird nicht mit dem Bebauungsplan vorgenommen; sondern lediglich als informelle Darstellung in der Begründung genutzt. Damit kann die Machbarkeit belegt werden. Eine Variabilität der Anordnung der Flächen für die Regenwasserrückhaltung soll weiterhin bestehen bleiben. Darüber hinaus gehende Abstimmungen hierzu haben im Vorfeld der Realisierung des Vorhabens zu erfolgen. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu 6. Die Gliederung wird entsprechend dem Stand der Bearbeitung ergänzt. Zu 7. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden ausgewertet und nach Erfordernis beachtet.	Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Gemäß Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	26 Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ Körperschaft des öffentlichen Rechts WBV„Wallensteingraben- Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg Hansestadt Wismar PF 1245 23952 Wismar Bearbeiter / Ihre Zeichen/Nachricht vom / Unser Zeichen / Datum Dorf Mecklenburg, den 26.01.2017 Betr.: Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh Str-Dahlberg Sehr geehrte Damen und Herren, dem o. g. Bebauungsplan wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Mit freundlichem Gruß Uwe Brüsewitz Geschäftsführer	Zu 1. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen, ebenso, dass keine Anlagen berührt sind.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
28	**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 - 7 FEB. 2017 60.2 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: 01.02.2017 **Bebauungsplan Nr. Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh-Straße-Dahlberg“ im Verfahren nach § 13 a BauGB** **hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf** Sehr geehrte Damen und Herren, die o.g. Planungsabsichten wurden in der Gemeindevertretung Gägelow am 31.01.2017 behandelt. Danach bestehen von Seiten der Gemeinde Gägelow keine Anregungen zum o.g. Entwurf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt. 1 Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Holger Janke Leiter Bauamt	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Gemeinde Gägelow nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
34	**Amt Neuburg** **Die Amtsvorsteherin** Bau und Liegenschaften Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 15. Feb. 2017 Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung PF 1245 23952 Wismar Sprechtage Dienstag 8.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr Donnerstag 8.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr Freitag 8.00-12.00 Uhr Bearbeiter/in: Petra Mertins Tel.-Durchwahl: 038426-41031 Aktenzeichen: BL/me Datum: 10.02.2017 **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“ der Hansestadt Wismar** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“ der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr.: 128-17/17). Mit freundlichen Grüßen Lange Abteilungsleiter	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	Gemeinde **Ostseebad Insel Poel** Die Bürgermeisterin 35 Gemeinde Ostseebad Insel Poel · Gemeinde-Zentrum 13 · Ortsteil Kirchdorf · 23999 Insel Poel Hansestadt Wismar Bauamt – Abt. Stadtplanung z.Hd. Frau Prante PF 1245 **23952 Wismar** 28 FEB. 2017 002 Tel.: 03 84 25/4 28 10 Fax: 03 84 25/42 81 22 www.ostseebad-insel-poel.de Auskunft erteilt: Herr Reiche Durchwahl: 038425/428116 Datum und Zeichen Ihres Schreibens Unser Zeichen ri-rei Datum 2017-02-17 Betreff: **Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB** **Bebauungsplan Nr. 84/15, „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-dahlberg“** Sehr geehrte Frau Prante, aus Sicht der Gemeinde Insel Poel sind keine Änderungen bzw. Ergänzungen zu dem o.g. Planentwurf der Hansestadt Wismar erforderlich. Die Planungen berühren nicht die durch die Gemeinde Insel Poel wahrzunehmenden Belange. 1 Mit freundlichen Grüßen Gabriele Richter Bürgermeisterin	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planungen die Belange der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nicht berühren.	Zur Kenntnis zu nehmen.

Bebauungsplan Nr. 84/15
"Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg"
2. 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	2	3
1	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt, SG Abfallfawirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz	03.04.2018	09.05.2018	04.05.2018		x	
1a	Die Landrätin als untere Abfallbehörde/ untere Bodenschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg	16.07.2018	17.07.2018	17.07.2018		x	
1b	Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg Kataster- und Vermessungsamt	03.04.2018	09.05.2018	11.04.2018		x	
2	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	03.04.2018	27.07.2018	27.07.2018			x
3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	03.04.2018	11.05.2018	04.05.2018		x	
4	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)	03.04.2018	02.05.2018	02.05.2018			x
5	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)	03.04.2018	11.05.2018	04.05.2018		x	
6	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz, Ordnungsamt, Abt. Brandschutz	03.04.2018					
7	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	03.04.2018	15.05.2018	15.05.2018		x	
8	Der Bürgermeister als untere Denkmalsschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz, Baumt Abt. Sanierung und Denkmalschutz	03.04.2018					
9.	Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Archäoloige und Denkmalpflege	03.04.2018					
10.	Stadtwerke Wismar GmbH	03.04.2018	07.05.2018	02.05.2018			x
11.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt	03.04.2018	09.05.2018	04.05.2018		x	
12.	Handwerkskammer Schwerin	03.04.2018					
13.	Industrie- und Handelskammer Schwerin	03.04.2018					
14.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur	03.04.2018					
15.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur	03.04.2018					x
16.	Die Landrätin als Kataster- und Vermessungsamt	03.04.2018	09.05.2018	04.05.2018		x	
17.	Landesamt für innere Verwaltung	03.04.2018	09.04.2018	09.04.2018		x	
18.	Die Landräting als untere Naturschutzbehörde, Fachdienst Umwelt, SG Naturschutz und Landschaftspfkege	03.04.2018	09.05.2018	04.05.2018		x	
19.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde, Fachdienst Umwelt, SG Wasserwirtschaft	03.04.2018	09.05.2018	04.05.2018		x	
20.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger, Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr, SG Straßenverkehr	03.04.2018					
21.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	03.04.2018	24.04.2018	18.04.2018		x	
22.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger	03.04.2018					
23.	Deutsche Telekom AG	03.04.2018	04.05.2018	04.05.2018		x	
24.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	03.04.2018	11.04.2018	11.04.2018		x	
25.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung	03.04.2018	24.07.2018	24.07.2018		x	
25a	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung	24.07.2018	13.08.2018	13.08.2018			x
26.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	03.04.2018		23.04.2018		x	
III.	Nachbargemeinden						
27	Gemeinde Zierow	03.04.2018					
28	Gemeinde Gägelow	03.04.2018					
29	Gemeinde Barnekow	03.04.2018					
30	Gemeinde Metelstorf	03.04.2018					
31	Gemeinde Dorf Mecklenburg	03.04.2018					
32	Gemeinde Lübow	03.04.2018					
33	Gemeinde Hornstorf	03.04.2018					
34	Gemeinde Krusenhagen	03.04.2018					
35	Gemeinde Ostseebad Insel Poel	03.04.2018					
IV.	Öffentlichkeit						
1.	Einwender 1		04.05.2018	04.05.2018	x		
2.	Einwender 2		04.05.2018	04.05.2018	x		
3.	Einwender 3		04.05.2018	04.05.2018	x		
4.	Einwender 4		07.05.2018	04.05.2018	x		
5.	Einwender 5		07.05.2018	06.05.2018	x		
6.	Einwender 6		07.05.2018	04.05.2018	x		
7.(1-18)	Einwender 7		08.05.2018	07.05.2018	x		
8.	Einwender 8		30.01.2017	27.01.2017	x		
1	Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen						
2	Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen						
3	Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise						

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

Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Postfach 1245
23952 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 8314 **Fax** 03841 3040 88314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de
Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr
Unser Zeichen
Grevesmühlen, 04.05.2018

Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh-Straße-Dahlberg“ der Hansestadt Wismar
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 03.04.2018, hier eingegangen am 11.04.2018

Sehr geehrte Frau Prante,

Grundlage der Stellungnahme bilden die erneuten Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.84/15 der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand Januar 2018 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 . SG Untere Abfallbehörde	**FD Bau und Gebäudemanagement** . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde
	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
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.

1	Zu 1. Die Ausführungen zu den Unterlagen für die Beurteilung werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
2	Zu 2. Die beteiligten Fachdienste werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
3	Zu 3. Die Stellungnahmen der beteiligten Fachdienste werden im nachfolgenden bearbeitet und gemäß Ergebnis der Behandlung der eingereichten Stellungnahmen wird eine Berücksichtigung im weiteren Beteiligungsverfahren erfolgen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Heike Gielow SB Bauleitplanung		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anlage **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** ***Bauleitplanung*** Keine Hinweise **FD Bauordnung und Umwelt** **Untere Abfallbehörde: Frau Rose** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☒ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☐ Entsprechend LAGA M20 TR Boden 2004 und DIN 19731 besteht für das gesamte B-Plangebiet Untersuchungserfordernis. Begründung: Ehemalige Krankenhäuser zählen zu Misch- und Gewerbegebieten, für die nach DIN 19731 Pkt. 5.2 a) sowie LAGA M20, Pkt. 1.2.2.1 grundsätzlich Untersuchungsbedarf besteht. Dies gilt nicht erst bei auffälligen Verfärbungen oder Gerüchen des Bodens. (Siehe auch Stellungnahme 2017) **Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☒ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☐	A Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stabsstelle keine Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen werden. B Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange, die entgegenstehen, vorgetragen werden, die im Rahmen der Abwägung zu behandeln sind. Durch entsprechende ergänzende Untersuchungen können Belange bewertet und behandelt werden. Zu 2. Für das Bebauungsplangebiet wurde eine "Orientierende Baugrunderkundung" vorgenommen. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass zusätzliche Untersuchungen im Zusammenhang mit der Realisierung und Vorbereitung des Vorhabens vorzunehmen und zu veranlassen sind. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages werden die Anforderungen entsprechend geregelt. Die Aufwendungen für die vorbereitenden Untersuchungen und deren Durchführung werden dem Vorhabenträger übertragen. Zu 3. Die Ausführungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Zunächst drängt sich ein Untersuchungsbedarf nicht unmittelbar auf, weil keine Auffälligkeiten und Verfärbungen oder Gerüche des Bodens bekanntgegeben wurden. Aus Gründen der Vorsorge werden jedoch Untersuchungen vorgenommen. Unabhängig davon ist der Vorhabenträger dazu verpflichtet, die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse zu wahren und zu sichern. Zu 4. Die Stellungnahme 2017 wurde behandelt. C Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass entgegenstehende Belange benannt werden, die im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Siehe entsprechende Stellungnahme. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Änderungen sind erforderlich, da die planerische Konfliktbewältigung sonst nicht geleistet wird. Formulierungsvorschläge, soweit eigene historische Recherchen der HWI davon ausgehen lassen, dass keine Aufschüttungen erfolgten und Leckagen bekannt sind: 1. Historische Recherchen ergaben keine Anhaltpunkte auf Aufschüttungsbereiche und Leckagen. Daher wird nicht von Schadstoffbelastunen des Bodens ausgegangen, welche die Konzentrationen der entsprechenden Prüfwerte nach BBodSchV überschreiten. 2. Ein für Altlasten kompetenter Bodengutachter solite bereits bei der Bauvorbereitung hinzugezogen werden und mögliche Gefährdungen bei Auffüllungen, Leckagen und auffälligen Verfärbungen oder Gerüchen des Bodens überprüfen. Begründung: Die Stellungnahme vom 10.02.2017 ging davon aus, dass ein Investor erst die Erschließung, danach die Vermarktung vornimmt und die Seniorenresidenz vorrangig realisiert wird. Auf dieser Grundlage erschien es im Sinne des Planungsträgers und Investors vertretbar, mit abfallrechtlichen Untersuchungen weitere Informationen zu Schadstoffbelastungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erlangen. An dieser Grundannahme bestehen inzwischen Zweifel. Soweit nicht sichergestellt ist, dass z.B. später als notwendig erkannter Bodenaustausch zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch den Planungsträger oder den Investor sichergestellt ist, sind Untersuchungen bzw. Änderungen des vorliegenden Entwurfs erforderlich. Um dem Abwägungsgebot nach § 1 (6) BauGB nachkommen zu können, besteht Nachforschungspflicht der Gemeinde[1] bereits, wenn mehr als vage Anhaltspunkte für mögliche Gefahren bestehen. (BGHUrt. V- 26.01.1989 Az: III ZR 194/87.) Diese Nachforschungspflicht besteht bereits unterhalb der Schwelle nachgewiesener schädlicher Bodenveränderungen im Sinne § 2 (3) BBodSchG. Aufschüttungen sind im Umfeld teilweise so stark belastet, dass, sobald Aufschüttungen festgestellt werden, Anhaltspunkte für Schadstoffbelastungen bestehen, die keine ausreichend gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Diese Anhaltspunkte gehen über den vagen Verdacht hinaus und bedingen Nachforschungspflichten. In Aufschüttungen der Umgebung kommen relevante, jedoch organoleptisch nicht oder kaum erkennbare Belastungen der mit PAK und Schwermetallen vor. Nachforschungspflicht besteht daher bei Aufschüttungen auch ohne auffällige Verfärbungen oder Gerüche. [1] Soweit die Kosten nicht durch einen anderen entsprechend § 11 BauGB übernommen werden.	Zu 2. Zur Sicherung einer geordneten Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens wird davon ausgegangen, dass zusätzlich eine chemische Analyse durchgeführt wird. Im Ergebnis der chemischen Analyse bzw. im Ergebnis der Abstimmung mit der Behörde zur Durchführung einer chemischen Analyse im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird davon ausgegangen, dass eine Vereinbarkeit der Planungsziele an dem Standort hergestellt werden kann. Die Anforderungen an Gesetze und Verordnungen sind ohnehin einzuhalten. Zu berücksichtigen im Zuge der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen. Zu 3. Die Hansestadt Wismar schließt sich den Vermutungen nicht an. Allein die Vornutzung ist kein Indiz dafür, dass eine Beeinträchtigung am Standort gegeben ist. Unabhängig davon führt der Vorhabenträger eine entsprechende Untersuchung durch, um den Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können. Dies wird zusätzlich im städtebaulichen Vertrag geregelt.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Es obliegt der Gemeinde mindestens anhand ihr vorliegender historischer Unterlagen zu ermitteln, ob im Plangebiet Auffüllungen erfolgten, welche in anderen Abschnitten westlich und östlich der Kanalstraße zu relevanten diffusen Schadstoffbelastungen führten. In der Stellungnahme von 2017 wurden Ausschnitte aus historischen Karten übermittelt, welche anhand der Höhenlinien Aufschüttungen erwarten lassen. Den neu vorgelegten Unterlagen ist nicht zu entnehmen, dass sich der planungsträger damit auseinander gesetzt hat. Soweit keine historischen Unterlagen zu möglichen Leckagen alter Leitungssysteme vorliegen, besteht allgemeine Notwendigkeit von besonderer Aufmerksamkeit bei Bodenarbeiten im Bereich früherer Leitungen, insbesondere des Entwässerungssystems. Bei Schadstoffeinträgen durch defekte Leitungen, wird allerdings vorläufig davon ausgegangen, dass diese sich in solchen Tiefen befinden und verbleiben, dass nur abfallrechtliche Relevanz besteht. Mindestens bei weniger als 60 cm unter OK Terrain kann auch bodenschutzrechtliche Relevanz bestehen. Sind in solchen und geringeren Tiefen Schadstoffeinträge durch defekte Leitungen Einläufe oder Ausgüsse bekannt, ist ebenfalls von einer Bedeutung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. (Siehe auch Stellungnahme 2017, dort unteranderem Ausschnitte aus historischen Karten mit unterschiedlich dargestellten Geländehöhen.) [1] Soweit die Kosten nicht durch einen anderen entsprechend § 11 BauGB übernommen werden.		
	Untere Naturschutzbehörde: Dr. Podelleck	D	
	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.	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine entgegenstehenden Belange bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Mit dem B-Plan besteht aus naturschutzrechtlicher Sicht in der vorliegenden Form Einverständnis.	Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Einverständnis aus Sicht der Naturschutzbehörde besteht.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Die Eingriffs-Ausgleichsregelung nach § 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz braucht bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht angewendet zu werden.	Zu 3. Eine Eingriffs- und Ausgleichsregelung wurde nicht durchgeführt. Der Baumschutz bzw. das Kompensationserfordernis werden berücksichtigt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
19	Die notwendige Kompensation für bauvorbereitend beseitigte Einzelbäume ist durch die vorliegende Planung ausreichend berücksichtigt. Es verbleiben artenschutzrechtliche Vorsorgeerfordernisse, sofern vorhandene alte Bausubstanz zwischen 1. März und 30. September abgebrochen werden soll. In dem Falle ist entsprechend den nachrichtlichen Übernahmen 4 und 6 zu verfahren. 4 Rechtsgrundlagen 6 Bundesnaturschutzgesetz Untere Wasserbehörde: E Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. X 1 Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. **1. Wasserversorgung:** Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. 2 **2. Abwasserentsorgung:** Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Damit hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. 3	Zu 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kompensation für die Eingriffe in die Gehölze ausreichend berücksichtigt ist. Zu 5. Die Anforderungen an den Artenschutz sind entsprechend zu beachten. Zu 6. Die Rechtsgrundlage wird beachtet. Zu 1. Die Ausführungen zu entgegenstehenden Belangen, die in der Abwägung zu beachten sind, wird zur Kenntnis genommen. Weitergehende Abstimmungen wurden vor Satzungsbeschluss geführt. Zu 2. Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Wismar GmbH gesichert. Zu 3. Die Entsorgung vom Schmutzwasser wird entsprechend gesichert.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hinweis: Bei einer späteren Grundstücksteilung ist die gemeinsame Grundstücksentwässerungsanlage grundbuchlich oder durch Baulast zu sichern. **3. Niederschlagswasserbeseitigung:** Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, deren Beseitigung im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln ist. Gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept (Stand 02/2018) ist geplant, das anfallende Regenwasser auf dem B-Plangelände in 2 Regenrückhaltebecken zwischen zu speichern, und anschließend eine gedrosselte Regenmenge in das Regenwassernetz des EVB einzuleiten. Die vorgesehenen Regenrückhaltebecken sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen. Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurden bereits Nachweise gemäß M 153 und Berechnungen zu den Regenrückhaltebecken vorgelegt, die durch die untere Wasserbehörde grundsätzlich befürwortet werden können. Der EVB erteilt für diese Einleitung eine Einleitgenehmigung gemäß Satzung. Für das Grundstück existiert aus früherer Nutzung eine Regenwasserleitung DN 300 in den Volkshausgraben. Für die Einleitung des Regenwassers aus der vorhandenen Regenleitung in das Gewässer Volkshausgraben ist durch den EVB bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Gemäß Vorgaben des M 153 und Forderung der unteren Wasserbehörde ist die Einleitung in den Volkshausgraben gedrosselt vorzunehmen. Diese Vorgaben wurden im Rahmen des Entwässerungskonzeptes beachtet. Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, der beauftragte Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb als Antragsteller auf. Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den beseitigungspflichtigen EVB, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde nachzuweisen. **Ungefasstes** und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung des Niederschlagswassers aus einem öffentlichen Kanal muss vor Satzungsbeschluss in Aussicht gestellt oder erteilt sein.	Zu 4. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen. Vor Satzungsbeschluss wurde die entsprechende Stellungnahme des zuständigen Entsorgers eingeholt. Die Stellungnahme wird den Unterlagen beigefügt und zur Verfügung gestellt. Sie ist Grundlage für den Abwägungsbeschluss und für den Satzungsbeschluss. Der angeregten Festsetzung der Regenwasserrückhaltebecken im Bebauungsplan wird nicht gefolgt. Die Regenwasserrückhaltebecken sind als Nebenanlagen im Plangebiet nach den konkreten Erfordernissen zu errichten. Eine Variabilität der Anordnung der Regenwasserrückhaltebecken soll weiterhin bestehen bleiben. Zu berücksichtigen mit der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	4.Gewässerschutz: Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden 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. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Das Vorhaben wird derzeit nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Gemäß dem Antrag der Stadtwerke Wismar GmbH im Auftrag der Hansestadt Wismar zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen befindet sich dieser Bereich zukünftig voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Friedrichshof. Aus Vorsorgegründen sollte dieser Aspekt bei der weiteren Planung durch die Hansestadt Wismar beachtet werden. Gemäß dem vorliegenden Verordnungsentwurf aus dem hydrogeologischen Gutachten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung in der Trinkwasserschutzzone IIIA verboten. Für die Ausweisung eines B-Plangebietes als Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung und Allgemeines Wohngebiet kann jedoch eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden, sofern bei Umsetzung des B-Planes die Wasserschutzgebietsverordnung bereits erlassen ist. Gemäß der zukünftigen voraussichtlichen Lage in der TWSZ IIIA empfehlen wir aus Vorsorge-gründen die Entwässerungsanlagen entsprechend des ATV Arbeitsblattes A 142 zu errichten und zu betreiben. Für die private Straße und die ca. 100 Stellplätze sollten die Vorgaben der RiStWag beachtet werden. Für die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist § 49 **AwSV zu beachten.** Gemäß den textlichen Festsetzungen IV - Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise- Ziff. 3 wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Abs. 1 WHG i.V. mit § 33 Abs. 1 des LWaG für Erdaufschlüsse hingewiesen (Flächenkollektoren, Erdwärmesonden, Grundwasserabsenkungen). Erdwärmesonden sind im B-Plangebiet nicht zulässig, da in der zukünftigen TWSZ IIIA Bohrungen, ausgenommen Baugrunduntersuchungen, ausdrücklich verboten sind. Die Erdwärmenutzung ist mit dem hohen Schutzerfordernis nicht vereinbar und aus Vorsorgegründen zu unterlassen. Eine Versorgung mittels anderer technischer Anlagen ist für das B-Plangebiet möglich. 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 Anforderungen an den Gewässerschutz sind nach gesetzlichen Anforderungen und Erfordernissen zu berücksichtigen.	Zu berücksichtigen.
	Rechtsgrundlagen	Zu 6. Die Rechtsgrundlagen sind zu beachten.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W. v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013		
	FD Bau und Gebäudemanagement **Straßenbaulastträger** Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.	F Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände seitens des Straßenbaulastträgers bestehen und keine Straßen und Anlagen der Trägerschaft des Landkreises berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	FD Öffentlicher Gesundheitsdienst nach Prüfung der vorgelegten Planungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 84-15 unter dem Titel Dr. Unruh Str., Wohn- und Sondergebiet (Seniorenpflegeeinrichtung) ergeht durch den Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst folgende fachliche Stellungnahme: ☑ von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. vorgelegtem Bebauungsplan ☐ es werden folgende Anregungen gegeben:	G Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen vorgetragen werden.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	FD Kataster und Vermessung Siehe Anlage	H Zu 1. Die Anlage wird entsprechend behandelt. Siehe Anlage.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	**Von:** "Rose, Uta" <U.Rose@nordwestmecklenburg.de> **An:** "bprante@wismar.de" <bprante@wismar.de> **Datum:** 04.05.2018 12:42 **Betreff:** WG: Wismar B-Plan 84/15 ... ein Punkt war zu viel ... Mit freundlichen Grüßen [Bildmarke Signatur_kleiner] <http://www.nordwestmecklenburg.de/> Think before print: save 200 ml water, 2g wood, 2 g CO2! i.A. Uta Rose (SB Boden / Abfall, LK NWM), 03841 - 3040 6622, u.rose@nordwestmecklenburg.de<mailto:u.rose@nordwestmecklenburg.de> Sollten Sie nicht der richtige Empfänger sein, informieren Sie mich bitte sofort und löschen diese Mail und deren Inhalte! Von: Rose, Uta Gesendet: Freitag, 4. Mai 2018 12:41 An: 'mahnel@pbm-mahnel.de' Cc: 'b.prante@wismar.de' Betreff: Wismar B-Plan 84/15 Sehr geehrter Herr Mahnel, das Ergebnis unserers gerade geführten Telefonates, zu dem auch Frau Prante zugeschaltet war, fasse ich kurz zusammen: Bodenschutzaspekte können am Dahlberg auch im Zuge der Erschließung abgearbeitet werden. Dazu halte ich es für erforderlich, einen kompetenten Gutachter für Altlasten umgehend mit der Erarbeitung eines Konzeptes zu beauftragen und dies mit der UBodB abzustimmen. Auf Grundlage des abgestimmten Konzeptes soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Erst wenn bodenschutzrechtliche Belange in einem städtebaulichen Vertrag ausreichend geregelt sind, kann der B-Plan rechtskräftig werden. [Bildmarke Signatur_kleiner]<http://www.nordwestmecklenburg.de/> Mit freundlichen Grüßen Uta Rose (SB Boden / Abfall) Im Auftrag der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Umwelt, als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde, Haus 2, Zi. 211, Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen Web: www.nordwestmecklenburg.de<http://www.nordwestmecklenburg.de/de/startseite-nwm.html> Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg<https://www.facebook.com/LKNWM/> Postanschrift: PF 1565, 23958 Wismar, Tel.: (03841) 3040 6622, Fax: (03841) 3040 8 6622, Mail: u.rose@nordwestmecklenburg.de<mailto:u.rose@nordwestmecklenburg.de> Diese Mail erhält vertrauliche bzw. rechtlich geschützte Informationen und ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Sollten Sie nicht der vorgesehene Empfänger oder dessen Vertreter sein, dann ist jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig. In diesem Fall bitte ich Sie, die E-Mail unverzüglich zu löschen und den Absender zu informieren. Think before print: save 200 ml water, 2g wood, 2 g CO2!	I Zu 1. Die Anforderungen an den Bodenschutz werden beachtet, so dass mit Vollzug der Planung im Zuge der Realisierung gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert werden können. Ergänzende Regelungen werden für den städtebaulichen Vertrag empfohlen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
II./1a	**Planungsbüro Mahnel (K.Hoot)** II./1a **Von:** Rose, Uta <U.Rose@nordwestmecklenburg.de> **Gesendet:** Dienstag, 17. Juli 2018 11:54 **An:** Planungsbüro Mahnel (K.Hoot) **Cc:** bprante@wismar.de **Betreff:** AW: Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg" - Hier: Bodenschutzbelange - Email 4 **Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung **Kennzeichnungsstatus:** Gekennzeichnet **Kategorien:** abgelegt Sehr geehrte Frau Hoot, vielen Dank für Ihre gestrigen 4 Mails. Auf Grundlage der Schadstoffkataster für die Gebäudesubstanz gehe ich davon aus, dass ein ordnungsgemäßer Rückbau oberirdischer Bauteile erfolgen kann. Die orientierende Baugrunderkundung, Gutachten Nr. 1802 111 der Sachverständigen–Ring GmbH, Bad Schwartau vom 28.02.2018 zeigt Auffüllungen von 0,6 bis 2,3 m Mächtigkeit. Es bestehen somit abfallrechtliche Deklarationspflicht und Nachforschungspflicht hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. (Siehe auch Gesamtstellungnahme des LK, Frau Gielow vom 04.05.2018, untere Abfall- und untere Bodenschutzbehörde) Damit Bodenschutzaspekte am Dahlberg im Zuge der Erschließung abgearbeitet werden können, ist es erforderlich, einen kompetenten Gutachter für Altlasten jetzt umgehend mit der Erarbeitung eines Konzeptes zu beauftragen und dies mit der UBodB kurzfristig abzustimmen. Auf Grundlage des abgestimmten Konzeptes soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.. **Erst wenn bodenschutzrechtliche Belange in einem städtebaulichen Vertrag ausreichend geregelt sind, kann der B-Plan rechtskräftig werden.** (Entsprechendes am 04.05.2018 telefonisch besprochen und in einer Mail zusammengefasst) Ich bitte einen kompetenten Gutachter für Altlasten kurzfristig zu benennen und durch diesen ein Konzept vorlegen zu lassen. Das entsprechende Konzept soll auch bei Abbrucharbeiten, insbesondere unter Flur zu berücksichtigt werden. Mit den Abbrucharbeiten wurde offensichtlich bereits begonnen. Mit freundlichen Grüßen i.A. **Uta Rose** (SB Boden / Abfall, LK NWM), **03841 - 3040 6622**, u.rose@nordwestmecklenburg.de	Zu 1: Ein Gefahrstoffkataster und ein Baugrundgutachten wurden erstellt und der unteren Abfallbehörde/ unteren Bodenschutzbehörde zur Verfügung gestellt. (Gefahrstoffkataster vom 13.10.2017, Orientierende Baugrunderkundung vom 28.02.2018). Zu 2: Die fachliche Bestätigung, dass ein ordnungsgemäßer Rückbau oberirdischer Bauteile erfolgen kann, wird zur Kenntnis genommen. Zu 3: Zum Umgang den Bodenschutzbelangen wurde aufgrund der vorliegenden Stellungnahme ein entsprechendes Konzept durch einen Sachverständigen erarbeitet ("Abfalltechnische Vordeklaration von anfallendem Bodenaushub", vom 01.08.2018) und mit der unteren Abfallbehörde/ unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt worden. Die Abarbeitung erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen. Zu 4: Eine dem vorgenannten Konzept entsprechende Regelung ist im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Wismar zu verankern. Zu 5: Der städtebauliche Vertrag ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zu schließen. Der Beschluss des städtebaulichen Vertrages erfolgt zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss. Zu 6: Es wird auf die Auswertung der Email vom 04.05.2018 unter II./ 1/ I dieser Auswertung verwiesen. Zu 7: Wie unter Ziffer 1 der vorliegenden Auswertung aufgeführt, wurden die Gutachten durch einen Sachverständigen erarbeitet und mit der Behörde abgestimmt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
II./ 1b	II. 16		

Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
FD Bauordnung und Planung
Frau Sack
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Auskunft erteilt Herr Wienhold
Zimmer 2.415 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 / 3040-5249 Fax 03841 / 3040-85249
E-Mail p.wienhold@nordwestmecklenburg.de
Unsere Sprechzeiten
Di 08:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr
Unser Zeichen 2018-B1-0074
Grevesmühlen, 11.04.2018

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom

Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.- Unruh- Straße - Dahlberg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. 1

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. 2

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.
Siehe auch Stellungnahme 2017-B1-0022

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wienhold

Anlagen: A4 A4 1x Auszug aus der aktuellen Liegenschaftskarte; 1x AP- Übersicht Maßstab 1:1500

	Zu 1. Die Hinweise zu diversen Aufnahme- und Sicherungspunkten werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt.	Zu berücksichtigen.
	Zu 2. Die Anforderungen von Gesetzen und Verordnungen zum Erhalt des Vermessungsnetzes sind zu beachten. Dies gilt unabhängig von der Bauleitplanung.	Zur Kenntnis zu nehmen.

Landkreis Nordwestmecklenburg
- Die Landrätin -
Kataster- und Vermessungsamt

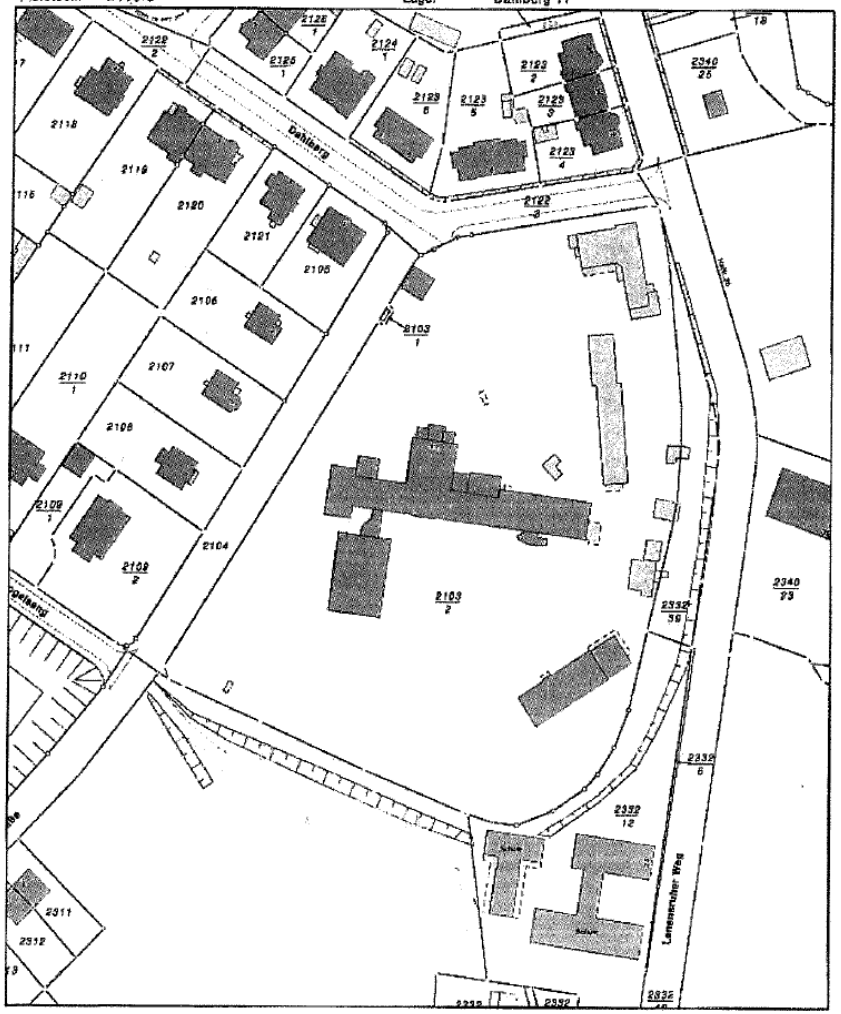
Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1500

Erstellt am 11.04.2018

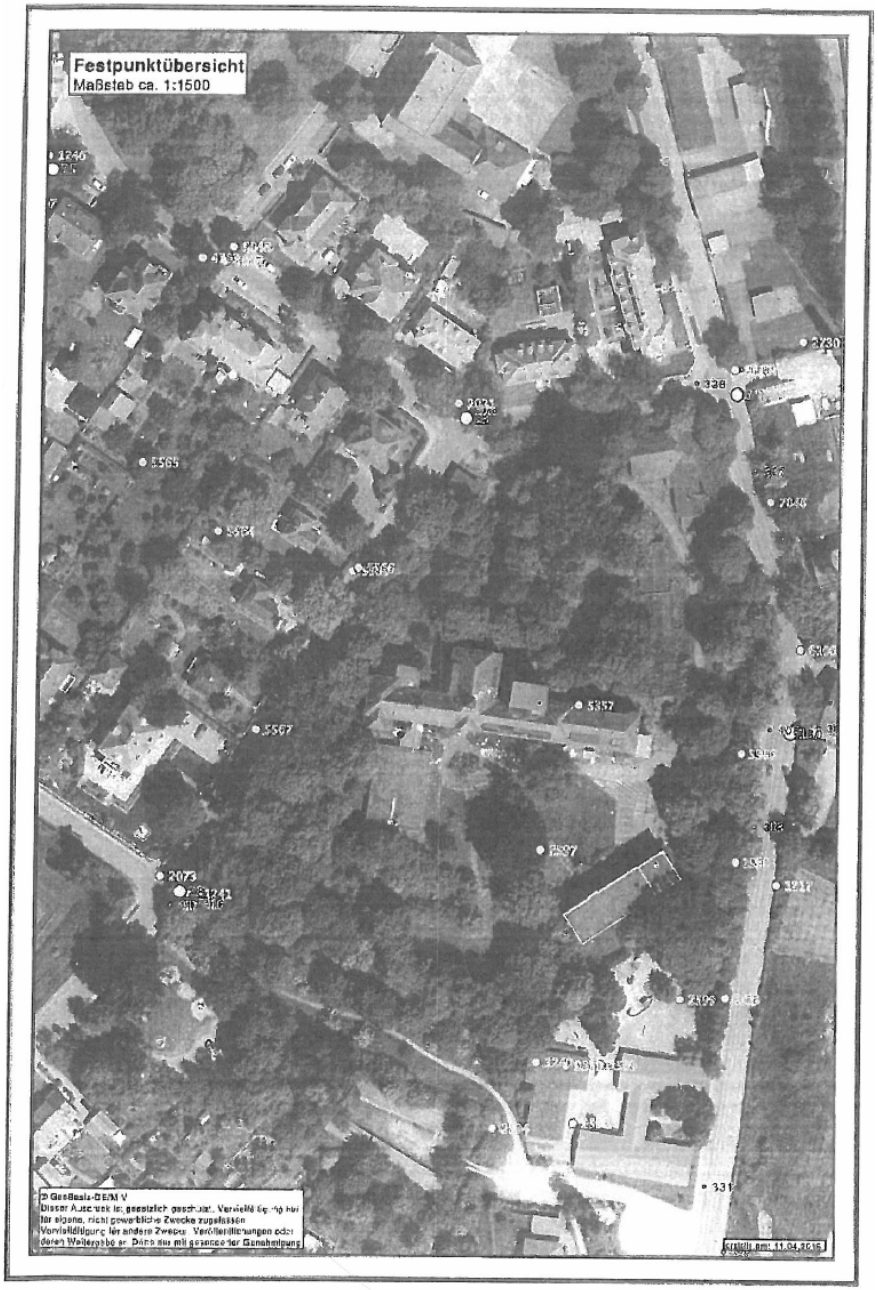
Gemarkung:	Wismar (13 0932)	Kreis:	Landkreis Nordwestmecklenburg
Flur:	1	Gemeinde:	Wismar, Hansestadt (13 0 74 087)
Flurstück:	2103/2	Lage:	Dahlberg 11



0 15 30 45 Meter

Maßstab 1:1500

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II/2 **Planungsbüro Mahnel** **Von:** Beate Prante <BPrante@wismar.de> **Gesendet:** Freitag, 27. Juli 2018 08:31 **An:** Planungsbüro Mahnel **Betreff:** Wtrlt: Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 84/15 >>> Jan Groth 27.07.2018 08:29 >>> Sehr geehrte Frau Prante, für die Beurteilung haben mir folgende Unterlagen vorgelegen: Bebauungsplan Nr.84/15, in Form des Auslegungsexemplares Begründung zum Bebauungsplan Schallgutachten Nr.1701E vom 16.01.2018, Nr. 1701/IIA vom 10.07.2018, Nr. 1701/IIB vom 12.07.2018, Büro für Schallschutz Winfried Steinert Nach Prüfung der mir vorliegenden Unterlagen, kann seitens der unteren Immissionsschutzbehörde sowohl der Bebauungsplan in Form der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, als auch die Immissionsgutachten des Büro für Schallschutz, Winfried Steinert bestätigt werden. Weiterführende Hinweise oder Änderungen sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Jan Groth Leiter Abt. Planung Hansestadt Wismar - Der Bürgermeister - Bauamt Abt. Planung Umweltass. u. Dipl.-Ing. Jan Groth Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Tel. 03841/251-6020 E-mail: jgroth@wismar.de	Zu 1: Die aufgeführten Unterlagen haben zur Beurteilung vorgelegen. Darüber hinaus lag noch die Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg im Bestand und unter Berücksichtigung der Planung vor. Zu 2: Die Behörde bringt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weder Anregungen noch Hinweise hervor.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
II. 3 5	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg** StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar z. H. Frau Prante Postfach 1245 23952 Wismar 3 - 60.2 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-135-18-5122-74087 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 4. Mai 2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** Ihr Schreiben vom 3. April 2018 Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung: **1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten** Die Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Da keine landwirtschaftlichen Flächen von der o.g. Maßnahme betroffen sein werden, werden keine weiteren Hinweise und Bedenken geäußert. **2. Integrierte ländliche Entwicklung** Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert. **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. 0 1 2 (3) 3.1	Zu 0. Die Ausführungen werden nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung. Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind und keine Hinweise und Bedenken geäußert werden. Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse durchgeführt wird und keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden. Zu 3.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange des StALU als Naturschutzbehörde berührt sind. Die aus Sicht der Hansestadt Wismar erforderlichen Behörden wurden beteiligt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
3)	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. 3.2 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. 3.3 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. 3.4 **4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 08.02.2017. Weitere Ergänzungen sind seitens meines Fachgebietes derzeit nicht erforderlich. 4 Im Auftrag Henning Remus	Zu 3.2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Wasserbehörde keine Bedenken vorgetragen werden. Zu 3.3. Hinweise zu Altlasten- und Bodenschutzkataster finden sich in den Unterlagen. Zusätzlich werden Abstimmungen geführt, um im städtebaulichen Vertrag Ergänzungen vorzunehmen. Zu 3.4. Die Anforderungen an die Gesetze und Verordnungen sind zu beachten. Zu 4. Die Stellungnahme wurde behandelt. Weitere Anforderungen und Ergänzungen ergeben sich aus Sicht der Hansestadt Wismar nicht.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	3) Beate Prante - S17021 - B-Plan 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Page 1 II. (4) **Von:** <toeb@lung.mv-regierung.de> **An:** <BPrante@wismar.de> **Datum:** 02.05.2018 11:16 **Betreff:** S17021 - B-Plan 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg" Wismar 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 03.04.2018 keine Stellungnahme ab. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Antje Grau 1 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Dezernat Personal, Haushalt Goldberger Straße 12 18273 Güstrow Tel. 03843/777-133 Fax 03843/777-9133	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
	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 3 LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin II. 7 Hansestadt Wismar Postfach 12 45 23952 Wismar bearbeitet von: Frau Babel Telefon: 0385 / 2070-2800 Telefax: 0385 / 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-**2461/18** Schwerin, 15. Mai 2018 ***Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange*** **B-Plan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Str. – Dahlberg“** Ihre Anfrage vom 03.04.2018; Ihr Zeichen: Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem im Bezug stehenden Vorhaben 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. Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. 1 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 untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. die zuständige kreisfreie Stadt.** 2 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. 3 Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Landesbehörde nicht zuständig ist. Zu 2. Der Brandschutz innerhalb des städtischen Bereiches ist durch die Hansestadt Wismar sicherzustellen. Zu 3. Ein Hinweis zur Kampfmittelauskunft wird beachtet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

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. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag gez. Jacqueline Babel (elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II. 10 stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE 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 Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Frau Prante Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Ihre Nachricht vom: 03.04.2018 / Ihr Zeichen: / Unser Zeichen: TG/Si / Bearbeiter: Herr Siedenschnur / Telefondurchwahl: 03841 233-459 / Datum: 02.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** **Reg. Nr.: 124/18, Az.: 5-008** Sehr geehrte Frau Prante, zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“ lagen uns folgende Unterlagen zur Einsicht- und Stellungnahme vor: - Anschreiben Hansestadt Wismar vom 03.04.2018 Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH haben als Träger öffentlicher Belange keine weiteren Forderungen oder Hinweise zum oben genannten Bebauungsplan. Freundliche Grüße Ihre Stadtwerke Wismar GmbH i. V. André Maron / i. A. Philipp Siedenschnur	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH keine Hinweise und Forderungen zum Bebauungsplan haben. Dies wird entsprechend zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II. 17 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 DE-23952 Wismar bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 588-48256255 E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de Internet: http://www.iverma-mv.de Az: 341 - TOEB201800338 Schwerin, den 09.04.2018 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** **hier: B-Plan Nr. 84/15 Wohn- und Sondergebiet Dr.- Unruh-Straße - Dahlberg / Stand 03.04.2018** 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 Hinweise des Landkreises wurden behandelt. Anforderungen an das Planverfahren, die die Zielsetzungen beeinträchtigen, ergeben sich dadurch nicht.	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 diese 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.

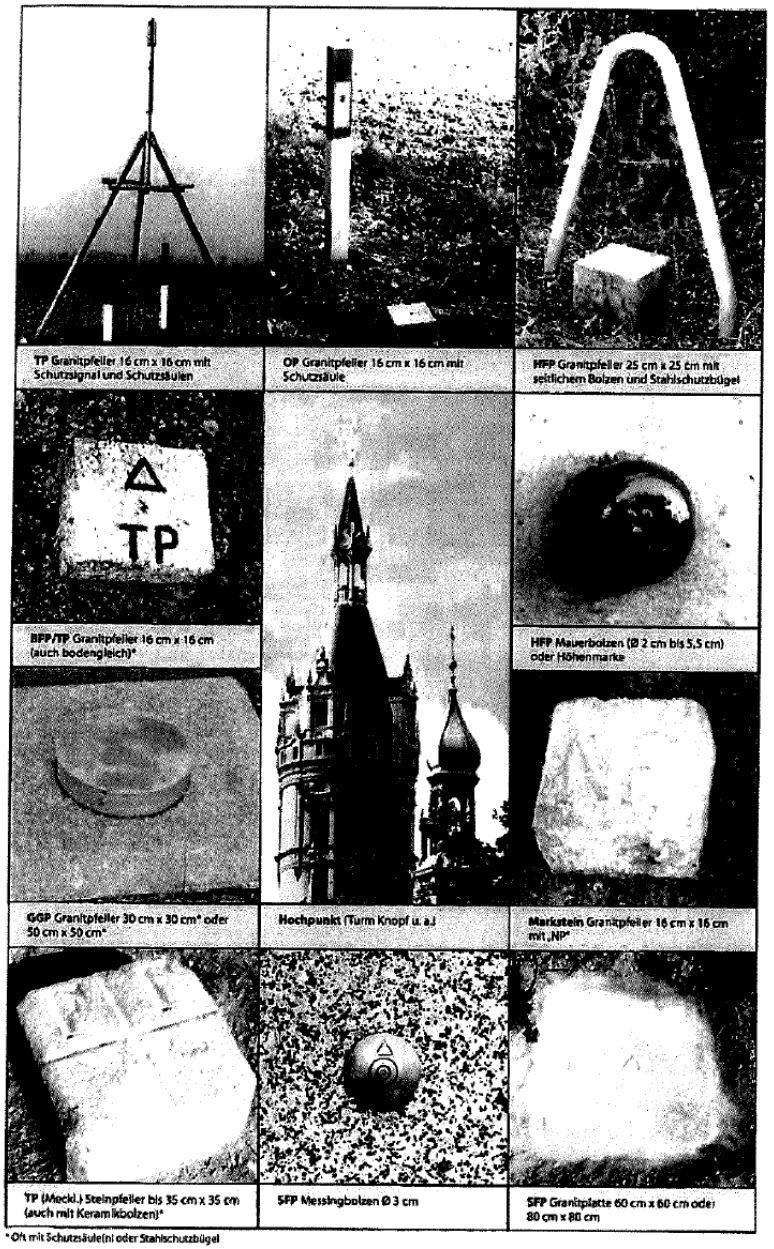
Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

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.laverma-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
	II. 2/		
	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: 120-506-44/18 Datum: 18.04.2018	
	Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“ der Hansestadt Wismar Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom: 03.04.2018 (Posteingang: 09.04.2018) Sehr geehrte Frau Prante, 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. 1 **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele** Zur Bewertung hat der Entwurf des B-Plans Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“ der Hansestadt Wismar bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Januar 2018) vorgelegen. 2 Der B-Plan Nr. 84/15 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 Errichtung von sechs Appartementhäusern mit max. je 15 Wohneinheiten und einer Seniorenpflegeeinrichtung mit max. 130 Pflegeplätzen zu schaffen. Der Vorhabenstandort ist durch leerstehende Gebäude des ehemaligen Städtischen Krankenhauses geprägt. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar umfasst eine Fläche von ca. 2,26 ha; davon sollen u.a. ca. 1,4 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und ca. 0,7 ha als Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der	Zu 1. Die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Ausführungen zu vorgelegten Unterlagen und Planungszielen entsprechen den vorgelegten Unterlagen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtung" ausgewiesen werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der Vorhabenstandort als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus" dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist gem. § 13a Abs. 2 S. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. 2a 2 **Raumordnerische Bewertung** Dem Vorhaben wurde bereits mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 13.02.2017 zugestimmt. Auf Grundlage des erneut eingereichten Entwurfes gilt die Zustimmung weiter fort. 3 **Bewertungsergebnis** Der B-Plan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg" ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. 4 **Abschließende Hinweise** Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze 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. 5 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. 6 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Theresa Werner **Verteiler** 2. Landkreis Nordwestmecklenburg, Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen – per Mail 3. EM VIII 360 – per Mail	Zu 3. Die Zustimmung und die Aufrechterhaltung der Zustimmung werden zur Kenntnis genommen. Zu 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Zu 5. Die Beurteilungsgrundlagen ändern sich nicht. Insofern geht die Hansestadt Wismar davon aus, dass das Vorhaben weiterhin so umsetzbar ist. Zu 6. Die Anforderungen werden durch die Verwaltung der Hansestadt Wismar erfüllt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Beate Prante - PLURAL 244048 / 77682135, Bebauungsplan Nr. 84/15 Pag II. - 23 **Von:** <Ute.Glaesel@telekom.de> **An:** <BPrante@wismar.de> **Datum:** 04.05.2018 10:38 **Betreff:** PLURAL 244048 / 77682135, Bebauungsplan Nr. 84/15 " Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg **Anlagen:** PLURAL 244048.pdf Sehr geehrte Frau Prante, hiermit erhalten Sie die erneute Stellungnahme der Telekom zur o.g. Planung. Mit freundlichen Grüßen Ute Glaesel Deutsche Telekom Technik GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Ost Ute Glaesel Sb PuB5, PTI 23 Hausanschrift: Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul Postanschrift: 01059 Dresden Besucheranschrift: Grevesmühlener Straße 36, 19057 Schwerin +49 0385 723-79593 (Tel.) +49 0385 723-79591 (Fax) E-Mail: Ute.Glaesel@telekom.de<mailto:Ute.Glaesel@telekom.de> www.telekom.de<http://www.telekom.de/>	Zu 1. Die erneute Stellungnahme zur Planung wird zur Kenntnis genommen und behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II. (23) T ERLEBEN, WAS VERBINDET. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 01069 Dresden Hansestadt Wismar Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar vom 3. April 2018, Frau Prante PTI 23, PPb 5 Ute Glaesel AZ: PLURAL 244048 / 77682135 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de 4. Mai 2018 Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg Sehr geehrte Frau Prante, 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 Zur o. a. Planung haben wir mit Schreiben PTI PLURAL 244048 vom 6. Februar 2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgendem Zusatz unverändert weiter. Vor dem Abbruch der vorhandenen Gebäude benötigen wir rechtzeitig vor Beginn hren Auftrag, um unsererseits die notwendigen Arbeiten zum Rückbau durchführen zu können. 2 Mit freundlichen Grüßen i.A. Ute Glaesel Digital unterschrieben von Ute Glaesel Datum: 2018.05.04 10:28:10 +02'00' Ute Glaesel	Zu 1. Die Zustimmung der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Zu 2. Die Anforderungen werden unabhängig vom Verfahren der Bauleitplanung im Zuge der Ausführung der Maßnahmen zu erfüllen sein.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	5) Beate Prante - Antwort: Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Page II. 24 **Von:** <BAIUDBwInfra13TOeB@bundeswehr.org> **An:** <BPrante@wismar.de> **Datum:** 11.04.2018 14:57 **Betreff:** Antwort: Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar (Ihr Schreiben vom 03.04.2018) Ihr Schreiben vom 03.04.2018 - Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar Unser Zeichen: 45-60-00/1931 Sehr geehrte Damen und Herren, Belange der Bundeswehr der Bundeswehr sind berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Hier verweise ich auf meine bereits übersandte Stellungnahme vom 02. Februar 2017 (per E-Mail um 13:11 Uhr). Die dort getroffenen Aussagen gelten auch in den weiteren Verfahrensschritten. Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist nicht weiter notwendig. mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Jelinek Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn BAIUDBwToeB@bundeswehr.org 1 2	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange berührt, jedoch nicht beeinträchtigt sind. Die Behandlung der Stellungnahme zum Entwurf wird beigefügt. Zu 2. Die Hansestadt Wismar entscheidet im Einzelfall über die Beteiligung je nach Erfordernis. Ein pauschaler Ausschluss wird hier nicht akzeptiert.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage: Stellungnahme des Bundesamtes vom 02. Februar 2017

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(24) **Von:** <BAIUDBwInfra13TOeB@bundeswehr.org> **An:** <BPrante@wismar.de> **Datum:** 02.02.2017 13:13 **Betreff:** Hansestadt Wismar Sehr geehrte Damen und Herren, anbei erhalten Sie die gewünschte Stellungnahme. Ihr Schreiben vom 12.01.2017 zu Hanststadt Wismar, BBP Nr. 84/15. Sehr geehrte Damen und Herren, im oben genannten Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab. Die Bundeswehr ist betroffen, hat aber keine Einwände/Bedenken zum Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Nutzung Seniorenresidenz mit Bauhöhen bis zu 14,00 Meter. Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig. Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 Meter über Grund nicht überschreiten werden. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag G. Schmidt Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn BAIUDBwToeB@bundeswehr.org	Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände und Bedenken vorgetragen werden. Die Höhenfestsetzung erfolgt im Plan. Zu 2. Der Hinweis im Fall eine Höhenüberschreitung wird beachtet und berücksichtigt. Für den Fall, dass Höhen von 30 m überschritten werden, wird ein erneutes Beteiligungsverfahren notwendig.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II.25 EVB ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR Bereich Entwässerung / Straßenunterhaltung Bearbeiter: P. Lüth Telefon: 7 49-410 Fax: 7 49-444 E-Mail: plueth@evb-hwi.de Datum: 24.07.2018 ***Prüfvermerk*** **Regenwasserkonzept – B-Plan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** **1.0. Allgemeines:** Dem EVB wurde das Regenwasserkonzept Stand 18.05.2017 von der Ingenieurgesellschaft Siebert und Partner mbH, Schützenhof 2-4, Lübeck, die hier als Planungsbüro auftritt, vorgelegt. „Dr.-Unruh-Straße, Wismar“ Immobilien GmbH und Co. KG. Es wird hier das Konzept der Regenentwässerung bewertet. 1 **2.0. Technische Beurteilung:** Zu den Unterlagen des Regenwasserkonzeptes sind die folgenden Anmerkungen zu beachten: 2 • Die Bemessung des RW-Systems wurde geprüft. • Die hydraulischen Berechnungen des Regenwassersystems sind den weiteren Planungsphasen in einer Listenrechnung zusammenzustellen. • Es ist nachzuweisen, dass der Gesamtabfluss aus den beiden Regenrückhaltebecken dauerhaft auf 11 l/s gedrosselt wird. Für zusätzliche Bauwerke zur Drosselung des Abflusses aus den Regenrückhaltebecken ist ein hydraulischer Nachweis zu erbringen. • Gemäß Berechnungen nach DWA-Merkblatt M153 ist eine Behandlung des Regenwassers vor Einleitung in den Volkshausgraben (zum aktuellen Stand) nicht notwendig. • Änderungen bzgl. des RW-Systems, die sich im Laufe der weiteren Planung ergeben, sind dem EVB anzuzeigen und zur Prüfung vorzulegen Der EVB der Hansestadt Wismar ist im Zuge der weiteren Planungsphasen zu beteiligen. 3 Mit freundlichem Gruß Im Auftrag P. Lüth	Zu 1: Das zur Beurteilung vorgelegte Regenwasserkonzept wird aufgeführt. Zu 2: Die Hansestadt Wismar geht aufgrund der Stellungnahme davon aus, dass bei Beachtung der vorgebrachten Hinweise seitens des EVB Einverständnis zum vorgelegten Regenwasserkonzept besteht. Eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes resultiert aus den hervorgebrachten Hinweisen nicht. Die Begründung ist zu ergänzen. Die Hinweise sind in weitergehenden Verfahren außerhalb der Bauleitplanung zu beachten. Zu 3: Die weitere Beteiligung des EVB erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Bauleitplanung.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	II./25a **Planungsbüro Mahnel (K.Hoot)** **Von:** Lüth, Paul <plueth@evb-hwi.de> **Gesendet:** Montag, 13. August 2018 11:33 **An:** Planungsbüro Mahnel (K.Hoot) **Betreff:** AW: Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" - Hier: Regenwasserkonzept Sehr geehrte Frau Hoot, unter Einhaltung der im Prüfvermerk vom 24.07.2018 aufgelisteten Punkte, wird dem Entwässerungskonzept durch den EVB unter Vorbehalt von Änderungen in der weiteren Planung zugestimmt. (1) Mit freundlichem Gruß Paul Lüth Planung / Bauleitung Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb SG Invest Werftstraße 1 23966 Wismar Telefon: 03841 - 749 410 Telefax: 03841 - 749 444 Mobil: 0152/38 27 32 22 plueth@evb-hwi.de www.evb-hwi.de Bevor Sie diese E-Mail ausdrucken, prüfen Sie bitte, ob dies wirklich notwendig ist. Umweltschutz geht uns alle an! Help save paper - do you need to print this email?	Zu 1: Die Hansestadt Wismar nimmt zur Kenntnis, dass der EVB unter Bezug auf seine vorhergehende Stellungnahme (II./ 25 dieser Auswertung) der vorgelegten Planung zustimmt. Eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes resultiert aus den hervorgebrachten Hinweisen (siehe II./25) nicht. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS II. 26 WBV„Wallensteingraben- Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg Hansestadt Wismar PF 1245 23952 Wismar Bearbeiter / Ihre Zeichen/Nachricht vom / Unser Zeichen / Datum: Dorf Mecklenburg, den 23.04.2018 **Betr.: Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh Str. - Dahlberg** Sehr geehrte Damen und Herren, dem o. g. Bebauungsplan wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind durch das Vorhaben nicht direkt betroffen. Der Einleitung von Niederschlagswasser in Höhe von 11 l/s in das Gewässer Nr.: 11:0:21/3, Volkshausgraben wird ebenfalls zugestimmt. Die Vorflut im Gewässer ist auf Grund von Ablagerungen eingeschränkt, aber ausreichend. Ein Konzept zur Sanierung und ökologischen Aufwertung des Gewässers ist durch die Hansestadt Wismar in Vorbereitung. Mit freundlichem Gruß U. Brüsewitz Uwe Brüsewitz Geschäftsführer	Zu 1. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen, da Anlagen nicht direkt betroffen sind. Zu 2. Die Zustimmung zur Einleitung wird zur Kenntnis genommen. Zu 3. Die Auswertung und Bewertung zu dem Gewässer wird zur Kenntnis genommen. Zu 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Konzept zur Sanierung in Vorbereitung ist.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV. (1)	[redacted] Bauamt der Hansestadt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar eingegangen am: 16. [illegible] 2018 Wismar, 04.05.2018 Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“ Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung Sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren, Bezug nehmend auf die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 84/15 für das Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg erhebe ich als Eigentümerin des Grundstückes 2315 nachfolgende Einwendungen bzw. Bedenken: 1. Zunächst befürchte ich Schäden am Mauerwerk meines Hauses durch die Erschütterungen während der Bauarbeiten. Die Auswirkungen auf die umgebenden Häuser sind meines Erachtens nicht geprüft worden. 2. Die vorhandenen Systeme zur Ableitung des Niederschlags- und des Abwassers sind bereits ohne die zusätzliche Bebauung in ihrer Kapazität ausgereizt. Bei Starkregen war es bisher wiederholt zu Überflutungen der Dr.-Unruh-Straße sowie zeitweilig auch der Keller in unserer Straße und vereinzelt auch der Grundstücke gekommen. Der Volkshausgraben kann schon jetzt das Niederschlagswasser nicht vollständig aufnehmen. Die Situation muss sich m. E. verschlechtern, wenn noch zusätzlich Wasser aus dem o. g. zu bebauenden Grundstück eingeleitet wird, zumal statt des zurzeit des Krankenhausbetriebes bestehenden Parkgeländes dessen großflächige Bebauung erfolgen soll, was die Versickerung des Niederschlagswassers deutlich beeinträchtigen wird. Aus den genannten Gründen befürchte ich eine zusätzliche Vernässung meines Grundstückes. Ich denke, dass im Rahmen des Bebauungsplanes auch die Situation der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden muss, und eine Verschlechterung der Situation verhindert werden sollte - und zwar durch die Stadt bzw. den Bauherren des o. g. Grundstückes. Mit freundlichen Grüßen [redacted]	Zu 1: Diese Auswirkungen aufgrund der Bauarbeiten sind außerhalb der Bauleitplanung zu betrachten. Während der Durchführung der Baumaßnahmen kann diesbezüglich der Sachverhalt durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Beweissicherung überprüft werden. Zu 2: Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und der vormaligen Nutzung innerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich auch für die vorliegende Planung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar durch den vorhandenen Leitungsbestand und notwendige Erweiterungen des Leitungsbestandes sichergestellt ist. Durch den Vorhabenträger sind die Voraussetzungen für die geordnete Ver- und Entsorgung zu schaffen. Die einzelnen Ver- und Entsorger wurden am Planverfahren beteiligt und aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuleiten. Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Freigefälleleitung an das vorhandene Schmutzwassersystem anzubinden; die Nutzung vorhandener Anschlusspunkte ist im Zuge der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen abzustimmen. Zur Berücksichtigung der Belange der geordneten Niederschlagswasserableitung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes das "Regenwasserkonzept - Wismar-Dahlberg" erarbeitet. Die Einleitung des Regenwassers des Bebauungsplangebietes wird gedrosselt in den südlich gelegenen Volkshausgraben erfolgen, d.h. innerhalb des Plangebietes sind Flächen für die Rückhaltung des Regenwassers vorzusehen. Dem zuständigen Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) der Hansestadt Wismar wurde auch das "Regenwasserkonzept - Wismar Dahlberg" zur Beurteilung vorgelegt. In seinen Stellungnahmen bringt der EVB weder Bedenken zum Ausdruck noch Anregungen hervor; die Hinweise sind außerhalb der Bauleitplanung im weiterführenden Planverfahren beachtlich. Der EVB stimmt dem vorgelegten Entwässerungskonzept unter Einhaltung der gegebenen Hinweise zu. Gegenüber den aktuellen Verhältnissen kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Gebiet des Bebauungsplanes; der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet des Bebauungsplanes darf den festgelegten Maximalwert nicht überschreiten. Zu 3: Es wird auf die vorhergehenden Ausführungen unter Ziffer 2 der Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen. Durch den Vorhabenträger sind die Voraussetzungen für die geordnete Ver- und Entsorgung ohne die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu schaffen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 2 [redacted] Wismar, 04.05.2018 IV. 2 Bauamt der Hansestadt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar **Bebauungsplan Nr. 84/15** **„Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** **Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung** Sehr geehrte Damen und Herren, ich nehme Bezug auf die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 84/15 für das ***Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg***. Als Eigentümer des Grundstücks 2316 erhebe ich die nachfolgend dargestellten Einwendungen bzw. Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungen wie folgt: 1 **1. Art und Maß der baulichen Nutzung** Der Planentwurf sieht in seiner Begründung unter anderem in Ziffer 7 vor, dass sich das Vorhaben in die vorhandenen Gegebenheiten bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des naturräumlichen Bestandes einfügen soll. Die in der Begründung als Bestand beschriebene zweigeschossige Bebauung mit Steildächern in der für den Stadtteil typischen und prägenden lockeren Villenform findet sich allerdings nicht in den geplanten Festsetzungen für eine zukünftige Bebauung wieder. 2 Die für den Neubau im Planungsgebiet angenommene GRZ von 0,4 widerspricht der unterstellten Fortsetzung des Gebietscharakters, ebenfalls. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 würde nicht zu einer lediglich geringfügigen Erhöhung der GRZ im Bereich des B-Plans führen, da die GRZ der vorhandenen direkten Umgebungsbebauung im Mittel bei weniger als 0,2 liegen dürfte, so auch auf dem in meinem Eigentum stehenden Grundstück. Zudem ist das vorhandene System zur Ableitung des Niederschlagswassers bereits ohne die zusätzliche Bebauung kapazitativ ausgereizt. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung wird das sensible hydrologische System stark negativ beeinflusst. Auch unter diesem Aspekt ist die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 nicht akzeptabel. 3 Die vorhandene Villenstruktur mit jeweils großzügigen Grundstücken ist wegen ihrer Eigenart als schützenswert zu qualifizieren und steht zum großen Teil unter Denkmalschutz. Unter anderem diese Ortstypik ist meines Erachtens zwingend zu erhalten. 4 Ferner steht der beschriebene beabsichtigte bauliche Kontrast (Flachdach statt Steildach) in diametralem Gegensatz zu dem auch für mein Grundstück wertgebenden Gesamtbild des Stadtteils. Die ausschließlich aus kommerziellen Verkaufsinteressen gewählte Architektur und Verdichtung der Wohnbebauung lässt eine Abwertung meines Grundstückes und Baubestandes befürchten. 5	Zu 1: Die hervorgebrachten Anregungen und Hinweise werden nachfolgend im Rahmen der Abwägung behandelt. Zu2: Die planerische Zielsetzung besteht in der Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Krankenhauses mit einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung. Die Überplanung des Gebietes zugunsten einer villenartigen Struktur - so wie in der Umgebung nordwestlich des Plangebietes vorzufinden und auch in der Bestandsbeschreibung in der Begründung aufgeführt - ist nicht die planerische Absicht. Die Umsetzung des Plankonzeptes bedingt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4. Zu 3: Zur Berücksichtigung der Belange der geordneten Niederschlagswasserableitung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes das "Regenwasserkonzept - Wismar-Dahlberg" erarbeitet. Insbesondere die Festsetzung der Grundflächenzahl fand dabei Berücksichtigung. Die Einleitung des Regenwassers des Bebauungsplangebietes wird gedrosselt in den südlich gelegenen Volkshausgraben erfolgen, d.h. innerhalb des Plangebietes sind Flächen für die Rückhaltung des Regenwassers vorzusehen. Dem zuständigen Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) der Hansestadt Wismar wurde auch das "Regenwasserkonzept - Wismar Dahlberg" zur Beurteilung vorgelegt. In seinen Stellungnahmen bringt der EVB weder Bedenken zum Ausdruck noch Anregungen hervor; die Hinweise sind außerhalb der Bauleitplanung im weiterführenden Planverfahren beachtlich. Der EVB stimmt dem vorgelegten Entwässerungskonzept unter Einhaltung der gegebenen Hinweise zu. Gegenüber den aktuellen Verhältnissen kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Gebiet des Bebauungsplanes; der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet des Bebauungsplanes darf den festgelegten Maximalwert nicht überschreiten. Zu 4: In die vorhandene Struktur der benachbarten Villengrundstücke wird mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht eingegriffen. Die denkmalrechtlichen Aspekte wurden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt; die Aufstellung des Bebauungsplanes fand unter Einbindung der zuständigen Behörde statt. Aufgrund der Hinweise und Anregungen der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Entwurf bereits vor der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend angepasst. Zu 5: Das Grundstück des Einwenders IV.2 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84/15 in ca. 130 m Entfernung. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 entstehen keine Änderungen oder eine Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders, so dass Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar sind.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
6	Das komplette Neuarrangement der geplanten Bebauung widerspricht also der städtebaulichen Eigenart des Stadtteiles und integriert sich gerade nicht in den naturräumlichen, insbesondere parkähnlichen wie denkmalgeschützten Bestand.	Zu 6: Für das Plangebiet besteht nicht die planerische Zielstellung, die städtebauliche Struktur der nordwestlich angrenzenden villenartigen Bebauung in der gleichen Art aufzunehmen und fortzuführen (sh. vorhergehende Auswertung unter Ziffer 1). Das Plangebiet war vorhergehend als Krankenhausstandort genutzt und weicht in seiner Bebauungsstruktur bereits bisher von der villenartigen Struktur ab. Während des Aufstellungsverfahrens wurde das städtebauliche Konzept in der Lage optimiert. Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Orts- und Landschaftsbild bislang maßgeblich durch die vorhandenen baulichen Anlagen des vormaligen Krankenhauses und den Gehölzbestand geprägt. Die prägenden Großgehölze wurden unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes weitestmöglich beachtet und zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes sind Baudenkmale nicht vorhanden, jedoch in der Umgebung des Plangebietes sind Denkmale - im Bereich der Dr.-Unruh-Straße, der Straße Dahlberg sowie der Kanalstraße vorhanden. Der Umgebungsschutz der Denkmale wurde bei der Planaufstellung berücksichtigt; die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde getroffen.	Nicht zu berücksichtigen.
7	Ich rege daher an, eine GRZ von maximal 0,2 zuzulassen.	Zu 7: Unter Berücksichtigung der Planungsziele bleibt die Hansestadt Wismar bei der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4. Eine Reduzierung auf eine Grundflächenzahl von 0,2 wird nicht vorgenommen.	Nicht zu berücksichtigen.
8	2. **Anzahl Vollgeschosse** Durch die Festsetzung von drei bzw. vier Vollgeschossen als zulässige Anzahl ergibt sich einmal mehr, dass das Planungsziel, die künftige Bebauung in die vorhandene Art und das vorhandene Maß der umliegenden Bebauung einzupassen, nicht erreicht wird. Obgleich der Bestand als „durchweg zweigeschossige Bebauung“ festgestellt wird, soll eine Verletzung dieser Bestandsstruktur hingenommen und eine Bebauung zugelassen werden, die sich optisch nicht in die vorhandene Wohnbebauung einpasst.	Zu 8: Innerhalb des Plangebietes wurden für das sonstige Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wurden maximal 3 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind die jetzigen Bestandsgebäude teilweise dreigeschossig zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss, bis zu einer Höhe von über 17 m über dem vorhandenen Gelände (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses). Die Viergeschossigkeit ist mit dem Bebauungsplan nur im Bereich der Pflegeeinrichtung zulässig. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die mit dem Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhe erheblich unterhalb der jetzigen Höhe des Gebäudebestandes (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses) liegt: Oberkante Gebäude für den Bereich des sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung mit max. 14,00 m über dem unteren Bezugspunkt und für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit max. 10,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Auch wird noch einmal hervorgebracht, dass die Weiterführung der Villenstruktur gemäß der angrenzenden Bebauung nicht das Planungsziel des Bebauungsplanes ist.	Nicht zu berücksichtigen.
9	3. **Verschlechterung der hydrologischen Grundstückssituation** Eine Realisierung der geplanten Bebauung würde die hydrologische Situation des eigenen Grundstücks sowie der umgebenden Bestandsbebauung stark beeinträchtigen. Das zu bebauende Grundstück soll in Richtung meines Grundstückes über den Volkshausgraben entwässert werden. Dem Plangeber ist hierbei bewusst, dass weder eine Versickerung noch die bestehende Niederschlagswassereinleitung in den Volkshausgraben als ausreichend und zulässig anzusehen sind. Vielmehr wird angeregt, für eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zu sorgen. Es fehlen hier konkrete Erwägungen und Vorgaben, wie dies im Detail zu erfolgen hat. Zudem erfolgt keine ausreichende Auseinandersetzung mit den für die betroffenen Grundstücke, zu denen auch meines zählt, entstehenden Risiken und deren Abwehr.		
10	Durch die geplanten Veränderungen der Oberflächensituation, insbesondere der zusätzlichen Versiegelung von vordem parkähnlichen Flächen wird sowohl die natürliche Abflusssituation als auch die künstliche Niederschlagswassereinleitung nachhaltig und negativ beeinflusst.		
11	Es wird befürchtet, dass eine Stauwassersituation südlich des zu bebauenden, plangegenständlichen Grundstückes entsteht und es somit zu nicht hinnehmbaren Nachteilen auf mein Grundstück durch Stau- und/oder Niederschlagswasser kommt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher nicht nur für die Herstellung hinreichend dimensionierter Erschließungsanlagen für die Oberflächenentwässerung der zukünftigen Baugrundstücke Sorge zu tragen. Es ist vielmehr auch den speziellen geographischen und hydrologischen Gegebenheiten der Bestandsgrundstücke Rechnung zu tragen, da durch die geplante Bebauung in ein sensibles, aber funktionierendes natürliches wie künstliches Entwässerungssystem eingegriffen wird. Bei der Realisierung der geplanten Bebauung steht eine direkte Nutzungsbeeinträchtigung für mein Grundstück durch dann womöglich entstehende Vernässung zu besorgen. Bei der Konzeption der Erschließungsanlagen lediglich die neue Bebauung zu berücksichtigen, ist zudem fehlerhaft. Der Planentwurf mangelt daher an einem Erfordernis.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Das komplette Neuarrangement der geplanten Bebauung widerspricht also der städtebaulichen Eigenart des Stadtteiles und integriert sich gerade nicht in den naturräumlichen, insbesondere parkähnlichen wie denkmalgeschützten Bestand. 6 Ich rege daher an, eine GRZ von maximal 0,2 zuzulassen. 7 2. **Anzahl Vollgeschosse** Durch die Festsetzung von drei bzw. vier Vollgeschossen als zulässige Anzahl ergibt sich einmal mehr, dass das Planungsziel, die künftige Bebauung in die vorhandene Art und das vorhandene Maß der umliegenden Bebauung einzupassen, nicht erreicht wird. Obgleich der Bestand als „durchweg zweigeschossige Bebauung“ festgestellt wird, soll eine Verletzung dieser Bestandsstruktur hingenommen und eine Bebauung zugelassen werden, die sich optisch nicht in die vorhandene Wohnbebauung einpasst. 8 3. **Verschlechterung der hydrologischen Grundstückssituation** Eine Realisierung der geplanten Bebauung würde die hydrologische Situation des eigenen Grundstücks sowie der umgebenden Bestandsbebauung stark beeinträchtigen. Das zu bebauende Grundstück soll in Richtung meines Grundstückes über den Volkshausgraben entwässert werden. Dem Plangeber ist hierbei bewusst, dass weder eine Versickerung noch die bestehende Niederschlagswassereinleitung in den Volkshausgraben als ausreichend und zulässig anzusehen sind. Vielmehr wird angeregt, für eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zu sorgen. Es fehlen hier konkrete Erwägungen und Vorgaben, wie dies im Detail zu erfolgen hat. Zudem erfolgt keine ausreichende Auseinandersetzung mit den für die betroffenen Grundstücke, zu denen auch meines zählt, entstehenden Risiken und deren Abwehr. 9 Durch die geplanten Veränderungen der Oberflächensituation, insbesondere der zusätzlichen Versiegelung von vordem parkähnlichen Flächen wird sowohl die natürliche Abflusssituation als auch die künstliche Niederschlagswassereinleitung nachhaltig und negativ beeinflusst. 10 Es wird befürchtet, dass eine Stauwassersituation südlich des zu bebauenden, plangegenständlichen Grundstückes entsteht und es somit zu nicht hinnehmbaren Nachteilen auf mein Grundstück durch Stau- und/oder Niederschlagswasser kommt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher nicht nur für die Herstellung hinreichend dimensionierter Erschließungsanlagen für die Oberflächenentwässerung der zukünftigen Baugrundstücke Sorge zu tragen. Es ist vielmehr auch den speziellen geographischen und hydrologischen Gegebenheiten der Bestandsgrundstücke Rechnung zu tragen, da durch die geplante Bebauung in ein sensibles, aber funktionierendes natürliches wie künstliches Entwässerungssystem eingegriffen wird. Bei der Realisierung der geplanten Bebauung steht eine direkte Nutzungsbeeinträchtigung für mein Grundstück durch dann womöglich entstehende Vernässung zu besorgen. Bei der Konzeption der Erschließungsanlagen lediglich die neue Bebauung zu berücksichtigen, ist zudem fehlerhaft. Der Planentwurf mangelt daher an einem Erfordernis. 11	Zu 9: Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zur Berücksichtigung der Belange der geordneten Niederschlagswasserableitung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes das "Regenwasserkonzept - Wismar-Dahlberg" erarbeitet. Die Einleitung des Regenwassers des Bebauungsplangebietes wird gedrosselt in den südlich gelegenen Volkshausgraben erfolgen, d.h. innerhalb des Plangebietes sind Flächen für die Rückhaltung des Regenwassers vorzusehen. Durch den Vorhabenträger sind die Voraussetzungen für die geordnete Ver- und Entsorgung ohne die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu schaffen. Die einzelnen Ver- und Entsorger wurden am Planverfahren beteiligt und aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Dem zuständigen Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) der Hansestadt Wismar wurde auch das "Regenwasserkonzept - Wismar Dahlberg" zur Beurteilung vorgelegt. In seinen Stellungnahmen bringt der EVB weder Bedenken zum Ausdruck noch Anregungen hervor; die Hinweise sind außerhalb der Bauleitplanung im weiterführenden Planverfahren beachtlich. Der EVB stimmt dem vorgelegten Entwässerungskonzept unter Einhaltung der gegebenen Hinweise zu. Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine weiteren Festsetzungen vorzunehmen; Konkretisierungen sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen vorzunehmen. Zu 10: Die Planung gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan wurde dem vorgenannten "Regenwasserkonzept - Wismar - Dahlberg" zugrunde gelegt. Die Veränderungen aufgrund der Planung wurden somit berücksichtigt. Zu 11: Es wird auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen. In den Volkshausgraben darf gemäß Vorgabe der zuständigen Behörde eingeleitet werden. Mit dem Regenwasserkonzept wurde dargelegt, dass das Regenwasser grundsätzlich in ein Regenwasserrückhaltebecken einzuleiten, zwischenzuspeichern und von dort aus gedrosselt in den Volkshausgraben einzuleiten ist. Die Einleiterlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde im Rahmen der weiterführenden Planung der Baumaßnahmen zu beantragen. Dem Entwässerungskonzept wurde unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise seitens des EVB zugestimmt. Aus den Hinweisen resultieren keine Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes; die Hinweise sind außerhalb des Bebauungsplanes in der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten. Gegenüber den aktuellen Verhältnissen kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Gebiet des Bebauungsplanes; der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet des Bebauungsplanes darf den festgelegten Maximalwert nicht überschreiten.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Als Verursacher der vorstehend dargestellten Verschlechterung der Entwässerungssituation für die Bestandsgrundstücke ist der Erschließungsträger daher zu verpflichten, Erschließungsanlagen auf eigene Kosten so zu dimensionieren und herzustellen, dass nicht nur der Entwässerungsbedarf im Plangebiet selbst abdeckt wird, sondern auch die umliegende Bestandsbebauung berücksichtigt wird. 12 Nach alledem ist festzustellen, dass der B-Plan-Entwurf an mehreren erheblichen Mängeln leidet und daher fehlerhaft ist. 13 Mit freundlichen Grüßen [redacted]	Zu 12: Die Vorgabe für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Volkshausgraben erfolgt durch die zuständigen Behörden. Damit wird gewährleistet, dass sich die Situation der umliegenden Grundstücke in Bezug auf die Niederschlagsentwässerung gegenüber dem Bestand nicht verschlechtert. Für das Plangebiet ist die geordnete Niederschlagwassersentwässerung durch den Vorhabenträger nachzuweisen. Zu 13: Es wird auf die vorhergehende Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen. Die hervorgebrachten Anregungen und Hinweise werden in die Abwägung eingestellt.	Nicht zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	[redacted] Wismar, 04.06.2018 IV. 3) Bauamt der Hansestadt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar **Bebauungsplan Nr. 84/15** **„Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** **Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung** Sehr geehrte Damen und Herren, wir nehmen Bezug auf die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 84/15 für das ***Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg***. Als Eigentümer des Grundstücks 2314/1 erheben wir die nachfolgend dargestellten Einwendungen bzw. Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungen wie folgt: 1 **1. Art und Maß der baulichen Nutzung** Der Planentwurf sieht in seiner Begründung unter anderem in Ziffer 7 vor, dass sich das Vorhaben in die vorhandenen Gegebenheiten bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des naturräumlichen Bestandes einfügen soll. Die in der Begründung als Bestand beschriebene zweigeschossige Bebauung mit Steildächern in der für den Stadtteil typischen und prägenden lockeren Villenform findet sich allerdings nicht in den geplanten Festsetzungen für eine zukünftige Bebauung wieder. 2 Die für den Neubau im Planungsgebiet angenommene GRZ von 0,4 widerspricht der unterstellten Fortsetzung des Gebietscharakters, ebenfalls. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 würde nicht zu einer lediglich geringfügigen Erhöhung der GRZ im Bereich des B-Plans führen, da die GRZ der vorhandenen direkten Umgebungsbebauung im Mittel bei weniger als 0,2 liegen dürfte, so auch auf dem in unserem Eigentum stehenden Grundstück. Zudem ist das vorhandene System zur Ableitung des Niederschlagswassers bereits ohne die zusätzliche Bebauung kapazitativ ausgereizt. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung wird das sensible hydrologische System stark negativ beeinflusst. Auch unter diesem Aspekt ist die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 nicht akzeptabel. 3 Die vorhandene Villenstruktur mit jeweils großzügigen Grundstücken ist wegen ihrer Eigenart als schützenswert zu qualifizieren und steht zum großen Teil unter Denkmalschutz. Unter anderem diese Ortstypik war im Jahre 2014 Grundlage für die Entscheidung, das Grundstück 2314/1 zu erwerben. 4 Ferner steht der beschriebene beabsichtigte bauliche Kontrast (Flachdach statt Steildach) in diametralem Gegensatz zu dem auch für mein Grundstück wertgebenden Gesamtbild des Stadtteils. Die ausschließlich aus kommerziellen Verkaufsinteressen gewählte Architektur und Verdichtung der Wohnbebauung lässt eine Abwertung meines Grundstückes und Baubestandes befürchten. 5	Zu 1: Die hervorgebrachten Anregungen und Hinweise werden nachfolgend im Rahmen der Abwägung behandelt. Zu2: Die planerische Zielsetzung besteht in der Nachnutzung des ehemaligen Klinikums mit einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung. Die Überplanung des Gebietes zugunsten einer villenartigen Struktur - so wie in der Umgebung nordwestlich des Plangebietes vorzufinden und auch in der Bestandsbeschreibung in der Begründung aufgeführt - ist nicht die planerische Absicht. Die Umsetzung des Plankonzeptes bedingt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4. Zu 3: Zur Berücksichtigung der Belange der geordneten Niederschlagswasserableitung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes das "Regenwasserkonzept - Wismar-Dahlberg" erarbeitet. Insbesondere die Festsetzung der Grundflächenzahl fand dabei Berücksichtigung. Die Einleitung des Regenwassers des Bebauungsplangebietes wird gedrosselt in den südlich gelegenen Volkshausgraben erfolgen, d.h. innerhalb des Plangebietes sind Flächen für die Rückhaltung des Regenwassers vorzusehen. Durch den Vorhabenträger sind die Voraussetzungen für die geordnete Ver- und Entsorgung ohne die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu schaffen. Die einzelnen Ver- und Entsorger wurden am Planverfahren beteiligt und aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Dem zuständigen Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) der Hansestadt Wismar wurde auch das "Regenwasserkonzept - Wismar Dahlberg" zur Beurteilung vorgelegt. In seinen Stellungnahmen bringt der EVB weder Bedenken zum Ausdruck noch Anregungen hervor; die Hinweise sind außerhalb der Bauleitplanung im weiterführenden Planverfahren beachtlich. Der EVB stimmt dem vorgelegten Entwässerungskonzept unter Einhaltung der gegebenen Hinweise zu. Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine weiteren Festsetzungen vorzunehmen; Konkretisierungen sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen vorzunehmen. Gegenüber den aktuellen Verhältnissen kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Gebiet des Bebauungsplanes; der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet des Bebauungsplanes darf den festgelegten Maximalwert nicht überschreiten. Zu 4: In die vorhandene Struktur der benachbarten Villengrundstücke wird mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht eingegriffen. Die denkmalrechtlichen Aspekte wurden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt; die Aufstellung des Bebauungsplanes fand unter Einbindung der zuständigen Behörde statt. Aufgrund der Hinweise und Anregungen der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Entwurf bereits vor der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend angepasst.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	[redacted] Wismar, 04.06.2018 IV.3 Bauamt der Hansestadt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar **Bebauungsplan Nr. 84/15** **„Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“** **Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung** Sehr geehrte Damen und Herren, wir nehmen Bezug auf die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 84/15 für das ***Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg***. Als Eigentümer des Grundstücks 2314/1 erheben wir die nachfolgend dargestellten Einwendungen bzw. Bedenken gegen die beabsichtigten Festsetzungen wie folgt: 1 **1. Art und Maß der baulichen Nutzung** Der Planentwurf sieht in seiner Begründung unter anderem in Ziffer 7 vor, dass sich das Vorhaben in die vorhandenen Gegebenheiten bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des naturräumlichen Bestandes einfügen soll. Die in der Begründung als Bestand beschriebene zweigeschossige Bebauung mit Steildächern in der für den Stadtteil typischen und prägenden lockeren Villenform findet sich allerdings nicht in den geplanten Festsetzungen für eine zukünftige Bebauung wieder. 2 Die für den Neubau im Planungsgebiet angenommene GRZ von 0,4 widerspricht der unterstellten Fortsetzung des Gebietscharakters, ebenfalls. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 würde nicht zu einer lediglich geringfügigen Erhöhung der GRZ im Bereich des B-Plans führen, da die GRZ der vorhandenen direkten Umgebungsbebauung im Mittel bei weniger als 0,2 liegen dürfte, so auch auf dem in unserem Eigentum stehenden Grundstück. Zudem ist das vorhandene System zur Ableitung des Niederschlagswassers bereits ohne die zusätzliche Bebauung kapazitativ ausgereizt. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung wird das sensible hydrologische System stark negativ beeinflusst. Auch unter diesem Aspekt ist die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 nicht akzeptabel. 3 Die vorhandene Villenstruktur mit jeweils großzügigen Grundstücken ist wegen ihrer Eigenart als schützenswert zu qualifizieren und steht zum großen Teil unter Denkmalschutz. Unter anderem diese Ortstypik war im Jahre 2014 Grundlage für die Entscheidung, das Grundstück 2314/1 zu erwerben. 4 Ferner steht der beschriebene beabsichtigte bauliche Kontrast (Flachdach statt Steildach) in diametralem Gegensatz zu dem auch für mein Grundstück wertgebenden Gesamtbild des Stadtteils. Die ausschließlich aus kommerziellen Verkaufsinteressen gewählte Architektur und Verdichtung der Wohnbebauung lässt eine Abwertung meines Grundstückes und Baubestandes befürchten. 5	Zu 5: Das Grundstück des Einwenders IV.3 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84/15 in ca. 120 m Entfernung. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 entstehen keine Änderungen oder eine Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders, so dass Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar sind.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Das komplette Neuarrangement der geplanten Bebauung widerspricht also der städtebaulichen Eigenart des Stadtteiles und integriert sich gerade nicht in den naturräumlichen, insbesondere parkähnlichen wie denkmalgeschützten Bestand. 6 Ich rege daher an, eine GRZ von maximal 0,2 zuzulassen. 7 **2. Anzahl Vollgeschosse** Durch die Festsetzung von drei bzw. vier Vollgeschossen als zulässige Anzahl ergibt sich einmal mehr, dass das Planungsziel, die künftige Bebauung in die vorhandene Art und das vorhandene Maß der umliegenden Bebauung einzupassen, nicht erreicht wird. Obgleich der Bestand als „durchweg zweigeschossige Bebauung“ festgestellt wird, soll eine Verletzung dieser Bestandsstruktur hingenommen und eine Bebauung zugelassen werden, die sich optisch nicht in die vorhandene Wohnbebauung einpasst. 8 **3. Verschlechterung der hydrologischen Grundstückssituation** Eine Realisierung der geplanten Bebauung würde die hydrologische Situation des eigenen Grundstücks sowie der umgebenden Bestandsbebauung stark beeinträchtigen. Das zu bebauende Grundstück soll in Richtung unseres Grundstückes über den Volkshausgraben entwässert werden. Dem Plangeber ist hierbei bewusst, dass weder eine Versickerung noch die bestehende Niederschlagswassereinleitung in den Volkshausgraben als ausreichend und zulässig anzusehen sind. Vielmehr wird angeregt, für eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zu sorgen. Es fehlen hier konkrete Erwägungen und Vorgaben, wie dies im Detail zu erfolgen hat. Zudem erfolgt keine ausreichende Auseinandersetzung mit den für die betroffenen Grundstücke, zu denen auch meines zählt, entstehenden Risiken und deren Abwehr. 9 Durch die geplanten Veränderungen der Oberflächensituation, insbesondere der zusätzlichen Versiegelung von vordem parkähnlichen Flächen wird sowohl die natürliche Abflusssituation als auch die künstliche Niederschlagswassereinleitung nachhaltig und negativ beeinflusst. 10 Es wird befürchtet, dass eine Stauwassersituation südlich des zu bebauenden, plangegenständlichen Grundstückes entsteht und es somit zu nicht hinnehmbaren Nachteilen auf unserem Grundstück durch Stau- und/oder Niederschlagswasser kommt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher nicht nur für die Herstellung hinreichend dimensionierter Erschließungsanlagen für die Oberflächenentwässerung der zukünftigen Baugrundstücke Sorge zu tragen. Es ist vielmehr auch den speziellen geographischen und hydrologischen Gegebenheiten der Bestandsgrundstücke Rechnung zu tragen, da durch die geplante Bebauung in ein sensibles, aber funktionierendes natürliches wie künstliches Entwässerungssystem eingegriffen wird. Bei der Realisierung der geplanten Bebauung steht eine direkte Nutzungsbeeinträchtigung für unser Grundstück durch dann womöglich entstehende Vernässung zu besorgen. Bei der Konzeption der Erschließungsanlagen lediglich die neue Bebauung zu berücksichtigen, ist zudem fehlerhaft. Der Planentwurf mangelt daher an einem Erfordernis. 11	Zu 6: Für das Plangebiet besteht nicht die planerische Zielstellung, die städtebauliche Struktur der nordwestlich angrenzenden villenartigen Bebauung in der gleichen Art aufzunehmen und fortzuführen (sh. vorhergehende Auswertung unter Ziffer 1). Das Plangebiet war vorhergehend als Krankenhausstandort genutzt und weicht in seiner Bebauungsstruktur bereits bisher von der villenartigen Struktur ab. Während des Aufstellungsverfahrens wurde das städtebauliche Konzept in der Lage optimiert. Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Orts- und Landschaftsbild bislang maßgeblich durch die vorhandenen baulichen Anlagen des vormaligen Krankenhauses und den Gehölzbestand geprägt. Die prägenden Großgehölze wurden unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes weitestmöglich beachtet und zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes sind Baudenkmale nicht vorhanden, jedoch in der Umgebung des Plangebietes sind Denkmale - im Bereich der Dr.-Unruh-Straße, der Straße Dahlberg sowie der Kanalstraße vorhanden. Der Umgebungsschutz der Denkmale wurde bei der Planaufstellung berücksichtigt; die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde getroffen. Zu 7: Unter Berücksichtigung der Planungsziele bleibt die Hansestadt Wismar bei der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4. Eine Reduzierung auf eine Grundflächenzahl von 0,2 wird nicht vorgenommen. Zu 8: Innerhalb des Plangebietes wurden für das sonstige Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wurden maximal 3 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind die jetzigen Bestandsgebäude teilweise dreigeschossig zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss, bis zu einer Höhe von über 17 m über dem vorhandenen Gelände (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses). Die Viergeschossigkeit ist mit dem Bebauungsplan nur im Bereich der Pflegeeinrichtung zulässig. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die mit dem Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhe erheblich unterhalb der jetzigen Höhe des Gebäudebestandes (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses) liegt: Oberkante Gebäude für den Bereich des sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung mit max. 14,00 m über dem unteren Bezugspunkt und für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit max. 10,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Auch wird noch einmal hervorgebracht, dass die Weiterführung der Villenstruktur gemäß der angrenzenden Bebauung nicht das Planungsziel des Bebauungsplanes ist.	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Das komplette Neuarrangement der geplanten Bebauung widerspricht also der städtebaulichen Eigenart des Stadtteiles und integriert sich gerade nicht in den naturräumlichen, insbesondere parkähnlichen wie denkmalgeschützten Bestand. 6 Ich rege daher an, eine GRZ von maximal 0,2 zuzulassen. 7 **2. Anzahl Vollgeschosse** Durch die Festsetzung von drei bzw. vier Vollgeschossen als zulässige Anzahl ergibt sich einmal mehr, dass das Planungsziel, die künftige Bebauung in die vorhandene Art und das vorhandene Maß der umliegenden Bebauung einzupassen, nicht erreicht wird. Obgleich der Bestand als „durchweg zweigeschossige Bebauung“ festgestellt wird, soll eine Verletzung dieser Bestandsstruktur hingenommen und eine Bebauung zugelassen werden, die sich optisch nicht in die vorhandene Wohnbebauung einpasst. 8 **3. Verschlechterung der hydrologischen Grundstückssituation** Eine Realisierung der geplanten Bebauung würde die hydrologische Situation des eigenen Grundstücks sowie der umgebenden Bestandsbebauung stark beeinträchtigen. Das zu bebauende Grundstück soll in Richtung unseres Grundstückes über den Volkshausgraben entwässert werden. Dem Plangeber ist hierbei bewusst, dass weder eine Versickerung noch die bestehende Niederschlagswassereinleitung in den Volkshausgraben als ausreichend und zulässig anzusehen sind. Vielmehr wird angeregt, für eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zu sorgen. Es fehlen hier konkrete Erwägungen und Vorgaben, wie dies im Detail zu erfolgen hat. Zudem erfolgt keine ausreichende Auseinandersetzung mit den für die betroffenen Grundstücke, zu denen auch meines zählt, entstehenden Risiken und deren Abwehr. 9 Durch die geplanten Veränderungen der Oberflächensituation, insbesondere der zusätzlichen Versiegelung von vordem parkähnlichen Flächen wird sowohl die natürliche Abflusssituation als auch die künstliche Niederschlagswassereinleitung nachhaltig und negativ beeinflusst. 10 Es wird befürchtet, dass eine Stauwassersituation südlich des zu bebauenden, plangegenständlichen Grundstückes entsteht und es somit zu nicht hinnehmbaren Nachteilen auf unserem Grundstück durch Stau- und/oder Niederschlagswasser kommt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher nicht nur für die Herstellung hinreichend dimensionierter Erschließungsanlagen für die Oberflächenentwässerung der zukünftigen Baugrundstücke Sorge zu tragen. Es ist vielmehr auch den speziellen geographischen und hydrologischen Gegebenheiten der Bestandsgrundstücke Rechnung zu tragen, da durch die geplante Bebauung in ein sensibles, aber funktionierendes natürliches wie künstliches Entwässerungssystem eingegriffen wird. Bei der Realisierung der geplanten Bebauung steht eine direkte Nutzungsbeeinträchtigung für unser Grundstück durch dann womöglich entstehende Vernässung zu besorgen. Bei der Konzeption der Erschließungsanlagen lediglich die neue Bebauung zu berücksichtigen, ist zudem fehlerhaft. Der Planentwurf mangelt daher an einem Erfordernis. 11	Zu 9: Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zur Berücksichtigung der Belange der geordneten Niederschlagswasserableitung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes das "Regenwasserkonzept - Wismar-Dahlberg" erarbeitet. Die Einleitung des Regenwassers des Bebauungsplangebietes wird gedrosselt in den südlich gelegenen Volkshausgraben erfolgen, d.h. innerhalb des Plangebietes sind Flächen für die Rückhaltung des Regenwassers vorzusehen. Durch den Vorhabenträger sind die Voraussetzungen für die geordnete Ver- und Entsorgung ohne die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu schaffen. Die einzelnen Ver- und Entsorger wurden am Planverfahren beteiligt und aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Dem zuständigen Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) der Hansestadt Wismar wurde auch das "Regenwasserkonzept - Wismar Dahlberg" zur Beurteilung vorgelegt. In seinen Stellungnahmen bringt der EVB weder Bedenken zum Ausdruck noch Anregungen hervor; die Hinweise sind außerhalb der Bauleitplanung im weiterführenden Planverfahren beachtlich. Der EVB stimmt dem vorgelegten Entwässerungskonzept unter Einhaltung der gegebenen Hinweise zu. Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine weiteren Festsetzungen vorzunehmen; Konkretisierungen sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen vorzunehmen. Gegenüber den aktuellen Verhältnissen kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Gebiet des Bebauungsplanes; der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet des Bebauungsplanes darf den festgelegten Maximalwert nicht überschreiten. Zu 10: Die Planung gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan wurde dem vorgenannten "Regenwasserkonzept - Wismar - Dahlberg" zugrunde gelegt. Die Veränderungen aufgrund der Planung wurden somit berücksichtigt. Zu 11: Es wird auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen. In den Volkshausgraben darf gemäß Vorgabe der zuständigen Behörde eingeleitet werden. Mit dem Regenwasserkonzept wurde dargelegt, dass das Regenwasser grundsätzlich in ein Regenwasserrückhaltebecken einzuleiten, zwischenzuspeichern und von dort aus gedrosselt in den Volkshausgraben einzuleiten ist. Die Einleiterlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde im Rahmen der weiterführenden Planung der Baumaßnahmen zu beantragen. Dem Entwässerungskonzept wurde unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise seitens des EVB zugestimmt. Aus den Hinweisen resultieren keine Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes; die Hinweise sind außerhalb des Bebauungsplanes in der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Als Verursacher der vorstehend dargestellten Verschlechterung der Entwässerungssituation für die Bestandsgrundstücke ist der Erschließungsträger daher zu verpflichten, Erschließungsanlagen auf eigene Kosten so zu dimensionieren und herzustellen, dass nicht nur der Entwässerungsbedarf im Plangebiet selbst abdeckt wird, sondern auch die umliegende Bestandsbebauung berücksichtigt wird. 12 Nach alledem ist festzustellen, dass der B-Plan-Entwurf an mehreren erheblichen Mängeln leidet und daher fehlerhaft ist. 13 Mit freundlichen Grüßen [redacted]	Zu 12: Die Vorgabe für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Volkshausgraben erfolgt durch die zuständigen Behörden. Damit wird gewährleistet, dass sich die Situation der umliegenden Grundstücke in Bezug auf die Niederschlagsentwässerung gegenüber dem Bestand nicht verschlechtert. Für das Plangebiet ist die geordnete Niederschlagwassersentwässerung durch den Vorhabenträger nachzuweisen. Zu 13: Es wird auf die vorhergehende Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen. Die hervorgebrachten Anregungen und Hinweise werden in die Abwägung eingestellt.	Nicht zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV.(4) [redacted] Bauamt Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Wismar, 04.Mai 2018 Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten Ihnen hiermit unsere Bedenken bezüglich der Bebauung des Geländes des ehemaligen Krankenhauses in der Dr.-Unruh-Straße/Dalberg mitteilen. Als Anwohner der Dr.-Unruh-Straße, insbesondere als Anlieger am tiefsten Punkt des Straßenverlaufes, befürchten wir für uns eine Zunahme der Probleme bei Starkregen. Bereits jetzt kann die Kanalisation bei starkem Regenfall das Oberflächenwasser nicht aufnehmen und fließt teilweise über unser Grundstück ab. Außerdem musste der Hauskanalanschluss mit Rückstauklappen nachgerüstet werden, um eindringendes Wasser in den Kellerräumen weitesgehend zu vermeiden. Auch in der Nachbarschaft führte diese Problematik in den vergangenen Jahren regelmäßig zu Überflutungen der Kellerräume. 1 Im Regenwasserkonzept B-Plan 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße“ auf Seite 13 wird dargelegt, dass eine Verstärkung der Problematik nicht auszuschließen ist und weitere Wassermengen unkontrolliert über die Straße ablaufen. 2 Bitte berücksichtigen sie diese Bedenken bei weiteren Planungen um die Situation nicht weiter zu verschlechtern. Aus unserer Sicht können wir die Zufahrt zum Gelände von der Dr.-Unruh-Straße aus nicht befürworten. Diese führt zu einer erheblichen Gefährdung der Fußgänger, im Besonderen der Kinder, welche diesen Weg nutzen, um den öffentlichen Spielplatz, eine Kindertagesstätte, die Schule in der Kanalstraße oder auch die Musikschule etc. zu besuchen. Der beliebte Spielplatz ist nicht eingezäunt, was bereits jetzt bedenklich ist. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30km/h zeigt wenig Berücksichtigung bei durchfahrenden Fahrzeugen. Eine Zufahrt über die Kanalstraße ist dem Vorhaben vorzuziehen, zumal in diesem Bereich mit wesentlich weniger Anwohnerverkehr, vor allem Fußgängerverkehr, zu rechnen ist. 3 Im Zuge der Baumaßnahmen und eines zukünftigen verstärkten Lieferantenverkehrs fürchten wir Gebäudeschäden und eine erhöhte Unfallgefahr, weil der Parkstreifen am Sportplatz durch die Besucher und Mitarbeiter der Tagesklinik täglich ausgelastet ist und die Straßenbreite deutlich einschränkt. 4 5 Mit freundlichen Grüßen [redacted]	Zu 1: Die Vorgabe für die Einleitung in den Volkshausgraben erfolgt durch die zuständigen Behörden unter Berücksichtigung der örtlichen Situation. Durch den Vorhabenträger ist die geordnete Niederschlagswasserableitung für das Plangebiet nachzuweisen. Die einzelnen Ver- und Entsorger wurden am Planverfahren beteiligt und aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Dem zuständigen Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb (EVB) der Hansestadt Wismar wurde auch das "Regenwasserkonzept - Wismar Dahlberg" zur Beurteilung vorgelegt. Die Einleitung des Regenwassers des Bebauungsplangebietes wird gedrosselt in den südlich gelegenen Volkshausgraben erfolgen, d.h. innerhalb des Plangebietes sind Flächen für die Rückhaltung des Regenwassers vorzusehen. In seinen Stellungnahmen bringt der EVB weder Bedenken zum Ausdruck noch Anregungen hervor; die Hinweise sind außerhalb der Bauleitplanung im weiterführenden Planverfahren beachtlich. Der EVB stimmt dem vorgelegten Entwässerungskonzept unter Einhaltung der gegebenen Hinweise zu. Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine weiteren Festsetzungen vorzunehmen; Konkretisierungen sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen vorzunehmen. Gegenüber den aktuellen Verhältnissen kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Gebiet des Bebauungsplanes; der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet des Bebauungsplanes darf den festgelegten Maximalwert nicht überschreiten. Zu 2: Eine Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke darf aufgrund der vorliegenden Planung nicht erfolgen; die örtliche Situation ist zu berücksichtigen. Ein Konzept zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wurde erarbeitet (sh. Auswertung unter Ziffer 1); konkrete Vorkehrungen zur geordneten Niederschlagswasserableitung sind - außerhalb der Bauleitplanung - im Zuge der Planung der Baumaßnahmen zu treffen. Zu 3: Das Plangebiet wurde bislang über die Kreuzung der Dr.-Unruh-Straße/ Dahlberg verkehrlich erschlossen. Von der Verkehrsbehörde der Hansestadt Wismar wurde aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen gefordert, diese bisherige Zufahrt zu verlagern. Als Alternative wurde die Zufahrt nun künftig von der Dr.-Unruh-Straße vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Eine Zufahrt über die Kanalstraße, wie vorgeschlagen, konnte nicht weiterverfolgt werden. Dazu wurde eine Variantenuntersuchung zur Erschließung des Plangebietes geführt. Dies ist den Verfahrensunterlagen beizufügen. Die Begründung ist zu entsprechend zu ergänzen. Zu 4: Die Dr.-Unruh-Straße ist eine öffentliche Straße, die ohne Beschränkung auch von Lkw zu benutzen ist. Von der Hansestadt Wismar wurde die Bauklasse IV für die Dr.-Unruh-Straße angegeben. Gebäudeschäden aufgrund der Straßennutzung sind im Einzelfall außerhalb der Bauleitplanung nachzuweisen. Zu 5: Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Einbeziehung der zuständigen Verkehrsbehörde aufgestellt. Die Zufahrt zum Plangebiet wurde unter Einbeziehung der Verkehrsbehörde festgelegt. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zu berücksichtigen. Im Rahmen der weiterführenden Planung zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 5 [redacted] Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Wismar, den 06.05.2018 Betrifft: Stellungnahme zum Planentwurf Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg“ Sehr geehrte Damen und Herren, als unmittelbare Nachbarn zum Bebauungsplangebiet und Eigentümer eines der im Teil B – Text unter IV / 8. Baudenkmale/Bodendenkmale aufgeführten Baudenkmale möchten wir hiermit folgende Einwände / Hinweise zu o.a. Bebauungsplan vorbringen: 1. Zum Maß der baulichen Nutzung gemäß I / 2.1.3 Das dem Dahlberg am dichtesten liegende Gebäude Haus E hat lt. Festsetzung eine mögliche Gebäudeoberkante bei ca. 11,30m über dem Straßenniveau auf Höhe des Einzeldenkmals Dahlberg 8. Hinzu kommen noch zusätzlich 2,00m Mehrhöhe für mögliche Treppenhäuser, Dachaufbauten u.ä. über eine Grundfläche von ca. 94 (!) m². Dabei ist hier nur eine minimale Abstandsfläche von 3,00m bis zur Grundstücksgrenze eingeplant. Abstandsflächen sollen u.a. dem Nachbarschaftswohl dienen. Dies sehen wir hier aufgrund der Bauhöhe des neuen Gebäudes gefährdet (Lärm, Verschattung u.a.). Zudem wird dadurch das Erscheinungsbild der sanierten Einzeldenkmäler in diesem Bereich durch die dichte neue Bebauung an der Straße „Dahlberg“ erheblich beeinträchtigt. 2. Zur Festlegung der Zahl der Stellplätze gemäß II / 7. Die Parkplätze entlang der Dr.-Unruh-Straße und am Dahlberg sind bereits jetzt vor der Baumaßnahme voll belegt durch ihre Nähe zur Innenstadt und einem hier möglichen kostenlosen Parken. Eine	Zu 1: Die Behandlung der hervorgebrachten Einwendungen erfolgt im Nachfolgenden. Zu 2: Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der Landesbauordnung M-V einzuhalten. Die Baugrenzen des Hauses E befinden sich mit der nördlichen Ecke am dichtesten an der Straße "Dahlberg". Da eine parallele Ausrichtung mit der nordwestlichen Gebäudefront entlang der "Dr.-Unruh-Straße" erfolgt und das Gebäude im Kurvenverlauf errichtet wird, verläuft die nordöstliche Gebäudefront nicht parallel zu Straße "Dahlberg". Die Tiefe der Abstandsfläche wird senkrecht zur Wand gemessen, so dass senkrecht zu den Baugrenzen größere Abstände als 3m vorhanden sind. Die gesetzlichen Anforderungen an die Abstandsflächen werden eingehalten. Zu 3: Die denkmalrechtlichen Aspekte wurden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt; die Aufstellung des Bebauungsplanes fand unter Einbindung der zuständigen Behörde statt. Aufgrund der Hinweise und Anregungen der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Entwurf bereits vor der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend angepasst. Zu 4: Die Festlegung der Anzahl der zu schaffenden Stellplätze ist abhängig von den Nutzungsbedingungen im Einzelfall und dem daraus zu erwartenden Stellplatzbedarf. Die Angaben gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar wurden seitens der Verwaltung der Hansestadt Wismar während des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes unter Bezug auf die örtliche Situation präzisiert und demgemäß vorgegeben (siehe dazu die Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 14). Der Stellplatzschlüssel von 1,1 für das Allgemeine Wohngebiet berücksichtigt 1 Stellplatz je 1 Wohneinheit, zuzüglich 10 % für Gäste. Da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt und eine Beschränkung auf ein Seniorenwohnen mit einem verminderten Stellplatzbedarf planungsrechtlich nicht erfolgen kann, wurde mit der vorliegenden Planung der Fall berücksichtigt, dass 1,1 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind. Zum Vergleich: in Anlage 1 der Stellplatzsatzung wurden für Gebäude mit Altenwohnungen (Ziffer 1.3 Anlage 1) 0,2 je Wohnung zuzüglich 20% für Besucherplätze aufgeführt. Für das SO Pflegeheim ist 1 Stellplatz je 8 Betten zu realisieren. Dies entspricht dem oberen Stellplatzschlüssel und sollte auch ausreichend für Besucherstellplätze sein. In der Stellplatzverordnung, Anlage 1 ist für Altenwohnheime/Pflegeheime 1 Stellplatz je 8 bis	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Reduzierung der erforderlichen Stellpätze im Bebauungsplangebiet (gegenüber den Festlegungen der in der Stadt und auch für die Anwohner am Dahlberg und in der Dr.-Unruh-Straße geltenden Stellplatzsatzung) wird zu einem noch höheren Parkplatzbedarf im öffentlichen Raum und einem damit einhergehenden verstärkten „Parkplatzsuchverkehr“ führen. Die damit verbundene Lärmbelästigung für alle Anwohner (auch des neuen Baugebietes) wird erheblich zunehmen. Eine Forderung für Mehrfamilienhäuser (wie in der Stadt lt. Stellplatzsatzung festgelegt) sollte min. 1,5 Stellplätze im Bebauungsplangebiet berücksichtigen. Auch die Festlegung der Stellplätze für das Altenpflegeheim (1 Stellplatz pro 8 Betten) liegt zwar im Mittelwert der Festlegung der Stellplatzsatzung, berücksichtigt aber nicht den Zuschlag von 75 (!) % für Besucher u.a. Weiterhin sind Festlegungen zu treffen, inwieweit die im Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung zulässigen Verkaufsläden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe bei dem erforderlichen Stellplatzbedarf Berücksichtigung finden. weiter 4 5	Weiter zu 4: 15 Betten aufgeführt, zuzüglich 75% für den Besucheranteil. Die Hansestadt Wismar bleibt bei der vorgegebenen Stellplatzanzahl und bei der diesbezüglichen Festsetzung im Bebauungsplan. Es wird davon ausgegangen, dass die Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebiets ausreichend sind. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu 5: Die zulässigen Nutzungen werden dem Nutzungszweck des Sonstigen Sondergebietes entsprechend festgesetzt. Alle Nutzungen müssen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Pflegeeinrichtung stehen. Somit ist davon auszugehen, dass die Anforderungen mit dem gewählten Stellplatzschlüssel abgedeckt sind; eine zusätzliche Ausweisung von Stellplätzen über diese Stellplatzschlüssel hinaus wird nicht vorgenommen. Die Begründung ist zu ergänzen.	Nicht zu berücksichtigen.
	3. Zur Erhaltung von Bäumen gemäß III / 3. Im Bereich des Einganges des vorh. Krankenhaushauptgebäudes wurden zum Erhalt festgeschriebene Bäume im Zuge der Abbruchmaßnahmen widerrechtlich entfernt. 6	Zu 6: Für die Fällung der Bäume liegt unter Bezug auf den jeweiligen Schutzstatus der Bäume eine Fällgenehmigung vor. Die Fällung der Bäume entspricht nach Aussage des Vorhabenträgers der Fällgenehmigung. Die untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme diesbezüglich keine Belange geltend gemacht.	Nicht zu berücksichtigen.
	4. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß I /5. Der verstärkt zu erwartende Anlieferverkehr für das Seniorenwohnheim (Ver- und Entsorgung) stellt eine erhebliche Belastung für Alt – und Neuanwohner dar. Dieser sollte bei der behördlichen Genehmigung für die Betriebserlaubnis der Einrichtung auf Werkstage und hier nur auf die Tagstunden festgeschrieben werden. 7	Zu 7: Festsetzungen in Bezug auf die Betriebszeiten können mit dem Bebauungsplan nicht vorgenommen werden. Die Nebenbestimmung in der Genehmigung des Bauvorhabens sind entsprechend der Schallimmissionsprognose für den Betrieb der Seniorenresidenz vorzunehmen. Aufgrund der geplanten Nutzung wurde vom Vorhabenträger (Emissionsdaten/ Betriebsbeschreibung) angegeben, dass von täglich mit bis zu 4 Lkw-An- und Abfahrten, davon 1 Müllfahrzeug, in der Zeit von 6 - 22 Uhr zu rechnen ist; zur Nachtzeit sind keine An- und Ablieferungen zu erwarten. Dieser Ansatz wird als maximal ausgelasteter Tag, d.h. einen Tag mit hohem Lieferaufkommen und dem nicht täglich erfolgenden Mülltransport angegeben. Die Auswirkungen des anlagenbezogenen Verkehrs auf die angrenzende Bebauung in der Dr.- Unruh-Straße und in der Straße Dahlberg wurde gutachterlich betrachtet. Für die hinreichende Kenntnis der Verkehrszunahmen aufgrund der vorliegenden Planung sowie deren Bewertung und Gewichtung im Rahmen der Abwägung wurde über die Betrachtung des anlagenbezogenen Verkehrs nach der TA Lärm auch eine Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg vorgenommen, bei der die Beurteilungspegel für Immissionsorte an den vorgenannten Straßen tags/ nachts für die Planung, für den Bestand und für den Bestand zuzüglich Planung ermittelt wurden.	Zu berücksichtigen im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.
	Wir hoffen auf eine wohlwollende Berücksichtigung unserer Einwände / Hinweise und erwarten hierzu Ihre schriftliche Anwort. 8 Vielen Dank. Mit freundlichen Grüßen [redacted]		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Reduzierung der erforderlichen Stellpätze im Bebauungsplangebiet (gegenüber den Festlegungen der in der Stadt und auch für die Anwohner am Dahlberg und in der Dr.-Unruh-Straße geltenden Stellplatzsatzung) wird zu einem noch höheren Parkplatzbedarf im öffentlichen Raum und einem damit einhergehenden verstärkten „Parkplatzsuchverkehr“ führen. Die damit verbundene Lärmbelästigung für alle Anwohner (auch des neuen Baugebietes) wird erheblich zunehmen. Eine Forderung für Mehrfamilienhäuser (wie in der Stadt lt. Stellplatzsatzung festgelegt) sollte min. 1,5 Stellplätze im Bebauungsplangebiet berücksichtigen. Auch die Festlegung der Stellplätze für das Altenpflegeheim (1 Stellplatz pro 8 Betten) liegt zwar im Mittelwert der Festlegung der Stellplatzsatzung, berücksichtigt aber nicht den Zuschlag von 75 (!) % für Besucher u.a. Weiterhin sind Festlegungen zu treffen, inwieweit die im Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung zulässigen Verkaufsläden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe bei dem erforderlichen Stellplatzbedarf Berücksichtigung finden. weiter 4 5 3. Zur Erhaltung von Bäumen gemäß III / 3. Im Bereich des Einganges des vorh. Krankenhaushauptgebäudes wurden zum Erhalt festgeschriebene Bäume im Zuge der Abbruchmaßnahmen widerrechtlich entfernt. 6 4. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß I /5. Der verstärkt zu erwartende Anlieferverkehr für das Seniorenwohnheim (Ver- und Entsorgung) stellt eine erhebliche Belastung für Alt – und Neuanwohner dar. Dieser sollte bei der behördlichen Genehmigung für die Betriebserlaubnis der Einrichtung auf Werkstage und hier nur auf die Tagstunden festgeschrieben werden. 7 Wir hoffen auf eine wohlwollende Berücksichtigung unserer Einwände / Hinweise und erwarten hierzu Ihre schriftliche Anwort. 8 Vielen Dank. Mit freundlichen Grüßen [redacted]	Weiter zu 7: Im Ergebnis der Gutachten sind keine Maßnahmen zur Minderung erforderlich. Die ergänzenden Gutachten sind den Verfahrensunterlagen beizufügen. Die Darlegungen in der Begründung sind entsprechend zu ergänzen. Zu 8: Es wird auf die vorhergehende Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen. Die hervorgebrachten Anregungen und Hinweise werden in die Abwägung eingestellt. Die Stellungnahmen werden im Zuge der Abwägung geprüft; das Ergebnis wird dem Einwender nach den Vorgaben des Baugesetzbuches mitgeteilt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV.6	[redacted]	Zu 1: Inhalte der Planung werden wiedergegeben. Die Beschilderung erfolgt außerhalb der Bauleitplanung. Zu 2: Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Grundstückszufahrt, die als private Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt wurde und in die Dr.-Unruh-Straße einbindet. Die Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Grundstückszufahrt ist nicht erkennbar. Die Hansestadt Wismar hat sich mit der verkehrlichen Anbindung des Plangebiets auseinandergesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte unter Einbeziehung der zuständigen Behörden; es wurden in Bezug auf die Grundstückszufahrt keine Anregungen oder Hinweise gegeben. Die vorhandene Ein-/ Ausfahrt zum Plangebiet soll für die Planung aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen nicht weiter genutzt werden. Verschiedene Varianten zur Änderung der verkehrlichen Anbindung wurden betrachtet. Die Variantenuntersuchung ist den Verfahrensunterlagen beizufügen. Im Ergebnis erweist sich die gewählte Variante als am günstigsten. Die Auswirkungen auf die umgebende vorhandene Bebauung aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes wurden betrachtet. Das Verkehrsaufkommen erhöht sich auf der Dr.-Unruh-Straße tags um 15,4 Kfz/h; nachts ist eine Erhöhung von 7,5 Kfz/h zu prognostizieren. Damit erhöht sich das im Bestand ermittelte Verkehrsaufkommen auf der Dr.-Unruh-Straße tags von 119,0 Kfz/h auf 134,4 Kfz/h und nachts von 6,9 Kfz/h auf 14,4 Kfz/h. Am Immissionsort Dr.-Unruh-Straße Nr. 7 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Gesamtverkehr zur Tag- und zur Nachtzeit sicher eingehalten. Die Stadt bleibt bei der geplanten Grundstückszufahrt. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen.

[redacted]

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

Wismar, 04.05.2018

Stellungnahme zum Planentwurf
Bebauungsplan Nr. 84/15
Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg

Sehr geehrte Frau Prante,

der Bebauungsplan Nr. 84/15 sieht eine Bebauung mit 6 Wohnhäusern mit max. je 15 Wohneinheiten sowie ein Sondergebiet für eine Seniorenpflegeeinrichtung mit 130 Plätzen vor. Auf dem Gelände sind dafür insgesamt 116 Stellplätze für PKW geplant. Die Zufahrt zu dem Gebiet als private Grundstücksausfahrt ohne Vorfahrtsregelung befindet sich gegenüber meiner Grundstücksausfahrt Dr.-Unruh-Straße 7. 1

Gegen diese geplante Grundstücksausfahrt bestehen meinerseits erhebliche Bedenken aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, der damit verbundenen Beeinträchtigung meiner Grundstücksausfahrt sowie der Lärmbelastung und ich erhebe deshalb dazu Einspruch. 2

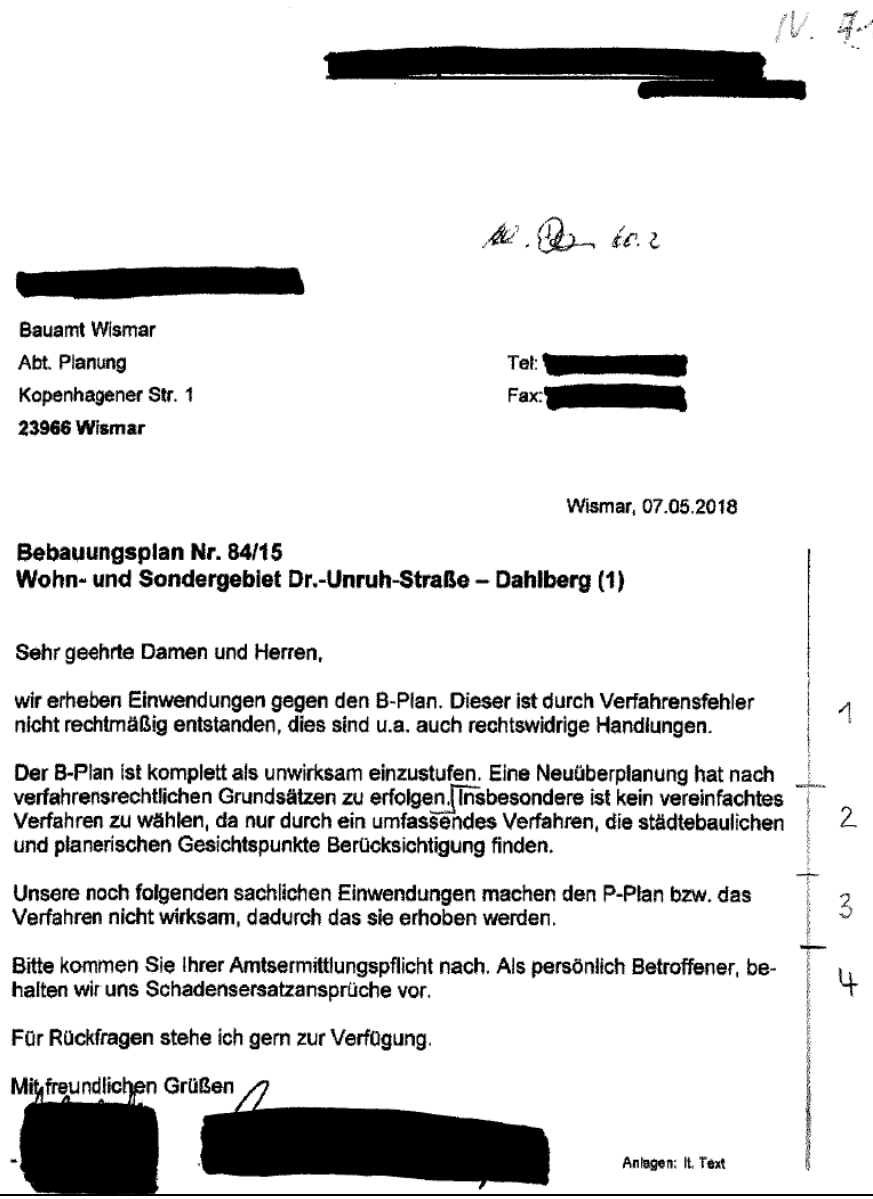
Aufgrund der geplanten Bebauung und Nutzung im B-Plangebiet wird das Verkehrsaufkommen an dieser Stelle erheblich größer sein als bei den in der Umgebung üblichen Grundstücksausfahrten. Aus den zur Einsichtnahme vorliegenden Planunterlagen und dem Immissionsgutachten konnte ich hierzu keine konkreten Angaben entnehmen. Es wurde lediglich die allgemeine Aussage getroffen, dass die mit der geplanten Bebauung vorhandene Zunahme der Frequentierung im Vergleich zur Bebauung durch die frühere Nutzung - Krankenhaus – als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt wird. 3

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Verwaltung: [redacted] Telefon / Fax / E-Mail: [redacted] Geschäftsführer: [redacted] Bankverbindung: [redacted]

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV.6	[redacted] Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Wismar, 04.05.2018 **Stellungnahme zum Planentwurf** **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg** Sehr geehrte Frau Prante, der Bebauungsplan Nr. 84/15 sieht eine Bebauung mit 6 Wohnhäusern mit max. je 15 Wohneinheiten sowie ein Sondergebiet für eine Seniorenpflegeeinrichtung mit 130 Plätzen vor. Auf dem Gelände sind dafür insgesamt 116 Stellplätze für PKW geplant. Die Zufahrt zu dem Gebiet als private Grundstücksausfahrt ohne Vorfahrtsregelung befindet sich gegenüber meiner Grundstücksausfahrt Dr.-Unruh-Straße 7. 1 Gegen diese geplante Grundstücksausfahrt bestehen meinerseits erhebliche Bedenken aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, der damit verbundenen Beeinträchtigung meiner Grundstücksausfahrt sowie der Lärmbelastung und ich erhebe deshalb dazu Einspruch. 2 Aufgrund der geplanten Bebauung und Nutzung im B-Plangebiet wird das Verkehrsaufkommen an dieser Stelle erheblich größer sein als bei den in der Umgebung üblichen Grundstücksausfahrten. Aus den zur Einsichtnahme vorliegenden Planunterlagen und dem Immissionsgutachten konnte ich hierzu keine konkreten Angaben entnehmen. Es wurde lediglich die allgemeine Aussage getroffen, dass die mit der geplanten Bebauung vorhandene Zunahme der Frequentierung im Vergleich zur Bebauung durch die frühere Nutzung - Krankenhaus – als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt wird. 3 Mit freundlichen Grüßen [redacted] Verwaltung: [redacted] Telefon / Fax / E-Mail: [redacted] Geschäftsführer: [redacted] Bankverbindung: [redacted]	Zu 3: Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde im Zuge der Vorbereitung der Abwägung weitergehende Untersuchungen vorgenommen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung auf den angrenzenden Straßen (Dr.-Unruh-Straße und Dahlberg) wurde dargestellt. Die Zufahrt zum Plangebiet steht für ein höheres Verkehrsaufkommen zu Verfügung als die Grundstückszufahrten übliche Grundstückseinfahrten für die Wohnnutzung in der Umgebung. Somit wurde hier im Bebauungsplan eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die in die Dr.-Unruh-Straße einbindet. Diese Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 8,90 m als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Es sind beidseitig Gehwege in einer Breite von je 1,70 m sowie eine Fahrgasse in einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte unter Einbeziehung der zuständigen Behörden; es wurden in Bezug auf die Grundstückszufahrt keine Anregungen oder Hinweise gegeben. Wie schon vorhergehend aufgeführt, wurden verschiedene Varianten zur Änderung der verkehrlichen Anbindung betrachtet. Die Variantenuntersuchung ist den Verfahrensunterlagen beizufügen. Im Ergebnis erweist sich die gewählte Variante als am günstigsten. Die Begründung wird ergänzt.	Nicht zu berücksichtigen.

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

[redacted]

IV. 7.1

[redacted]

Bauamt Wismar
Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Tel: [redacted]
Fax: [redacted]

Wismar, 07.05.2018

Bebauungsplan Nr. 84/15
Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (1)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einwendungen gegen den B-Plan. Dieser ist durch Verfahrensfehler nicht rechtmäßig entstanden, dies sind u.a. auch rechtswidrige Handlungen. 1

Der B-Plan ist komplett als unwirksam einzustufen. Eine Neuüberplanung hat nach verfahrensrechtlichen Grundsätzen zu erfolgen. Insbesondere ist kein vereinfachtes Verfahren zu wählen, da nur durch ein umfassendes Verfahren, die städtebaulichen und planerischen Gesichtspunkte Berücksichtigung finden. 2

Unsere noch folgenden sachlichen Einwendungen machen den P-Plan bzw. das Verfahren nicht wirksam, dadurch das sie erhoben werden. 3

Bitte kommen Sie Ihrer Amtsermittlungspflicht nach. Als persönlich Betroffener, behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. 4

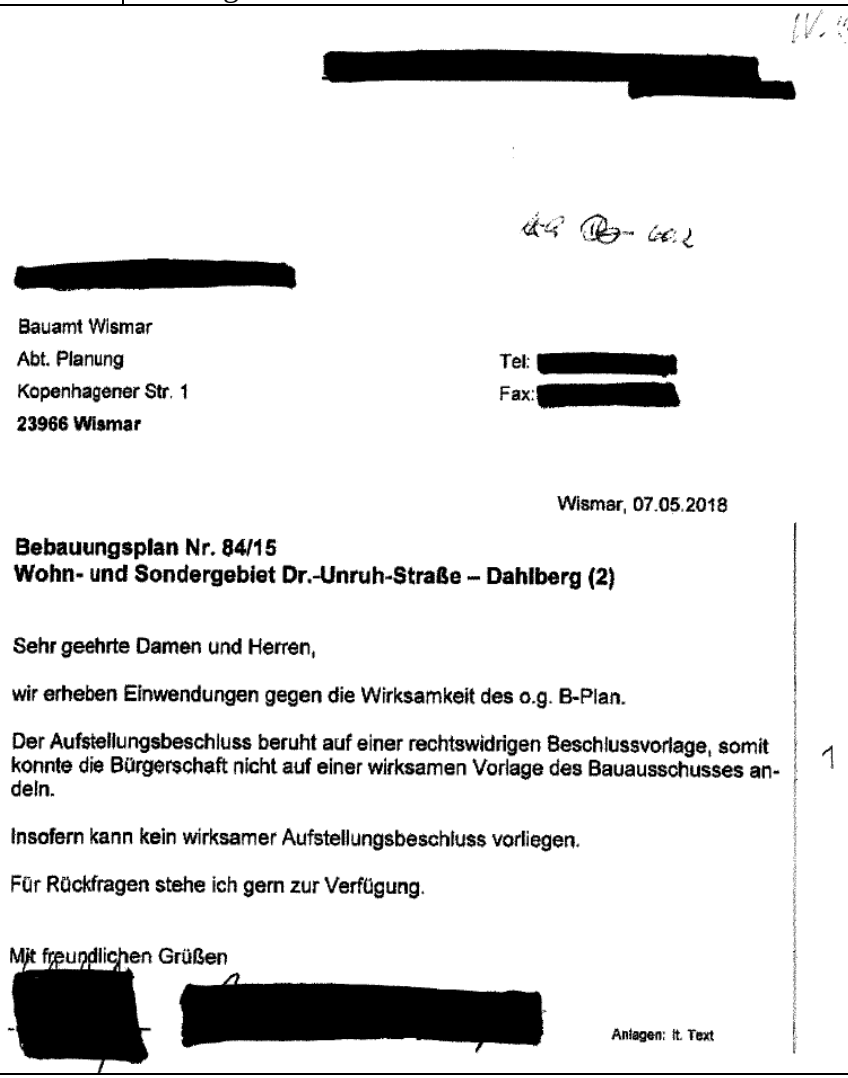
Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlagen: lt. Text

	Zu 1: Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Kommunalverfassung M-V und der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar. Die nach Ansicht des Einwenders vorgekommenen Verfahrensfehler und rechtswidrigen Handlungen wurden vom Einwender nicht konkret bezeichnet. Die Planungshoheit obliegt der Hansestadt Wismar.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 2: Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte nicht im vereinfachten Verfahren, sondern im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 3: Die Abgabe der vorliegenden Stellungnahme und der weiteren Stellungnahmen des Einwenders unter Ziffer 7.1 bis 7.18 erfolgten im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches, wozu auch die Beteiligung der Öffentlichkeit gehört. Weshalb der Einwender von einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes ausgeht, wurde nicht vorgetragen und ist für die Hansestadt Wismar nicht erkennbar.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 4: Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die für diesen Bebauungsplan relevanten Belange ermittelt und bewertet. Im Rahmen der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die hier vom Einwender vorgetragenen Belange sind nicht substantiiert. Die Geltendmachung von Schadensansprüchen wurde nicht begründet und ist für die Hansestadt auch nicht erkennbar.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		Zu 1: In Bezug auf die Beschlüsse achtet der Bürgermeister auf deren Rechtmäßigkeit. Der Aufstellungsbeschluss ist im Übrigen keine förmliche Voraussetzung für ein Bauleitplanverfahren, d. h. Mängel wären für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes irrelevant.	Nicht zu berücksichtigen.

[redacted]

Bauamt Wismar
Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Tel: [redacted]
Fax: [redacted]

Wismar, 07.05.2018

Bebauungsplan Nr. 84/15
Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (2)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan.

Der Aufstellungsbeschluss beruht auf einer rechtswidrigen Beschlussvorlage, somit konnte die Bürgerschaft nicht auf einer wirksamen Vorlage des Bauausschusses andeln.

1

Insofern kann kein wirksamer Aufstellungsbeschluss vorliegen.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

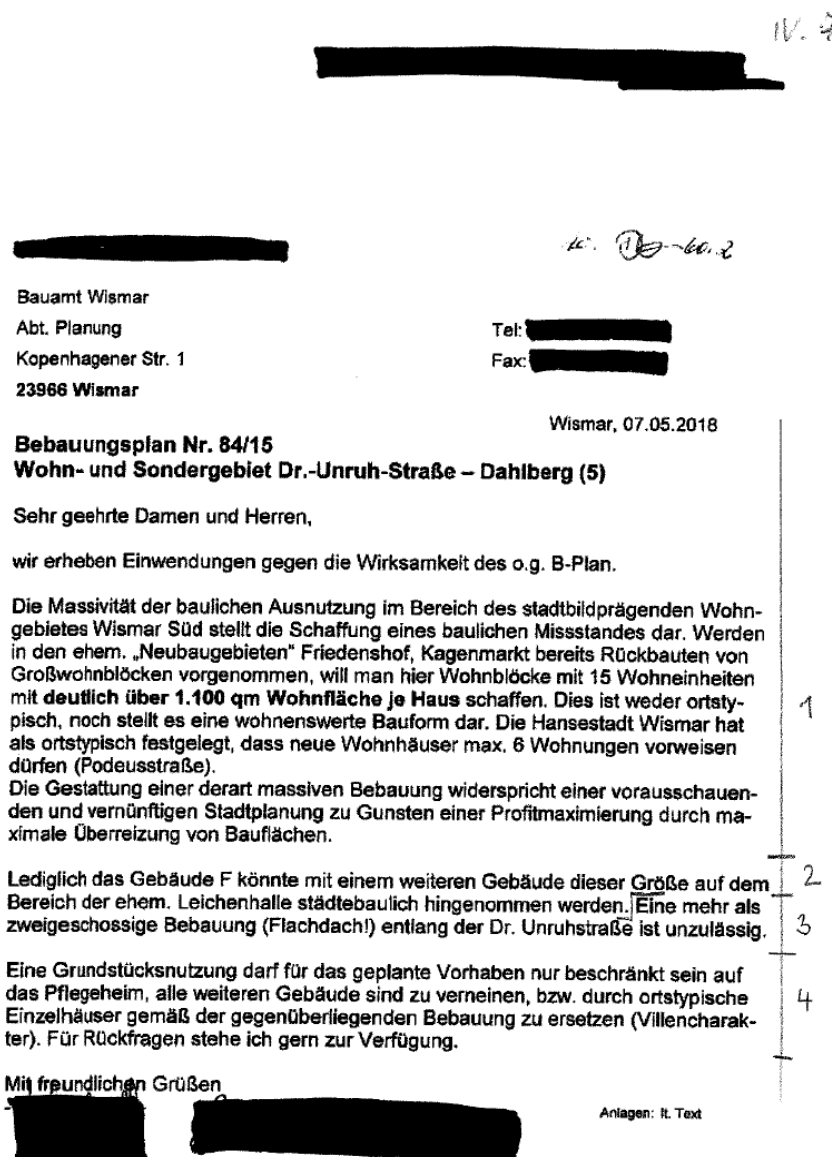
[redacted]

Anlagen: lt. Text

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	[redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (3)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Durch den städtebaulichen Vertrag legte sich die Stadtverwaltung schon vor jeglichen Prüfungen durch die Fachgremien fest, das Konzept des Investors durchzusetzen. Hierdurch wurde eine neutrale und fachergebnisorientierte Prüfung vermieden. Eine sachorientierte Bearbeitung konnte so nicht erfolgen, da nur weisungsbezogen gearbeitet wurde. Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 1: Der städtebauliche Vertrag wurde zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem städtebaulichen Vertrag wurde das Vertragsgebiet und die Abgrenzung des Geltungsbereiches, das Planungsziel sowie die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Erbringung und Kostenübernahme bestimmter Leistungen geregelt. Daraus begründet sich für den Vorhabenträger kein Anspruch auf die Aufstellung und Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Hansestadt Wismar ist der Träger der Planung; das Aufstellungsverfahren obliegt der Hansestadt Wismar.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	IV. 9-4 [redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (4)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Die Festlegung auf das Konzept des Investors ohne Bedarfsanalyse für die Seniorenresidenz ist unzulässig. Insbesondere, da die Stadt Eigentümer von vergleichbaren Pflegeeinrichtungen ist und neben diesen bereits zahlreiche Einrichtungen in der Stadt existieren, hätte eine Bedarfsanalyse vorgenommen werden müssen. 1 Weiterhin sieht das Pflegegesetz vor, künftig die häusliche Pflege intensiver zu fördern, insofern widerspricht die ungeprüfte und auf Basis von Profitmaximierung orientierte Planungsentscheidung nicht den Vorgaben des Gesetzgebers. 2 Die Kommune ist verpflichtet, ordnungsgemäß zu wirtschaften. Als Betreiber von Pflegeheimen schafft sie sich mit der Gestattung dieses überdimensionierten Heimes Konkurrenz. 3 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 1: Eine Standort- und Bedarfsanalyse wurde vom Vorhabenträger für die geplante Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung veranlasst. Es wurde aktuell ein Nachfrageüberhang für die vollstationären Pflegeplätze festgestellt. Hier wurde der Bedarf für eine stationäre Pflegeeinrichtung bis zu 110 Pflegeplätzen ermittelt. Die Zulässigkeit einer Pflegeeinrichtung mit maximal 130 Pflegeplätzen wurde jedoch vor dem Hintergrund eines langjährigen Planungshorizontes von 25 bis 30 Jahren, wie ihn der Vorhabenträger für sein Vorhaben benötigt, getroffen. Infolge der Reformen der Pflegeversicherung wird im Einzugsgebiet eine Nachfrage für teilstationäre Pflege gesehen; es wird weiteres Nachfragepotential für eine Tagespflegeeinrichtung gesehen. Für das geplante betreute Wohnen konnte aufgrund des bereits gut entwickelten Angebotes in Wismar kein grundsätzlicher Bedarf im geplanten Umfang ermittelt werden, jedoch wird aufgrund der guten Wohnlage des Standortes ein Herausstellungsmerkmal des Projektes in der Verbindung von stationärer Einrichtung und betreutem Wohnen gesehen, wodurch Senioren ein Verbleib am Standort gewährleistet werden kann. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass für einen Teil des Plangebietes die Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind, und somit entsprechende Flexibilität in Bezug auf den Anteil des betreuten Wohnens besteht. Der zukünftige Betreiber hat ebenfalls eine Standortanalyse für sich intern durchgeführt. Auch hier kam es nach Angabe des Vorhabenträgers zu der Beurteilung, dass noch ein Bedarf in der Hansestadt Wismar besteht, der mit dem Vorhaben zu decken ist. Seitens des Vorhabenträgers bestand ursprünglich die Absicht, noch ein weiteres Gebäude zu errichten; dies wurde jedoch mit der vorliegenden Planung nicht aufgegriffen.	Zu berücksichtigen.
2		Zu 2: Für die pflegebedürftigen Menschen erfolgt die Pflege in unterschiedlichen Formen. Mit dem Grundsatz, die ambulante Pflege voranzustellen (vor stationärer Pflege) wird verfolgt, dass den pflegebedürftigen Menschen möglichst ein Leben im gewohnten sozialen Umfeld ermöglicht wird. Für das Projekt, welches auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes umgesetzt werden kann, ist die Verbindung von stätionärer Einrichtung und betreutem Wohnen prägend. Hier wird auf die vorhergehenden Darlegungen verwiesen. Ob die stationäre oder ambulante Pflege bevorzugt wird, ist die individuelle Entscheidung der betreffenden Personen. In Wismar sind bereits Pflegemöglichkeiten in unterschiedlicher Ausführung vorhanden; mit dem vorliegenden Vorhaben werden die vorhandenen Möglichkeiten ergänzt.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 7-4 [redacted] [redacted] 60.2 Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (4)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Die Festlegung auf das Konzept des Investors ohne Bedarfsanalyse für die Seniorenresidenz ist unzulässig. Insbesondere, da die Stadt Eigentümer von vergleichbaren Pflegeeinrichtungen ist und neben diesen bereits zahlreiche Einrichtungen in der Stadt existieren, hätte eine Bedarfsanalyse vorgenommen werden müssen. 1 Weiterhin sieht das Pflegegesetz vor, künftig die häusliche Pflege intensiver zu fördern, insofern widerspricht die ungeprüfte und auf Basis von Profitmaximierung orientierte Planungsentscheidung nicht den Vorgaben des Gesetzgebers. 2 Die Kommune ist verpflichtet, ordnungsgemäß zu wirtschaften. Als Betreiber von Pflegeheimen schafft sie sich mit der Gestattung dieses überdimensionierten Heimes Konkurrenz. 3 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 3: Neben den kommunalen Einrichtungen für die Pflege werden im Einzugsbereich auch Einrichtungen weiterer Betreiber, wie Diakoniewerk, Malteser, Kranken- und Altenpflege Geißler, Volkssolidarität etc. betrieben. Der Bedarf für die geplanten Einrichtungen innerhalb des Bebauungsplanes wurde ermittelt. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch der alten und behinderten Menschen, zu berücksichtigen. Dies berücksichtigt die Hansestadt Wismar bei Ihren Planungen.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		Zu 1: Die planerische Zielsetzung besteht in der Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Krankenhauses mit einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung. Die Überplanung des Gebietes zugunsten einer villenartigen Struktur - so wie in der Umgebung nordwestlich des Plangebietes vorzufinden und auch in der Bestandsbeschreibung in der Begründung aufgeführt - ist nicht die planerische Absicht für das Gebiet. Das Plangebiet wies bereits aufgrund der vormaligen Nutzung als Krankenhaus eine Sonderstellung im städtebaulichen Gefüge auf. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache wurde das geplante Bebauungskonzept entwickelt. Die Umsetzung des Plankonzeptes bedingt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4. Dies liegt im Rahmen gemäß der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnutzungskennziffern für die festgesetzten Nutzungen. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde in der Begründung mit maximal 15 Wohneinheiten je Wohngebäude gemäß den Darlegungen des Vorhabenträgers aufgenommen und begründet sich darin, dass hier von 2-Zimmer-Wohnungen, also kleinen Wohneinheiten, auszugehen ist. Eine Regelung für die maximale Anzahl der Wohnungen je Gebäude - vom Einwender mit maximal 6 Wohneinheiten je Wohnhaus aufgeführt - gibt es nicht; es wurde eine standortkonkrete Entscheidung im Einzelfall getroffen. Innerhalb des Plangebietes wurden für die Seniorenpflegeeinrichtung maximal 4 Vollgeschosse und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes maximal 3 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Derzeit sind innerhalb des Plangebietes die Bestandsgebäude teilweise mit 3 Vollgeschossen zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses, mit einer Höhe von über 17 m über dem vorhandenen Gelände (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses) vorzufinden. Die Viergeschossigkeit ist mit dem Bebauungsplan nur im Bereich der Pflegeeinrichtung zulässig. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die mit dem Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhe erheblich unterhalb der jetzigen Höhe des Gebäudebestandes (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses) liegt: Oberkante Gebäude für den Bereich des sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung mit max. 14,00 m über dem unteren Bezugspunkt und für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit max. 10,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Um die Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren und der Massivität entgegenzuwirken wurde das Gebäude der Pflegeeinrichtung entlang des Lenensruher Weges geplant, die einzelnen Wohngebäude wurden mit der Schmalseite des Gebäudes zur Dr.-Unruh-Straße ausgerichtet. Die Begründung ist zu ergänzen.	Nicht zu berücksichtigen.

[redacted]

IV. 75.

[redacted]

Bauamt Wismar
Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Tel: [redacted]
Fax: [redacted]

Wismar, 07.05.2018

Bebauungsplan Nr. 84/15
Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (5)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan.

Die Massivität der baulichen Ausnutzung im Bereich des stadtbildprägenden Wohngebietes Wismar Süd stellt die Schaffung eines baulichen Missstandes dar. Werden in den ehem. „Neubaugebieten" Friedenshof, Kagenmarkt bereits Rückbauten von Großwohnblöcken vorgenommen, will man hier Wohnblöcke mit 15 Wohneinheiten mit **deutlich über 1.100 qm Wohnfläche je Haus** schaffen. Dies ist weder ortstypisch, noch stellt es eine wohnenswerte Bauform dar. Die Hansestadt Wismar hat als ortstypisch festgelegt, dass neue Wohnhäuser max. 6 Wohnungen vorweisen dürfen (Podeusstraße).
Die Gestattung einer derart massiven Bebauung widerspricht einer vorausschauenden und vernünftigen Stadtplanung zu Gunsten einer Profitmaximierung durch maximale Überreizung von Bauflächen. 1

Lediglich das Gebäude F könnte mit einem weiteren Gebäude dieser Größe auf dem Bereich der ehem. Leichenhalle städtebaulich hingenommen werden. Eine mehr als zweigeschossige Bebauung (Flachdach!) entlang der Dr. Unruhstraße ist unzulässig. 2 3

Eine Grundstücksnutzung darf für das geplante Vorhaben nur beschränkt sein auf das Pflegeheim, alle weiteren Gebäude sind zu verneinen, bzw. durch ortstypische Einzelhäuser gemäß der gegenüberliegenden Bebauung zu ersetzen (Villencharakter). Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. 4

Mit freundlichen Grüßen

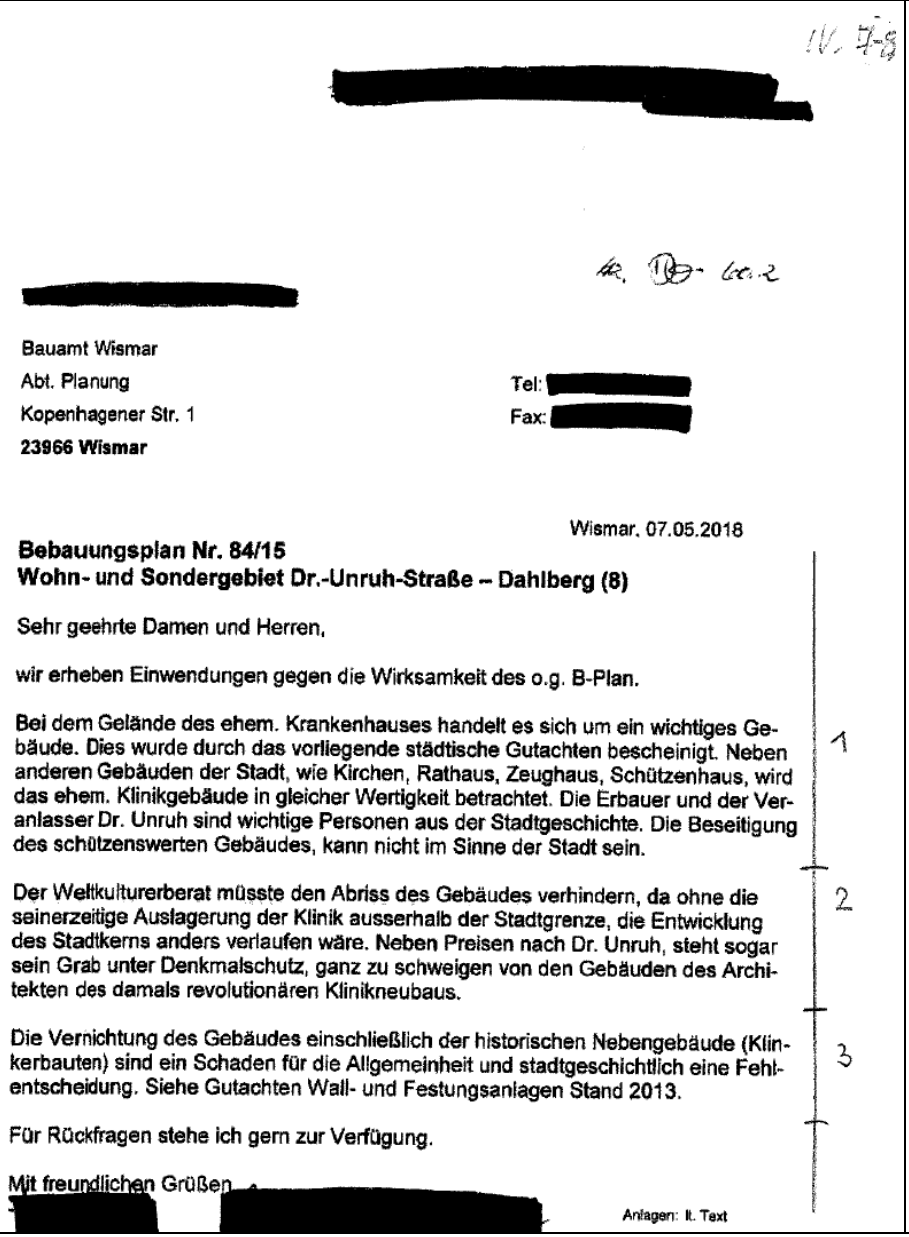
[redacted]

Anlagen: lt. Text

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 75. [redacted] [redacted] IV. 7-60.2 Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (5)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Die Massivität der baulichen Ausnutzung im Bereich des stadtbildprägenden Wohngebietes Wismar Süd stellt die Schaffung eines baulichen Missstandes dar. Werden in den ehem. „Neubaugebieten“ Friedenshof, Kagenmarkt bereits Rückbauten von Großwohnblöcken vorgenommen, will man hier Wohnblöcke mit 15 Wohneinheiten mit **deutlich über 1.100 qm Wohnfläche je Haus** schaffen. Dies ist weder ortstypisch, noch stellt es eine wohnenswerte Bauform dar. Die Hansestadt Wismar hat als ortstypisch festgelegt, dass neue Wohnhäuser max. 6 Wohnungen vorweisen dürfen (Podeusstraße). Die Gestattung einer derart massiven Bebauung widerspricht einer vorausschauenden und vernünftigen Stadtplanung zu Gunsten einer Profitmaximierung durch maximale Überreizung von Bauflächen. 1 Lediglich das Gebäude F könnte mit einem weiteren Gebäude dieser Größe auf dem Bereich der ehem. Leichenhalle städtebaulich hingenommen werden. Eine mehr als zweigeschossige Bebauung (Flachdach!) entlang der Dr. Unruhstraße ist unzulässig. 2 3 Eine Grundstücksnutzung darf für das geplante Vorhaben nur beschränkt sein auf das Pflegeheim, alle weiteren Gebäude sind zu verneinen, bzw. durch ortstypische Einzelhäuser gemäß der gegenüberliegenden Bebauung zu ersetzen (Villencharakter). Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. 4 Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 2: Das Gebäude F ist am Lenensruher Weg geplant. Zu 3: Innerhalb des Plangebiets sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig, wobei während des Planaufstellungsverfahrens festgesetzt wurde, dass sich die obersten Geschosse der geplanten Wohnbebauung von den darunterliegenden Geschossen abheben müssen. Insbesondere wurde Festsetzungen der Ausbildung der straßenseitigen Gebäudefronten an der Dr.-Unruh-Straße getroffen. Sh. Festsetzungen Text - Teil B, II./2. Von der Ausbildung tradioneller, steil geneigter Dächer für die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes wurde abgesehen, und stattdessen Flachdächer zugelassen. Die Bebauung gegenüber dem Plangebiet (nordwestlich der Dr.-Unruh-Straße und nördlich der Straße Dahlberg) ist überwiegend zweigeschossig zuzüglich Dachgeschoss vorzufinden. Abweichend ist als kleinstes Haus die Bebauung in der Dr.-Unruh-Straße 5 zu benennen (1 Vollgeschoss zuzüglich Dachgeschoss). Da gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften grundsätzlich davon auszugehen ist, dass bei einem Flachdach das oberste Geschoss (auch als Staffelgeschoss) immer ein Vollgeschoss ist, und der Tatsache dass die Festsetzungen der Höhen und somit der geplanten Gebäude mit ihrer Oberkante größtenteils unterhalb der Höhen der gegenüberliegenden Bebauung an der Dr.-Unruh-Straße und am Dahlberg zurückbleiben, bleibt die Hansestadt Wismar bei den getroffenen Festsetzungen. Die Begründung ist zu ergänzen. Die schematischen Darstellungen zur Höhenentwicklung im Vergleich zur Bestandsbebauung wird der Begründung als Anlage beigefügt. Zu 4: Gemäß den vorliegenden Darlegungen bleibt die Hansestadt Wismar bei den getroffenen Festsetzungen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 46 [redacted] [redacted] 60.2 Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (6)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Meine Einwendungen im Rahmen der ersten Beteiligung blieben unbeantwortet und unberücksichtigt. Hierdurch erlangten sie Wirksamkeit und sind in das Verfahren einfließen zu lassen. 1 Wir behalten uns Schadenersatzansprüche wegen Wertminderung und schädlichen Bodenveränderungen vor. 2 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 1: Die aufgeführten Einwendungen wurden mit der Stellungnahme des Einwenders vom 21. Januar 2017 geltend gemacht. Es wird auf die Auswertung dieser Stellungnahme unter VI. 8 verwiesen. Die Hansestadt Wismar bestätigte mit Schreiben vom 01. Februar 2017 den Eingang Ihres Schreibens und teilte die weitere Verfahrensweise mit. Zu 2: Das Grundstück des Einwenders liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84/15 auf der gegenüberliegenden Straßenseite Dr.-Unruh-Straße. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 entstehen keine Änderungen oder eine Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders, so dass Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar sind. Aufgrund der Bauleitplanung entstehen innerhalb des Plangeltungsbereiches keine schädlichen Bodenveränderungen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV.47 [redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (7)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Im Rahmen der Objektübernahme und der zurückliegenden Zeit, kam es zu Rechtsbrüchen. Neben der Öffnung des Gebäudes (Tür unten, Veluxfenster im Dach) sowie der unterlassenen Absicherung des Geländes ermöglichten die neuen Eigentümer den Zutritt Unbefugter und förderten die Zerstörung des bestehenden ehem. Klinikgebäudes. Weiterhin wurde das THW zu Übungen auf das Gelände gelassen, um die offene Zutrittsmöglichkeit zum Gebäude weiter bekannt zu machen. 1 Durch die Öffnung der Dachfenster wurde nicht nur der Luftzug bei Bränden gewährleistet, auch der Zugang für die Hufeisennasenfledermauskolonie sowie weiterer Fledermauskolonien ermöglicht. Diese siedelten sich dort im Dachraum des Gebäudes an. Erst durch den Brand wurden diese wieder vernichtet, ausgenommen einiger Resttiere. 2 Es wurden weiterhin geschützte Bäume gefällt und zur Unzeit Brutstätten gerodet. 3 Die ordnungsgemäße naturschutzrechtliche Begutachtung unterblieb. Somit wurden zahlreiche geschützte Tiere (Lurche, Kauze, Singvögel) und Pflanzen ignoriert. 4 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen/ [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 1: Die Hinweise besitzen keine Relevanz für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Zu 2: Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden entsprechende naturschutzfachliche Gutachten erstellt. Die Planunterlagen enthalten entsprechende nachrichtliche Übernahmen und Hinweise. Der Gebäudebestand wurde vor dem Brand bereits 2016 artenschutzrechtlich begutachtet; Ergänzungen erfolgten 2017. Zu diesem Zeitpunkt bestanden keine artenschutzrechtlichen Tatbestände. In Bezug auf die Fledermäuse wurden 4 Fledermausarten festgestellt, die vom Einwender in der Stellungnahme aufgeführte Fledermausart "Hufeisennasenfledermaus" wurde nicht festgestellt. Aufgrund des Zeitraumes des Abbruchs wurde der Gebäudebestand bezüglich des Artenschutzes aktuell bewertet ("Artenschutzrechtliche Begutachtung …", Bericht mit Stand vom 1. Juli 2018). Diesem Gutachten ist ebenfalls zu entnehmen, dass eine artenschutzrechtliche Bedeutung bezüglich der Fledermäuse nicht besteht. Die von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde hervorgebrachten Belange wurden bereits mit dem ausgelegten Planungsstand beachtet. Entsprechend der Gutachten wurde bzw. wird verfahren. Zu 3: Ein Erhalt aller im Plangebiet vorhandenen Bäume ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse nicht möglich. Eine Baumschau wurde durchgeführt. Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse wurde das Bebauungskonzept während des Planaufstellungsverfahrens angepasst, um diesbezügliche Eingriffe in den Baumbestand zu minimieren. Die das Gebiet prägenden Bäume sollten weitestgehend erhalten bleiben. Für die zu rodenden, gesetzlich geschützten Bäume wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzpflanzungen ein entsprechender Antrag bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt. Die Fällung der Bäume entspricht nach Aussage des Vorhabenträgers der Fällgenehmigung. Zu 4: Es wird auf die o.a. Darlegungen verwiesen. Entsprechende Gutachten zum Artenschutz wurden erstellt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

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

[redacted]

Bauamt Wismar
Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Tel: [redacted]
Fax: [redacted]

Wismar, 07.05.2018

Bebauungsplan Nr. 84/15
Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (8)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan.

Bei dem Gelände des ehem. Krankenhauses handelt es sich um ein wichtiges Gebäude. Dies wurde durch das vorliegende städtische Gutachten bescheinigt. Neben anderen Gebäuden der Stadt, wie Kirchen, Rathaus, Zeughaus, Schützenhaus, wird das ehem. Klinikgebäude in gleicher Wertigkeit betrachtet. Die Erbauer und der Veranlasser Dr. Unruh sind wichtige Personen aus der Stadtgeschichte. Die Beseitigung des schützenswerten Gebäudes, kann nicht im Sinne der Stadt sein. 1

Der Weltkulturerberat müsste den Abriss des Gebäudes verhindern, da ohne die seinerzeitige Auslagerung der Klinik ausserhalb der Stadtgrenze, die Entwicklung des Stadtkerns anders verlaufen wäre. Neben Preisen nach Dr. Unruh, steht sogar sein Grab unter Denkmalschutz, ganz zu schweigen von den Gebäuden des Architekten des damals revolutionären Klinikneubaus. 2

Die Vernichtung des Gebäudes einschließlich der historischen Nebengebäude (Klinkerbauten) sind ein Schaden für die Allgemeinheit und stadtgeschichtlich eine Fehlentscheidung. Siehe Gutachten Wall- und Festungsanlagen Stand 2013. 3

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

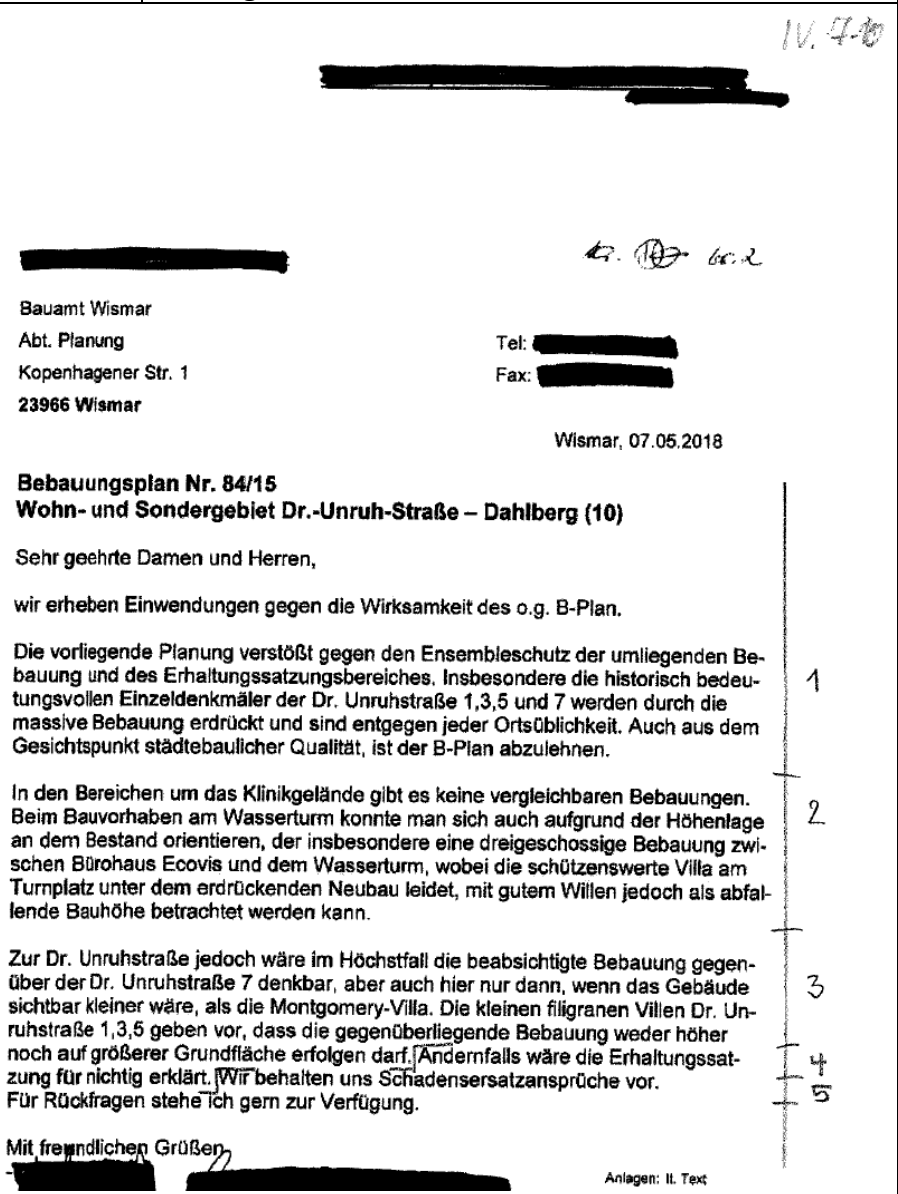
Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlagen: lt. Text

	Zu 1: Die Hansestadt Wismar stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um hiermit für die Neubauung mit einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Die Realisierung des geplanten städtebaulichen Konzeptes ist mit dem Abbruch der bestehenden Bausubstanz auf dem Gelände einhergehend; eine weitere Nutzung - auch von Teilen des baulichen Bestandes ist nicht vorgesehen. Wenn auch das ehemalige Krankenhaus eine entsprechende Rolle in der Entwicklung der Hansestadt Wismar gespielt hat, so führte doch die Bewertung nicht zum Schutzstatus als Denkmal.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Zu 2: Das Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur der Hansestadt Wismar wurde am Planaufstellungsverfahren beteiligt. Von Seiten dieses Amtes wurden keine fachspezifischen Bedenken oder Anregungen geäußert. Die Bedeutung des Erbauers im Allgemeinen bzw. seines Architekten ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht von Belang.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 3: Es wird auf die vorherigen Darlegungen verwiesen. Wie schon aufgeführt, basiert das städtebauliche Konzept auf der Neuerrichtung der baulichen Anlagen ohne Einbeziehung der bestehenden baulichen Substanz. Der gesetzliche Schutzstatus wurde geprüft und liegt nicht vor.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	[redacted] W. 84 [redacted] 602 Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (9)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Gemäß des seinerzeit geschlossenen Kaufvertrages zwischen dem Klinikbetreiber und der Hansestadt Wismar, war die Klinik (heute Sana Klinikum AG) verpflichtet, das Gebäude bis zum Jahr 2015 zu entwickeln. Andernfalls fiel das Grundstück wieder in das Vermögen der Hansestadt Wismar. Die Hansestadt Wismar war weiterhin Miteigentümer bzw. wirtschaftlich Begünstigter. Insofern handelt es sich um Gemeinvermögen, welches auch wenn dieses nur teilweise vorhanden ist, besonderen Verwertungsregularien unterliegt. Es erfolgte jedoch weder eine öffentliche Ausschreibung des 2,35 Hektar großen Klinikgeländes, noch eine Vermarktung im Sinne eines bestmöglichen Verkaufes. Zu keinem Zeitpunkt erfolgten offene Vermarktungsaktivitäten für das Gelände. 1 Insofern handelt es sich vermutlich nicht um einen redlichen Erwerb durch die Projektentwicklungsgesellschaft aus Gießen, alle darauf hin folgenden Handlungen sind also unwirksam. Es ist im Übrigen abenteuerlich, eine Fällgenehmigung zu erteilen, ohne dass ein auch nur im Ansatz gültiger B-Plan vorliegt. 2 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: it. Text	Zu 1: Die hervorgebrachten Belange sind für das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nicht relevant und nicht in die Abwägung einzustellen. Zu 2: Die Erteilung der Genehmigung zum Rodungsantrag der Bäume erfolgt durch die zuständige untere Naturschutzbehörde auf gesetzlicher Grundlage.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen.

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

IV. 7-10

[redacted]

[redacted] 60.2

Bauamt Wismar
Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Tel: [redacted]
Fax: [redacted]

Wismar, 07.05.2018

Bebauungsplan Nr. 84/15
Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (10)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan.

Die vorliegende Planung verstößt gegen den Ensembleschutz der umliegenden Bebauung und des Erhaltungssatzungsbereiches. Insbesondere die historisch bedeutungsvollen Einzeldenkmäler der Dr. Unruhstraße 1,3,5 und 7 werden durch die massive Bebauung erdrückt und sind entgegen jeder Ortsüblichkeit. Auch aus dem Gesichtspunkt städtebaulicher Qualität, ist der B-Plan abzulehnen. 1

In den Bereichen um das Klinikgelände gibt es keine vergleichbaren Bebauungen. Beim Bauvorhaben am Wasserturm konnte man sich auch aufgrund der Höhenlage an dem Bestand orientieren, der insbesondere eine dreigeschossige Bebauung zwischen Bürohaus Ecovis und dem Wasserturm, wobei die schützenswerte Villa am Turnplatz unter dem erdrückenden Neubau leidet, mit gutem Willen jedoch als abfallende Bauhöhe betrachtet werden kann. 2

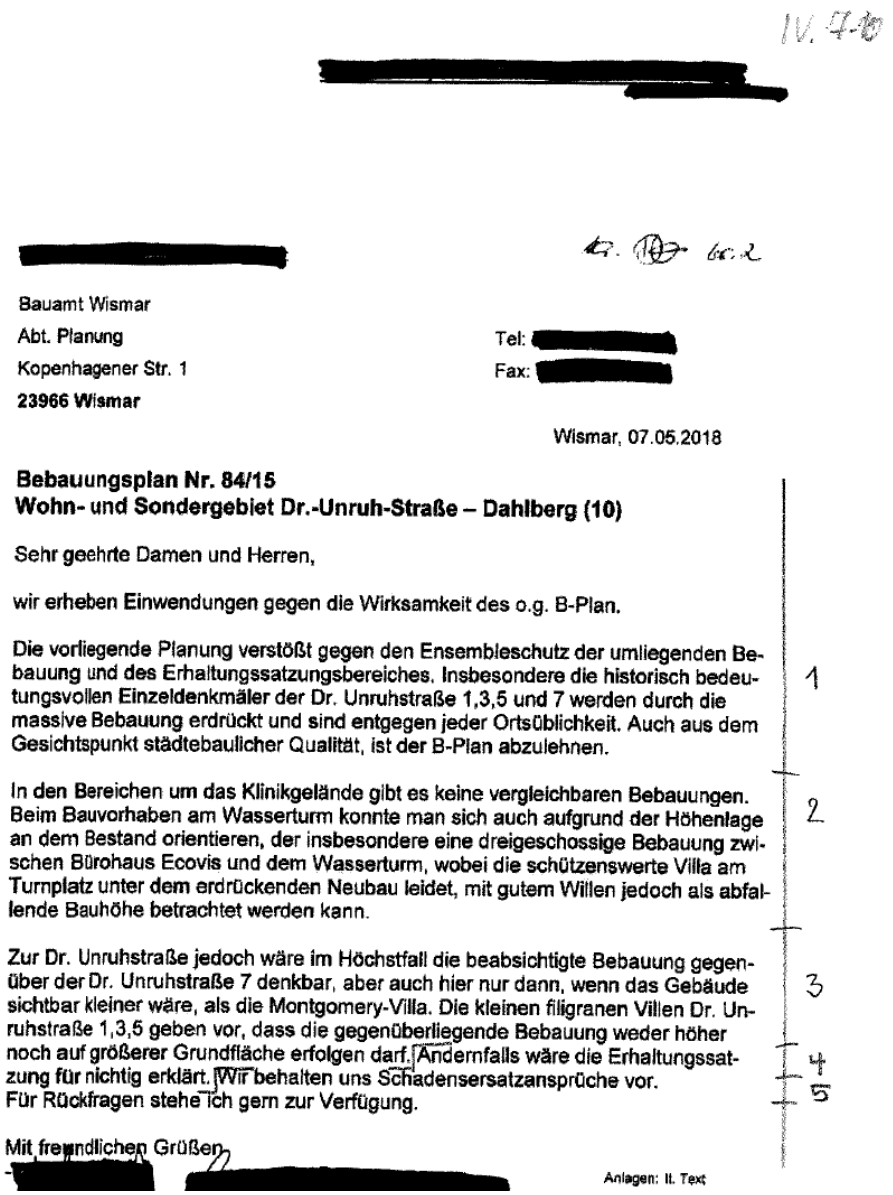
Zur Dr. Unruhstraße jedoch wäre im Höchstfall die beabsichtigte Bebauung gegenüber der Dr. Unruhstraße 7 denkbar, aber auch hier nur dann, wenn das Gebäude sichtbar kleiner wäre, als die Montgomery-Villa. Die kleinen filigranen Villen Dr. Unruhstraße 1,3,5 geben vor, dass die gegenüberliegende Bebauung weder höher noch auf größerer Grundfläche erfolgen darf. Andernfalls wäre die Erhaltungssatzung für nichtig erklärt. Wir behalten uns Schadensersatzansprüche vor. 3 4 5
Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlagen: II. Text

	Zu 1: In die vorhandene Struktur der benachbarten Villengrundstücke wird mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht eingegriffen. Die denkmalrechtlichen Aspekte wurden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt; die Aufstellung des Bebauungsplanes fand unter Einbindung der zuständigen Behörde statt. Aufgrund der Hinweise und Anregungen der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Entwurf bereits vor der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend angepasst.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 2: Die planerische Zielsetzung besteht in der Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Krankenhauses mit einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung. Die Überplanung des Gebietes zugunsten einer villenartigen Struktur - so wie in der Umgebung nordwestlich des Plangebietes vorzufinden und auch in der Bestandsbeschreibung in der Begründung aufgeführt - ist nicht die planerische Absicht für das Gebiet. Das Plangebiet wies bereits aufgrund der vormaligen Nutzung als Krankenhaus eine Sonderstellung im städtebaulichen Gefüge auf. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache wurde das geplante Bebauungskonzept entwickelt. Die angeführte Bebauung am Wasserturm ist nicht beispielgebend für die künftige Bebauung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 3: Die mit dem Bebauungsplan maximal zulässigen Gebäudehöhen liegen erheblich unterhalb der jetzigen Höhe des Gebäudebestandes (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses): Oberkante Gebäude für den Bereich des sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung max. 14,00 m über dem unteren Bezugspunkt, im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes max. 10,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Um die Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren und der Massivität entgegenzuwirken wurde das Gebäude der Pflegeeinrichtung entlang des Lenensruher Weges geplant, die einzelnen Wohngebäude wurden mit der Schmalseite des Gebäudes zur Dr.-Unruh-Straße ausgerichtet. Die Bebauung gegenüber dem Plangebiet (nordwestlich der Dr.-Unruh-Straße und nördlich der Straße Dahlberg) ist überwiegend zweigeschossig zuzüglich Dachgeschoss vorzufinden. Abweichend ist als kleinstes Haus die Bebauung in der Dr.-Unruh-Straße 5 zu benennen (1 Vollgeschoss zuzüglich Dachgeschoss).	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		Weiter zu 3: Im Rahmen der Vorbereitung der Abwägung wurde zur Darstellung des Sachverhaltes eine Höhenermittlung der Bestandsgebäude in der Straße Dahlberg sowie der Dr.-Unruh-Straße gegenüber dem Plangebiet vorgenommen. Es wurden an allen Häusern schematische Schnittdarstellungen im Vergleich zur geplanten Neubebauung (Projekt und Festsetzungen des Bebauungsplanes) vorgenommen. Im Bereich der "kleinsten" Häuser an der Dr.-Unruh-Straße (Nr. 1, 3, 5) wurde jeweils eine schematische Schnittdarstellung im Vergleich mit dem derzeitigen Bestandsgebäude des vormaligen Krankenhauses vorgenommen. Hier ist erkennbar, dass das Bestandsgebäude mit seiner Firsthöhe von ca. 27,50 m ü. HN und seiner Kubatur gegenüber den bestehenden Wohnhäusern an der Dr. - Unruh-Straße mit Firsthöhen von 17,71 m ü HN, 18,79 m ü HN und 19,30 m ü HN wesentlich massiver als die geplante Neubebauung auftritt. Der größte Höhenunterschied beträgt im Bereich der Nr. 5 nahezu 10 m, bei der Nr. 1 ca. 8,20 m und bei der Nr. 3 ca. 8,70 m. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gemäß Bebauungsplan unterschreitet die Gebäudehöhen der Häuser Dr.-Unruh-Straße Nr. 7 um 5,55 m, Dahlberg Nr. 9 um 4,89 m und Dahlberg Nr. 8 um 2,24 m. Die Gebäudehöhe der Häuser an der Dr.-Unruh-Straße Nr. 5, 3, 1 werden wie folgt überschritten: Dr.-Unruh-Straße Nr. 5 um 2,52 m, Nr. 3 um 1,44 m und Nr. 1 um 1,07 m. Der bereits vorliegende Stand der Projektplanung wurde ebenfalls mit dargestellt und zeigt, dass die festgesetzten Höhen nicht ausgeschöpft werden und hiernach voraussichtlich mehrheitlich unter den Höhen der gegenüberliegenden Gebäude liegen werden; lediglich wird die Gebäudehöhe an der Dr.-Unruh-Straße merklich mit 1,18 m überschritten (die Überschreitung an der Dr.-Unruh-Straße Nr. 3 mit 0,1 m ist vernachlässigbar). Unter Beachtung dieser Darstellungen sowie der Festsetzung, dass die straßenseitige Fassade der obersten Geschosse der geplanten Gebäude an der Dr.-Unruhstraße merkbar von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen muss, bleibt die Hansestadt Wismar bei den getroffenen Festsetzungen und folgt nicht der Anregung des Einwenders, dass die Höhen der Villen Dr. -Unruh-Straße 1,3,5 mit der Planung nicht überschritten werden dürfen. Gegenüber der "kleinsten" Villa (Dr. - Unruh-Straße 5) befindet sich zudem direkt kein geplantes Gebäude, sondern die Ein-/ Ausfahrt für das Plangebiet. Außerdem befindet sich südlich der Nr. 5 das wesentlich größere Gebäude der Dr.-Unruh-Straße Nr. 7, in merkbar dichterem Abstand als die geplanten Gebäude des Plangebietes, welche die Firsthöhe der Nr. 5 um 5,85 m überschreitet, also mehr als die festgesetzte maximale Gebäudehöhe der geplanten gegenüberliegenden Bebauung. Die schematischen Darstellungen zur Höhenentwicklung werden als Anlage an die Begründung genommen. Zur Festsetzung der Grundflächen im Plangebiet wird nicht auf die Bebauungsstrukur der Bebauung gegenüber dem Plangebiet an der Dr.-Unruh-Straße/ Dahlberg abgestellt. Es wird hierzu auf die Ausführungen unter Ziffer 1 und insbesondere 2 der Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen. Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes wurde entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt und beachtet die gesetzlichen Vorgaben der Baunutzungsverordnung.	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 4-10 [redacted] [redacted] 60.2 Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (10)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Die vorliegende Planung verstößt gegen den Ensembleschutz der umliegenden Bebauung und des Erhaltungssatzungsbereiches. Insbesondere die historisch bedeutungsvollen Einzeldenkmäler der Dr. Unruhstraße 1,3,5 und 7 werden durch die massive Bebauung erdrückt und sind entgegen jeder Ortsüblichkeit. Auch aus dem Gesichtspunkt städtebaulicher Qualität, ist der B-Plan abzulehnen. 1 In den Bereichen um das Klinikgelände gibt es keine vergleichbaren Bebauungen. Beim Bauvorhaben am Wasserturm konnte man sich auch aufgrund der Höhenlage an dem Bestand orientieren, der insbesondere eine dreigeschossige Bebauung zwischen Bürohaus Ecovis und dem Wasserturm, wobei die schützenswerte Villa am Turnplatz unter dem erdrückenden Neubau leidet, mit gutem Willen jedoch als abfallende Bauhöhe betrachtet werden kann. 2 Zur Dr. Unruhstraße jedoch wäre im Höchstfall die beabsichtigte Bebauung gegenüber der Dr. Unruhstraße 7 denkbar, aber auch hier nur dann, wenn das Gebäude sichtbar kleiner wäre, als die Montgomery-Villa. Die kleinen filigranen Villen Dr. Unruhstraße 1,3,5 geben vor, dass die gegenüberliegende Bebauung weder höher noch auf größerer Grundfläche erfolgen darf. Andernfalls wäre die Erhaltungssatzung für nichtig erklärt. Wir behalten uns Schadensersatzansprüche vor. 3 4 5 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: II. Text	Zu 4: Von der Hansestadt Wismar wurde eine Erhaltungssatzung aufgestellt, die auch für den Bereich Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße gilt (Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, veröffentlicht am 05. April 2003 im Stadtanzeiger). Die Erhaltungssatzung bestimmt zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, dass der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung bedarf. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt jedoch nicht im Geltungsbereich der vorgenannten Satzung, sondern es sind lediglich die angrenzenden Baugrundstücke am Dahlberg und an der Dr.-Unruh-Straße innerhalb dieser Satzung gelegen. Zu 5: Das Grundstück des Einwenders liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84/15 auf der gegenüberliegenden Straßenseite Dr.-Unruh-Straße. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 entstehen keine Änderungen oder eine Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders, so dass Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar sind.	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 7-11 [redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (11)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Der Bestandsschutz des Klinikgebäudes ist durch den jahrelangen Leerstand erloschen. Insofern kann das mögliche Verkehrsaufkommen bei Wiederinbetriebnahme des alten Klinikgebäudes nicht als Maßstab angesetzt werden. Durch erloschenen Bestandsschutz wäre eine Wiederinbetriebnahme gänzlich neu zu bewerten und dann Lösungen für das Verkehrsaufkommen zu finden. 1 Der B-Plan bezieht sich hier also auf eine falsche Annahme. Insofern ist der Schutz für Mensch und Umwelt hier durch den aktuellen B-Plan nicht erfüllt. 2 Weiterhin ist das Verkehrsaufkommen durch den geplanten Pflegeheimbetrieb, der Gewerbeflächen bzw. Läden und die unzähligen Wohnungen nicht vergleichbar mit einem Klinikbetrieb. Hier ist eher noch von einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Insbesondere die Wohnnutzung macht eine permanente Belastung aus, was bei einem Klinikbetrieb nicht gegeben ist. 3 Der Lenensruher Weg ermöglicht hierfür bereits schon heute die Verkehrsaufnahmekapazität, somit ist die Befahrung des Grundstücks für den gesamten Pflegeheimbetrieb und die Wohnungen über den Lenensruher Weg zu erschließen. 4	Zu 1: Da der Klinikbetrieb bereits vor wenigen Jahren am Standort eingestellt wurde, wurde dieser in den Berechnungen zu den Straßenverkehrsgeräuschen nicht berücksichtigt. Die Hansestadt Wismar hat den Standort in ihrem Flächennutzungsplan bislang noch als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt, so dass man jedoch weiterhin den Klinikbetrieb als Vergleich heranziehen könnte. Auf jeden Fall ist aufgrund der Lage des Plangebietes stets von entsprechenden Planungsaktivitäten auszugehen; es wäre auch eine Nutzung i.S. des vormaligen Krankenhausbetriebes oder eine ähnliche Nutzung anzunehmen. Im Rahmen der Vorsorge wird gutachterlich die Auswirkung durch die Verkehrszunahme im Vergleich zum Bestand ermittelt und bewertet. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu 2: Für die Straßen lagen entsprechend der Angabe der Stadtverwaltung keine Zähldaten vor, so dass aktuelle Zählungen veranlasst wurden. Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung im Rahmen der Abwägung bewerten und gewichten zu können, wurden die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs an der bestehenden Wohnbebauung in der Dr.-Unruh-Straße und am Dahlberg sowohl für den Bestand als auch unter Berücksichtigung der Planung ermittelt. Zu 3: Wie schon vorhergehend aufgeführt, wurde der Klinikbetrieb bei den rechnerischen Nachweisen nicht berücksichtigt. Bei der geplanten Nutzung als Pflegeheim handelt es sich um eine stationäre Einrichtung, die ein geringes Verkehrsaufkommen aufweist. Diese Daten wurden mit dem Vorhabenträger abgestimmt und fanden Berücksichtigung in dem Immissionsschutzgutachten sowie den Berechnungen der Berechnungen der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs. Die Verkehrsbelastung aufgrund des geplanten Vorhabens wurde entsprechend berücksichtigt. Der Nachweis für den anlagenbezogenen Verkehr wurde entsprechend geführt.. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Gesamtverkehr zur Tag- und Nachtzeit werden sicher eingehalten.	Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 7-11 [redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (11)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Der Bestandsschutz des Klinikgebäudes ist durch den jahrelangen Leerstand erloschen. Insofern kann das mögliche Verkehrsaufkommen bei Wiederinbetriebnahme des alten Klinikgebäudes nicht als Maßstab angesetzt werden. Durch erloschenen Bestandsschutz wäre eine Wiederinbetriebnahme gänzlich neu zu bewerten und dann Lösungen für das Verkehrsaufkommen zu finden. 1 Der B-Plan bezieht sich hier also auf eine falsche Annahme. Insofern ist der Schutz für Mensch und Umwelt hier durch den aktuellen B-Plan nicht erfüllt. 2 Weiterhin ist das Verkehrsaufkommen durch den geplanten Pflegeheimbetrieb, der Gewerbeflächen bzw. Läden und die unzähligen Wohnungen nicht vergleichbar mit einem Klinikbetrieb. Hier ist eher noch von einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Insbesondere die Wohnnutzung macht eine permanente Belastung aus, was bei einem Klinikbetrieb nicht gegeben ist. 3 Der Lenensruher Weg ermöglicht hierfür bereits schon heute die Verkehrsaufnahmekapazität, somit ist die Befahrung des Grundstücks für den gesamten Pflegeheimbetrieb und die Wohnungen über den Lenensruher Weg zu erschließen. 4	Zu 4: Es wird seitens des Einwenders angeregt, die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über den Lenensruher Weg vorzunehmen. Die verkehrliche Erschließung wurde in Abstimmung mit der Hansestadt Wismar in der vorliegenden Form gewählt. Die interne Erschließung erfolgt über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Straße) und auf dem Grundstück anzulegende Wege und Fußwege, die auch an die umliegenden öffentlichen Straßen anbinden. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Weitere Varianten wurden geprüft; die hier festgesetzte Erschließung hat sich als am günstigsten erwiesen. Die Variantenuntersuchung für Änderung der Ein-/ Ausfahrt zum Plangebiet ist zu den Verfahrensunterlagen zu nehmen. Die Begründung ist zu ergänzen.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Alternativ hierzu kann die Wohngebietsbefahrung auch über das erste Teilstück des Dahlbergs stattfinden. 5 Die Dr. Unruhstraße ist Wohngebietsstraße und auch nicht in der Lage das neue Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Weder der Straßenausbau noch der Anfahrtsverlauf erlaubt dies aus städtebaulicher und straßenbaulicher Sicht. Es werden die Verkehrsströme durch die geplante Anbindung am Turnplatz entlanggeführt (Emissionszunahme, Risikozunahme für spielende Kinder). Weiterhin ist im Verlauf Dr. Unruhstraße ein Kindergarten, Spielplatz, der Nebenzugangsweg zur Grundschule (auch wenn diese auf die andere Straßenseite des Lenensruher Wegs ziehen möchte) des Sportplatzes der Klinik von unnützer Gefährdung auszugehen. 6 7 Für die Anlieger ist es unzumutbar, dass durch den horrenden Fahrzeugverkehr des geplanten Vorhabens die eintretenden Straßenschäden beseitigt werden müssen. Der B-Plan sieht unzulässigerweise nicht vor, dass die Dr. Unruhstraße sowohl vom Straßenbaukörper als auch von den Nebenanlagen her erneuert werden muss. Der Eigentümer des Geländes ist zu belasten, sämtliche anderen Anlieger sind zu entlasten bzw. freizustellen. 8 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 5: Derzeit erfolgt die verkehrliche Erschließung über die Kreuzung der Straßen Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße. Je nachdem aus welcher Richtung die Anfahrt des Plangebietes erfolgt, wird über die Straße Dahlberg oder die Dr. Unruh-Straße angefahren. Diese Variante wird jedoch für die Planung aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen nicht weiterverfolgt und die vorliegende verkehrliche Anbindung über die Dr.-Unruh-Straße wurde festgelegt. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu 6: Die Dr.-Unruh-Straße ist eine öffentliche Straße mit beidseitigen Gehwegen und einseitigem Längsparken entlang der Fahrbahn. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgrund der vorliegenden Planung kann aufgenommen werden. Die zuständige Behörde - SG Straßenverwaltung der Hansestadt Wismar - wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt; die Erarbeitung des zur öffentlichen Auslegung vorliegenden Entwurfes erfolgte unter Berücksichtigung der Anregungen und Hinweise. In Bezug auf die Anbindung wurden von der Behörde weder Bedenken geäußert noch Anregungen oder Hinweise gegeben. Zu 7: Verschiedene Varianten zur Änderung der verkehrlichen Anbindung wurden betrachtet. Die Variantenuntersuchung ist den Verfahrensunterlagen beizufügen. Im Ergebnis erweist sich die gewählte Variante als am günstigsten. Zu 8: Sowohl die Straße Dahlberg als auch die Dr.-Unruh-Straße sind öffentliche Straßen; eine Beschränkung der Befahrbarkeit ist nicht vorhanden und nicht ausgeschildert. Eine eventuelle Erneuerung der Straßen in der Zukunft ist nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu regeln. Zur Zunahme des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen ist die Begründung zu ergänzen.	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

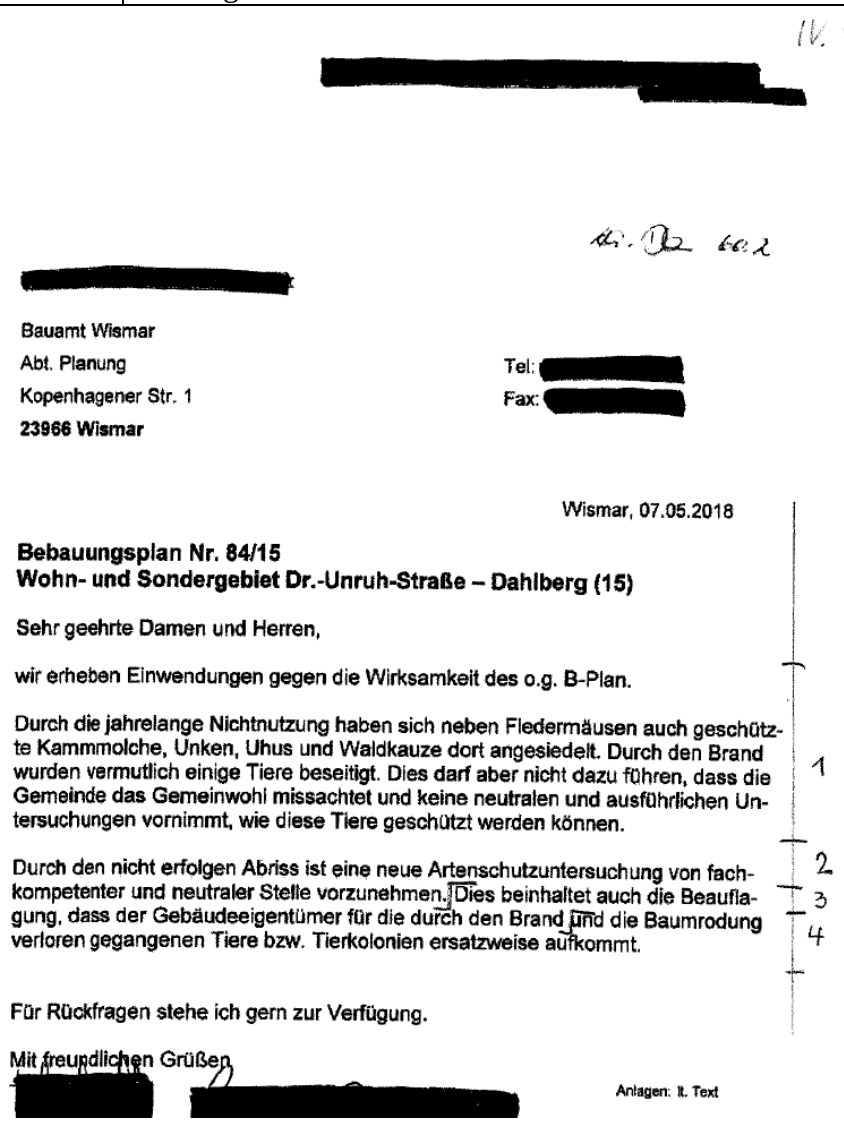
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 4/12 [redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (12)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Das Grundstück ist durch die jahrelange Nichtnutzung bewaldet und es siedelten sich dort zahlreiche Tiere und Pflanzen an, von denen ein Großteil geschützt ist. 1 Der B-Plan setzt jedoch einen aktiven Betrieb des ehem. Krankenhauses voraus und richtet danach seine Beurteilungen. Dies ist jedoch falsch. Weder aus planungs-rechtlicher also baurechtlicher Sicht, noch aus naturschutzrechtlicher Sicht kann dies als Maßstab dienen. Der Bestandsschutz des Klinikgebäudes ist erloschen! Das Grundstück ist bewaldet und stellt ein schützenswertes Biotop dar. Alle anderen Betrachtungsweisen sind unzulässig im Sinne des Gesetzes und der gültigen Rechtsprechung. Der Stadt kann auch nicht daran gelegen sein, ein derartiges Präjudiz zu schaffen. Aus diesem Grund ist von einer gänzlichen Neubeplanung auszugehen und daher ein vereinfachtes Verfahren auch nicht geeignet. 2 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 1: Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde der aktuelle naturräumliche Bestand aufgenommen und bewertet. Dazu sind der Begründung entsprechende Darlegungen zu entnehmen. Die spontan aufgewachsene Vegetation führte nicht zu einer "Bewaldung"; Wald ist auf dem Gelände nicht vorzufinden. Weiterhin wurden gutachterliche Betrachtungen und Bewertungen des naturräumlichen Bestandes vorgenommen und die Ergebnisse wurden bei der Erarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt. Die Gutachten wurden auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung mitausgelegt. Zu 2: Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nicht im vereinfachten Verfahren, sondern gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die gesetzlichen Anforderungen wurden berücksichtigt.	Teilweise zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 4-13 [redacted] 10. 02. 2 [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (13)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Eine Zulässigkeit ohne Umweltprüfung und Prüfung der Folgen auf die Umgebung ist nicht gegeben. Der B-Plan berücksichtigt lediglich eine Schallemission zum Lenensruher Weg hin. Die Auswirkungen der Bebauung, der Lärmemissionen durch das Projekt auf die Umgebungsbebauung und auf die in der Umgebung lebenden Menschen wurde unterlassen. Es wurden weder die Folgen für die Dr. Unruhstraße, den Dahlberg noch für die Gebäude und der dort lebenden Menschen in irgendeiner Form berücksichtigt. 1 Gemäß den Vorschriften (verfahrensrechtlich, verwaltungsrechtlich) ist die Behörde verpflichtet, die Schutzvorschriften in B-Plänen zu beachten. Es ist ihr nicht gestattet, die Schutzvorschriften unter den Tisch fallen zu lassen. 2 Ihrer Verpflichtung sind Sie im Rahmen dieses B-Planes nicht nachgekommen. Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 1: Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Ziel des Gesetzgebers ist es, die Siedlungsentwicklung im Innenbereich gegenüber einer Entwicklung nach außen zu begünstigen. Das Gesetz benennt als Beispiel für die Innenentwicklung auch die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Hier nimmt § 13a unmittelbar Bezug auf § 13 über das vereinfachte Verfahren. Die diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften befreien von der förmlichen Umweltprüfung, jedoch sind die Umweltbelange im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen. Dies wurde mit der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend beachtet. Zu 2: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die nähere Umgebung des Plangebietes, insbesondere im Hinblick auf den Schallschutz, wurden ermittelt und bewertet. Dazu wurden ergänzend das "Immissionsgutachten Nr. 1701/IIB" sowie die gutachterliche Stellungnahme zu den Verkehrsgeräuschen auf der Dr.-Unruh-Straße und Straße Dahlberg vom 16. Juli 2018 erstellt. Die ergänzenden Gutachten sind den Verfahrensunterlagen beizufügen. Im Ergebnis der Gutachten sind keine Maßnahmen zur Minderung erforderlich. Für die hinreichende Kenntnis der Verkehrszunahmen aufgrund der vorliegenden Planung sowie deren Bewertung und Gewichtung im Rahmen der Abwägung wurde über die Betrachtung des anlagenbezogenen Verkehrs nach der TA Lärm auch eine Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg vorgenommen, bei der die Beurteilungspegel für Immissionsorte an den vorgenannten Straßen tags/ nachts für die Planung, für den Bestand und für den Bestand zuzüglich Planung ermittelt wurden. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Gesamtverkehr zur Tag- und Nachtzeit werden sicher eingehalten. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 7-14 [redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (14)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Der Charakter der durch die Erhaltungssatzung geschützten Dr. Unruhstraße, ist insbesondere im oberen Bereich durch die kleinen Einzelvillen geprägt. 1 Die geplante Bebauung mit überdimensionierten Wohnhäusern, der erheblichen Verkehrszunahme stellt insbesondere im Hinblick auf den Umgebungsschutz eine Wertminderung der gegenüber liegenden Villengrundstücke der Dr. Unruhstraße 1 bis 7 dar. Die Wohnblöcke sind mit denen am Friedenshof oder Kagenmarkt vergleichbar. Der mit der Errichtung einhergehende Wertverlust der bebauten Grundstücke ist zu entschädigen. 2 Die vorhandenen Baudenkmale in der näheren Umgebung sind zu schützen oder der Denkmalstatus erlischt automatisch mit Inbetriebnahme und Bezug der Gebäude auf dem Planungsgelände. Die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Villen und die Schädigung der Substanz der Denkmäler sind erheblich. 3 Die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt sehr nachteilig für das Stadtviertel bzw. für die gesamte Stadt, zeigt es doch eine überdimensionierte Bauweise, die in ganz Wismar nicht vergleichbar wieder zu finden ist. Das die Baubehörde sich derart der Gewinnmaximierung eines Investors unterwirft und auf die gestalterische Planungshoheit derart verzichtet, ist verwunderlich. 4	Zu 1: Von der Hansestadt Wismar wurde eine Erhaltungssatzung aufgestellt, die auch für den Bereich Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße gilt (Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, veröffentlicht am 05. April 2003 im Stadtanzeiger). Die Erhaltungssatzung bestimmt zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, dass der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung bedarf. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt jedoch nicht im Geltungsbereich der vorgenannten Satzung, sondern es sind lediglich die angrenzenden Baugrundstücke am Dahlberg und an der Dr.-Unruh-Straße innerhalb dieser Satzung gelegen. Zu 2: Die Überplanung des Gebietes zugunsten einer villenartigen Struktur - so wie in der Umgebung nordwestlich des Plangebietes vorzufinden und auch in der Bestandsbeschreibung in der Begründung aufgeführt - ist nicht die planerische Absicht. Das Plangebiet wies bereits aufgrund der vormaligen Nutzung als Krankenhaus eine Sonderstellung im städtebaulichen Gefüge auf. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache wurde das geplante Bebauungskonzept entwickelt. Die Verkehrszunahme wurde gutachterlich untersucht. Die ergänzenden Gutachten sind den Verfahrensunterlagen beizufügen. Im Ergebnis der Gutachten sind keine Maßnahmen zur Minderung erforderlich. Für die hinreichende Kenntnis der Verkehrszunahmen aufgrund der vorliegenden Planung sowie deren Bewertung und Gewichtung im Rahmen der Abwägung wurde über die Betrachtung des anlagenbezogenen Verkehrs nach der TA Lärm auch eine Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg vorgenommen, bei der die Beurteilungspegel für Immissionsorte an den vorgenannten Straßen tags/ nachts für die Planung, für den Bestand und für den Bestand zuzüglich Planung ermittelt wurden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Gesamtverkehr zur Tag- und Nachtzeit werden sicher eingehalten. Die Grundstücke Dr.-Unruh-Straße 1 bis 7 liegen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84/15 auf der gegenüberliegenden Straßenseite Dr.-Unruh-Straße. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 entstehen keine Änderungen oder eine Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf diesen Grundstücken, so dass Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar sind. Das ehemalige Krankenhaus war bereits einige Jahre ungenutzt; das Areal befindet sich in entsprechendem Zustand. Aufgrund der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Entwicklung wird dieser Zustand nun beseitigt und das gesamte Gelände entsprechend neu gestaltet. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. 7-14 [redacted] [redacted] Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (14)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Der Charakter der durch die Erhaltungssatzung geschützten Dr. Unruhstraße, ist insbesondere im oberen Bereich durch die kleinen Einzelvillen geprägt. 1 Die geplante Bebauung mit überdimensionierten Wohnhäusern, der erheblichen Verkehrszunahme stellt insbesondere im Hinblick auf den Umgebungsschutz eine Wertminderung der gegenüber liegenden Villengrundstücke der Dr. Unruhstraße 1 bis 7 dar. Die Wohnblöcke sind mit denen am Friedenshof oder Kagenmarkt vergleichbar. Der mit der Errichtung einhergehende Wertverlust der bebauten Grundstücke ist zu entschädigen. 2 Die vorhandenen Baudenkmale in der näheren Umgebung sind zu schützen oder der Denkmalstatus erlischt automatisch mit Inbetriebnahme und Bezug der Gebäude auf dem Planungsgelände. Die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Villen und die Schädigung der Substanz der Denkmäler sind erheblich. 3 Die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt sehr nachteilig für das Stadtviertel bzw. für die gesamte Stadt, zeigt es doch eine überdimensionierte Bauweise, die in ganz Wismar nicht vergleichbar wieder zu finden ist. Das die Baubehörde sich derart der Gewinnmaximierung eines Investors unterwirft und auf die gestalterische Planungshoheit derart verzichtet, ist verwunderlich. 4	Zu 3: Die denkmalrechtlichen Aspekte wurden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt; die Aufstellung des Bebauungsplanes fand unter Einbindung der zuständigen Behörde statt. Aufgrund der Hinweise und Anregungen der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Entwurf bereits vor der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend angepasst. Ein Erlöschen des Denkmalstatus vorhandener Gebäude in der Nachbarschaft ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Zu 4: Die Hansestadt Wismar nimmt die Bebauungsabsichten eines privaten Bauherren zum Anlass, um ihre städtebaulichen Ziele im Rahmen der Bauleitplanung zu verfolgen. Das Planungsziel der Hansestadt Wismar besteht in der Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Klinikums mit einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Anlagen werden insbesondere die Wohnbedürfnisse des wachsenden Anteils älterer Menschen berücksichtigt. Mit der vorliegenden Planung wird der Grundsatz berücksichtigt, dass Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung pflegebedürftiger Menschen bedarfsgerecht in allen Teilräumen und in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden sollen. Für die Ermittlung des Bedarfes an einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung wurde eine Standort- und Bedarfsanalyse erstellt. Weiterhin besteht für das Plangebiet nicht die planerische Zielstellung, die städtebauliche Struktur der nordwestlich angrenzenden villenartigen Bebauung in der gleichen Art aufzunehmen und fortzuführen. Das Plangebiet war vorhergehend als Krankenhausstandort genutzt und weicht in seiner Bebauungsstruktur bereits bisher von der villenartigen Struktur ab. Während des Aufstellungsverfahrens wurde das städtebauliche Konzept in der Lage optimiert. Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Orts- und Landschaftsbild bislang maßgeblich durch die vorhandenen baulichen Anlagen des vormaligen Krankenhauses und den Gehölzbestand geprägt. Die prägenden Großgehölze wurden unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes weitestmöglich beachtet und zum Erhalt festgesetzt. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist es jedoch auch notwendig, Baumbestand zu roden. Im Plangebiet sind Standorte für Neuanpflanzungen vorgesehen. Die Stadt darf sich bei ihrer Bauleitplanung an den Wünschen und Interessen von Grundstückseigentümern im Plangebiet orientieren, wenn die Planung auf hinreichend gewichtigen städtebaulichen Überlegungen basiert. Die Darlegungen in der Begründung sind zu ergänzen.	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
5 6 7	Die Zunahme des Fahrzeugverkehrs, (durch: Bewohner, Besucher, Mitarbeiter, Pflegedienste, Müllautos, Lieferanten, Menüdienste, Therapeuten, Kosmetik und Haarpflegedienste, Leichenwagen, Krankenwagen, Fahrdienste, Tagespflege, Dienstleister, Post, Paketdienste uvm.) stellt eine weitere Wertminderung dar. Im Vergleich zum jetzigen Wert, verlieren die Grundstücke mehr als ein Drittel Ihres Wertes. Im Zusammenhang mit dem Ensembleschutz ist jedoch eher von einer Halbierung der Immobilienwerte auszugehen. Diese Werte sind durch die Gemeinde zu entschädigen, soweit sie diese Planung umsetzt. Wir melden schon jetzt Schadenersatzansprüche an! Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 5: Das Grundstück des Einwenders IV 7.14 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84/15, dem Plangebiet an der Dr. - Unruh-Straße gegenüberliegend. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 entstehen keine Änderungen oder eine Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders, so dass Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar sind. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die nähere Umgebung des Plangebietes, insbesondere im Hinblick auf den Schallschutz, wurden ermittelt und bewertet. Dazu wurden ergänzend das "Immissionsgutachten Nr. 1701/IIB" sowie die gutachterliche Stellungnahme zu den Verkehrsgeräuschen auf der Dr.-Unruh-Straße und Straße Dahlberg vom 16. Juli 2018 erstellt. Die ergänzenden Gutachten sind den Verfahrensunterlagen beizufügen. Im Ergebnis der Gutachten sind keine Maßnahmen zur Minderung erforderlich. Für die hinreichende Kenntnis der Verkehrszunahmen aufgrund der vorliegenden Planung sowie deren Bewertung und Gewichtung im Rahmen der Abwägung wurde über die Betrachtung des anlagenbezogenen Verkehrs nach der TA Lärm auch eine Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg vorgenommen, bei der die Beurteilungspegel für Immissionsorte an den vorgenannten Straßen tags/ nachts für die Planung, für den Bestand und für den Bestand zuzüglich Planung ermittelt wurden. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Gesamtverkehr zur Tag- und Nachtzeit werden sicher eingehalten. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu 6: Die denkmalrechtlichen Aspekte wurden mit dem Bebauungsplan berücksichtigt; die Aufstellung des Bebauungsplanes fand unter Einbindung der zuständigen Behörde statt. Aufgrund der Hinweise und Anregungen der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Entwurf bereits vor der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend angepasst. Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 sind nicht erkennbar (analog zur Auswertung unter Ziffer 5 dieser Auswertung). Zu 7: Unter Beachtung der vorhergehenden Ausführungen ist eine Entschädigungspflicht durch Hansestadt Wismar aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung nicht abzuleiten.	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

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

IV. 2-15

[redacted]

[redacted]

Bauamt Wismar
Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Tel: [redacted]
Fax: [redacted]

Wismar, 07.05.2018

Bebauungsplan Nr. 84/15
Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (15)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan.

Durch die jahrelange Nichtnutzung haben sich neben Fledermäusen auch geschützte Kammmolche, Unken, Uhus und Waldkauze dort angesiedelt. Durch den Brand wurden vermutlich einige Tiere beseitigt. Dies darf aber nicht dazu führen, dass die Gemeinde das Gemeinwohl missachtet und keine neutralen und ausführlichen Untersuchungen vornimmt, wie diese Tiere geschützt werden können. 1

Durch den nicht erfolgen Abriss ist eine neue Artenschutzuntersuchung von fachkompetenter und neutraler Stelle vorzunehmen. Dies beinhaltet auch die Beauflagung, dass der Gebäudeeigentümer für die durch den Brand und die Baumrodung verloren gegangenen Tiere bzw. Tierkolonien ersatzweise aufkommt. 2 3 4

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Anlagen: lt. Text

	Zu 1: Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden entsprechende naturschutzfachliche Gutachten in Bezug auf den Artenschutz erstellt. Der Gebäudebestand, die Freiflächen mit dem Gehölzbestand wurden artenschutzrechtlich begutachtet. Die Begutachtung erfolgte durch zwei verschiedene Gutachter. Diese Gutachten wurden 2016 erstellt, mit Ergänzung von 2017. Aufgrund des Zeitraumes des Abbruchs wurde der Gebäudebestand nochmals bezüglich des Artenschutzes aktuell bewertet (Bericht mit Stand vom 01. Juli 2018). Aufgrund der Begutachtung wurde festgestellt, dass das Vorhabensgebiet nur eine Bedeutung für die ausführlich untersuchten planungsrelevanten Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel besitzt. Uhus und Waldkauze wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Die Planunterlagen enthalten zum Artenschutz entsprechende nachrichtliche Übernahmen und Hinweise. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt unter Beteiligung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Die von der unteren Naturschutzbehörde hervorgebrachten Belange wurden bereits mit dem ausgelegten Planungsstand beachtet. Entsprechend der Gutachten wurde bzw. wird verfahren. Die gesetzlichen Anforderungen werden bzw. wurden erfüllt.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 2: Die Begutachtung des Gebäudebestandes zu den Belangen des Artenschutzes erfolgte vor dem Brand im ehemaligen Krankenhaus 2016. Eine Ergänzung wurde 2017 vorgenommen. Zu diesem Zeitpunkt bestanden keine artenschutzrechtlichen Tatbestände. Darüber hinaus wurde eine weitere Begutachtung des Gebäudebestandes vor Beginn des Abbruches (Begehung im Juni 2018) aufgrund des Zeitraumes des Abbruchs vorgenommen. Diesem Gutachten ist zu entnehmen, dass dem Gebäudeabbruch im Zeitraum Juli bis September keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Die Begutachtung des Gebäudebestandes erfolgte unter Berücksichtigung der Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde.	Zu berücksichtigen.
	Zu 3: Insbesondere unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorgenommenen Begutachtungen ist die Anregung nicht zu berücksichtigen.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 4: Neben dem Gebäudebestand wurden auch die Freiflächen und der Gehölzbestand artenschutzrechtlich begutachtet. Im Ergebnis der Begutachtung wurde ermittelt, dass kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen besteht. Dies betrifft die zeitliche Eingrenzung der Baumfällungen und des Gebäudeabbruchs. Für die Rodung der geschützten Bäume erging auf Antrag eine Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde mit entsprechenden Nebenbestimmungen.	Nicht zu berücksichtigen.

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

[redacted]

Bauamt Wismar
Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Tel: [redacted]
Fax: [redacted]

Wismar, 07.05.2018

Bebauungsplan Nr. 84/15
Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (16)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan.

Der Behörde ist bekannt, dass es sich bei dem Grundstück Dahlberg um die ehem. schwedische Befestigung Dahlberg, auf dem sich das ehem. Krankenhaus befindet, eine frühzeitliche Siedlung bzw. Festung darstelite. Hier anzunehmen, es gebe keine Bodendenkmale ist nicht nachvollziehbar. 1

Eine Stadt wie Wismar, die den Weltkulturerbestatus hochhält, kann es nicht zulassen, dass die erste Besiedlung durch Betonbauten a la Berlin Marzahn überbaut wird. 2

Die späteren Wallanlagen gemäß Gutachten zu den Wall- und Festungsanlagen (08/2013) mit der Bastion wurden seinerzeit nur bebaut, um die vom Krankenhaus ausgehende Seuchengefahr, vor die Tore der Stadt umzusiedeln. Das Solitärgebäude „altes Krankenhaus“ respektiert somit den ehem. Außenposten der Stadt. 3

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

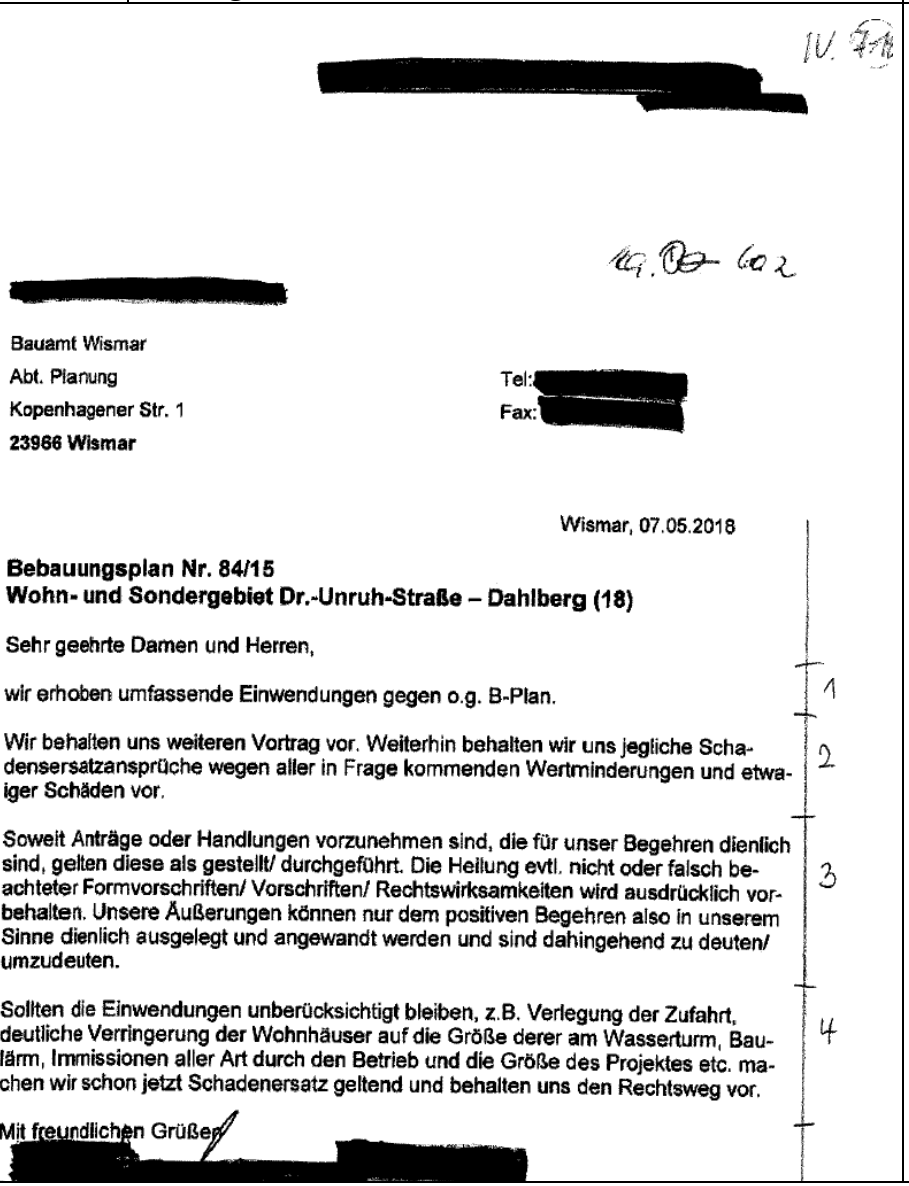
[redacted]

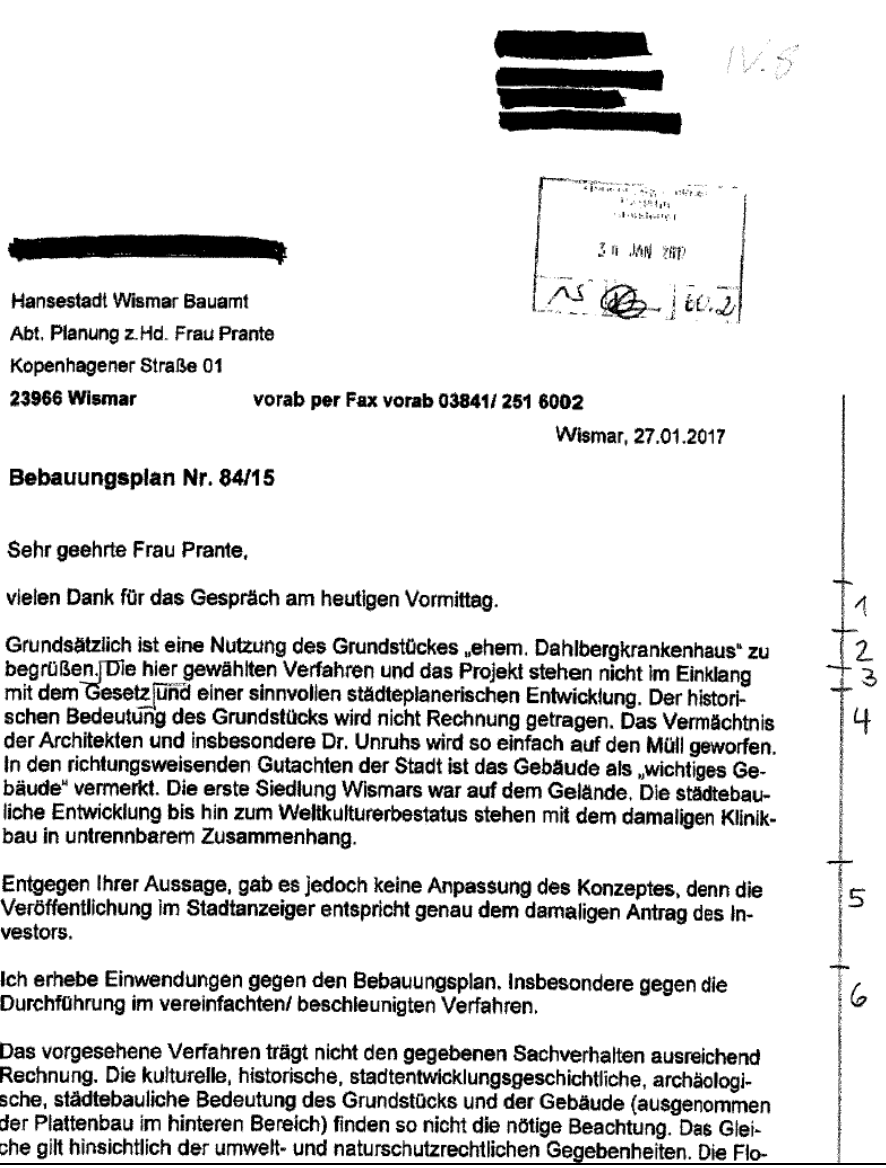
Anlagen: lt. Text

	Zu 1: Die zuständige Behörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, wurde am Planverfahren beteiligt. In Ihrer Stellungnahme teilte die Behörde mit, dass innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt sind. Da bei Bauarbeiten jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, sind die diesbezüglichen Hinweise der Behörde zu beachten. Eine entsprechende Passage wurde in den Text - Teil B unter "Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise", Ziffer 8, aufgenommen. Die gesetzeskonforme Verfahrensweise für Funde während der Bauarbeiten wird in die Bauleitplanung aufgenommen. Die weitere Verfahrensweise wird für den konkreten Fall durch die zuständige Behörde festgelegt.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 2: Das Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur der Hansestadt Wismar wurde am Planaufstellungsverfahren beteiligt. Von Seiten dieses Amtes wurden keine fachspezifischen Bedenken oder Anregungen geäußert.	Nicht zu berücksichtigen.
	Zu 3: Die Darlegungen zur Historie werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	[redacted] IV. 7.19 [redacted] 10. Okt. 2018 Bauamt Wismar Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 **23966 Wismar** Tel: [redacted] Fax: [redacted] Wismar, 07.05.2018 **Bebauungsplan Nr. 84/15** **Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg (17)** Sehr geehrte Damen und Herren, wir erheben Einwendungen gegen die Wirksamkeit des o.g. B-Plan. Die geplante umfangreiche Bebauung und Neuversiegelung führt zu einer untragbaren Situation hinsichtlich der Standsicherheit und der Grundwasserverläufe für die gegenüberliegende Bebauung in der Dr. Unruhstraße. Die Substanz der Denkmäler und benachbarten Häuser wird erheblich beeinträchtigt und gefährdet. 1 Die in etwa zur gleichen Zeit entstandenen Gebäude im Planungsbereich sowie der Villen weisen eine über Jahrzehnte gesetzte Bodengüte aus. Die Grundwasserverläufe in den Lehmschichten sind unschädlich für die Gebäude. Erfolgt nun der Abriss des vorhandenen Klinikgebäudes entsteht durch den fehlenden Baukörper und die schweren Fahrzeuge ein neuer Schichtenverlauf des Wassers im gewachsenen Lehmboden. Durch den ausbleibenden Druck des Gebäudes und die Schwingungen und Vibrationen der Fahrzeuge, verändert sich erheblich der Bodendruck und der Grundwasserverlauf bei den Villen der Dr. Unruhstraße. Wird später die massive Bebauung vorgenommen und weitere Flächen versiegelt, verändert sich die umgebende Bodensituation und der Grundwasserspiegel beträchtlich. Es sind massive Schäden an den Villen der Dr. Unruhstraße zu erwarten. Nach grober Einschätzung durch einen Sachverständigen, wird sich der Sanierungsaufwand durch die massiven Veränderungen auf dem Grundstück Dahlbergkranken- 2	Zu 1: Der Einwender befürchtet aufgrund der geplanten Neubebauung auf dem Plangebiet Schäden an der vorhandenen Bebauung an der Dr.-Unruh-Staße, gegenüber dem Plangebiet; begründet durch den fehlenden Baukörper und die schweren Fahrzeuge. Weiterhin wird aufgrund der Neubebauung eine Veränderung der Bodensituation und des Grundwasserpiegels befürchtet. Aufgrund der vorliegenden Planung ist nicht mit einer Veränderung der Grundwassersituation auf den gegenüberliegenden Grundstücken zu rechnen, ebenso nicht mit einer Beeinträchtigung der Standsicherheit. Diese Auswirkungen aufgrund der Bauarbeiten sind außerhalb der Bauleitplanung zu betrachten. Während der Durchführung der Baumaßnahmen kann diesbezüglich der Sachverhalt durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Beweissicherung überprüft werden. Zu 2: Es handelt sich hier um eine Mutmaßung über einen Sanierungsaufwand, die nicht näher erläutert wurde. Es ist vom Grundsatz her nicht von Schäden an Nachbarhäusern aufgrund des geplanten Vorhabens auszugehen. Für den Einzelfall wären während der Baumaßnahmen entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Beweissicherung zwischen dem Vorhabenträger und dem möglichen Geschädigten zu überprüfen.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	haus um EUR 130.000 netto je Villa Dr. Unruh Str. 1, 3, 5 und am Kutscherhaus sowie um ca. 250.000 netto für die Dr. Unruhstraße 7 bewegen. 2 Hier verweisen wir auf das Beispiel der Baustelle Theaterparkplatz Mecklenburger Straße, wo nach Aushub der Baugrube für die Tiefgarage und Herstellung des Mauerwerks, die Goetheschule massive Risse erhielt. Diese wurden für eine hohe 6-stellige Summe saniert. Gleiches ist bei den Villen der Dr. Unruhstraße zu erwarten. 3 Das gesamte Gebiet ist von unterirdischen Wasserläufen geprägt, die Schichtenwasser vom Sportplatz aus in die höheren Bereiche drücken. Dies ist im Verlauf beginnend auch im Bereich hinter der Ev. Grundschule so, daher ist eine Bebauung nur auf den bestehenden Fundamenten schadlos möglich. 4 Wir behalten uns Schadenersatzansprüche vor. 5 Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anlagen: lt. Text	Zu 3: Das aufgeführte Beispiel ist für die vorliegende Bebauung nicht heranzuziehen. Zu 4: Es wurden eine "Orientierende Baugrunderkundung", die auch Empfehlungen zur Gründung enthält, und ein Regenwasserkonzept im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet. Die gesetzlichen Anforderungen wurden beachtet. Zu 5: Das Grundstück des Einwenders liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 entstehen keine Änderungen oder eine Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders, so dass Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar sind.	Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			
		Zu 1: Der Einwender erhob Einsprüche mit den vorhergehenden Stellungnahmen Nr. 7.1 bis 7.18. Die Hansestadt Wismar hat sich im Rahmen der Abwägung mit den jeweils hervorgebrachten Anregungen und Hinweisen auseinandergesetzt; es wird auf die Behandlung der jeweiligen Stellungnahmen vorhergehend verwiesen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		Zu 2: Das Grundstück des Einwenders liegt außerhalb des Plangeltungsbereiches. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 entstehen keine Änderungen oder eine Aufhebung der bisher zulässigen baulichen Nutzung auf dem Grundstück des Einwenders, so dass Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar sind.	Nicht zu berücksichtigen.
		Zu 3: Der Einwender kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB seine Belange geltend machen und Anregungen und Hinweise zur Planung hervorbringen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		Zu 4: Die Belange des Einwenders werden in die Abwägung eingestellt. Private und öffentliche Belange sind gerecht untereinander abzuwägen. Wie vorhergehend bereits mitgeteilt, sind Vermögensnachteile aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 nicht erkennbar.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		Zu 1: Die Erörterung und Abgabe der vorliegenden Stellungnahme vom 27.01.2017 erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Zu 2: Eine Nutzung des Plangebietes wird vom Einwender begrüßt. Zu 3: Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Zu 4: Die Bebauungspläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen, so auch der vorliegende Bebauungsplan. Die Hansestadt Wismar nimmt die Bebauungsabsichten eines privaten Bauherren zum Anlass, um ihre städtebaulichen Ziele im Rahmen der Bauleitplanung zu verfolgen. Das Planungsziel der Hansestadt Wismar besteht in der Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Klinikums mit einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung. Die Realisierung des geplanten städtebaulichen Konzeptes ist mit dem Abbruch der bestehenden Bausubstanz auf dem Gelände einhergehend; eine weitere Nutzung - auch von Teilen des baulichen Bestandes ist nicht vorgesehen. Wenn auch das ehemalige Krankenhaus eine entsprechende Rolle in der Entwicklung der Hansestadt Wismar gespielt hat, so führte doch die Bewertung nicht zum Schutzstatus als Denkmal. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Beteiligung der Behörden, wie z.B. auch der unteren Denkmalschutzbehörde, des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sowie dem Amt für Welterbe. Die Stellungnahmen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erbeten. Zu 5: Die Veröffentlichung im Stadtanzeiger (21. Januar 2017) betraf die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Planungsziele sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Zu 6: Die Durchführung des Verfahrens erfolgt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die Begründung enthält entsprechende Darlegungen, weshalb die Hansestadt Wismar das beschleunigte Verfahren anwendet. Die gesetzlichen Anforderungen wurden berücksichtigt. Die diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften befreien von der förmlichen Umweltprüfung, jedoch sind die Umweltbelange im Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen. Dies wurde mit der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend beachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Wald nicht auf dem Grundstück entwickelt hat.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen.

[redacted]

IV.5

[redacted]

Hansestadt Wismar Bauamt
Abt. Planung z.Hd. Frau Prante
Kopenhagener Straße 01
23966 Wismar **vorab per Fax vorab 03841/ 251 6002**

Wismar, 27.01.2017

Bebauungsplan Nr. 84/15

Sehr geehrte Frau Prante,

vielen Dank für das Gespräch am heutigen Vormittag.

Grundsätzlich ist eine Nutzung des Grundstückes „ehem. Dahlbergkrankenhaus“ zu begrüßen. Die hier gewählten Verfahren und das Projekt stehen nicht im Einklang mit dem Gesetz und einer sinnvollen städteplanerischen Entwicklung. Der historischen Bedeutung des Grundstücks wird nicht Rechnung getragen. Das Vermächtnis der Architekten und insbesondere Dr. Unruhs wird so einfach auf den Müll geworfen. In den richtungsweisenden Gutachten der Stadt ist das Gebäude als „wichtiges Gebäude“ vermerkt. Die erste Siedlung Wismars war auf dem Gelände. Die städtebauliche Entwicklung bis hin zum Weltkulturerbestatus stehen mit dem damaligen Klinikbau in untrennbarem Zusammenhang.

Entgegen Ihrer Aussage, gab es jedoch keine Anpassung des Konzeptes, denn die Veröffentlichung im Stadtanzeiger entspricht genau dem damaligen Antrag des Investors.

Ich erhebe Einwendungen gegen den Bebauungsplan. Insbesondere gegen die Durchführung im vereinfachten/ beschleunigten Verfahren.

Das vorgesehene Verfahren trägt nicht den gegebenen Sachverhalten ausreichend Rechnung. Die kulturelle, historische, stadtentwicklungsgeschichtliche, archäologische, städtebauliche Bedeutung des Grundstücks und der Gebäude (ausgenommen der Plattenbau im hinteren Bereich) finden so nicht die nötige Beachtung. Das Gleiche gilt hinsichtlich der umwelt- und naturschutzrechtlichen Gegebenheiten. Die Flo-

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
6	ra und Fauna ist hier gerade auch im Hinblick auf die eingetretene Bewaldung des Grundstücks nicht unbeachtlich. Seltene und geschützte Tierarten leben dort, denen der Lebensraum entzogen würde. Dies trifft natürlich nicht mehr auf alle Fledermauskolonien aus dem Dachboden der ehem. Klinik zu, die sind ja bekanntlich verbrannt.	Zu 7: In Bezug auf den Artenschutz wurden entsprechende Gutachten angefertigt. Die Begutachtung des Gebäudebestandes zu den Belangen des Artenschutzes erfolgte vor dem Brand im ehemaligen Krankenhaus (2016, Ergänzung 2017). Zu diesem Zeitpunkt bestanden keine artenschutzrechtlichen Tatbestände.	Nicht zu berücksichtigen.
7	Bekanntlich darf der Wasserturm mit Werksgebäude in der Podeusstraße nicht abgerissen werden, obwohl noch länger ungenutzt als das Dahlbergkrankenhaus. Diese unterschiedliche Betrachtungsweise ist unzulässig.	Zu 8: Der Wasserturm und Anlagen (lt. Denkmalliste: Podeusstraße 9 ehem. Wasserwerk bestehend aus Wasserturm, Pumpenhaus und Einfriedung) stehen unter Denkmalschutz- im Gegensatz zum Dahlbergkrankenhaus. Somit ist für den Wasserturm und Anlagen ein Schutzstatus aufgrund des Denkmalschutzes gegeben.	Nicht zu berücksichtigen.
8	Das vereinfachte Verfahren hat der Gesetzgeber nicht für derartige Flächen vorgesehen, sondern für Industriebrachen und ähnliche Grundstücke, ohne die v.g. Gegebenheiten. Weiterhin ist die Vernachlässigung eines Grundstücks und die fehlende Bereitschaft der Nutzung oder Vermarktung eines Gebäudes kein hinreichender Grund, dass hier auf vereinfachten Weg eine neue Nutzung herbeigeführt wird.	Zu 9: Es wird auf die vorhergehende Auswertung dieser Stellungnahme unter Ziffer 6 verwiesen. Das beschleunigte Verfahren wird entsprechend der gesetzlichen Anforderungen geführt.	Nicht zu berücksichtigen.
9	Die Überfrachtung mit einer Nutzung, begründet durch kurzfristiges Profitinteresse, darf durch das vereinfachte Verfahren auch nicht legitimiert werden. Die Planung widerspricht offensichtlich dem gegebenen Umfeld.	Zu 10: Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Anlagen werden insbesondere die Wohnbedürfnisse des wachsenden Anteils älterer Menschen berücksichtigt. Mit der vorliegenden Planung wird der Grundsatz berücksichtigt, dass Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung pflegebedürftiger Menschen bedarfsgerecht in allen Teilräumen und in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden sollen. Für die Ermittlung des Bedarfes an einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung wurde eine Standort- und Bedarfsanalyse erstellt. Weiterhin besteht für das Plangebiet nicht die planerische Zielstellung, die städtebauliche Struktur der nordwestlich angrenzenden villenartigen Bebauung in der gleichen Art aufzunehmen und fortzuführen. Das Plangebiet war vorhergehend als Krankenhausstandort genutzt und weicht in seiner Bebauungsstruktur bereits bisher von der villenartigen Struktur ab.	Nicht zu berücksichtigen.
10	Es darf auch nicht sein, dass Belange der Umwelt missachtet werden. Der Fahrzeugverkehr (Krankenwagen, Besucher, Mitarbeiter, Bestattungsunternehmen, Servicefahrzeuge, Fahrzeuge von Pflegediensten, Menüservice, Therapeuten, Versandunternehmen, Friseuren etc.), den ein derart großes Pflegeheim nebst den zahlreichen Wohnungen verursacht, ist für das angrenzende Wohngebiet nicht vertretbar. Dies jedoch soll durch das vereinfachte Verfahren ohne Umweltprüfung erreicht werden. Grundsätzlich ist eine Zufahrt von der Kanalstraße aus vorzusehen, die dem Fahrzeugverkehr Rechnung trägt.		
11	Das Argument, dass endlich ein Investor gefunden wurde, kann ebenfalls nicht gelten, denn es wurden zu keinem Zeitpunkt seitens des Voreigentümers sachgerechte Verkaufsaktivitäten unternommen. Der hier am Start stehende Investor ist bekannt für Großprojekte, aber wollen wir in Wismar wirklich ein kleines „Berlin Marzahn“ errichten? Vor allem darf für die Stadt nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Gewinne garantiert nicht in Wismar versteuert werden. Soll wirklich ein Investor unterstützt werden, der keine Sicherungsmaßnahmen am Gebäude/ Grundstück durchführt. Im Übrigen, standen seit Abgabe durch die Sana Klinik an den neuen Eigentümer die Türen und Fenster offen....	Zu 11: Die Hansestadt Wismar hat sich während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Auswirkungen der Planung auf die Umgebung auseinandergesetzt. Insbesondere die Veränderung der Verkehrssituation wurde gutachterlich betrachtet und bewertet. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für den Gesamtverkehr zur Tag- und Nachtzeit werden sicher eingehalten. Unter Beachtung der Prüfung von verschiedenen Varianten für die Ein-/ Ausfahrt in das bzw. aus dem Plangebiet geht die Hansestadt Wismar von zumutbaren Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umgebung aus.	Nicht zu berücksichtigen.
12			
13			
14			
15			
16	Die Pflegeeinrichtung hat auch finanzielle Folgen für die Stadt, denn Zahlungen für Pflegebedürftige gehen aus dem Haushalt der Stadt, sobald deren eigene Mittel aufgebraucht sind. Man sollte auch die Vielzahl der Einrichtungen, die bereits in Wismar entstanden sind nicht vergessen. Das neue Pflegegesetz ab 2017 ist auch so ausgerichtet, dass das bisherige Konzept der Betreiber von betreuten Wohnungen und Pflegeeinrichtungen nicht mehr bevorzugt werden.		

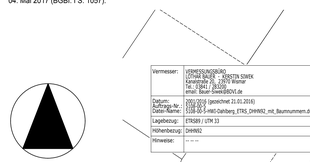
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
6	ra und Fauna ist hier gerade auch im Hinblick auf die eingetretene Bewaldung des Grundstücks nicht unbeachtlich. Seltene und geschützte Tierarten leben dort, denen der Lebensraum entzogen würde. Dies trifft natürlich nicht mehr auf alle Fledermauskolonien aus dem Dachboden der ehem. Klinik zu, die sind ja bekanntlich verbrannt.	Zu 12: Das Plangebiet wurde bislang über die Kreuzung der Dr.-Unruh-Straße/ Dahlberg verkehrlich erschlossen. Von der Verkehrsbehörde der Hansestadt Wismar wurde aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen gefordert, diese bisherige Zufahrt zu verlagern. Als Alternative wurde die Zufahrt nun künftig von der Dr.-Unruh-Straße vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Eine Zufahrt über die Kanalstraße, wie vorgeschlagen, konnte nicht weiterverfolgt werden. Die Variantenuntersuchung ist den Verfahrensunterlagen beizufügen. Im Ergebnis erweist sich die gewählte Variante als am günstigsten. Die Begründung ist zu entsprechend zu ergänzen.	Nicht zu berücksichtigen.
7	Bekanntlich darf der Wasserturm mit Werksgebäude in der Podeusstraße nicht abgerissen werden, obwohl noch länger ungenutzt als das Dahlbergkrankenhaus. Diese unterschiedliche Betrachtungsweise ist unzulässig.		
8	Das vereinfachte Verfahren hat der Gesetzgeber nicht für derartige Flächen vorgesehen, sondern für Industriebrachen und ähnliche Grundstücke, ohne die v.g. Gegebenheiten. Weiterhin ist die Vernachlässigung eines Grundstücks und die fehlende Bereitschaft der Nutzung oder Vermarktung eines Gebäudes kein hinreichender Grund, dass hier auf vereinfachten Weg eine neue Nutzung herbeigeführt wird.		
9	Die Überfrachtung mit einer Nutzung, begründet durch kurzfristiges Profitinteresse, darf durch das vereinfachte Verfahren auch nicht legitimiert werden. Die Planung widerspricht offensichtlich dem gegebenen Umfeld.	Zu 13: Die vorgebrachten Darlegungen sind für die Bauleitplanung nicht relevant.	Zur Kenntnis zu nehmen.
10	Es darf auch nicht sein, dass Belange der Umwelt missachtet werden. Der Fahrzeugverkehr (Krankenwagen, Besucher, Mitarbeiter, Bestattungsunternehmen, Servicefahrzeuge, Fahrzeuge von Pflegediensten, Menüservice, Therapeuten, Versandunternehmen, Friseuren etc.), den ein derart großes Pflegeheim nebst den zahlreichen Wohnungen verursacht, ist für das angrenzende Wohngebiet nicht vertretbar. Dies jedoch soll durch das vereinfachte Verfahren ohne Umweltprüfung erreicht werden. Grundsätzlich ist eine Zufahrt von der Kanalstraße aus vorzusehen, die dem Fahrzeugverkehr Rechnung trägt.	Zu 14: Unter Beachtung der Sonderstellung des Plangebiets im städtebaulichen Gefüge sowie der geplanten baulichen Nutzung wurden Vorgaben für die geplante Bebauung mit dem Bebauungsplan festgesetzt. Für die Umsetzung des geplanten Konzeptes ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl von max. 0,4 erforderlich; die Anzahl der Vollgeschosse ist im Bereich des an der Kanalstraße liegenden Pflegeheimes mit max. 4 Vollgeschossen und für die weitere Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt erheblich unterhalb der jetzigen Geländehöhe des Gebäudebestandes (max. Höhe Bestandsgebäude ca. 17,00 m) im Plangebiet. Für die geplanten Gebäude an der Dr.-Unruh-Straße wurde festgesetzt, dass die straßenseitige Fassade des obersten Geschosses gegenüber der darunter liegenden Fassade zurückzusetzen ist. Mit dem Flachdach hat man eine moderne Dachform gewählt, die sicherlich auch gleichzeitig eine gute Ausnutzbarkeit des obersten Geschosses mit sich bringt.	Nicht zu berücksichtigen.
11			
12			
13			
14	Das Argument, dass endlich ein Investor gefunden wurde, kann ebenfalls nicht gelten, denn es wurden zu keinem Zeitpunkt seitens des Voreigentümers sachgerechte Verkaufsaktivitäten unternommen. Der hier am Start stehende Investor ist bekannt für Großprojekte, aber wollen wir in Wismar wirklich ein kleines „Berlin Marzahn“ errichten? Vor allem darf für die Stadt nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Gewinne garantiert nicht in Wismar versteuert werden. Soll wirklich ein Investor unterstützt werden, der keine Sicherungsmaßnahmen am Gebäude/ Grundstück durchführt. Im Übrigen, standen seit Abgabe durch die Sana Klinik an den neuen Eigentümer die Türen und Fenster offen....	Zu 15: Die vorgebrachten Darlegungen sind für die Bauleitplanung nicht relevant.	Zur Kenntnis zu nehmen.
15			
16	Die Pflegeeinrichtung hat auch finanzielle Folgen für die Stadt, denn Zahlungen für Pflegebedürftige gehen aus dem Haushalt der Stadt, sobald deren eigene Mittel aufgebraucht sind. Man sollte auch die Vielzahl der Einrichtungen, die bereits in Wismar entstanden sind nicht vergessen. Das neue Pflegegesetz ab 2017 ist auch so ausgerichtet, dass das bisherige Konzept der Betreiber von betreuten Wohnungen und Pflegeeinrichtungen nicht mehr bevorzugt werden.	Zu 16: Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Anlagen werden insbesondere die Wohnbedürfnisse des wachsenden Anteils älterer Menschen berücksichtigt. Mit der vorliegenden Planung wird der Grundsatz berücksichtigt, dass Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung pflegebedürftiger Menschen bedarfsgerecht in allen Teilräumen und in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden sollen. Für die Ermittlung des Bedarfes an einer Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und Seniorenpflegeeinrichtung wurde eine Standort- und Bedarfsanalyse erstellt. Es wurde aktuell ein Nachfrageüberhang für die vollstationären Pflegeplätze festgestellt. Hier wurde der Bedarf für eine stationäre Pflegeeinrichtung bis zu 110 Pflegeplätzen ermittelt. Die Zulässigkeit einer Pflegeeinrichtung mit maximal 130 Pflegeplätzen wurde jedoch vor dem Hintergrund	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Wismar täte viel besser daran, an diesem Standort hochwertiges Wohnen zu ermöglichen, anstatt gemäß städtebaulichem Vertrag nur ein Alten- und Pflegeheim zu errichten. Die in Wismar ansässigen Betriebe gerade die Industrie benötigt qualifizierte Fachkräfte und die benötigen hochwertigen Wohnraum. Genau mit diesem Standort könnte die Stadt ein Zeichen setzen und potentiellen Fachkräften den Schritt nach Wismar ermöglichen. Wissen Sie eigentlich wie viele Absagen die Werke in Wismar erhalten, da das Wohnumfeld nicht zu befriedigen ist? Ein nicht unerheblicher Nebeneffekt wäre auch die Verjüngung der Bevölkerung in der Stadt sowie die hier bleibenden Steuereinnahmen etc.… Im Übrigen ist die Verwertung dieses Grundstücks kein Problem. Es gibt genügend andere Investoren, die bereit stehen würden an diesem Standort Gebäude zu errichten. Dies geht von anderen Heimbetreiben bis hin zu Investoren für Wohnobjekten die zum Verkauf oder zur Vermietung stehen. Eine Not besteht also nicht. Weiterhin bestehen Form- und Fristfehler. Ich rege an, das Verfahren zu überdenken, die Nutzung an ein vertretbares Maß heranzuführen und entsprechend zu handeln. Herzlichen Dank vorab Für weitere Auskünfte stehe ich Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung. Beste Grüße [redacted] Anlagen: lt. Text weiter 16 17 18 19	Weiter zu 16: eines langjährigen Planungshorizontes von 25 bis 30 Jahren, wie ihn der Vorhabenträger für sein Vorhaben benötigt, getroffen. Infolge der Reformen der Pflegeversicherung wird im Einzugsgebiet eine Nachfrage für teilstationäre Pflege gesehen; es wird weiteres Nachfragepotential für eine Tagespflegeeinrichtung gesehen. Für das geplante betreute Wohnen konnte aufgrund des bereits gut entwickelten Angebotes in Wismar kein grundsätzlicher Bedarf im geplanten Umfang ermittelt werden, jedoch wird aufgrund der guten Wohnlage des Standortes ein Herausstellungsmerkmal des Projektes in der Verbindung von stationärer Einrichtung und betreutem Wohnen gesehen, wodurch Senioren ein Verbleib am Standort gewährleistet werden kann. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass für einen Teil des Plangebietes die Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind, und somit entsprechende Flexibilität in Bezug auf den Anteil des betreuten Wohnens besteht. Der zukünftige Betreiber hat ebenfalls eine Standortanalyse für sich intern durchgeführt. Auch hier kam es nach Angabe des Vorhabenträgers zu der Beurteilung, dass noch ein Bedarf in der Hansestadt Wismar besteht, der mit dem Vorhaben zu decken ist. Seitens des Vorhabenträgers bestand ursprünglich die Absicht, noch ein weiteres Gebäude zu errichten; dies wurde jedoch mit der vorliegenden Planung nicht aufgegriffen. Die möglichen Folgekosten für die Hansestadt Wismar aufgrund der Bauleitplanung sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu beachten. Die Hansestadt Wismar hält an den Planungszielen fest. Zu 17: Die Hansestadt Wismar hält an den Planungszielen fest. Es wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4 der Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen. Zu 18: Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Kommunalverfassung M-V und der Hauptsatzung der Hansestadt Wismar. Die nach Ansicht des Einwenders vorgekommenen Frist- und Formfehler wurden vom Einwender nicht konkret bezeichnet. Die Planungshoheit obliegt der Hansestadt Wismar. Zu 19: Die Hansestadt Wismar führt das Aufstellungsverfahren nach den gesetzlichen Vorgaben fort. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dem Entwurf konkret festgesetzt.	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 84/15
"WOHN- UND SONDERGEBIET DR.-UNRUH-STRAßE - DAHLBERG"
IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

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

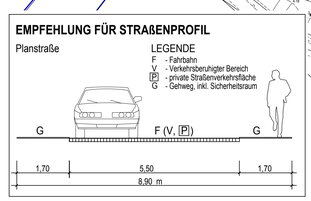
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

Vermesser:	HÖHENVERMESSUNG Ortwin Sauck - KERSTIN SAWIK Kanalstraße 2a, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 22 44 77 email: Bauer-Sawik@GMX.de	Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Str. C 23970 Wismar Tel.: 03841 / 7550651
Datum: Auftrags-Nr.: Datei-Name:	2002/2016 (zerochnet 21.01.2016) 1518-00-5-HM0-Dahlberg_ETRS_DHHN92_mit_Baumnummern.dwg	19. Juli 2018 (Katasteramt) bifruf.dxf
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	DHHN92	– – –
Hinweise:	– – –	– – –

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit lfd. Nr.	SO Sp	WA 1 + WA 2
Art der Nutzung	SO - Sonstige Sondergebiete gem. §11 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	IV	III
Bauweise	a	o
GRZ-Grundflächenzahl	0,4	0,4
maximale Oberkante	OK max 14,00m	OK max 10,50m
Dachform	FD	FD
Zahl der Wohnungen	—	WA 1 (5WE) WA 2 (5WE)

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL



TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84/15 DER HANSESTADT WISMAR "WOHN- UND SONDERGEBIET DR.-UNRUH-STRAßE - DAHLBERG" IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1.1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3
- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

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

1.1.3 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET „SENIORENPFLEGEEINRICHTUNG"
(§11 BauNVO)

1.2.1 Das Sonstige Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung (Sp) dient der Unterbringung eines Seniorenpflegeheimes mit max. bis zu 130 Plätzen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

1.2.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung sind zulässig:
- Gebäude, Räume und Anlagen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege der pflegebedürftigen Menschen, wie Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Multifunktionsräume, etc.,
- Therapie- und Behandlungsräume, inklusive Therapiebäcke,
- Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung des Pflegeheimes, wie Büros, Lagerräume, Wäschekammer, etc.,
- Räume für die Versorgung der Bewohner und Mitarbeiter des Pflegeheimes, wie Küche mit zugehörigen Funktionsräumen, etc.,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Läden bis max. 200 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Gästezimmer,
- Stellplätze für den durch das Pflegeheim verursachten Bedarf.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung des oberen Bezugspunktes (für die Gebäudeoberkante).

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

2.1.3 Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK max. gemäß Planzeichnung - Teil A) darf um bis zu 2,00 m in Bereich von Treppenhäusern mit zugehörigen Aufzügen und durch Lüftungsanlagen sowie technische Aufbauten insgesamt um bis zu 15% der Grundfläche des Gebäudes überschritten werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

2.2 Höhenlage

Als untere Bezugspunkte für die Höhenlage der jeweiligen Gebäude gelten die in der Planzeichnung - Teil A konkret festgesetzten Höhenbezugspunkte. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf max. 0,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

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

Bei der für das Sonstige Sondergebiet festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Es gelten die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN, NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Offene (nicht überdachte) Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise dürfen maximal 11 Stellplätze außerhalb von den in Satz 1 aufgeführten Flächen errichtet werden. Weiterhin kann ausnahmsweise die festgesetzte private Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich" für Stellplätze in Anspruch genommen werden, wenn der in der Verkehrsfläche vorgesehene Gehweg straßenunabhängig geführt wird.

4.3 Standorte für Müllbehälter sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Müllbehälter gemäß Planzeichnung - Teil A zulässig. Ausnahmsweise dürfen die Müllbehälterstandorte auch an anderer Stelle an der privaten Erschließungsstraße in gleichem Umfang errichtet werden; die Wurzelschutzbereiche sind nicht zu beeinträchtigen.

5. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES- IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 In den im Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Lärmpegelbereichen gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) (gemäß Tabellen 8 und 9, DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989[2]:

Lärmpegel-bereich	Pflege-/Bettenräume erf. $R'_{w,res}$ in dB	Wohnräume erf. $R'_{w,res}$ in dB	Büroräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
II	35	30	30
III	40	35	30

5.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen.Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise"[1] und Beiblatt 1 zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren"[3], jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

5.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern sowie Bettenräumen ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder anderen – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche abzustellen. Beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung sind sie zu berücksichtigen.

5.4 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

5.5 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes "Seniorenpflegeeinrichtung" ist bei den Aussenwohnbereichen (dem Wohnen dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen, wie Verglasung, Teilverglasung oder andere bauliche Maßnahmen, sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich der Orientierungswert gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1[3] von 55 dB(A) nicht überschritten wird. Die Einhaltung dieses Orientierungswertes ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Vorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen"[4] rechnerisch nachzuweisen.

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

1. DÄCHER

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 und innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflegeeinrichtung" sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

2. FASSADEN

2.1 Die Fassaden sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflegeeinrichtung" als hell getönte geputzte Außenwandflächen sowie als Verblendmauerwerk vollständig oder anteilig in roten Farbtönen zulässig.

2.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Fassaden der obersten Geschosse (Dachgeschoss) der Gebäude wie folgt auszubilden:
- die Außenwand in Richtung Dr.-Unruh-Straße (Schmalseite) muss mindestens 55 cm hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- die Außenwand in Richtung Dr.-Unruh-Straße (Schmalseite) ist in einer durchgehenden Flucht auszubilden (jeweils eines Gebäudes).
- alle Außenwände sind nur heller oder dunkler als die Fassaden der darunterliegenden Geschosse und nur als getönte geputzte Wandflächen zulässig.

2.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Fassaden unterhalb des obersten Geschosses als hell getönte geputzte Außenwandflächen sowie als Verblendmauerwerk vollständig oder anteilig in roten Farbtönen zulässig.

2.4 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist nur zwischen dem obersten Geschoss und dem darunterliegenden Geschoss ein horizontales Gesimsband zulässig.

3. WERBEANLAGEN UND HINWEISSCHILDER

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Freistehende Werbeanlagen sind mit einer Ansichtsfläche bis zu 1,00 m² zulässig. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken.

3.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Hinweisschilder sowie Werbeanlagen und Hinweisschilder mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

3.4 Hinweisschilder dürfen eine Ansichtsfläche von 1,00 m² nicht überschreiten.

4. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront sind mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG

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

6. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen des Grundstücks gegenüber der Dr.-Unruh-Straße und zum Dahlberg sind bis zu einer max. Höhe von 1,80 m als Laubholzhecken (auch in Verbindung mit Drahtzäunen) oder als ziegelsichtige oder geputzte Pfeiler mit Stahlstäben auszubilden. Im Bereich der Ein-/ Ausfahrt (innerhalb des Sichtdreiecks gemäß Planzeichnung - Teil A) darf die Höhe der Einfriedungen max. 0,70 m betragen. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Wenn das Gelände entlang der Grundstückseinfriedung ansteigt, können Abschnitte gebildet werden. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt dann die Oberfläche der nächstgelegenen technischen Verkehrsfläche innerhalb des jeweiligen Abschnitts.

7. ZAHL, GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Die Anzahl der Stellplätze wird innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sowie innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung wie folgt festgesetzt:

- für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen: 1,1 Stellplätze je Wohnung
- Altenpflegeheime 1 Stellplatz je 8 Betten

Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt nicht als eigenständiger Stellplatz.

8. BUSGELDVORSCHRIFT

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.6 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

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

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

Als Ausgleich für die Rodung von 44 gemäß § 18 gesetzlich geschützten Bäumen sind 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 2103/2 und 2332/39 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar umzusetzen.
Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen von Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.
Die Standorte der Ausgleichspflanzungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Seniorenpflegeeinrichtung sind Anpflanzungen von Einzelbäumen zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

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

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

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

1. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Bürgermeister der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstückseigner ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden
Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist ein Schadstoffkataster zu erstellen bzw. zu aktualisieren. Die gesetzlichen Regelungen bei Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teerhaltigen Abfällen sind einzuhalten.

2. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

3. GEWÄSSERSCHUTZ

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchführung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einem Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Insbesondere sind bei der Zulässigkeit von Erdwärmesonden die gesetzlichen Anforderungen zu beachten; hier wird vorsorglich auf die geplante Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A hingewiesen.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme
Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom Gutachter Bauer ist die Baufeldberäumung bzw. der Entfernung der Gehölze und Gebäude im Zeitraum vom 1. September bis 15. März erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.
Als weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist die ökologische Baubegleitung zu sehen. Siehe hierzu unter Punkt 6 - Ökologische Baubegleitung.

5. GEHÖLZSCHUTZMASSNAHMEN

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Bis auf die Herstellung teilversiegelter Fußwege sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.
Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, falls zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

6. ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG

Gehölzschutz - Wurzelschutzbereich
Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen im Wurzelbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.
Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" [5] sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen"[6].
Artenschutzrechtliche Belange
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Gebäude vorhanden, die zurückzubauen sind. Der Gebäudeabriss ist nach dem 1. September und bis zum 15. März eines Jahres zu beginnen, um zusätzliche Artenschutzmaßnahmen auszuschließen. Bei Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes ist der Bestand artenschutzrechtlich neu zu bewerten und bei Bedarf eine ökologische Begleitung der Abbruchmaßnahmen erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

7. BELANGE DES BODENSCHUTZES

Umlagerungen von Böden innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht nach § 12 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz grundsätzlich zulässig, sondern bedürfen im Fall von Belastungen einer Einzelfallprüfung. Es wird empfohlen, frühzeitig, mindestens im Rahmen von bodenmechanischen Baugrunduntersuchungen die chemischen Qualitäten der vorhandenen Bodenmaterialien repräsentativ zu untersuchen.
Bei allen Maßnahmen ist Sorgfalt zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche einer Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird nicht übernommen.

8. BAUDENKMALE/ BODENDENKMALE

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale bekannt.
Es sind in der näheren Umgebung des Plangebietes folgende Baudenkmale bekannt:
- Kanalstraße 36 - 39,
- Dahlberg 4, 6, 8 und 9,
- Dr.-Unruh-Straße 3, 5 und 7 nebst Gartendenkmal.

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Dies gilt bspw. auch für die Errichtung von Einfriedungen an der Dr.-Unruh-Straße, am Dahlberg und an der Kanalstraße.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung besteht 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

9. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt derzeit in keiner Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof.

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

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

11. BUNDESWEHR

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Bundeswehr. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen an die Planung.

12. IMMISSIONSSCHUTZ

Gemäß dem "Immissionsgutachten Nr. 17016" vom 16.01.2018 (Schalltechnische Untersuchung) ist als Maßnahme zum Schallschutz die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Straße „Lenensruher Weg" auf 30 km/h bis zur Einmündung der Straße Dahlberg bei der Festsetzung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung – Teil A berücksichtigt worden. Die Maßnahme ist mit Aufnahme der mit der Planung vorgesehenen Nutzung entsprechend umzusetzen.

13. SICHTFELDER

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Sichtdreiecke gemäß Planzeichnung – Teil A sind bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen sind hiervon freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m.

14. TRINKWASSERLEITUNG

Der voraussichtliche Verlauf der geplanten Trinkwasserversorgungsleitung, deren Verlegung innerhalb der privaten Verkehrsfläche und dann innerhalb der Baugebietsfläche in Richtung Kanalstraße geplant ist, wird nachrichtlich übernommen.
Entsprechende Anschlussgestattungen sind zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. Der Verlauf erfolgt innerhalb eines Privatgrundstücks. Gegebenenfalls ist der Leitungsverlauf mit einer Baulast oder dem Eintrag einer Dienstbarkeit in das Grundbuch rechtlich zu sichern.

15. OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde ein Konzept zur Ableitung des anfallenden Regenwassers aus dem Plangebiet erarbeitet. Hiernach ist vorgesehen, dass anfallende Regenwasser aus dem Plangebiet in zwei Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet zwischenzuspeichern und anschließend eine gedrosselte Regenwassermenge in den südlich des Plangebietes gelegenen "Volkshausgraben" einzuleiten.

---

[1] DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.
[2] Beiblatt 1 zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.
[3] DIN 18005-1, Beiblatt 1 "Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.
[4] RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" ist beim Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV Verlag), Wesselinger Straße 15 - 17, 50999 Köln zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.
[5] DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.
[6] RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen-Landschaftspflege) "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" ist bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), Köln/ Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.03.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 21.01.2017 erfolgt. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 23.01.2017 bis einschließlich 27.01.2017 während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr sowie Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 unterrichten und innerhalb dieser Frist zur Planung äußern kann (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

   Wismar, den ..... (Siegel) ..... Der B

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84/15 DER HANSESTADT WISMAR „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg“ IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

1.1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3
- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

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

1.1.3 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET „SENIORENPFLEGEEINRICHTUNG“ (§11 BauNVO)

1.2.1 Das Sonstige Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung (Sp) dient der Unterbringung eines Seniorenpflegeheimes mit max. bis zu 130 Plätzen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

1.2.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung sind zulässig:
- Gebäude, Räume und Anlagen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege der pflegebedürftigen Menschen, wie Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Multifunktionsräume, etc.,
- Therapie- und Behandlungsräume, inklusive Therapieküche,
- Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung des Pflegeheimes, wie Büros, Lagerräume, Wäschekammer, etc.,
- Räume für die Versorgung der Bewohner und Mitarbeiter des Pflegeheimes, wie Küche mit zugehörigen Funktionsräumen, etc.,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Läden bis max. 200 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés,

- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Gästezimmer,
- Stellplätze für den durch das Pflegeheim verursachten Bedarf.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung des oberen Bezugspunktes (für die Gebäudeoberkante).

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

2.1.3 Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK max. gemäß Planzeichnung - Teil A) darf um bis zu 2,00 m im Bereich von Treppenhäusern mit zugehörigen Aufzügen und durch Lüftungsanlagen sowie technische Aufbauten insgesamt um bis zu 15% der Grundfläche des Gebäudes überschritten werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

2.2 Höhenlage

Als untere Bezugspunkte für die Höhenlage der jeweiligen Gebäude gelten die in der Planzeichnung - Teil A konkret festgesetzten Höhenbezugspunkte. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf max. 0,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

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

Bei der für das Sonstige Sondergebiet festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Es gelten die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Offene (nicht überdachte) Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise dürfen maximal 11 Stellplätze außerhalb von den in Satz 1 aufgeführten Flächen errichtet werden. Weiterhin kann ausnahmsweise die festgesetzte private Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich" für Stellplätze in Anspruch genommen werden, wenn der in der Verkehrsfläche vorgesehene Gehweg straßenunabhängig geführt wird.

4.3 Standorte für Müllbehälter sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Müllbehälter gemäß Planzeichnung - Teil A zulässig. Ausnahmsweise dürfen die Müllbehälterstandorte auch an anderer Stelle an der privaten Erschließungsstraße in gleichem Umfang errichtet werden; die Wurzelschutzbereiche sind nicht zu beeinträchtigen.

5. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 In den im Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Lärmpegelbereichen gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) (gemäß Tabellen 8 und 9, DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989[2]):

Lärmpegel-bereich	Pflege-/Bettenräume erf. $R'_{w,res}$ in dB	Wohnräume erf. $R'_{w,res}$ in dB	Büroräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
II	35	30	30
III	40	35	30

5.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise"[1] und Beiblatt 1 zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren"[2], jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

5.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern sowie Bettenräumen ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche abzustellen. Beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung sind sie zu berücksichtigen.

5.4 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

5.5 Zum Schutz vor Verkehrslärm ist innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sowie innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes "Seniorenpflegeeinrichtung" ist bei den Außenwohnbereichen (dem Wohnen dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen, wie Verglasung, Teilverglasung oder andere bauliche Maßnahmen, sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich der Orientierungswert gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1[3] von 55 dB(A) nicht überschritten wird. Die Einhaltung dieses Orientierungswertes ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Vorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen"[4] rechnerisch nachzuweisen.

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

1. DÄCHER

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 und innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflegeeinrichtung“ sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

2. FASSADEN

2.1 Die Fassaden sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflegeeinrichtung“ als hell getönte geputzte Außenwandflächen sowie als Verblendmauerwerk vollständig oder anteilig in roten Farbtönen zulässig.

2.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Fassaden der obersten Geschosse (Dachgeschoss) der Gebäude wie folgt auszubilden:

- die Außenwand in Richtung Dr.-Unruh-Straße (Schmalseite) muss mindestens 55 cm hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- die Außenwand in Richtung Dr. Unruh-Straße (Schmalseite) ist in einer durchgehenden Flucht auszubilden (jeweils eines Gebäudes).
- alle Außenwände sind nur heller oder dunkler als die Fassaden der darunterliegenden Geschosse und nur als getönte geputzte Wandflächen zulässig.

2.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die Fassaden unterhalb des obersten Geschosses als hell getönte geputzte Außenwandflächen sowie als Verblendmauerwerk vollständig oder anteilig in roten Farbtönen zulässig.

2.4 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist nur zwischen dem obersten Geschoss und dem darunterliegenden Geschoss ein horizontales Gesimsband zulässig.

3. WERBEANLAGEN UND HINWEISSCHILDER

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Freistehende Werbeanlagen sind mit einer Ansichtsfläche bis zu 1,00 m² zulässig. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken.

3.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Hinweisschilder sowie Werbeanlagen und Hinweisschilder mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

3.4 Hinweisschilder dürfen eine Ansichtsfläche von 1,00 m² nicht überschreiten.

4. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront sind mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG

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

6. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen des Grundstücks gegenüber der Dr.-Unruh-Straße und zum Dahlberg sind bis zu einer max. Höhe von 1,80 m als Laubholzhecken (auch in Verbindung mit Drahtzäunen) oder als ziegelsichtige oder geputzte Pfeiler mit Stahlstäben auszubilden. Im Bereich der Ein-/ Ausfahrt (innerhalb des Sichtdreiecks gemäß Planzeichnung - Teil A) darf die Höhe der Einfriedungen max. 0,70 m betragen. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Wenn das Gelände entlang der Grundstückseinfriedung ansteigt, können Abschnitte gebildet werden. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt dann die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche innerhalb des jeweiligen Abschnitts.

7. ZAHL, GRÖßE UND BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Die Anzahl der Stellplätze wird innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sowie innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung wie folgt festgesetzt:

- für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen: 1,1 Stellplätze je Wohnung
- Altenpflegeheime 1 Stellplatz je 8 Betten

Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt nicht als eigenständiger Stellplatz.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.6 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

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

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

Als Ausgleich für die Rodung von 44 gemäß § 18 gesetzlich geschützten Bäumen sind 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 2103/2 und 2332/39 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar umzusetzen.
Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.
Für die Anpflanzungen von Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit

einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Seniorenpflegeeinrichtung sind Anpflanzungen von Einzelbäumen zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

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

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

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

1. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

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

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

Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden
Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist ein Schadstoffkataster zu erstellen bzw. zu aktualisieren. Die gesetzlichen Regelungen bei Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teerölhaltigen Abfällen sind einzuhalten.

2. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

3. GEWÄSSERSCHUTZ

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Insbesondere sind bei der Zulässigkeit von Erdwärmesonden die gesetzlichen Anforderungen zu beachten; hier wird vorsorglich auf die geplante Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A hingewiesen.

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme
Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom Gutachter Bauer ist die Baufeldberäumung bzw. der Entfernung der Gehölze und Gebäude im Zeitraum vom 1. September bis 15. März erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Als weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist die ökologische Baubegleitung zu sehen. Siehe hierzu unter Punkt 6 - Ökologische Baubegleitung.

5. GEHÖLZSCHUTZMASSNAHMEN

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Bis auf die Herstellung teilversiegelter Fußwege sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,5 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, falls zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

6. ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG

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

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" [5] sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“[6].

Artenschutzrechtliche Belange

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Gebäude vorhanden, die zurückzubauen sind. Der Gebäudeabriss ist nach dem 1. September und bis zum 15. März eines Jahres zu beginnen, um zusätzliche Artenschutzmaßnahmen auszuschließen. Bei Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes ist der Bestand artenschutzrechtlich neu zu bewerten und bei Bedarf eine ökologische Begleitung der Abbruchmaßnahmen erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

7. BELANGE DES BODENSCHUTZES

Umlagerungen von Böden innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht nach § 12 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz grundsätzlich zulässig, sondern bedürfen im Fall von Belastungen einer Einzelfallprüfung. Es wird empfohlen, frühzeitig, mindestens im Rahmen von bodenmechanischen Baugrunduntersuchungen die chemischen Qualitäten der vorhandenen Bodenmaterialien repräsentativ zu untersuchen.

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

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird nicht übernommen.

8. BAUDENKMALE/ BODENDENKMALE

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale bekannt.
Es sind in der näheren Umgebung des Plangebietes folgende Baudenkmale bekannt:

- Kanalstraße 36 - 39,
- Dahlberg 4, 6, 8 und 9,
- Dr.-Unruh-Straße 3, 5 und 7 nebst Gartendenkmal.

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Dies gilt bspw. auch für die Errichtung von Einfriedungen an der Dr.-Unruh-Straße, am Dahlberg und an der Kanalstraße.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer

sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

9. TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt derzeit in keiner Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof.

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

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

11. BUNDESWEHR

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Bundeswehr. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen an die Planung.

12. IMMISSIONSSCHUTZ

Gemäß dem "Immissionsgutachten Nr. 1701E" vom 16.01.2018 (Schalltechnische Untersuchung) ist als Maßnahme zum Schallschutz die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Straße „Lenensruher Weg“ auf 30 km/h bis zur Einmündung der Straße Dahlberg bei der Festsetzung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung – Teil A berücksichtigt worden. Die Maßnahme ist mit Aufnahme der mit der Planung vorgesehenen Nutzung entsprechend umzusetzen.

13. SICHTFELDER

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Sichtdreiecke gemäß Planzeichnung – Teil A sind bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen sind hiervon freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m.

14. TRINKWASSERLEITUNG

Der voraussichtliche Verlauf der geplanten Trinkwasserversorgungsleitung, deren Verlegung innerhalb der privaten Verkehrsfläche und dann innerhalb der Baugebietsfläche in Richtung Kanalstraße geplant ist, wird nachrichtlich übernommen. Entsprechende Anschlussgestattungen sind zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. Der Verlauf erfolgt innerhalb eines Privatgrundstücks. Gegebenenfalls ist der Leitungsverlauf mit einer Baulast oder dem Eintrag einer Dienstbarkeit in das Grundbuch rechtlich zu sichern.

15. OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde ein Konzept zur Ableitung des anfallenden Regenwassers aus dem Plangebiet erarbeitet. Hiernach ist vorgesehen, dass anfallende Regenwasser aus dem Plangebiet in zwei Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet zwischenzuspeichern und anschließend eine gedrosselte Regenwassermenge in den südlich des Plangebietes gelegenen "Volkshausgraben" einzuleiten.

[1] DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

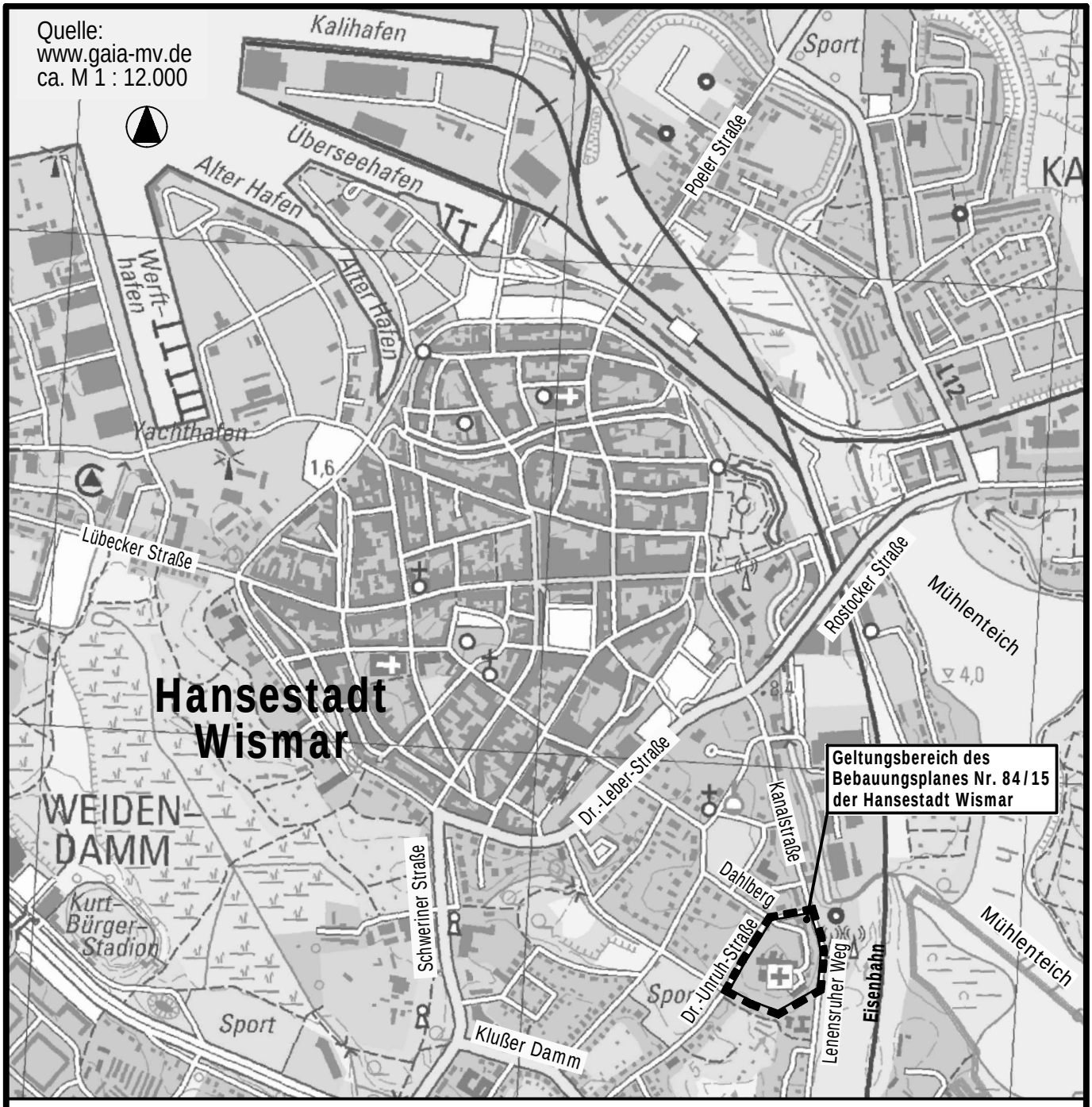
[2] Beiblatt 1 zu DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

[3] DIN 18005-1, Beiblatt 1 "Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

[4] RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" ist beim Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV Verlag), Wesselinger Straße 15 - 17, 50999 Köln zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

[5] DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.

[6] RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen-Landschaftspflege) "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" ist bei der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), Köln/ Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem beim Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar eingesehen werden.



HANSESTADT WISMAR

STAND: BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG
August 2018

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 84/15
"WOHN- UND SONDERGEBIET DR.-UNRUH-STRAßE - DAHLBERG"
IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr. Unruh-Straße - Dahlberg“ der Hansestadt Wismar
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 5

1. Allgemeines 5
1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches 5
1.2 Kartengrundlage 5
1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes 5
1.4 Rechtsgrundlagen 6
1.5 Fachgutachten 6

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes 7

3. Wahl des Planverfahrens 8

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 11
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm 11
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 11
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 12
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 13
4.5 Flächennutzungsplan 13
4.6 Landschaftsplan 14
4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte 14

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme 15
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und städtebaulicher Bestand 15
5.2 Naturräumlicher Bestand 16

6. Planungsziele 16
6.1 Ziele und Zwecke der Planung 16
6.2 Standort- und Bedarfsanalyse 17

7. Inhalt des Bebauungsplanes 18
7.1 Art der baulichen Nutzung 18
7.2 Maß der baulichen Nutzung 19
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 21
7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen 21
7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 22

7.6	Verkehrsflächen	22
7.7	Zufahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	22
7.8	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	22
8.	**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**	**23**
8.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
8.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
8.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	24
9.	**Örtliche Bauvorschriften**	**24**
9.1	Dächer	25
9.2	Fassaden	25
9.3	Werbeanlagen und Hinweisschilder	25
9.4	Abfallbehälter	25
9.5	Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung	26
9.6	Einfriedungen	26
9.7	Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Garagen	26
9.8	Bußgeldvorschrift	26
10.	**Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung**	**26**
10.1	Schutzgut Mensch	27
10.2	Schutzgut Tiere/ Pflanzen	27
10.3	Schutzgut Fläche/ Boden	28
10.4	Schutzgut Wasser	31
10.5	Schutzgut Klima und Luft	32
10.6	Schutzgut Landschaftsbild	32
10.7	Kultur- und Sachgüter	32
11.	**Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand**	**33**
12.	**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**	**47**
13.	**Immissions- und Klimaschutz**	**48**
13.1	Klimaschutz	48
13.2	Immissionsschutz	49
14.	**Verkehrliche Erschließung**	**56**
15.	**Ver- und Entsorgung**	**58**
15.1	Wasserversorgung	58
15.2	Abwasserbeseitigung	58

15.3 Oberflächenwasserbeseitigung 59
15.4 Brandschutz/ Löschwasser 60
15.5 Energieversorgung/ Gasversorgung 60
15.6 Telekommunikation 61
15.7 Abfallentsorgung 61

16. Flächenbilanz 62

17. Auswirkungen der Planung 62

17.1 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen 62
17.2 Verkehrliche Auswirkungen 63
17.3 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe 63
17.4 Auswirkungen auf die Umwelt 63

18. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 64

18.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft 64
18.2 Munitionsfunde 64
18.3 Gewässerschutz 64
18.4 Artenschutzrechtliche Belange 65
18.5 Gehölzschutzmaßnahmen 65
18.6 Ökologische Baubegleitung 65
18.7 Belange des Bodenschutzes 66
18.8 Baudenkmale/ Bodendenkmale 66
18.9 Trinkwasserschutzzone 67
18.10 Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V 67
18.11 Bundeswehr 67
18.12 Immissionsschutz 67
18.13 Sichtfelder 67
18.14 Trinkwasserleitung 67

TEIL 2 Ausfertigung 68

1. Beschluss über die Begründung 68

2. Arbeitsvermerke 68

Anhang 69

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Auszug aus dem RREP WM 11
Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 13
Abb. 3: Luftbild mit skizziertem Geltungsbereich und Umgebungsbebauung 15
Abb. 4: prägender Baum Rotbuche Nr. 209 35
Abb. 5: Schwarzpappel (Baum-Nr. 5) mit einer Faulstelle am Kronenansatz 38
Abb. 6: Schwarzpappel (Baum-Nr. 10) mit 2 faulen Starkast- Abschnitten 38
Abb. 7: Schwarzpappel (Baum-Nr. 18) mit einer Faulstelle am Stammfuß 38
Abb. 8: Schwarzpappeln (Baum-Nr. 18 und 24) mit schrägem Wuchs 38
Abb. 9: Winterlinde (Baum-Nr. 69) mit großen offenen Astungswunden 39
Abb. 10: vorne: Sandbirke (Baum-Nr. 211) mit großer Stammverletzung, Hintergrund Blaufichte (Baum-Nr. 180) 39
Abb. 11: Walnuss (Baum-Nr. 296) mit aufgefaultem Seitenast 39
Abb. 12: Sandbirken vorne Baum-Nr. 211, hinten Baum-Nr. 204 40
Abb. 13: Sandbirke Baum-Nr. 239, eingeklemmte Krone 40
Abb. 14: Sandbirken Baum-Nr. 204. 211 und 239 40
Abb. 15: Sandbirke Baum-Nr. 239 40
Abb. 16: Winterlinde (Baum-Nr. 379), Trockenäste 41
Abb. 17: Winterlinde (Baum-Nr. 379), Verletzung am Stammfuß 41
Abb. 18: Rosskastanie (Baum-Nr. 390), einseitige Krone 41
Abb. 19: Rosskastanie (Baum-Nr. 390) 41
Abb. 20: Bergahorn (Baum-Nr. 386), kleinere Astwundungen 42
Abb. 21: links: Weißbuche (Baum-Nr. 404) Krone in Teilbereichen abgestorben, rechts: Bergahorn (Baum-Nr. 386) 42
Abb. 22: Rotbuche (Baum-Nr. 382 mit Buchenschleimfluss 42
Abb. 23: Rosskastanie (Baum-Nr. 409) mit großer Stammverletzung 42
Abb. 24: Bergahorn (Baum-Nr. 416) mit einer Faulstelle am Stammfuß 43
Abb. 25: mehrere Trockenäste bei links: Winterlinde (Baum-Nr. 392) und rechts: Bergahorn (Baum-Nr. 416) 43
Abb. 26: Bergahorn (Baum-Nr. 381) einseitige Krone 43
Abb. 27: Bergahorn (Baum-Nr. 383) V-Zwiesel 43
Abb. 28: Winterlinde (Baum-Nr. 253) Längsriss mit beginnender Fäule 44
Abb. 29: Rotbuche (Baum-Nr. 273) mit aufgefaultem Stammriss 44
Abb. 30: Rosskastanie (Baum-Nr. 202) mit aufgefaultem Starkast 30 cm Durchmesser 44
Abb. 31: 2 Rosskastanie (Baum-Nr. 212) mit 2 gesunden Astabschnitten 44
Abb. 32: Rosskastanie (Baum-Nr. 192) mit aufgefaultem Starkast 44
Abb. 33: Rosskastanie (Baum-Nr. 178) mit großer Faulstelle am Stamm 44
Abb. 34: Auszug mit Darstellung der Abbildung 20 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms 53
Abb. 35: Auszug mit Darstellung der Abbildung 21 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms 53
Abb. 36: Auszug mit Darstellung der Abbildung 22 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms 54

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 26.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.- Unruh-Straße - Dahlberg“ beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Aufstellungsverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Stadtteilgebiet Wismar Süd der Hansestadt Wismar.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar wird begrenzt:

- im Norden: von der Straße Dahlberg,
- im Osten vom Lenensruher Weg,
- im Süden von der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz an der Dr.-Unruh-Straße,
- im Westen von der Dr.-Unruh-Straße.

Die genaue Lage und der Umfang sind im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dargestellt.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan der ObVI Bauer und Siwek Kanalstraße 20, 23970 Wismar vom 21.01.2016 (Lagebezug ETRS 89/ UTM 33, Höhenbezug DHHN 92), ergänzt durch einen Katasterplan der Hansestadt Wismar vom 19. Juli 2018.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar für das „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“ 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.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) 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),

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2014 (BGBl. I S. 2414) ist 2017 durch verschiedene Gesetzesänderungen novelliert worden. Von der Überleitungsvorschrift (§ 245c BauGB) macht die Hansestadt Wismar keinen Gebrauch; die förmliche Einleitung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 als Voraussetzung wäre erfüllt gewesen. Die Hansestadt Wismar legt die derzeit aktuelle o.g. Fassung des Baugesetzbuches für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zugrunde.
Die Baunutzungsverordnung wurde 2017 novelliert. Auf die Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 ist abzustellen.
Die Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) wurde durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert. Auf diese Änderung der Planzeichenverordnung ist abzustellen.

1.5 Fachgutachten

Der vorliegenden Bauleitplanung liegen folgende Fachgutachten/ Genehmigungen zugrunde:

<u>Baumschutzgutachten</u>

- Ergebnisse der Baumschau in Wismar, am Dahlberg; erstellt von Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, ö.b.v. Baumgutachter, Arpshagen, vom 20. April 2016.

<u>Rodungsgenehmigung</u>

- Bescheid auf Antrag auf Ausnahme von § 18 NatSchAG M-V für die Rodung von 44 geschützten Bäumen i. Zusammenhang mit der Erschließung der Grundstücke 2103/2 und 2332/39 in Wismar, Dr.-Unruh-Straße/

Am Dahlberg; vom Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, vom 03.02.2017 (irrtümlich mit Datum vom 03.02.2016 ausgestellt).

Lärmschutzgutachten

- Immissionsgutachten Nr. 1701E, erstellt vom Büro für Schallschutz Winfried Steinert, Ing. grad., Solms, vom 16.01.2018

- Immissionsgutachten Nr. 1701/IIB, erstellt vom Büro für Schallschutz Winfried Steinert, Ing. grad., Solms, vom 12.07.2018

- Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg, erstellt vom Büro für Schallschutz Winfried Steinert, Ing. grad., Solms, vom 16.07.2018

Artenschutzfachbeitrag

- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht, erstellt vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 26.01.2016 (Ergänzungen 09.03.2017)

- Artenschutzrechtliche Begutachtung des Gebäudes vor Beginn des Abbruchs, Bericht bezüglich der artenschutzrechtlichen Erfordernisse, erstellt vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 1. Juli 2018

Regenwasserkonzept

- Regenwasserkonzept - Wismar Dahlberg, erstellt von Ingenieurgesellschaft Siebert und Partner mbH, Lübeck, 2018

Baugrund/ Bodenschutzbelange/ Gefahrstoffe

- Orientierende Baugrunderkundung, erstellt vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, vom 28.02.2018

- Abfalltechnische Vordeklaration von anfallendem Bodenaushub, erstellt vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, vom 01.08.2018

- Gefahrstoffkataster Ehemaliges Krankenhausgelände am Dahlberg (649/17-224), erstellt von TiR Konzept GmbH, Rostock, vom 13.10.2017

Bedarfsanalyse

- Standort-, Wettbewerbs- und Potentialanalyse, erstellt vom BFS Immobilien-Service GmbH, Köln, vom 18. April 2016

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar planungsrechtlich für die Nutzung durch eine Seniorenresidenz mit Mehrgenerationen-Wohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung vorzubereiten.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.84/15 der Hansestadt Wismar erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Auf der Fläche befinden sich die leerstehenden Gebäude des ehemaligen Städtischen Krankenhauses bzw. seines Rechtsnachfolgers dem Hanse-Klinikum Wismar. Das Grundstück wurde an die HP&P development GmbH veräußert.
Eine Nachnutzung ist nach Bewertung des baulichen Bestandes nicht möglich und nicht beabsichtigt.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Wahl des Planverfahrens

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 26.03.2015 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 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 stellt sich als von Bebauung umgebene Fläche dar. Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht.
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 dem Bebauungsplan Nr. 84/15 wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflegeeinrichtung“ und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es handelt sich um eine Fläche mit leer stehender Bebauung des ehemaligen Städtischen Krankenhauses.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 2,3 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung insgesamt 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.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.
- Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht.
- Gemäß §§19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.

- Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume sind von dem Vorhaben betroffen. Die Bewertung der Einzelbäume erfolgte in einem gesonderten Gutachten. Zur Rodung vorgesehene Bäume werden entsprechend ausgeglichen bzw. ersetzt.
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet.
- Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ohne umfangreichen zusätz-lichen Erschließungsaufwand abgesichert.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene Zunahme verkehrlicher Frequentierung wird im Vergleich zu der Belastung durch die frühere Nutzung der Fläche als Standort für das Krankenhaus als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Bisher sind keine Bau-, Kultur- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.
- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet DE 1934-302 "Wismarbucht" und das EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" liegen nörd-lich des Plangebietes und erstrecken sich über den Küsten- und Gewäs-serbereich der Wismarbucht. Das FFH-Gebiet DE 2134-301 „Kleingewässer-landschaft westlich von Dorf Mecklenburg“ befindet sich südwestlich des Plangebietes, südlich der Autobahn A20. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung von über 3 km zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutz-zwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 84/15 sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich das Landschaftsschutzgebiet LSG "Wallensteingraben" (etwa 150 m östlich) und das Naturschutzgebiet NSG "Teichgebiet Wismar-Kluß" (etwa 200 m östlich). Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung

zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für deren Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg“ 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.
Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Zusammenfassung:
Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen, als überwiegend anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind.
Aufgrund der Lage im Innenbereich sind diese zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB.
Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht. Dies betrifft die zeitliche Eingrenzung der Baumfällungen und des Gebäudeabbruches sowie eine ökologische Baubegleitung.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Innenverdichtung und die Nachnutzung des Standortes besitzen eine wichtige Bedeutung. Der Innenverdichtung und Nachnutzung wird Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eingeräumt.
Nach dem Konzept wird es erforderlich, geschützte Einzelbäume zu fällen. Für die 44 zu rodenden, gesetzlich geschützten Einzelbäume wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzpflanzungen ein Antrag auf Ausnahme von §18 NatSchAG M-V gestellt. Dem Antrag auf Rodung der 44 geschützten Bäume wurde mit Bescheid vom 03.02.2017 (irrtümlich ausgestellt mit Datum vom 03.02.2016) seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zugestimmt. Es werden 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umgesetzt und für 38 Bäume Ersatzzahlungen geleistet. Die für das Erscheinungsbild wesentlichen und prägenden Bäume werden beachtet und sollen erhalten werden.
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 des Bebauungsplanes Nr. 84/15 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dar. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Krankenhauses wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (LEP WM) aus dem Jahr 2016 beschreibt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die Hansestadt Wismar befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Für die Beurteilung der einzelnen Fläche wird im Folgenden auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg abgestellt.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

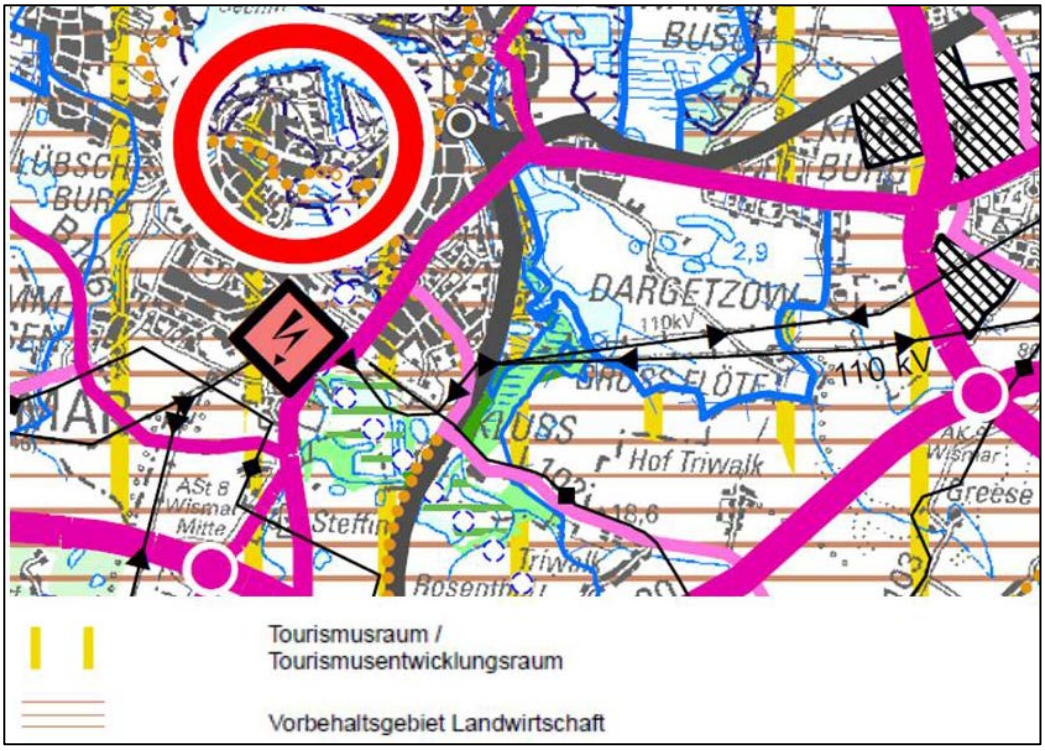


Abb. 1: Auszug aus dem RREP WM
(Quelle: http://www.westmecklenburg-schwerin.de/de/downloads/regionales-raumentwicklungsprogramm-westmecklenburg/)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 untersetzt die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung für die Region Westmecklenburg. Den Städten und Gemeinden werden im Regiona-

len Raumentwicklungsprogramm entsprechend ihrer Entwicklungs-voraussetzungen Funktionen nach dem zentralörtlichen System und den Infrastrukturangeboten zugewiesen.
Die Hansestadt Wismar ist als Mittelzentrum eingestuft und bildet die Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar.
Mittelzentren sollen gemäß RREP WM 3.2.1 (4) die Bevölkerung der jeweiligen Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes versorgen und stellen bedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot dar. Die Hansestadt Wismar stellt darüber hinaus noch einen landesweit bedeutsamen Wirtschafts- und Handelsstandort als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort dar (RREP WM 3.2.1 (5).
„Ober- und Mittelzentren sind wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Bildung und Dienstleistungen und tragen wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume bei. Sie sind deshalb in ihrer Funktion zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Hansestadt Wismar hebt sich aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken.“ (RREP WM 2011, S. 42).

Das Vorhaben steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme vom 13. Februar 2017 mit, dass die vorgelegte Planung mit den Erfordernissen vereinbar ist. *"Der Hansestadt Wismar wird im LEP M-V die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Demzufolge entspricht das Planungsvorhaben den Grundsätzen 4.2 (6) RREP WM zur Stadt- und Dorfentwicklung sowie 6.3.3 (2) RREP WM zu sozialen Diensten und Einrichtungen. Durch die Nutzung eines bereits anthropogen vorgeprägten Standortes stimmt das Vorhaben zudem mit dem Ziel 4.1 (2) RREP WM überein."*
Mit der aktuellen Stellungnahme vom 18. April 2018 wurde mitgeteilt, dass die Zustimmung weiter fort gilt. Der Bebauungsplan Nr. 84/15 ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf das Gutachtliche Landschaftsprogramm M-V aus dem Jahr 2003.
Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland und der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland.

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

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

Zur Erholungsvorsorge wird für das Plangebiet folgende Aussage getroffen:

- Das Plangebiet liegt in einem Raum mit umfassenden touristischen Angeboten und liegt in dem Kur- und Erholungsort Wismar. Zudem liegt das Plangebiet in einem Bereich mit einer guten Erschließung durch Wanderwege. Weiterhin ist der Raum von stark befahrenen Straßen geprägt.

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms M-V überein.

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

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

Kartenauswertung:

- Analyse der Arten und Lebensräume: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes.
- Biotopverbund: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Biotopverbundes. In weiterer Umgebung liegt der Biotopverbund „im weiteren Sinne“ sowie „im engeren Sinne im marinen Bereich“.
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: Innerhalb des Plangebietes sind keine Maßnahmen vorgesehen.
- Ziele der Raumentwicklung/ Erfordernisse an die Raumordnung: Ziele werden für das Plangebiet nicht festgesetzt.
- Besondere Anforderungen an die Landwirtschaft: Für das Plangebiet sind keine Aussagen getroffen.
- Boden: Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Siedlungsbereich sind zum Boden keine Aussagen vorhanden.

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

4.5 Flächennutzungsplan

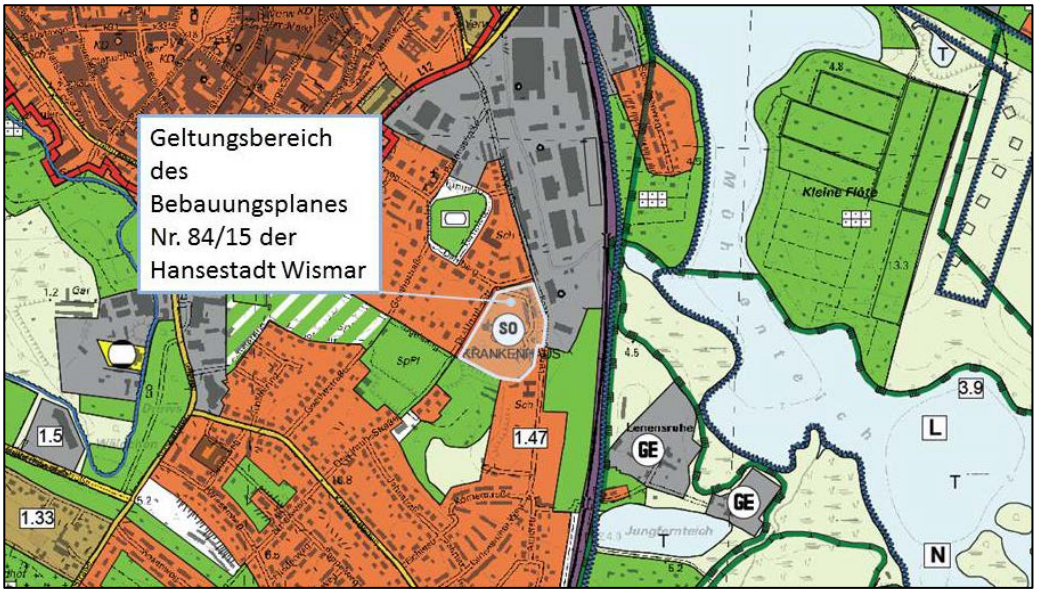


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 (Quelle: http://www.wismar.de/index.php?La=1&object=tx,2634.7540.1&NavID=2634.365)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dar. 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 im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.6 Landschaftsplan

Es liegt kein wirksamer Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.

4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete
Innerhalb und in näherer Umgebung des Plangeltungsbereiches befinden sich keine internationalen Schutzgebiete.

Nationale Schutzgebiete
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In näherer Umgebung befinden sich ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) und ein Naturschutzgebiet (NSG).

In ca. 150 m Entfernung östlich des Plangebietes, hinter den Gleisanlagen, befindet sich das LSG „Wallensteingraben“.

In ca. 200 m Entfernung östlich des Plangebietes, hinter den Gleisanlagen, befindet sich das NSG „Teichgebiet Wismar-Kluß“, welches fast vollständig im Bereich des oben genannten LSG liegt.

Durch das Vorhaben werden die Belange der Schutzgebiete nicht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotope
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. In näherer Umgebung, ca. 120 m östlich des Plangebietes, hinter den Gleisanlagen, befinden sich geschützte Trocken- und Gehölzbiotope. Zwischen dem Vorhabengebiet und den geschützten Biotopen sind Gleisanlagen und die Kanalstraße gelegen. Daher wird davon ausgegangen, dass die geschützten Biotope durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

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

Schutzzone
Das Plangebiet liegt derzeit nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und städtebaulicher Bestand

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.
Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für den Bereich ein Sonstiges Sondergebiet Krankenhaus dar. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.
Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche, die bis vor einigen Jahren als Städtisches Krankenhaus bzw. von seiner Rechtsnachfolgerin dem Hanse-Klinikum Wismar genutzt wurde. Auf der Fläche sind leerstehende Gebäude bis zu einer Höhe von über 17 m über dem vorhandenen Gelände vorhanden.
Die Umgebung des Plangebietes ist durch historische Villenbebauung mit Wohnnutzung geprägt. Die im Bestand vorhandenen Gebäude sind überwiegend zweigeschossig mit Dachgeschoss ausgebildet, welches über ein Steildach verfügt. Es ist eine Quartiersstruktur vorhanden. Die Grundstücke verfügen über eine direkte Zufahrt von den Erschließungsstraßen. Der Vorhabenstandort wird bisher über eine Zufahrt von der Straße im Kreuzungsbereich Dr.-Unruh-Straße/ Dahlberg erschlossen.

Abb. 3: Luftbild mit skizziertem Geltungsbereich und Umgebungsbebauung
(Quelle: http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php)

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung, die auch für den Bereich Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße gilt (Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, veröffentlicht im Stadtanzeiger am 05. April 2003), sondern es liegen lediglich die angrenzenden Baugrundstücke am Dahlberg und an der Dr.-Unruh-Straße innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung. Die Erhaltungssatzung bestimmt zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Ge-

stalt, dass der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung bedarf.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Süden der Hansestadt Wismar im Stadtteil „Wismar Süd“, östlich der Dr.-Unruh-Straße und umfasst das ehemalige Krankenhausgelände.
Westlich grenzt an das Plangebiet die Dr.-Unruh-Straße mit angrenzender Wohnbebauung. Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße Dahlberg mit angrenzender Wohnbebauung. Im Osten wird das Plangebiet durch den Lenensruher Weg begrenzt, an den sich eine Fläche für Industrie und Gewerbe anschließt. Südwestlich des Plangebietes verläuft ein Fußweg, an den eine Grünfläche mit Spielplatz angrenzt. Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Außengelände der Evangelischen Schule „Robert Lansemann“.

Der Plangeltungsbereich wird dem Biotoptyp Brachfläche der Siedlungsgebiete zugeordnet. Auf der Fläche befinden sich die nicht mehr genutzten und leerstehenden Gebäude und vorhandene Verkehrsflächen wie Zufahrt, Wege und Parkmöglichkeiten. Auf den Verkehrsflächen hat sich bereits teilweise eine krautige Vegetation etabliert. Auf den nicht versiegelten Flächen befinden sich parkartig angelegte Grünflächen mit Rasenflächen und Gehölzen (Einzelbäume, Baumgruppen, Sträucher und Ziergehölze). Vor allem in den Randbereichen sind Gehölzbestände aus älteren und jüngeren Einzelbäumen sowie spontan aufgewachsenen Bäumen und Sträuchern vorhanden.

6. Planungsziele

6.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Planungsziel der Hansestadt Wismar besteht in der Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Klinikums. Die vorhandenen Gebäude sind leerstehend, das Grundstück ist an die HP&P development GmbH Gießen veräußert worden. Das Unternehmen beabsichtigt, auf dem Gelände eine Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und einer Seniorenpflege-einrichtung zu errichten.
Im östlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Errichtung eines Pflegezentrums mit bis zu 130 Plätzen nach modernsten Standards geplant. Im Außenbereich des Pflegezentrums werden Gärten, Terrassen und Wege angelegt, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen. Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeeinrichtung“ festgesetzt.
Südwestlich, westlich und nördlich des Pflegezentrums werden sechs Appartementhäuser mit maximal je 15 Wohneinheiten errichtet. Südwestlich des Pflegezentrums wird das Allgemeine Wohngebiet WA 1, nordwestlich des Pflegezentrums wird das Allgemeine Wohngebiet WA 2 festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden identische Festsetzungen getroffen. In den Appartementhäusern soll Wohnen in Form von Mehr-generationenwohnen realisiert werden. Das generationenübergreifende Wohnen dient der Entwicklung eines lebendigen Miteinanders beim Wohnen, der Arbeit und der Freizeit.
Die Hansestadt Wismar nimmt die Bebauungsabsichten eines privaten Bauherren zum Anlass, um ihre städtebaulichen Ziele im Rahmen der Bauleitplanung zu verfolgen.

Es ist nicht das Planungsziel der Hansestadt Wismar, die vorhandene Struktur der benachbarten Villengrundstücke in der gleichen Art mit der vorliegenden Bauleitplanung aufzunehmen und fortzuführen. Das Plangebiet war vorhergehend als Krankenhausstandort genutzt und weicht in seiner Bebauungsstruktur bereits im Bestand von der villenartigen Struktur ab.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dr.-Unruh-Straße. Innerhalb des Plangebietes werden eine Straße zur internen Erschließung und Fußwege angelegt.

6.2 Standort- und Bedarfsanalyse

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplanten Anlagen werden insbesondere die Wohnbedürfnisse des wachsenden Anteils älterer Menschen berücksichtigt. Mit der vorliegenden Planung wird der Grundsatz berücksichtigt, dass Einrichtungen zur Versorgung und Betreuung pflegebedürftiger Menschen bedarfsgerecht in allen Teilräumen der Stadt und in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden sollen.

Für die geplante Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung hat der Vorhabenträger eine Standort- und Bedarfsanalyse veranlasst. Hier wurde aktuell ein Nachfrageüberhang für die vollstationären Pflegeplätze festgestellt sowie der Bedarf für eine stationäre Pflegeeinrichtung bis zu 110 Pflegeplätzen ermittelt. Die Zulässigkeit einer Pflegeeinrichtung mit maximal 130 Pflegeplätzen im vorliegenden Bebauungsplan ist vor dem Hintergrund eines langjährigen Planungshorizontes von 25 bis 30 Jahren, wie ihn der Vorhabenträger für sein Vorhaben benötigt, zu sehen, so dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen wurde.
Infolge der Reformen der Pflegeversicherung wird im Einzugsgebiet eine Nachfrage für teilstationäre Pflege gesehen; es kann weiteres Nachfragepotential für eine Tagespflegeeinrichtung bestehen. Für das geplante betreute Wohnen konnte aufgrund des bereits gut entwickelten Angebotes in Wismar kein grundsätzlicher Bedarf im geplanten Umfang ermittelt werden, jedoch wird aufgrund der guten Wohnlage des Standortes ein Herausstellungsmerkmal des Projektes in der Verbindung von stationärer Einrichtung und betreutem Wohnen gesehen, wodurch Senioren ein Verbleib am Standort gewährleistet werden kann.
Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass für einen Teil des Plangebietes die Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sind, und somit entsprechende Flexibilität in Bezug auf den Anteil des betreuten Wohnens besteht.
Der zukünftige Betreiber hat ebenfalls eine Standortanalyse für sich intern durchgeführt. Auch hier kam es nach Angabe des Vorhabenträgers zu der Beurteilung, dass noch ein Bedarf in der Hansestadt Wismar besteht, der mit dem Vorhaben zu decken ist.
Seitens des Vorhabenträgers bestand ursprünglich die Absicht, noch ein weiteres Gebäude zu errichten; dies wurde jedoch mit der vorliegenden Planung nicht aufgegriffen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3
- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Die Nutzungen werden ausgeschlossen um die Qualität der Umgebung zu wahren. Für diese Nutzungen wird davon ausgegangen, dass es innerhalb des Stadtgebietes geeignetere Standorte gibt.

Die Errichtung von Ferienwohnungen ist im Allgemeinen Wohngebiet nun mit der Novellierung der BauNVO 2017 gemäß § 13a BauNVO möglich. Die Entwicklung von Ferienwohnungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 84/15 ist nicht städtebauliches Ziel der Hansestadt Wismar. Die Errichtung von Ferienwohnungen kann in anderen, für den Tourismus günstigeren Lagen in der Hansestadt Wismar, beispielweise im Bereich Alter Hafen erfolgen. Somit wurde eine Festsetzung während des Aufstellungsverfahrens getroffen, um Ferien-wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auszuschließen. Die Hansestadt Wismar verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen, im konkreten Fall soll in der Nachbarschaft zur geplanten Seniorenpflegeeinrichtung der Wohnraum für Senioren entstehen. Um unerwünschten Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, wird mit der Festsetzung klargestellt, dass Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO unzulässig sind.
Ausschlaggebend ist für die Formulierung der Festsetzung, dass lediglich eine Unterart der Beherbergungsbetriebe und der nicht störenden Gewerbebetriebe - nämlich die Ferienwohnungen - ausgeschlossen werden soll. Somit wird auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Kombination mit § 1 Abs. 9 BauNVO abgestellt.

Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflegeeinrichtung“
(§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung (Sp) dient der Unterbringung eines Seniorenpflegeheimes mit max. bis zu 130 Plätzen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Seniorenpflegeeinrichtung sind zulässig:

- Gebäude, Räume und Anlagen zur Unterbringung, Betreuung und Pflege der pflegebedürftigen Menschen, wie Wohn- und Schlafräume, Gemeinschaftsräume, Multifunktionsräume, etc.,
- Therapie- und Behandlungsräume, inklusive Therapieküche,
- Räume für die Verwaltung, Bewirtschaftung des Pflegeheimes, wie Büros, Lagerräume, Wäschekammer, etc.,
- Räume für die Versorgung der Bewohner und Mitarbeiter des Pflegeheimes, wie Küche mit zugehörigen Funktionsräumen, etc.,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Läden bis max. 200 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Gästezimmer,
- Stellplätze für den durch das Pflegeheim verursachten Bedarf.

Die zulässigen Nutzungen werden dem Nutzungszweck des Sonstigen Sondergebietes entsprechend festgesetzt.
Die maximale Verkaufsraumfläche von 200 m² für Läden wird festgesetzt, um unerwünschte Fehlentwicklungen zu vermeiden und unter Berücksichtigung des Nutzungszweckes der Einrichtung. Es wird damit der bestimmungsgemäßen Nutzung der Pflegeeinrichtung entsprochen.
Dienstleistungsunternehmen (z.B. Friseur) sind unter dem Punkt der nicht störenden Handwerksbetriebe erfasst.
Alle Nutzungen müssen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Pflegeeinrichtung stehen (z.B. Gästezimmer für Besucher).

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.
Die Grundflächenzahl in dem Sonstigen Sondergebiet „Seniorenpflegeein-richtung“ wird auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.
Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB dürfen die zulässigen festgesetzten Grundflächenzahlen mit den Satz 1 (§ 19 Abs. 4 BauGB) bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird den Zielen und Ansprüchen der Baugebiete unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung entsprochen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung des oberen Bezugspunktes (für die Gebäudeoberkante) und darf die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen um maximal 0,50 überschreiten (Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung - Teil A).
Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (OK max. Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.
Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK max. gemäß Planzeichnung - Teil A) darf um bis zu 2,00 m im Bereich von Treppenhäusern mit zugehörigen Aufzügen und durch Lüftungsanlagen sowie technische Aufbauten insgesamt um bis zu 15% der Grundfläche des Gebäudes überschritten werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der baulichen Umgebung, die bisher überwiegend zweigeschossig mit Steildach ausgebildet ist. Der auf dem Grundstück vorhandene bauliche Bestand ist überwiegend dreigeschossig mit Steildach und mit viergeschossigen Anbauten. Die Höhen lassen drei- bis viergeschossige Gebäude zu. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gesondert festgesetzt. Die Gebäude werden in den naturräumlichen Bestand, der teilweise erhalten wird, integriert.

Die Hansestadt Wismar hat sich im Zuge der Abwägung nochmals mit den Höhenfestsetzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes auseinandergesetzt. Innerhalb des Plangebietes wurden für das sonstige Sondergebiet Seniorenpflegeeinrichtung 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt; innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wurden maximal 3 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind die jetzigen Bestandsgebäude teilweise dreigeschossig zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss, bis zu einer Höhe von über 17 m über dem vorhandenen Gelände (Hauptgebäude des vormaligen Krankenhauses). Die Viergeschossigkeit ist mit dem Bebauungsplan nur im Bereich der Pflegeeinrichtung zulässig. Die jetzt mit dem Bebauungsplan maximal zulässige Gebäudehöhe liegt erheblich unterhalb der jetzigen Höhe des Gebäudebestandes.
Zur Darlegung der Höhenentwicklung wurde der Gebäudebestand im Plangebiet und seiner näheren Umgebung in der Dr.-Unruh-Straße und in der Straße Dahlberg aufgenommen und zeichnerisch im Verhältnis zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der real beabsichtigten Höhe der Gebäude dargestellt. Diese Darstellungen bilden eine Anlage an die Begründung.

Höhenlage

Als untere Bezugspunkte für die Höhenlage der jeweiligen Gebäude gelten die in der Planzeichnung - Teil A konkret festgesetzten Höhenbezugspunkte. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf maximal 0,50 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen.

Die Festsetzung wurde während des Aufstellungsverfahrens präzisiert. Die Möglichkeit der Abweichung von den festgesetzten Höhenbezugspunkten wird auf-

grund der vorhandenen Geländeform gegeben. Mit der Festsetzung wird ein besseres Einfügen der Gebäude in das vorhandene Geländeniveau ermöglicht und das Erfordernis von geländeausgleichenden Aufschüttungen und Abgrabungen auf diese Weise verringert.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit Baugrenzen gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.
Unter Berücksichtigung der Wurzelschutzbereiche der Bäume wurden einige Baugrenzen abgerundet, so dass der überbaubare Bereich hier eingeschränkt wurde. Der Wurzelschutzbereich der Bäume umfasst den Bereich der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Der Wurzelschutz wird somit berücksichtigt und eingehalten.

Bei der für das Sonstige Sondergebiet festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Es gelten die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise.
Für das Gebäude der Pflegeeinrichtung ist diese Festsetzung notwendig. Das Konzept ist im Rahmen der der offenen Bauweise nicht umsetzbar. Ansonsten gilt im Plangebiet, in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2, die offene Bauweise.

7.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der Bau-grenzen zulässig.
Offene (nicht überdachte) Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise dürfen maximal 11 Stellplätze innerhalb der Baugebietsfläche außerhalb von den in Satz 1 aufgeführten Flächen errichtet werden. Weiterhin kann ausnahmsweise die festgesetzte private Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich" für Stellplätze in Anspruch genommen werden, wenn der in der Verkehrsfläche vorgesehene Gehweg straßenunabhängig geführt wird.
Standorte für Müllbehälter sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Müllbehälter gemäß Planzeichnung - Teil A zulässig. Ausnahmsweise dürfen die Müllbehälterstandorte auch an anderer Stelle an der privaten Erschließungsstraße in gleichem Umfang errichtet werden, wenn die Wurzelschutzbereiche der Bäume nicht beeinträchtigt werden. Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung ist sicherzustellen.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sowie Müllbehälter nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Durch die Festlegung von Ausnahmen bleibt jedoch hinreichend Spielraum in der vorhabenkonkreten Planung. Auf diese Weise werden die Wohn- und Aufenthaltsqualität gesichert und Fehlentwicklungen verhindert. 11 Stellplätze entsprechen etwa 10% der Gesamtstellplatzanzahl (99 Stellplätze im WA + 17 Stellplätze im SO = 116 Stellplätze).

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf 15 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Die Beschränkung der Wohneinheiten wird getroffen, um unerwünschten Entwicklungen hinsichtlich der Zahl der Wohnungen je Gebäude vorzubeugen.

7.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als private Straße festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der internen Erschließung des Plangebietes.
Der Verlauf der Straße wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes und der Planungsziele gemäß Vorgabe des Projektentwicklers gewählt. Die Straße besitzt eine Gesamtbreite von 8,90 m (Fahrbahn von 5,50 m und beidseitiger Gehweg von je 1,70 m). Während des Aufstellungsverfahrens wurde eine Wendeanlage (zweiseitiger Wendehammer mit einem Radius von 6,00 m auf der Fahrbahn - unter Berücksichtigung Bild 59 der RASt) am Ende der Straße miteingeplant.

7.7 Zufahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Ein-/ Ausfahrt zum Plangebiet sowie der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wurden in der Planzeichnung festgesetzt.
Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit von Zufahrten in das Plangebiet beschränkt. Damit wird den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Wismar entsprochen. Die bisherige Zufahrt zum Gelände soll aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen nicht weiter genutzt werden, sondern künftig eine Zufahrt von der Dr.-Unruh-Straße neu geschaffen werden.
Einer Anbindung von Gehwegen an die umliegenden Hauptverkehrsachsen steht diese Festsetzung nicht entgegen.

7.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" sollen aus städtebaulichen Gründen sogenannte aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vorgenommen werden.
Zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse wird im Gutachten auf den Fall abgestellt:

- Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Lenensruher Weg auf 30 km/h,
- ohne Lärmschutzwand im Bebauungsplangebiet Nr. 78/11/2.

Es gilt die Kombination beider Voraussetzungen.
Für diese Konstellation wurde im Gutachten (Pkt. 10.3) ein Vorschlag für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan aufgeführt. Diese Formulierungen

wurden konkretisiert und als textliche Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Die zugehörigen Lärmpegelbereiche (Immissionsgutachten Nr. 1701E, Abb. 22) wurden in die Planzeichnung - Teil A aufgenommen. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.
Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Lenensruher Weg auf 30 km/h kann nicht als Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden; so dass dies als Hinweis auf dem Bebauungsplan hinsichtlich der Beachtung im Bauantragsverfahren durch die Genehmigungsbehörde aufgeführt wurde. Die Maßnahme ist mit Aufnahme der mit der Planung vorgesehenen Nutzung entsprechend umzusetzen. Die für die Anordnung der Geschwindigkeitsreduzierung zuständige Behörde (Ordnungsamt der Hansestadt Wismar, Abt. Verkehrsangelegenheiten) hat in Aussicht gestellt, dem Antrag auf Geschwindigkeitsreduzierung bei Erstellung und Inbetriebnahme der mit der vorliegenden Bauleitplanung geplanten Nutzung stattzugeben.

Die Errichtung der Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplan Nr. 78/11/2 (Ziffer 5.1 und 5.2) ist nicht öffentlich-rechtlich gesichert; nach Angabe der Hansestadt Wismar soll die Aufnahme einer Bedingung in die Baugenehmigung zur Errichtung der Schule (gemäß Bebauungsplan Nr. 78/11/2) erfolgen. In diesem Zusammenhang wird nunmehr auf den Fall ohne Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung, aber unter Berücksichtigung der Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit in der Straße Lenensruher Weg auf 30 km/h mit der Festsetzung abgestellt. Hierzu auch unter Punkt 13.2 dieser Begründung.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit sind auch in den Außenwohnbereichen (dem Wohnen dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) einzuhalten; dies betrifft den Verkehrslärm. Im Gutachten sind hier unter Pkt. "8.5 Bewertung der möglichen Maßnahmen" lediglich Darlegungen vorgenommen worden, die die (Teil)-Verglasung der Balkone beinhaltet. Es wurde vorgeschlagen, den Bewohnern die Entscheidung zu überlassen. Im Gutachten wurde kein Vorschlag für eine textliche Festsetzung formuliert. Da jedoch - wie vorhergehend aufgeführt - auch für Außenwohnbereiche die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit einzuhalten sind, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen. Es sind geeignete Maßnahmen vorzunehmen. Die Einhaltung dieses Orientierungswertes ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Vorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" rechnerisch nachzuweisen.

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

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

Als Ausgleich für die Rodung von 44 gemäß § 18 gesetzlich geschützten Bäumen sind 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 2103/2 und 2332/39 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar umzusetzen.
Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Für die Anpflanzungen von Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden.

Die Standorte der Ausgleichspflanzungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

8.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Seniorenpflegeeinrichtung sind Anpflanzungen von Einzelbäumen zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Es sind Standorte für Anpflanzgebote für Ausgleichspflanzungen und Standorte für mögliche Neuanpflanzungen zur Gestaltung in der Planzeichnung dargestellt. Die Standorte für mögliche Neuanpflanzungen zur Gestaltung sind beispielhafte Darstellungen und stellen keine Anpflanzgebote dar.

Darüber hinaus befinden sich am Plangebietsrand weitere Standorte, die für Neuanpflanzungen zu gestalterischen Zwecken genutzt werden können bzw. die für Ausgleichspflanzungen geeignet sind. Diese sind in der Planzeichnung nicht dargestellt.

8.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Das Plangebiet soll neu bebaut werden; der vorhandene Gebäudebestand soll nicht weiter genutzt und abgebrochen werden. Es besteht die Absicht, die geplante Wohnbebauung (die sich vorrangig an der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg erstreckt), dreigeschossig und die geplante Seniorenpflegeeinrichtung am Lenensruher Weg viergeschossig zu errichten. Ziel ist es, einen Kontrast mit moderner Bebauung gegenüber der vorhandenen und geprägten Umgebung zu bilden und ein neues Gestaltbild zu entwickeln. Dabei werden prägende Merkmale zur Fassadengestaltung aufgegriffen. Von dem traditionellen steil geneigten Dach wird abgesehen und stattdessen ein Flachdach geplant.
Es sei an dieser Stelle noch einmal auf die historische Bebauung in der unmittelbaren Umgebung verwiesen, die zum großen Teil unter Denkmalschutz steht (sh. hierzu auch Pkt. 18.8 dieser Begründung).

9.1 Dächer

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 und innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflegeeinrichtung“ sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
Die Ausbildung von Flachdächern wird aus gestalterischen Gründen gemäß einer modernen Wohnform und aus Gründen der Nachfrage festgesetzt. Darüber hinaus werden Flachdächer gewählt, weil diese geeignet sind, um begrünte Dachflächen auszubilden.

9.2 Fassaden

Die Fassaden sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflege-einrichtung“ als hell getönte geputzte Außenflächen sowie als Verblend-mauerwerk vollständig oder anteilig in roten Farbtönen zulässig.

Für die Fassadengestaltung innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohn-gebiete WA 1 und WA 2 sind die gleichen Festlegungen wie für das Sonstige Sondergebiet "Seniorenpflegeeinrichtung" zutreffend, jedoch soll sich unter Berücksichtigung der Nähe zur Umgebungsbebauung hier das oberste Geschoss von den darunterliegenden Geschossen deutlich abheben. Dies kann mit der Wahl der Farbe und des Materials erreicht werden. Helle Farbtöne können verwendet werden, jedoch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte kein weiß (somit "getönt"). Das Farbspektrum des Verblendmauerwerks wurde während des Planaufstellungsverfahrens unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung auf das rote Farbspektrum eingegrenzt.
Das Zurücksetzen der straßenseitigen Fassade betont die Ausprägung der straßenseitigen Dachgeschosszone auf Grund der Umgebungsbebauung.
Die Anordnung des Gesimsbandes zwischen dem obersten Geschoss und dem darunterliegenden Geschoss betont die Unterscheidung zwischen Dachgeschoss und Regelgeschoss.

Mit den Festsetzungen zu Fassaden werden unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung ausreichend Möglichkeiten zur Gestaltung gegeben.

9.3 Werbeanlagen und Hinweisschilder

Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurden die ursprünglich auf die Werbeanlagen beschränkten Festsetzungen nun auch auf die Hinweisschilder erweitert. Damit wird eine Beschränkung auch für die Hinweisschilder erreicht, gleichermaßen wie für Werbeanlagen.

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen und Hinweisschildern ist die Errichtung von Werbeanlagen unter Beachtung der umliegenden Bebauung möglich.

9.4 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront sind mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu um-schließen.
Die Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung.
Eine Begrenzung der Aufstellung der Abfallbehälter auf den dafür vorgesehenen und festgesetzten Flächen erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

9.5 Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen und Nebenanlagen zur Versorgung sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen. Die Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung.

9.6 Einfriedungen

Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde während des Planaufstellungsverfahrens eine Festsetzung zu den Einfriedungen aufgenommen. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Einfriedungen des Grundstücks gegenüber der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg und würdigt den in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen baulichen Bestand.
Um im Bereich der Ein-/ Ausfahrt (Anbindung der privaten Straße an die Dr.-Unruh-Straße) die Anforderungen an die Sichtverhältnisse zu gewährleisten, dürfen in dem Bereich des Sichtdreiecks gemäß Planzeichnung - Teil A die Einfriedungen max. 0,70 m betragen. Die Hansestadt Wismar hat hier mit max. 0,70 m Höhe gegenüber der RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) mit max. 0,80 m etwas strengere Anforderungen formuliert.

9.7 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung wird i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V getroffen. Die Richtzahlen der "Satzung der Hansestadt Wismar über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung)", Anlage 1, wurden während des Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes präzisiert und unter Berücksichtigung der örtlichen Situation von der Verwaltung der Hansestadt Wismar vorgegeben. Damit ist der Bedarf an Stellplätzen für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher im Plangebiet, je nach der Art der baulichen Nutzung, eindeutig geregelt. Da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohn-gebietes erfolgt und eine Beschränkung auf ein Seniorenwohnen mit einem verminderten Stellplatzbedarf planungsrechtlich nicht erfolgen kann, wird mit der vorliegenden Planung der Fall berücksichtigt, dass 1,1 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind.
Weiterhin wird klargestellt, dass Garagen und Carports auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen sind und die Aufstellfläche vor Garagen und Carports nicht als eigenständiger Stellplatz dient.

9.8 Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter II.1 bis II.6 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.
Diese Festsetzung wurde getroffen, um Verstöße gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können. Die Landesbauordnung bildet hierfür die Rechtsgrundlage, so dass diese Vorschrift auf die örtlichen Bauvorschriften beschränkt ist.

10. <u>Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung</u>

Der Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist somit nicht erforderlich.

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

10.1 Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet. Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen in der Umgebung nehmen den anlagenbezogenen Verkehr aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung auf und bleiben in ihrem Straßenquerschnitt unverändert. Im Vergleich zum derzeitigen ungenutzten Zustand des ehemaligen Krankenhauses ist eine Erhöhung des Verkehrs zu erwarten. Da der Klinikbetrieb bereits vor wenigen Jahren am Standort eingestellt wurde, wurde dieser in den Berechnungen zu den Straßenverkehrsgeräuschen nicht berücksichtigt. Die Hansestadt Wismar hat den Standort in ihrem Flächennutzungsplan bislang noch als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt, so dass man auf jeden Fall aufgrund der Lage des Plangebietes stets von entsprechenden Planungsaktivitäten ausgehen muss; es wäre auch eine Nutzung i.S. des vormaligen Krankenhausbetriebes oder eine ähnliche Nutzung anzunehmen.
Die Belange des Schallschutzes aufgrund von Nutzungen in der Umgebung, die auf das Plangebiet wirken, werden beachtet. Ein entsprechendes Gutachten (Schalltechnische Untersuchung) wurde während des Verfahrens erstellt; entsprechende Maßnahmen wurden festgesetzt. Eine Voraussetzung, die in der Schalltechnischen Untersuchung als Maßnahme berücksichtigt wurde, ist das Herabsetzen der Höchstgeschwindigkeit für Kfz auf 30 km/h in der Straße Lenensruher Weg entlang der künftigen Seniorenpflegeeinrichtung.
Darüber hinaus wurden in einem weiteren Immissionsgutachten die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung betrachtet. Ergänzend dazu wurden gutachterliche Berechnungen der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg vorgenommen, bei der die Beurteilungspegel für Immissionsorte an den vorgenannten Straßen tags/ nachts für die Planung, für den Bestand und für den Bestand zuzüglich Planung ermittelt wurden.

10.2 Schutzgut Tiere/ Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung wurde der vorhandene Bestand in einem "Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag" bewertet; sh. hierzu nachfolgend unter Pkt. "12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag".
Der Gebäudebestand wurde vor dem Brand bereits 2016 artenschutzrechtlich begutachtet; Ergänzungen erfolgten 2017. Zu diesem Zeitpunkt bestanden keine artenschutzrechtlichen Tatbestände.
Aufgrund des Zeitraumes des Abbruchs wurde der Gebäudebestand bezüglich des Artenschutzes aktuell bewertet ("Artenschutzrechtliche Begutachtung des Gebäudes vor Beginn des Abbruchs, Bericht bezüglich der artenschutzrechtlichen Erfordernisse", Bauer, vom 1. Juli 2018). Zusammenfassend ist hier zu entnehmen, dass ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand für die Umsetzung des Vorhabens nicht besteht. Dem Gebäudeabbruch im Zeitraum Juli bis September stehen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Das Plangebiet besitzt einen parkartigen Charakter. Ein Erhalt aller im Plangebiet vorhandenen Bäume ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse nicht möglich. Die das Gebiet prägenden Bäume bleiben weitestgehend

erhalten. Dazu siehe nachfolgend unter Pkt. "11. Ausgleichs- und Ersatz-belange".

Natura 2000-Gebiete
Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der weiteren Umgebung befinden sich Natura-2000-Gebiete. Das FFH-Gebiet DE 1934-302 "Wismarbucht" und das EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" liegen nördlich des Plangebietes und erstrecken sich über den Küsten- und Gewässerbereich der Wismarbucht. Das FFH-Gebiet DE 2134-301 „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“ befindet sich südwestlich des Plangebietes, südlich der Autobahn A20. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung von über 3 km zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzge-bieten.

Nationale Schutzgebiete
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden. In näherer Umgebung befinden sich ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) und ein Naturschutzgebiet (NSG). In ca. 150 m Entfernung östlich des Plangebietes, östlich der Gleisanlagen, befindet sich das LSG „Wallenstein-graben“. In ca. 200 m Entfernung östlich des Plangebietes, östlich der Gleis-anlagen, befindet sich das NSG „Teichgebiet Wismar-Kluß“, welches fast voll-ständig im Bereich des oben genannten LSG liegt.
Durch das Vorhaben werden die Belange der nationalen Schutzgebiete nicht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotope
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. In näherer Umgebung, ca. 120 m östlich des Plangebietes befinden geschützte Trocken- und Gehölzbiotope. Zwischen dem Vorhabengebiet und den geschützten Biotopen befinden sich die Gleisanlagen und die Kanalstraße. Daher wird davon ausgegangen, dass die geschützten Biotope durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Schutzobjekte
Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume. Aufgrund des Bebauungskonzeptes sind geschützte Einzelbäume beeinträchtigt oder zu roden. Der Eingriff in geschützte Einzelbäume wird unter Punkt. 11 bilanziert.

10.3 Schutzgut Fläche/ Boden

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine anthropogen geprägte Siedlungsfläche überplant. Das vormals als Krankenhaus genutzte Areal ist mit mehreren Gebäuden bebaut; es befinden sich private Straßen und Wege auf dem Gelände. Nach §13a Abs.1 Nr. 1 BauGB sind flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Daher wurde keine zahlenmäßige Gegenüberstellung versiegelter Flächen im Bestand gegenüber dem der Planung zugrunde liegenden Bebauungskonzept vorgenommen. Die aufgrund des Bebauungskonzeptes mögliche Versiegelung ist durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geregelt. Die Flächen sind somit

bereits entsprechend der vormaligen Nutzung als Krankenhaus versiegelt; die natürliche Bodenfunktion ist bereits beeinträchtigt.

Altlastenverdachtsflächen/ Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plan-gebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird nicht über-nommen. Zunächst drängt sich ein Untersuchungsbedarf (auf Ebene der Bauleitplanung) nicht unmittelbar auf, weil keine Auffälligkeiten und Verfärbungen oder Gerüche des Bodens bekannt gegeben wurden (gemäß Stellungnahmen der zuständigen Behörde sowie auch "Orientierende Baugrunduntersuchung"). Aus Gründen der Vorsorge werden jedoch Untersuchungen vorgenommen. Unabhängig davon ist der Vorhabenträger dazu verpflichtet, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Umlagerungen von Böden innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht nach § 12 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz grundsätzlich zulässig, sondern bedürfen im Fall von Belastungen einer Einzelfallprüfung. Es wird empfohlen, frühzeitig, mindestens im Rahmen von bodenmechanischen Baugrunduntersuchungen die chemischen Qualitäten der vorhandenen Bodenmaterialien reprä-sentativ zu untersuchen.

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

Die untere Abfallbehörde sowie die untere Bodenschutzbehörde haben auf die Anforderungen zum sensiblen Umgang mit dem Boden auf dem Standort hingewiesen. In der Stellungnahme wird dargestellt, dass insbesondere bei Gebäuden, die vor 1990 errichtet wurden, mit einem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen ist. Hierbei kommen insbesondere Brandreste, Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz) in Betracht. Es wird auch dargestellt, dass besondere Gefährdungen von schwachgebundenen Asbest-produkten ausgehen (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Für den Standort wird durch die untere Abfallbehörde dargestellt, dass durchaus mit krankenhausspezifischen Schadstoffbelastungen der Gebäude, des Umfeldes und von Leitungsrassen zu rechnen ist. Es wird empfohlen, ein Schadstoffkataster zu erstellen oder zu aktualisieren. Dabei wird die Empfehlung unterbreitet, Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teerölhaltigen Abfällen in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der technischen Regeln für Gefahrstoffe – TRGS 519 und /oder TRGS 551 durchzuführen. Die Anforderungen für die Abstimmungen mit dem Landesamt für Gesundheit und Soziales werden dargestellt.
Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde seitens des Vorhabenträgers bereits ein Gefahrstoffkataster für den baulichen Bestand (vom 13. Oktober 2017) erarbeitet und der zuständigen Behörde zur Verfügung gestellt. Es ist somit davon auszugehen, dass auf der Grundlage des Gefahrstoffkatasters für die Bausubstanz ein ordnungsgemäßer Rückbau erfolgen kann.
Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen werden für das Plangebiet nicht benannt. Aus diesem Grund wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

auf eine weitergehende historische Recherche und eine Altlastensondierung verzichtet. Vielmehr wird angeregt, im Zuge der Bauvorbereitung und der Gründungsarbeiten für zukünftige Gebäude die Belange des Bodenschutzes und der abfallrechtlichen Belange bei der Bewirtschaftung der Baustelle zu beachten. Hierfür bietet es sich an, einen Bodengutachter entsprechend bei der Bau-vorbereitung hinzuzuziehen und mögliche Gefährdungen bei auffälligen Verfärbungen oder Gerüchen des Bodens zu überprüfen.
Werden bei abfallrechtlich erforderlichen Deklarationsanalysen, die sich darauf aufbauend ergeben, Bodenmaterialien bzw. Schadstoffkonzentrationen ermittelt, welche Z.1.1-Werte nach LAGA M20 TR Boden überschreiten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich zu informieren. Die untere Bodenschutzbehörde würde auf dieser Grundlage prüfen, ob die Überschreitung von Vorsorgewerten nach BBodSchV zu besorgen ist. Dabei kann es zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich werden, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen festzulegen. Es werden noch Hinweise unterbreitet, dass Schadstoffbelastungen aus der langjähren intensiven Grundstücksnutzung im Allgemeinen und dem Krankenhausbetrieb im besonderen oberflächennah oder z.B. in Leitungstrassen vorkommen können. Es werden des Weiteren Hinweise gegeben, insbesondere Auffüllungen auf eventuell vorhandene Belastungen oder Gefährdungen zu überprüfen.
Für die Hansestadt Wismar ist maßgeblich, dass im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz bekannt sind. Altlastenverdachte wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens durch die zuständige Behörde nicht vorgetragen.
Vorsorglich wurde für das Bebauungsplangebiet eine "Orientierende Baugrunderkundung" (vom 28.02.2018) vorgenommen. In diesem Rahmen wurden im Zuge der Aufschlussarbeiten die Bohrkerne im Gelände organoleptisch - anhand von Aussehen, Geruch und Bodenstruktur - auf Verunreinigungen geprüft. Diesem Gutachten ist zu entnehmen, dass in den Auffüllungen mit unterschiedlichen organischen Anteilen und Wurzelresten in einigen Baugrundsondierungen Bauschuttreste (Ziegel- und Betonbruch) eingeschaltet sind. Weitere organoleptische Auffälligkeiten, die auf mögliche Verunreinigungen hindeuten, konnten bei der Bohrgutansprache und der Probenbeurteilung im Labor nicht festgestellt werden. Genauere Aussagen sind nur über chemische Analysen möglich. Im Gutachten wurde empfohlen, nach dem Rückbau der Altbebauung Probeschürfe unter fachgutachterlicher Begleitung anzulegen und für den erforderlichen Entsorgungsnachweis eine Deklarationsanalytik gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vorzunehmen. Bei Auffälligkeiten während der Erdarbeiten ist umgehend mit dem Gutachter Rücksprache zu halten.

Darüber hinaus wurde durch einen Gutachter ein Konzept zur Beachtung der bodenschutzrechtlichen Belange erarbeitet und mit der zuständigen Behörde abgestimmt ("Abfalltechnische Vordeklaration von anfallendem Bodenaushub vom 01.08.2018). Für etwaig anfallenden Bodenaushub erfolgt die abfalltechnische Vordeklaration. Eine Abstimmung zum Untersuchungsumfang erfolgte zwischen dem Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH und der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg.
Die Untersuchungsfläche ist in 19 Quadranten mit einer Kantenlänge von maximal 40 m aufzuteilen. In jedem Quadranten sind mittels Baggerschürfen der Auffüllungshorizont zuzüglich etwa 30 cm des anstehenden Bodens zu beproben. Im Auffüllungshorizont sind klar unterscheidbare Horizonte getrennt zu beproben, mindestens, wenn diese mehr als 30 cm mächtig sind. Bei Schichtenmächtigkeiten > 1m sind für die entsprechende Schicht zwei Proben zu entnehmen. Zu jeder

Probe werden für ggf. detaillierte Nachuntersuchungen zwei Rückstellproben erstellt.
Aus den Einzelproben des anstehenden Bodens sind je nach Bodenbeschaffenheit zwei Mischproben zu erstellen, die gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) zu untersuchen und zu bewerten sind.
Aus dem Auffüllungshorizont werden aus Teilen des Grundstücks Mischproben gleichartiger Schichten erstellt. Dazu wurden die Quadranten in Anlehnung an die vorliegenden Schichtenverzeichnisse der Kleinrammbohrungen der Baugrunduntersuchung im Februar dieses Jahres in Bereiche I - VII aufgeteilt. Die Bildung dieser Bereiche ist vorläufig und wird bei der Probenentnahme an die Bodenbeschaffenheit angepasst, wobei grundsätzliche Änderungen der Bereiche mit der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde des Landkreises abzustimmen sind. Pro Bereich ist mindestens eine Mischprobe aus dem Auffüllungshorizont zu erstellen, die in einem akkreditierten Laboratorium zu Deklarationszwecken gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) zu untersuchen und zu bewerten sind. Auffällige Schichten sind gesondert zu beproben und im Labor entsprechend des sensorischen Befundes auf ausgewählte Schadstoffe zu untersuchen. Im Rahmen eines Prüfberichtes werden die erhobenen Daten zusammengestellt und gemäß LAGA TR-Boden mit Ausweisung der jeweiligen Zuordnungsklassen bewertet.

Die Bodenschutzaspekte sind im Zuge der Erschließungsarbeiten durch den Vorhabenträger abzuarbeiten; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch den Vorhabenträger sicherzustellen. Die Vorgehensweise im Rahmen der Erschließungsarbeiten wird auf Grundlage des abgestimmten Konzeptes im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger verankert. Die Aufwendungen für die vorbereitenden Untersuchungen und deren Durchführung werden dem Vorhabenträger übertragen.

10.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt derzeit nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasser-schutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die Berücksichtigung der strengeren gesetzlichen Anforderungen hingewiesen, z.B. bei der Zulässigkeit von Erdwärmesonden.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits entsprechend der vormaligen Nutzung als Krankenhaus versiegelt. Die aufgrund des Bebauungskonzeptes mögliche Versiegelung ist durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung geregelt.

Für das Grundstück existiert aus früherer Nutzung eine Regenwasserleitung in den südlich gelegenen "Volkshausgraben" (Gewässer II. Ordnung). Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist über den "Volkshausgraben" möglich, wobei die Einleitung gedrosselt vorzunehmen ist. Dazu sind entsprechend dem Erfordernis technische Einrichtungen zu schaffen. Bei einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern; dies ist jedoch nach derzeitigem

Stand nicht geplant. Gegenüber den aktuellen Verhältnissen kommt es zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Plangebiet.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

10.5 Schutzgut Klima und Luft

Mit dem Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten.
Aufgrund der Lage innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.
Durch die günstige Lage der Hansestadt Wismar an der Ostsee besteht eine gute Luftqualität, die durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

10.6 Schutzgut Landschaftsbild

Der Planbereich befindet sind innerhalb des Siedlungskörpers der Hansestadt Wismar. Das Orts- und Landschaftsbild ist derzeit maßgeblich durch die vorhandenen baulichen Anlagen des vormaligen Krankenhauses und den Gehölzbestand geprägt. Die prägenden Großgehölze wurden unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes weitestmöglich beachtet und zum Erhalt fest-gesetzt. Die Neubebauung des Gebietes erfolgt nach Abbruch der vorhanden baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung der Umgebung; gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen wurden ebenfalls unter Beachtung der Umgebung des Plangebietes getroffen. Somit ist aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung nicht von einem nachteiligen Ein-griff in das Landschaftsbild auszugehen.

10.7 Kultur- und Sachgüter

Mögliche Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Weltkulturerbe Altstadt Wismar entstehen nicht.
Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale bekannt.
Es sind in der näheren Umgebung des Plangebietes folgende Baudenkmale vorhanden:

- Kanalstraße 36 - 39,
- Dahlberg 4, 6, 8 und 9,
- Dr.-Unruh-Straße 3, 5 und 7 nebst Gartendenkmal.

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Dies gilt bspw. auch für die Errichtung von Einfriedungen an der Dr.-Unruh-Straße, am Dahlberg und an der Kanalstraße.
Der Umgebungsschutz der Denkmale wurde bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt; die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde getroffen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde

oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werk-tage nach Zugang der Anzeige.

11. Ausgleichs- und Ersatzbelange für Eingriffe in den Baumbestand

Für die Umsetzung der Seniorenresidenz mit Mehrgenerationen Wohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung sollen über den Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.84/15 der Hansestadt Wismar erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB sind flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden. Demnach werden nur Eingriffe in den geschützten Baumbestand ermittelt.

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

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

Begründung des Eingriffs

Bei unserer immer älter werdenden Gesellschaft („In Deutschland waren 1990 rund 15 % der Bevölkerung 65 Jahre oder älter. 2011 waren es bereits rund 21 %.“ Statistisches Bundesamt, Alter im Wandel, 2012) besteht ein wachsender Bedarf an Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen.

Laut der Pflegesozialplanung des Landkreises Nordwestmecklenburg von 2015 wird „der Anteil der Bevölkerung ab 75 Jahren […] von heute [2015] 10,6% auf 13,4 % im Jahr 2030 steigen. […] In den Städten Wismar und Grevesmühlen werden die Anteile der älteren Einwohner ab 75 Jahren im Jahr 2030 vor- aussichtlich bei 17% und damit am höchsten liegen, während sie mit 9% im Amt Grevesmühlen-Land am niedrigsten sein werden.“

„In der Altersgruppe der Bevölkerung ab 75 Jahren sind die Pflegebedarfsquoten vergleichsweise hoch, so dass bei einer Zunahme der Zahl der älteren Menschen auch mit einem Anstieg der Zahl der Menschen mit Hilfe- und Pflegebedarf zu rechnen ist. Die hohen Anteile älterer Menschen an der Bevölkerung in Nordwestmecklenburg haben zur Folge, dass auch entsprechend viele Menschen auf Hilfe und Unterstützung angewiesen sind. Am Jahresende 2013 waren im Landkreis Nordwestmecklenburg 6.472 Personen pflegebedürftig (4,2% der Bevölkerung). Die Anteile waren in den Städten Wismar und Grevesmühlen mit 5% bzw. 5,1% am höchsten und im Amt Grevesmühlen-Land mit 3% am niedrigsten“ („Pflegesozialplanung im Landkreis Nordwestmecklenburg mit dem Schwerpunkt ‚Wohnen im Alter‘ “, ISG Institut für Sozialforschung und Gesellschaftspolitik GmbH, 2015).

Für die Errichtung der Seniorenresidenz mit Mehrgenerationen Wohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung wird durch den Antragsteller, der Seniorenresidenz "Dr.-Unruh-Straße, Wismar" Immobilien GmbH & Co. KG aus Gießen, ein ehemaliger Krankenhausstandort nachgenutzt, sodass keine wertvollen und höherwertigen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden (vgl. §1a BauGB). Zudem bietet sich der Standort für die Umsetzung solch einer Pflegeeinrichtung aufgrund der Standortqualitäten wie zentraler Lage, guter verkehrlicher Anbindung und des vorhandenen parkartigen Baumbestandes an. Weitere Standorte wurden daher nicht untersucht. In Abstimmung mit der Hansestadt Wismar wird ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem die Pflegeeinrichtung gesichert und zusätzliches Wohnen etabliert wird.

Das aktuelle städtebauliche Konzept ist das Ergebnis aus mehreren Konzeptvarianten. Hier wurde bereits eine Optimierung der Stellung der Gebäudelage, Erschließungsachsen und Stellplätze vorgenommen, sodass der für das Gelände prägende Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt.
Bei Erstellung des städtebaulichen Konzepts wurde neben der Nachnutzung und optimalen Ausnutzung des Standortes auch darauf geachtet, dass der parkartige Charakter erhalten bleibt, durch Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen und durch die Planung neuer parkartiger Grünflächen und dass die Bewahrung des Erscheinungsbildes prägender Einzelbäume in der räumlichen Struktur beachtet ist.

Das ehemalige Krankenhausgelände ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt. Es ist bereits bebaut und planungsrechtlich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Baugebietsfläche dargestellt und somit künftig für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Für das gesamte Gebiet des ehemaligen Krankenhausgeländes wird ein Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Berichtigung angepasst.

Ein Erhalt aller im Plangebiet vorhandenen Bäume ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse nicht möglich. Die für das Gebiet prägenden Bäume, z.B. Rotbuche (Baum-Nr. 209, ABBILDUNG 4), bleiben weitestgehend erhalten.

Abb. 4: prägender Baum Rotbuche Nr. 209

Bestandsbeschreibung – Baumbestand

Die angegebenen Daten zum Stammumfang (STU) bzw. Stammdurchmesser (STD) und Kronendurchmesser (KD) sind dem Lage- und Höhenplan im Maßstab 1: 250 mit Datum vom 21.01.2016, mit Lagebezug ETRS89/UTM33 und Höhenbezug DHHN92, der vom Vermessungsbüro Bauer und Siwek, Kanalstraße 20 in 23970 Wismar, erstellt wurde, entnommen. Die Stammumfänge wurden mithilfe der Formel des Kreisumfangs ($U = \pi d$) errechnet. Die Angaben zum allgemeinen Zustand, zur Vitalität und Verkehrssicherheit sind dem Baumgutachten „Ergebnisse der Baumschau in Wismar, Dahlberg“ vom 20.04.2016, das von Herrn Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, ö.b.v. Baumgutachter, erstellt wurde, entnommen. Die Beschreibung der betroffenen Bäume wurde gegebenenfalls durch die eigene örtliche Aufnahme ergänzt. Im Nachfolgenden sind die Baumdaten zu den betroffenen Bäumen aufgelistet.

Tab. 1: Baumdaten

Baum-Nummer	Gattung/Art	STD [m]	STU [cm]	KD [m]	Vitalität	Verkehrssicherheit	Beschreibung, *Ergänzungen Aufnahme PBM*
5	Schwarz-pappel	1	314	10,0	3	3	schräger Wuchs, mehrere Trockenäste, Faulstelle am Kronenansatz
10	Schwarz-pappel	1,2	377	10,0	3	3	2 faule Astabschnitte, mehrere Trockenäste
18	Schwarz-pappel	0,8	251	8,0	3	3	schräger Wuchs, Faulstelle am Stammfuß, mehrere Trockenäste

Baum-Nummer	Gattung/Art	STD [m]	STU [cm]	KD [m]	Vitalität	Verkehrssicherheit	Beschreibung, *Ergänzungen Aufnahme PBM*
24	Schwarz-pappel	0,7	220	8,0	3	2	eingeklemmte Krone, schräger Wuchs, mehrere Trockenäste
26	Bergahorn	0,6	188	10,0	3	1	einseitige Krone, U-Zwiesel, mehrere Trockenäste
29	Weißbuche	0,4	126	6,0	2	1	eingeklemmte Krone, 3 Astungswunden
43	Bergahorn	0,4	126	6,0	2	1	mehrere Trockenäste
69	Winterlinde	0,6	188	10,0	2	2	4 Astungswunden > 20 cm Durchmesser, sehr breit
76	Winterlinde	0,8	251	16,0	2	1	mehrere Trockenäste, Spechtbaum mit frischer Höhle vom Buntspecht
91	Bergahorn	0,6	188	13,0	2	1	sehr breit
92	Winterlinde	0,4	126	6,0	2	1	sehr breit, Verletzung am Wurzelanlauf, tiefer Zwiesel
94	Bergahorn	0,5	157	13,0	2	1	tiefer V-Zwiesel, mehrere Trockenäste
106	Bergahorn	0,5	157	3,0	2	1	einseitige Krone
176	Rosskastanie	0,7	220	15,0	2	1	
178	Rosskastanie	0,7	220	14,0	3	2	Faulstelle am Stamm 50 x 80 cm, mehrere kleinere Astungswunden
180	Blaufichte	0,4	126	6,0	2	1	Nest Ringeltaube
182	Rosskastanie	0,8	251	16,0	2	1	mehrere kleinere Astungswunden
192	Rosskastanie	0,7	220	14,0	2	2	aufgefaulter Starkast 30 cm Durchmesser mehrere kleinere Stammverletzungen
199	Rosskastanie	0,5	157	10,0	3	2	Faulstelle am Wurzelanlauf, einseitige Krone
202	Rosskastanie	0,5	157	11,0	3	2	aufgefaulter Starkast 30 cm Durchmesser, mehrere kleinere Stammverletzungen
204	Sandbirke	0,4	126	8,0	3	1	Trockenäste, mehrere kleinere Stammverletzungen; Bruthöhle Kohlmeise

Baum-Nummer	Gattung/Art	STD [m]	STU [cm]	KD [m]	Vitalität	Verkehrssicherheit	Beschreibung, *Ergänzungen Aufnahme PBM*
211	Sandbirke	0,4	126	8,0	3	1	2 größere Stammverletzungen 20 x 40 cm; 2 x Bruthöhle Star
212	Rosskastanie	0,6	188	10,0	2	1	mehrere gesunde Astabschnitte
216	Rosskastanie	0,6	188	10,0	2	1	2 gesunde Astabschnitte
239	Sandbirke	0,4	126	8,0	2	1	eingeklemmte Krone
247	Stieleiche	0,4	126	6,0	2	1	
249	Sandbirke	0,4	126	6,0	2	1	einseitige Krone
253	Winterlinde	0,5	157	11,0	2	2	Längsriss mit beginnender Fäule
258	Sandbirke	0,5	157	6,0	2	1	einseitige Krone
273	Rotbuche	0,6	188	16,0	2	2	aufgefaulter Stammriss, Quartier Fledermäuse
296	Walnuss	0,7	220	14,0	2	2	aufgefaulter Seitenast
373	Bergahorn	0,4	126	9,0	2	1	
379	Winterlinde	0,6	188	9,0	2	1	mehrere Trockenäste, *Verletzung am Stammfuß*
380	Spitzahorn	0,7	220	13,0	3	2	Verletzung am Stammfuß, schräger Wuchs
381	Bergahorn	0,4	126	7,0	3	1	einseitige Krone, mehrere Trockenäste
382	Rotbuche	0,9	283	18,0	4	3	abgängig, Buchen-Schleimfluss, mehrere Trockenäste
383	Bergahorn	0,8	251	15,0	2	1	V-Zwiesel
386	Bergahorn	0,5	157	10,0	2	1	kleinere Astungswunden
388	Bergahorn	0,6	188	12,0	2	1	mehrere Trockenäste
390	Rosskastanie	0,5	157	14,0	2	1	einseitige Krone
392	Winterlinde	0,4	126	8,0	3	1	eingeklemmte Krone, mehrere Trockenäste
404	Weißbuche	0,4	126	9,0	2	1	einseitige Krone, *Krone in Teilbereich abgestorben*
409	Rosskastanie	0,7	220	16,0	2	2	Faulstelle am Stamm, Nest Ringeltaube
416	Bergahorn	0,7	220	16,0	2	2	Faulstelle am Stammfuß, mehrere Trockenäste, mehrere Astungswunden

Die Schwarzpappeln (Baum-Nr. 5, 10, 18 und 24) am westlichen Rand des Krankenhausgeländes, nahe dem Zaun, der das Gelände begrenzt (ABBILDUNGEN 5 bis 8). In unmittelbarer Nähe der Schwarzpappel (Baum-Nr. 24) steht der Bergahorn (Baum-Nr. 26).

Abb. 5: Schwarzpappel (Baum-Nr. 5) mit einer Faulstelle am Kronenansatz
(Quelle: Baumgutachten)

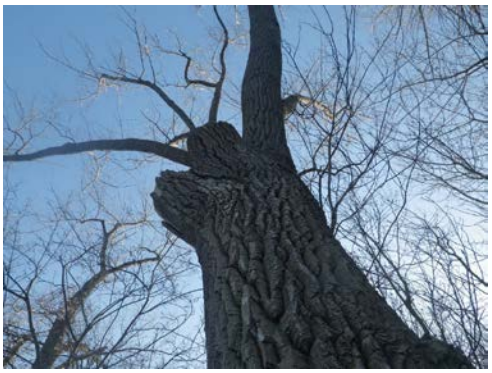


Abb. 6: Schwarzpappel (Baum-Nr. 10) mit 2 faulen Starkast- Abschnitten
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 7: Schwarzpappel (Baum-Nr. 18) mit einer Faulstelle am Stammfuß
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 8: Schwarzpappeln (Baum-Nr. 18 und 24) mit schrägem Wuchs
(Quelle: Baumgutachten)

Die Weißbuche (Baum-Nr. 29) befindet sich ebenfalls am westlichen Rand des Krankenhausgeländes, nahe dem Zaun, der das Gelände begrenzt. Östlich von ihr stehen der Bergahorn (Baum-Nr. 43) und die Winterlinde (Baum-Nr. 69, ABBILDUNG 9). Etwas weiter südöstlich dieser Bäume befindet sich eine weitere Winterlinde (Baum-Nr. 92).

Abb. 9: Winterlinde (Baum-Nr. 69) mit großen offenen Astungswunden
(Quelle: Baumgutachten)

Südlich der Winterlinde (Baum-Nr. 92) wachsen eine weitere Winterlinde (Baum-Nr. 76) und ein Bergahorn (Baum-Nr. 106). Der Bergahorn (Baum-Nr. 94) steht am südwestlichen Plangebietsrand. Der Bergahorn (Baum-Nr. 91) befindet sich ebenfalls am westlichen Rand des Krankenhausgeländes, nahe dem Zaun, der das Gelände begrenzt, etwa 30 m nördlich der Weißbuche (Baum-Nr. 29).
Die Blaufichte (Baum-Nr. 180, ABBILDUNG 10), die Sandbirken (Baum-Nr. 204, 211 und 239, ABBILDUNGEN 10, 12-15) und die Walnuss (Baum-Nr. 296, ABBILDUNG 11) befinden sich im südlichen Bereich des Geländes auf bzw. am Rande der Grünfläche, welche von den Klinikumsgebäuden und Verkehrsflächen umgeben ist.

Abb. 10: vorne: Sandbirke (Baum-Nr. 211) mit großer Stammverletzung, Hintergrund Blaufichte (Baum-Nr. 180)
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 11: Walnuss (Baum-Nr. 296) mit aufgefaultem Seitenast
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 12: Sandbirken vorne Baum-Nr. 211, hinten Baum-Nr. 204

Abb. 13: Sandbirke Baum-Nr. 239, eingeklemmte Krone

Abb. 14: Sandbirken Baum-Nr. 204. 211 und 239

Abb. 15: Sandbirke Baum-Nr. 239

Die Bergahorne (Baum-Nr. 373, 386 (ABBILDUNGEN 20 und 21) und 388), die Winterlinde (Baum-Nr. 379, ABBILDUNGEN 16 und 17), der Spitzahorn (Baum-Nr. 380), die Rosskastanie (Baum-Nr. 390, ABBILDUNGEN 18 und 19) und die Weißbuche (Baum-Nr. 404, ABBILDUNG 21) befinden sich am östlichen Rand des Geländes nahe der vorhandenen, kleineren Gebäude. Die Bäume sind zum Teil sehr dicht an den Gebäuden aufgewachsen.

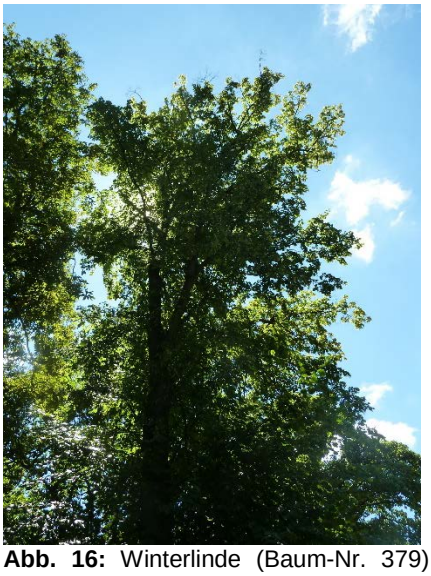


Abb. 16: Winterlinde (Baum-Nr. 379), Trockenäste

Abb. 17: Winterlinde (Baum-Nr. 379), Verletzung am Stammfuß

Abb. 18: Rosskastanie (Baum-Nr. 390), einseitige Krone

Abb. 19: Rosskastanie (Baum-Nr. 390)

Abb. 20: Bergahorn (Baum-Nr. 386), kleinere Astwundungen

Abb. 21: links: Weißbuche (Baum-Nr. 404) Krone in Teilbereichen abgestorben, rechts: Bergahorn (Baum-Nr. 386)

Weiter nördlich dieser Bäume, ebenfalls am östlichen Rand des Geländes, befinden sich drei Bergahorne (Baum-Nr. 416, 383 und 381 (ABBILDUNGEN 24 bis 27)), eine Winterlinde (Baum-Nr. 392, ABBILDUNG 25), eine Rosskastanie (Baum-Nr. 409, ABBILDUNG 23) und eine Rotbuche (Baum-Nr. 382, ABBILDUNG 22).

Abb. 22: Rotbuche (Baum-Nr. 382 mit Buchenschleimfluss
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 23: Rosskastanie (Baum-Nr. 409) mit großer Stammverletzung
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 24: Bergahorn (Baum-Nr. 416) mit einer Faulstelle am Stammfuß
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 25: mehrere Trockenäste bei links: Winterlinde (Baum-Nr. 392) und rechts: Bergahorn (Baum-Nr. 416)

Abb. 26: Bergahorn (Baum-Nr. 381) einseitige Krone

Abb. 27: Bergahorn (Baum-Nr. 383) V-Zwiesel

Die Winterlinde (Baum-Nr. 253, ABBILDUNG 28), die Rotbuche (Baum-Nr. 273, ABBILDUNG 29), die Rosskastanien (Baum-Nr. 176, 178 (ABBILDGUNG 33), 182, 192 (ABBILDUNG 32), 199, 202 (ABBILDUNG 30) und 212 (ABBILDUNG 31), 216, die Stieleiche (Baum-Nr. 247) und die Sandbirken (Baum-Nr. 249 und 258) befinden sich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Bis auf die Sandbirken stehen alle Bäume entlang der vorhandenen versiegelten Verkehrsflächen. Somit bestehen durch die teil- und vollversiegelten Verkehrsflächen schon Beeinträchtigungen im Wurzelbereich. Die Sandbirken, die innerhalb der Grünfläche stehen, sind spontan aufgewachsen und haben sich aufgrund der fehlenden Nutzung des Klinikumgeländes etablieren können.

Abb. 28: Winterlinde (Baum-Nr. 253) Längsriss mit beginnender Fäule
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 29: Rotbuche (Baum-Nr. 273) mit aufgefaultem Stammriss
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 30: Rosskastanie (Baum-Nr. 202) mit aufgefaultem Starkast 30 cm Durchmesser

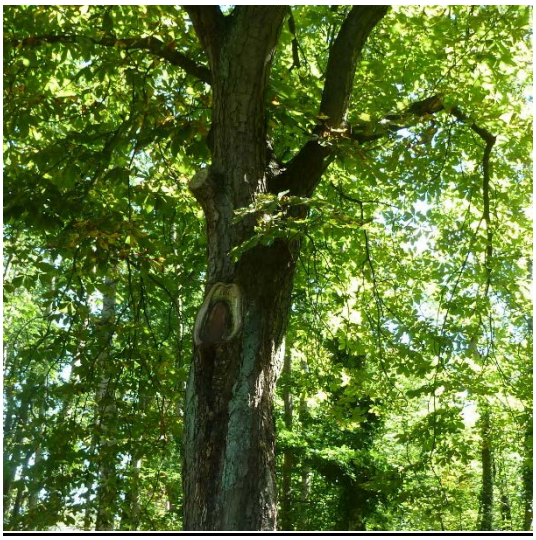


Abb. 31: 2 Rosskastanie (Baum-Nr. 212) mit 2 gesunden Astabschnitten

Abb. 32: Rosskastanie (Baum-Nr. 192) mit aufgefaultem Starkast
(Quelle: Baumgutachten)

Abb. 33: Rosskastanie (Baum-Nr. 178) mit großer Faulstelle am Stamm
(Quelle: Baumgutachten)

Ermittlung Kompensationsumfang

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs für die geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V erfolgt entsprechend dem „Baumschutzkompensationserlass” des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 -5322.1-0).

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

Tab. 2: Kompensationsbedarf

Baum-Nummer	Gattung/Art	STU [cm]	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum/Bäume]	Ersatzzahlung [Baum/Bäume]
5	Schwarzpappel	314	1:3	3	1	2
10	Schwarzpappel	377	1:3	3	1	2
18	Schwarzpappel	251	1:3	3	1	2
24	Schwarzpappel	220	1:2	2	1	1
26	Bergahorn	188	1:2	2	1	1
29	Weißbuche	126	1:1	1	1	-
43	Bergahorn	126	1:1	1	1	-
69	Winterlinde	188	1:2	2	1	1
76	Winterlinde	251	1:3	3	1	2
91	Bergahorn	188	1:2	2	1	1
92	Winterlinde	126	1:1	1	1	-
94	Bergahorn	157	1:2	2	1	1
106	Bergahorn	157	1:2	2	1	1
176	Rosskastanie	220	1:2	2	1	1
178	Rosskastanie	220	1:2	2	1	1
180	Blaufichte	126	1:1	1	1	-
182	Rosskastanie	251	1:3	3	1	2
192	Rosskastanie	220	1:2	2	1	1
199	Rosskastanie	157	1:2	2	1	1
202	Rosskastanie	157	1:2	2	1	1
204	Sandbirke	126	1:1	1	1	-
211	Sandbirke	126	1:1	1	1	-

Baum-Nummer	Gattung/Art	STU [cm]	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum/Bäume]	Ersatzzahlung [Baum/Bäume]
212	Rosskastanie	188	1:2	2	1	1
216	Rosskastanie	188	1:2	2	1	1
239	Sandbirke	126	1:1	1	1	-
247	Stieleiche	126	1:1	1	1	-
249	Sandbirke	126	1:1	1	1	-
253	Winterlinde	157	1:2	2	1	1
258	Sandbirke	157	1:2	2	1	1
273	Rotbuche	188	1:2	2	1	1
296	Walnuss	220	1:2	2	1	1
373	Bergahorn	126	1:1	1	1	-
379	Winterlinde	188	1:2	2	1	1
380	Spitzahorn	220	1:2	2	1	1
381	Bergahorn	126	1:1	1	1	-
382	Rotbuche	283	1:3	3	1	2
383	Bergahorn	251	1:3	3	1	2
386	Bergahorn	157	1:2	2	1	1
388	Bergahorn	188	1:2	2	1	1
390	Rosskastanie	157	1:2	2	1	1
392	Winterlinde	126	1:1	1	1	-
404	Weißbuche	126	1:1	1	1	-
409	Rosskastanie	220	1:2	2	1	1
416	Bergahorn	220	1:2	2	1	1
Summe Kompensationsbedarf				**82 Bäume**	**44 Bäume**	**38 Bäume**

Es sind 44 Ausgleichspflanzungen umzusetzen und Ausgleichszahlungen für 38 Bäume in Höhe von 15.200,00 € zu leisten.

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

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung an zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe

von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. N. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).
Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg zu zahlen (vgl. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

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

Schlussbemerkung
Für die 44 zu rodenden, gesetzlich geschützten Einzelbäume wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzpflanzungen ein Antrag auf Ausnahme von § 18 NatSchAG M-V gestellt. Dem Antrag auf Rodung der 44 geschützten Bäume wurde mit Bescheid vom 03.02.2017 (irrtümlich ausgestellt mit Datum vom03.02.2016) seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zugestimmt.
Es werden 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 2103/2 und 2332/39 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar umgesetzt. Die Standorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Zusätzlich werden Ausgleichszahlungen für 38 Bäume in Höhe von 15.200,00 € geleistet.

Mit der Anpflanzung von 44 einheimischen und standortgerechten Bäumen sowie einer Ausgleichszahlung in Höhe von insgesamt 15.200,00 € ist der Eingriff in den geschützten Baumbestand vollständig kompensiert.

12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Es liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Gutachters BAUER vor. Darin werden die Ergebnisse bezüglich der Fällung/ Rodung von Gehölzen sowie dem Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen im Plangebiet zusammenfassend dargestellt.

Gehölzbestand
Der Gehölzbestand innerhalb des Plangeltungsbereiches besitzt keine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten. Eine Bedeutung für Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststandorte besiedeln, besteht nicht. Insbesondere die zur Fällung/Rodung vorgesehenen Bäume, die zwischenzeitlich bereits gerodet wurden, besitzen keine Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten. Der Baumbestand des Untersuchungsgebietes weist mehrere Kleinhöhlen auf, die von Meisen und Kleibern genutzt werden. Diese Höhlen, die ohnehin keine artenschutzrechtlich relevanten Bruthabitate darstellen, bleiben überwiegend erhalten, da nur wenige Altbäume gefällt werden.

Die Gehölze im Untersuchungsgebiet weisen keine geeigneten Höhlungen für baumbewohnende Fledermausarten auf. Eine Nutzung des vorhandenen Gehölzbestandes als Sommer- bzw. Winterquartier ist aufgrund der Ergebnisse der Begutachtung weitgehend auszuschließen. Eine gelegentliche Nutzung der Gehölze als Übergangsquartier ist nicht auszuschließen.

Die Entfernung der Gehölze sollte im Zeitraum vom 1. September bis 15. März erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Gebäudebestand
Maßgebliche Habitatbestandteile von Fledermäusen (Wochenstuben bzw. Winterquartiere) konnten im und am Gebäudebestand nicht vorgefunden werden. Sommerquartiere bzw. Vermehrungsquartiere der gebäudebewohnenden Arten wie Zwergfledermaus und Rauhautfledermaus konnten im intensiv untersuchten Gebäudebestand nicht festgestellt werden. Es besteht lediglich eine nachge-ordnete Bedeutung der untersuchten Gebäude als potenzieller Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier.
Gemäß Gutachten befinden sich im und am begutachteten Gebäudebestand keine Quartiere von artenschutzrechtlich relevanten Brutvogelarten.

Die Baufeldberäumung bzw. der Entfernung Gebäude sollte im Zeitraum vom 1. September bis 15. März erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Gemäß AFB wurde der Abbruch der Gebäude bis zum 15. März 2017 empfohlen. Bisher ist er nicht erfolgt (Stand: Januar 2018). Bei weiterem Leerstand des teilweise ausgebrannten Gebäudebestandes können ansonsten durch Fassadenöffnungen zukünftig weitere artenschutzrechtliche Tatbestände entstehen, die einen Abbruch der Gebäude maßgeblich verzögern können. Infolge des Leerstandes der Gebäude sind nahezu alle Gebäude offen und somit durch Brutvogelarten auch im Inneren nutzbar. Sollte der Abbruch des Gebäudebestandes nicht zügig erfolgen ist mit einer Besiedlung der Gebäude zu rechnen.
Wenn der Gebäudeabriss nicht in der Zeit vom 1. September bis zum 15. März eines Jahres erfolgt, ist der Bestand neu zu bewerten bzw. ist eine ökologische Begleitung der Abbrucharbeiten erforderlich um unverhofft eintretende artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden. Die ökolo-gische Baubegleitung ist als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme zu betrachten.

13. Immissions- und Klimaschutz

13.1 Klimaschutz

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.
Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, etc.
Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.

Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.
Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Standort für das Städtische Krankenhaus bzw. für das Hanse-Klinikum Wismar genutzt. Sie ist also bereits baulich genutzt und befindet sich zudem im Innenbereich.
Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes werden angemessen berücksichtigt.

13.2 Immissionsschutz

Die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung sind einzuhalten.

Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Standort für das Städtische Krankenhaus bzw. für das Hanse-Klinikum Wismar genutzt. In der Umgebung des Plangebietes liegen mehrere Straßen sowie im Osten eine Bahnstrecke. Ebenfalls östlich sind gewerbliche Nutzungen ansässig. In südwestlicher Richtung befinden sich ein Fußballplatz sowie mehrere Tennisplätze.

Die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Seniorenpflegeeinrichtung wird als vereinbar mit der baulichen Umgebung, maßgeblich geprägt durch Allgemeine Wohngebiete, gesehen. Im Vergleich zum derzeitigen ungenutzten Zustand des ehemaligen Krankenhauses ist eine Erhöhung des Verkehrs zu erwarten.
Da der Klinikbetrieb bereits vor wenigen Jahren am Standort eingestellt wurde, wurde dieser in den Berechnungen zu den Straßenverkehrsgeräuschen nicht berücksichtigt. Die Hansestadt Wismar hat den Standort in ihrem Flächennutzungsplan bislang noch als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt, so dass man auf jeden Fall aufgrund der Lage des Plangebietes stets von entsprechenden Planungsaktivitäten ausgehen muss; es wäre auch eine Nutzung i.S. des vormaligen Krankenhausbetriebes oder eine ähnliche Nutzung anzunehmen.

Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16. Januar 2018

Zum Nachweis gesunder Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse wurde die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg“ erforderlich. Hierfür wurde das Immissionsgutachten Nr. 1701E durch das Büro für Schallschutz, Winfried Steinert, Ing. grad., Beethovenstraße 16, 35606 Solms, (Stand: 16. Januar 2018) erstellt. Es bestand die Aufgabe zu untersuchen, ob für die mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsarten die von außen in das Plangebiet einwirkenden Geräusche die Orientierungswerte, Immissionsrichtwerte sowie Immissionsgrenzwerte - je nach Lärmquelle - eingehalten werden. Die in der Umgebung des Plangebietes liegenden Straßen, die östlich des Plangebietes befindliche Bahnstrecke, in der Umgebung des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzungen sowie der südwestlich des Plangebiets liegende Fußballplatz und die Tennisplätze wurden dabei betrachtet. Gutachterlich wurden untersucht und bewertet:

- Verkehrslärm (Straßen- und Bahnverkehr),
- Gewerbelärm,
- Sportanlagenlärm.

Zur Ermittlung der einwirkenden Geräusche wurde eine Schallausbreitungs-rechnung durchgeführt; die zu Grunde gelegten Verkehrsdaten der Straße, Streckenbelegungszahlen der Bahnstrecke, Nutzungsdaten der Gewerbebetriebe und der Sportanlagen wurden ermittelt und im Gutachten dargelegt.

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden bewertet, Alternativen betrachtet und Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen wurden erarbeitet. Im Gutachten wird die Situation wie folgt bewertet:

Straßen- und Bahnverkehr:

- Die Prognoseberechnungen zum Verkehrsaufkommen führen im Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit teilweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005; ebenso teilweise zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV.
- Maßgeblich für die Höhe der Überschreitungen ist zur Tagzeit der Straßen-verkehr Lenensruher Weg; zur Nachtzeit überwiegen die Geräusche des Bahnverkehrs.

Gewerbe:

- Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet.
- Der Betrieb der Holzschredderanlage auf dem Gelände der Fa. Stürmer, der zu Überschreitungen der Orientierungswerte führt, wird als sogenanntes seltenes Ereignis nach TA Lärm mit geltenden erhöhten Immissionsrichtwerten betrachtet.

Sportanlagen:

- Die ermittelten Beurteilungspegel halten die für die Ruhezeit sonntags nachmittags und abends geltenden Immissionsrichtwerte für die derzeitige Nutzung mit bis zu 70 Zuschauern sowie auch mit bis zu 300 Zuschauern im Bereich der geplanten Wohnhäuser ein.
- Sofern innerhalb der morgendlichen Ruhezeit Spielbetrieb mit Zuschauern erfolgt, können sich geringe Überschreitungen des Immissionsrichtwertes im Bereich der nächstgelegenen Wohnhäuser im Plangebiet ergeben.

Unter Beachtung der vorgenommenen gutachterlichen Bewertung sind somit für den Gewerbelärm und den Sportanlagenlärm keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich; jedoch sind Maßnahmen zum Schallschutz für den Verkehrslärm erforderlich. Im Gutachten wurden im Hinblick auf Maßnahmen für den Straßen- und Bahnverkehr verschiedene Szenarien betrachtet.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel aufgrund des Straßen- und Bahnverkehrs

- mit teilweiser Berücksichtigung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78/11/2 Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" festgesetzten Lärmschutzeinrichtung (nur textliche Festsetzung 5.1) an der Bahnstrecke,
- ohne Berücksichtigung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78/11/2 Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" festgesetzten Lärmschutzeinrichtung an der Bahnstrecke,

führen im Plangebiet zur Tag- und Nachtzeit teilweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 und der geltenden Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV. Als maßgeblich für die Höhe der Überschreitungen wird zur

Tagzeit der Straßenverkehr auf dem Lenensruher Weg und zur Nachtzeit der Bahnverkehr aufgeführt.
Aktive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden aufgrund der Höhe der geplanten Gebäude nicht verfolgt.
Als mögliche Maßnahme zur Minderung der Geräuscheinwirkung des Straßen- und Bahnverkehrs wird die komplette Lärmschutzeinrichtung (inklusive Erweiterung) im Bebauungsplan Nr. 78/11/2 geprüft:

- komplette Berücksichtigung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 78/11/2 Wohngebiet Lenensruher Weg Ost - Bereich Schule" festgesetzten Lärmschutzeinrichtung (textliche Festsetzung 5.1 und 5.2) an der Bahnstrecke.

Auch unter Berücksichtigung der kompletten Lärmschutzeinrichtung werden teilweise noch die Immissionsgrenzwerte sowohl tags als auch nachts überschritten.
Somit wurden andere Schallschutzmaßnahmen geprüft:

- Ausdehnung der Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h östlich des Plangebietes auf dem Lenensruher Weg bis zur Einmündung der Straße Dahlberg.

Hierbei wurden die Fälle mit teilweiser, kompletter und ohne Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen im Bebauungsplan Nr. 78/11/2 berücksichtigt.
Durch die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Lenensruher Weg kann in allen 3 Fällen (mit teilweiser, kompletter und ohne Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen im Bebauungsplan Nr. 78/11/2) die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes zur Tagzeit an allen Immissionsorten erreicht werden; jedoch verbleiben zur Nachtzeit noch Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes an einigen Immissionsorten (besonders im Sondergebiet "Seniorenpflegeeinrichtung" und im Allgemeinen Wohngebiet am geplanten Gebäude am Lenensruher Weg) bis zu 5 dB bzw. 6 dB. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an einigen Immissionsorten tags um bis zu 4 dB und nachts um bis zu 9 dB überschritten.
Die Erweiterung der Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg bis zur Einmündung der Straße "Dahlberg" erscheint vor der geplanten Nutzung als Seniorenpflegeeinrichtung und auch vor dem Hintergrund der Erweiterung der Schule sinnvoll. Die Maßnahme ist mit Aufnahme der mit der Planung vorgesehenen Nutzung entsprechend umzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme (30 km/h) unter Berücksichtigung der gutachterlich getroffenen Annahmen obliegt der Hansestadt Wismar. Die für die Anordnung der Geschwindigkeitsbeschränkung zuständige Behörde (Ordnungsamt der Hansestadt Wismar, Abt. Verkehrsangelegenheiten) hat in Aussicht gestellt, dem Antrag auf Geschwindigkeitsreduzierung bei Erstellung und Inbetriebnahme der mit der vorliegenden Bauleitplanung geplanten Nutzung stattzugeben.

Um Auswirkungen einer veränderten Gebäudeanordnung innerhalb des Plangeltungsbereiches zu prüfen, wurde das geplante Pflegezentrum um etwa 50 m nach Westen verschoben. Die Kombination mit kompletter Lärmschutz-einrichtung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg wurde betrachtet. Auch in diesem Fall wird der Immissionsgrenzwert zur Nachtzeit um bis zu 3 dB überschritten. Es zeigt sich, dass auch mit einer veränderten Gebäudeanordnung die Immissionsgrenzwerte nachts nicht eingehalten werden können.

Da weitere aktive Maßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen insbesondere zur Nachtzeit nicht ersichtlich sind, wurde seitens des Gutachters die

Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes durch passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.
Für schutzwürdige Räume sind gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen. Es wird derzeit auf die baurechtlich bindend eingeführte Norm von 1989 abgestellt.
Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche wurde für folgende Fälle vorgenommen:

- mit Berücksichtigung der Lärmschutzeinrichtung an der Bahnstrecke gemäß Festsetzung 5.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg,
- mit Berücksichtigung der vollständig ausgeführten Lärmschutzeinrichtung gemäß Festsetzungen 5.1 und 5.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg,
- ohne Berücksichtigung der Lärmschutzeinrichtung im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg.

Die Betrachtung dieser 3 Fälle wurde vorgenommen, da derzeit der Zeitpunkt der Errichtung der Lärmschutzeinrichtung (komplett oder teilweise) nicht sicher ist; eine rechtliche Sicherung der Errichtung und des dauerhaften Erhalts der Lärmschutzeinrichtung ist nicht vereinbart. Dies wäre jedoch notwendig, um die Festsetzung aufgrund der vollständig ausgeführten Lärmschutzeinrichtung zu treffen. Die Möglichkeit, dass die vollständig ausgeführte Lärmschutzeinrichtung zu einem späteren Fall ausgeführt wird (komplett oder teilweise), hätte man dann über ein aufschiebend bedingtes Baurecht berücksichtigen können.
Unter dem Aspekt, dass sich die ermittelten Lärmpegelbereiche für die vorgenannten 3 Fälle nicht wesentlich voneinander unterscheiden (sh. Abbildungen 20, 21 und 22 des Immissionsgutachtens Nr. 1701E), und die Errichtung und der Erhalt der Lärmschutzeinrichtung - wie vorhergehend aufgeführt - rechtlich nicht gesichert ist, legt die Hansestadt Wismar für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes somit die Lärmpegelbereiche ohne Berücksichtigung der Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplangebiet Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg bis zur Einmündung der Straße Dahlberg zugrunde.

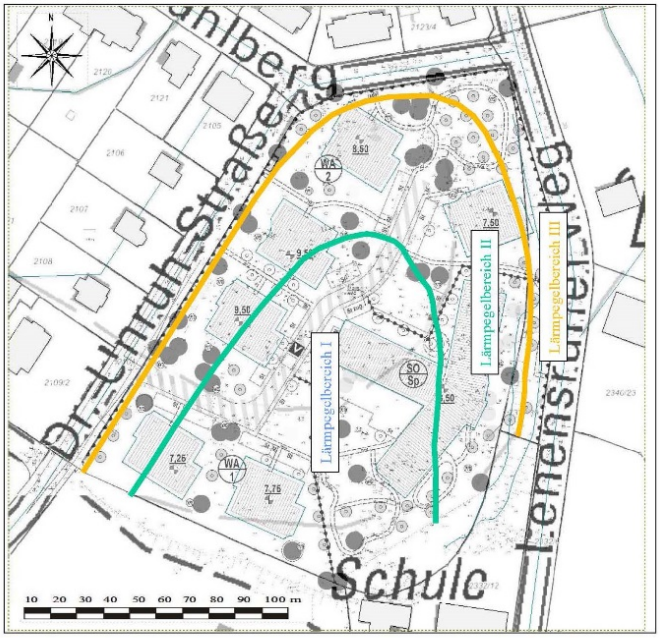


Abb. 20 : Lärmpegelbereiche mit Berücksichtigung der Lärmschutzeinrichtung an der Bahnstrecke gemäß Festsetzungen (Pkt. 5.1) im Bebauungsplan Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg.

Abb. 34: Auszug mit Darstellung der Abbildung 20 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms

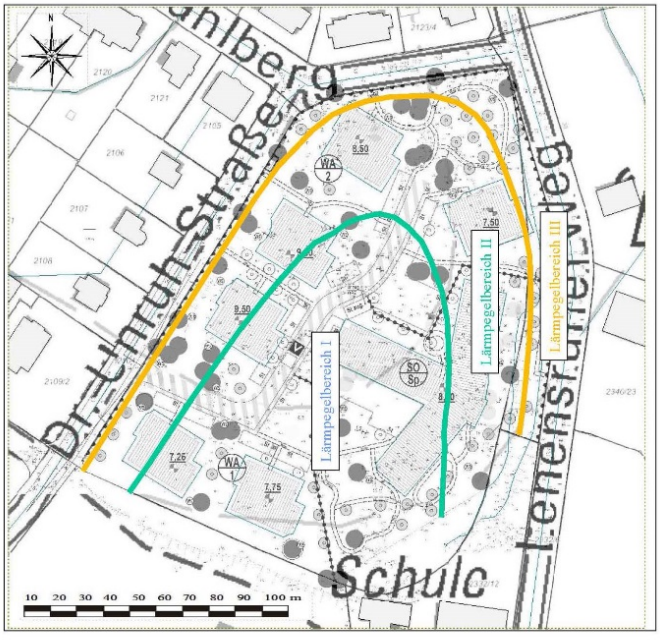


Abb. 21 : Lärmpegelbereiche mit Berücksichtigung der vollständig ausgeführten Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplangebiet Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg.

Abb. 35: Auszug mit Darstellung der Abbildung 21 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms

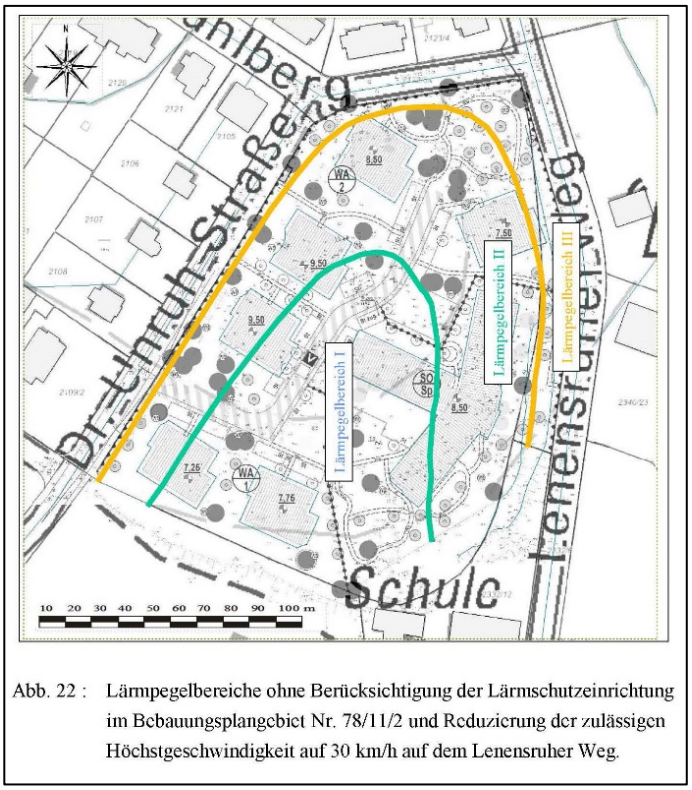


Abb. 22 : Lärmpegelbereiche ohne Berücksichtigung der Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplangebiet Nr. 78/11/2 und Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg.

Abb. 36: Auszug mit Darstellung der Abbildung 22 aus dem Immissionsgutachten Nr. 1701E vom 16.01.2018, erstellt vom Büro für Schallschutz W. Steinert, Solms

Durch die passiven Schallschutzmaßnahmen kann gewährleistet werden, dass im Inneren der Gebäude durch die Verwendung schallschützender Außenbauteile ein angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Die Anordnung der schutzwürdigen Räume auf der lärmabgewandten Seite wurde nicht als Festsetzung formuliert, da die beabsichtigte Nutzung hierfür nicht geeignet erscheint (Wohngebäude mit kleinen Wohnungen, Seniorenpflegeeinrichtung mit Zimmern).

Außenwohnbereiche:
Die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit gelten auch in den Außenwohnbereichen, wie dem Wohnen dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien; dies betrifft den Verkehrslärm. Maßgeblich ist der Fall ohne Lärmschutz an der Bahnstrecke und reduzierter zulässiger Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Lenensruher Weg zugrunde zu legen. An einigen Immissionsorten können die Orientierungswerte tags nicht eingehalten werden (Überschreitung um bis zu 4 dB). Entgegen des Vorschlags des Gutachters, den Bewohnern die Entscheidung zur (Teil)-Verglasung von Balkonen zu überlassen, wurde eine entsprechende textliche Festsetzung zur Einhaltung der Orientierungswerte getroffen. Die Einhaltung dieses Orientierungswertes ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Vorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" rechnerisch nachzuweisen. Siehe auch Pkt. 7.8 dieser Begründung.

Es wird auf die Ausführungen zu den diesbezüglichen Festsetzungen unter dem Punkt 7.8 dieser Begründung verwiesen.

Immissionsgutachten Nr. 1701/IIB vom 12. Juli 2018

Mit dem vorliegenden Gutachten wurden die Auswirkungen des anlagenbezogenen Verkehrs auf die angrenzende Bebauung in der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg gutachterlich betrachtet.

Die Schutzbedürftigkeit des Gebietes westlich der Dr.-Unruh-Straße wird wie für ein Allgemeines Wohngebiet angenommen, ebenso für das Gebiet nördlich des Plangebiets am Dahlberg.

Das Plangebiet und die immissionsschutzrelevante Umgebung wurden auf der Grundlage der vorliegenden Pläne und der Ortsbesichtigung digitalisiert. Erfasst wurden die Geländetopografie, die baulichen Gegebenheiten, die Schallquellen und die Immissionsorte.
Die Emissionsdaten wurden entsprechend der Angaben des Vorhabenträgers sowie unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen ermittelt. Dabei wurden sowohl die geplante Pflegeeinrichtung als auch das geplante Wohnen berücksichtigt und für die Durchführung der Schallausbreitungsberechnung verwendet (Betriebsbeschreibung Pflegeeinrichtung inkl. Stellplätze, Stellplätze im Bereich der Wohnbebauung).
Die berechneten Beurteilungspegel werden mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen.
Im Ergebnis dieses Gutachtens wurde ermittelt, dass Maßnahmen aufgrund des geplanten Vorhabens nicht zu treffen sind. Relevante Vorbelastungen im Bereich der Immissionsorte an der Dr.-Unruh-Straße durch andere gewerbliche Anlagen, insbesondere zur Nachtzeit, wurden anlässlich eines Ortstermins nicht festgestellt. Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die zur Tag- und Nachtzeit für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwerte (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB.
Im Bereich der geplanten Wohnhäuser innerhalb des Plangebietes ergibt sich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet zur Tag- und Nachtzeit.
Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Straßen von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete werden deutlich unterschritten.

Gutachterliche Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg vom 16. Juli 2018

Für die hinreichende Kenntnis der Verkehrszunahmen aufgrund der vorliegenden Planung sowie deren Bewertung und Gewichtung im Rahmen der Abwägung wurde über die Betrachtung des anlagenbezogenen Verkehrs nach der TA Lärm (Immissionsgutachten Nr. 1701/IIB vom 12. Juli 2018) hinaus auch eine Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche auf der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg vorgenommen, bei der die Beurteilungspegel für Immissionsorte an den vorgenannten Straßen tags/ nachts für die Planung, für den Bestand und für den Bestand zuzüglich Planung ermittelt wurden.
Im Ergebnis ist hier zu entnehmen, dass sich für den Bestand zur Tagzeit teilweise Überschreitungen des Orientierungswertes (55 dB(A)) der DIN 18005 ergeben; zur Nachtzeit wird der Orientierungswert (45 dB(A)) der DIN 18005 knapp eingehalten.
Mit Berücksichtigung des anlagenbezogenen Fahrzeugverkehrs der geplanten Pflegeeinrichtung und der geplanten Wohnhäuser ergibt sich zur Tagzeit eine

geringfügige Erhöhung der Beurteilungspegel um bis zu 1 dB(A)). Zur Nachtzeit beträgt die Erhöhung der Beurteilungspegel 2 bis 4 dB(A).
Die Beurteilungspegel allein aufgrund der vorliegenden Planung (Pflegeeinrichtung und Wohnhäuser) liegen sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit jeweils unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005.
Für den Gesamtverkehr (Bestand zuzüglich Planung) zur Tag- und Nachtzeit werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sicher eingehalten.

14. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im Stadtteilgebiet Wismar Süd der Hansestadt Wismar.
Derzeit wird das Plangebiet allein über den Kreuzungspunkt Dr.-Unruh-Straße/ Dahlberg verkehrlich erreicht. Künftig soll das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar über die Dr.-Unruh-Straße westlich des Plangebietes verkehrlich (Kfz) erschlossen werden. Die interne Erschließung erfolgt über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Straße) und auf dem Grundstück anzulegende Wege und Fußwege, die auch an die umliegenden öffentlichen Straßen anbinden. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.
Im Zuge der Abwägung hat sich die Hansestadt Wismar nochmals mit der verkehrlichen (insbesondere Kfz-Verkehr) Erschließung des Plangebiets auseinandergesetzt. Dazu wurde die Bestandssituation betrachtet und die verschiedenen Möglichkeiten für die verkehrliche Anbindung untersucht. Eine Zufahrt über die Kanalstraße konnte aus topografischen Gründen nicht weiterverfolgt werden. Dazu wurde eine Variantenuntersuchung zur Erschließung des Plangebietes geführt. Die Variantenuntersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis stellte sich die Variante der Anbindung über die Dr.-Unruh-Straße als am günstigsten heraus. Darüber hinaus sind weitere Anbindungen des Plangebiets für den fußläufigen Verkehr an die angrenzenden Straßen vorgesehen, jedoch sind diese nicht festgesetzt.
Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Dr.-Unruh-Straße wurde unter Einbeziehung der Verkehrsbehörde festgesetzt.
Die angrenzenden Straßen sind öffentliche Straßen und geeignet für die Aufnahme des anlagenbezogenen Verkehrs des Plangebietes; eine Beschränkung der Befahrbarkeit ist nicht vorhanden und nicht ausgeschildert.

Die Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 8,90 m als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Es sind beidseitig Gehwege in einer Breite von je 1,70 m sowie eine Fahrgasse in einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Somit ist eine Trennung von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern zu erreichen. Die Breite der Gehwege von 1,70 m berücksichtigt einen Verkehrsraum von 1,20 m für Rollstuhlfahrer/ Personen mit Rollatoren zuzüglich eines beidseitigen Sicherheitsraumes von 0,25 m. Mit der im Konzept beabsichtigten Trennung von Kfz-Verkehr und Fußgängern/ Radfahrern wird der Sicherheitsaspekt bei der beabsichtigten Errichtung einer Seniorenresidenz und eines Pflegezentrums hinreichend gewürdigt. Mit dem Bebauungsplan kann jedoch keine Trennung von Kfz-Verkehr und Fußgängern/ Radfahrern festgesetzt werden; der im Bebauungsplan dargestellte Straßenquerschnitt besitzt einen empfehlenden Charakter.

Die Erschließungsstraße ist am Ende mit einer Wendemöglichkeit versehen und wurde während des Planaufstellungsverfahrens entsprechend festgesetzt. Die

vorgesehene Wendeanlage entspricht RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen), Bild 59 für einen zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3achsiges Müllfahrzeug) mit einem Radius von 6,00 m.

Die Hansestadt Wismar hat eine Stellplatzsatzung erlassen (*"Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung").* Die Festlegung der Anzahl der zu schaffenden Stellplätze ist abhängig von den Nutzungsbedingungen im Einzelfall und dem daraus zu erwartenden Stellplatzbedarf. Die Angaben gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar wurden seitens der Verwaltung der Hansestadt Wismar während des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes unter Bezug auf die örtliche Situation präzisiert und demgemäß vorgegeben. In den vorliegenden Bebauungsplan wurden entsprechende Regelungen aufgenommen. Hierzu sh. auch Pkt. 9.7 dieser Begründung.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nunmehr in den Außenanlagen 99 Stellplätze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie 17 Stellplätze innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Seniorenpflegeeinrichtung vorgesehen, um die Baugebiete mit den erforderlichen Stellplätzen zu versorgen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig; offene Stellplätze (nicht überdachte) sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig; ausnahmsweise kann auch die private Verkehrsfläche für Stellplätze in Anspruch genommen werden. Da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt und eine Beschränkung auf ein Seniorenwohnen mit einem verminderten Stellplatzbedarf planungsrechtlich nicht erfolgen kann, wird mit der vorliegenden Planung der Fall berücksichtigt, dass 1,1 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind. Dieser Stellplatzschlüssel berücksichtigt 1 Stellplatz je 1 Wohneinheit zuzüglich 10% für Gäste. Zum Vergleich: in Anlage 1 der Stellplatzsatzung wurden für Gebäude mit Altenwohnungen (Ziffer 1.3 Anlage 1) 0,2 je Wohnung zuzüglich 20% für Besucherplätze aufgeführt.
Überschläglich wurden die Flächen für die Stellplätze unter Zugrundelegung des vorliegenden baulichen Konzeptes geprüft. Es sind in den Allgemeinen Wohngebieten sechs Häuser mit je 15 Wohneinheiten, also insgesamt 90 Wohn-einheiten geplant.
Das Pflegezentrum ist mit bis zu 130 Plätzen vorgesehen.
Für das SO Pflegeheim ist 1 Stellplatz je 8 Betten zu realisieren. Dies entspricht dem Stellplatzschlüssel und sollte auch ausreichend für Besucherstellplätze sein. In der Stellplatzverordnung, Anlage 1 ist für Altenwohnheime/ Pflegeheime 1 Stellplatz je 8 bis 15 Betten aufgeführt, zuzüglich 75% für den Besucheranteil.
Da sich die weiteren zulässigen Nutzungen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, nicht störende Handwerksbetriebe etc. dem Nutzungszweck Seniorenpflegeeinrichtung dienen und mit dem Betrieb der Pflegeeinrichtung stehen müssen, ist davon auszugehen, dass die Anforderungen mit dem gewählten Stellplatzschlüssel abgedeckt sind und eine zusätzliche Ausweisung von Stellplätzen aus Sicht der Hansestadt Wismar nicht erforderlich ist.
Den Anforderungen an den Stellplatzbedarf ist nachzukommen; bei der Anordnung der Flächen für die Stellplätze wurde - soweit möglich - versucht, den schützenswerten Baumbestand zu erhalten und in das Konzept zu integrieren.

15. Ver- und Entsorgung

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und der vormaligen Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie der Bebauung in der Umgebung ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar durch den vorhandenen Leitungsbestand und notwendige Erweiterungen des Leitungsbestandes im Lenensruher Weg und in der Dr.-Unruh-Straße sichergestellt ist.
Die einzelnen Ver- und Entsorger wurden im Aufstellungsverfahren beteiligt und aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.
Die Hansestadt Wismar hat die "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen der Hansestadt Wismar (Abwassersatzung der Hansestadt Wismar)" in der Fassung der 1. Änderung erlassen. Hiernach besteht Anschluss- und Benutzerzwang.
Durch den Vorhabenträger sind die Voraussetzungen für die geordnete Ver- und Entsorgung zu schaffen.

15.1 Wasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trinkwasser besteht für die Stadtwerke Wismar GmbH. Das Unternehmen wurde am Verfahren beteiligt. Es wurde mitgeteilt, dass für die Trinkwasserversorgung eine Versorgungsleitung durch das Plan-gebiet zu verlegen ist. Die Verlegung erfolgt innerhalb der privaten Verkehrsfläche und dann innerhalb der Baugebietsfläche in Richtung Kanalstraße. Der voraussichtliche Verlauf der geplanten Trasse wurde innerhalb der Baugebietsfläche dargestellt und nachrichtlich übernommen. Entsprechende Anschlussgestattungen sind durch den Vorhabenträger mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. Der Verlauf erfolgt innerhalb eines Privatgrundstücks. Es wird darauf hingewiesen, dass außerhalb der Bauleitplanung eine Regelung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtwerke Wismar GmbH zu treffen ist; ggf. ist der Leitungsverlauf mit einer Baulast oder dem Eintrag einer Dienstbarkeit in das Grundbuch rechtlich zu sichern.

15.2 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist im Trennsystem abzuleiten. Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar in der Fassung der 1. Änderung ist zu beachten.
Die Hansestadt Wismar hat die Abwasserbeseitigungspflicht auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen.
Der Betrieb wurde am Verfahren beteiligt. Entsprechende Anschlussgestattungen sind mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar zu vereinbaren. Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Freigefälleleitung an das vorhandene Schmutzwassersystem anzubinden. Die weitere Nutzung der vorhandenen Anschlusspunkte ist im Zuge der weiterführenden Planung durch den Vorhabenträger abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass außerhalb der Bauleitplanung eine Regelung zwischen dem Vorhabenträger und dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb zu treffen ist; ggf. ist der Leitungsverlauf mit einer Baulast oder dem Eintrag einer Dienstbarkeit in das Grundbuch rechtlich zu sichern.

15.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser sind im Trennsystem abzuleiten.

Es wird auf die Abwassersatzung der Hansestadt Wismar in der Fassung der 1. Änderung verwiesen.
Für das Grundstück existiert aus früherer Nutzung eine Regenwasserleitung in den südlich gelegenen "Volkshausgraben" (Gewässer II. Ordnung). Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist über den "Volkshausgraben" möglich, wobei die Einleitung gedrosselt vorzunehmen ist. Dazu sind entsprechend dem Erfordernis technische Einrichtungen zu schaffen. Diese sind innerhalb des Plangebietes bspw. als Nebenanlagen zulässig und entsprechend zu errichten. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich. Die Variabilität zur Anordnung der Regenwasserrückhaltebecken soll gewährleistet werden.
Bei einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern; dies ist jedoch nach derzeitigem Stand nicht geplant. Im Falle der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ist der Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungs-anlagen zu erbringen. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Vorsorglich wird auf die zukünftige Lage in der Trinkwasserschutzzone III A und die daraus resultierenden Anforderungen verwiesen.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde ein Konzept zur Ableitung des anfallenden Regenwassers aus dem Plangebiet erarbeitet. Hiernach ist vorgesehen, dass anfallende Regenwasser aus dem Plangebiet in zwei Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet zwischenzuspeichern und anschließend eine gedrosselte Regenwassermenge in den südlich des Plangebietes gelegenen "Volkshausgraben" einzuleiten (sh. auch vorhergehend). Vor Satzungsbeschluss wurde diesem Regenwasserkonzept seitens der zuständigen Entsorgungs- und Verkehrsbetriebe Wismar zugestimmt, vorbehaltlich weitergehender Anpassungen in nachgelagerten Planungsphasen.

Vor dem Hintergrund der Stellungnahmen von privaten Einwendern, die durch die vorliegende Planung eine Verschlechterung der diesbezüglichen Situation befürchten, hat der EVB (Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Schreiben vom 13.08.2018) mitgeteilt, dass es gegenüber den aktuellen Verhältnissen zu einer erheblichen Reduzierung der Abflussmenge aus dem Gebiet des Bebauungsplanes kommt; der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet des Bebauungsplanes darf den festgelegten Maximalwert nicht überschreiten. Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist sichergestellt.
Durch die beschriebenen Maßnahmen wird eine schadlose Regenentwässerung sichergestellt.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und

damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind jedoch in jedem Fall die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild fließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen. *„Niederschlagsabflüsse von unbeschichteten Metalldächern aus Kuper, Zink oder Blei können Abschwemmungen der genannten Schwermetalle enthalten. Um Beeinträchtigungen der Gewässer weitgehend auszuschließen, ist vor einer Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer eine geeignete Vorbehandlung erforderlich.“* (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de). Die Hansestadt Wismar geht von der Einhaltung der entsprechenden technischen Regeln beim Einbau von Metalldächern aus.

15.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Die Hansestadt Wismar sichert die Löschwasserbereitstellung (Grundschutz). Gemäß dem vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellten Brandschutznachweis ist ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von 96 m³/h über 2 Stunden zu sichern; die Hydranten im Umkreis von 300 sind heranzuziehen. Sollten noch weitere Hydranten erforderlich sein, sind diese im Zuge der Erschließung durch den Vorhabenträger zu errichten.

Die Stadtwerke Wismar GmbH stellt laut Konzessionsvertrag mit der Hansestadt Wismar Löschwasser nach Möglichkeit zur Verfügung. Der Einbau von Hydranten erfolgt bei technischer Notwendigkeit; Standorte für zusätzliche Hydranten müssen den Stadtwerken benannt werden. Für die dauerhafte Bereit-stellung der benötigten Löschwasserkapazität ist eine zweiseitige Einbindung erforderlich.

Zur Sicherung der Trinkwasserqualität bei Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz ist die Installation von technischen Einrichtungen, die dem entgegenwirken bzw. das Risiko mindern, zu prüfen. Bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen im Anschluss an Trinkwasserinstallationen ist darauf zu achten, dass sich stagnierendes Wasser nicht bilden kann oder ganz von der Trinkwasserversorgungsanlage ferngehalten wird. Die geltenden gesetzlichen Regelungen und Vorschriften sind im Zuge der weiterführenden Planung zu beachten.

Die Anforderungen an den Objektschutz sind im Rahmen der Planung und Durchführung des Vorhabens zu beachten.

15.5 Energieversorgung/ Gasversorgung

Ein Fernwärmenetz ist im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Seitens des Vorhabenträgers bestehen nach derzeitigem Stand keine konkreten Angaben zur Erstellung eines Nahwärmenetzes innerhalb des Bebauungsplanes, wie z.B. Blockheizkraftwerk oder ähnliches. Dies kann im Rahmen der Realisierung des Vorhabens entsprechend geprüft werden.

Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH sind für die Strom- bzw. Gasversorgung zuständig und wurden am Aufstellungs-verfahren des Bebauungsplanes beteiligt. Eine Versorgung mit Gas wäre möglich.

15.6 Telekommunikation

Es wird davon ausgegangen, dass der Anschluss an das Telekommunikationsnetz in der Umgebung des Plangebietes möglich ist. Innerhalb des Plangebietes stehen für die Leitungsführung private Flächen zur Verfügung. Im Plangeltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, teilweise bereits außer Betrieb. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die Anforderungen der Telekom zu beachten. Es sind geeignete und ausreichende Trassen bereit zu halten. Weitergehende Abstimmungen sind in der vorhabenkonkreten Planung vorzunehmen.

15.7 Abfallentsorgung

Der Vorhabenträger wird die Abfallentsorgung im Plangeltungsbereich über die private Straße regeln. Das Entsorgungsfahrzeug des zuständigen Entsorgungsbetriebes soll entsprechend auf dem Grundstück wenden. Eine Wendeanlage ist innerhalb der Vorhabenfläche am Ende der privaten Erschließungsstraße vorgesehen. Der Bebauungsplan wurde diesbezüglich während des Aufstellungs-verfahrens ergänzt. Die vorgesehene Wendeanlage entspricht RASt 06 (Richt-linien für die Anlage von Stadtstraßen), Bild 59 für einen zweiseitigen Wende-hammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3achsiges Müllfahrzeug) mit einem Radius von 6,00 m. Ggf. wird eine Regelung zwischen dem Vorhabeträger und dem zuständigen Entsorgungsunternehmen getroffen.

Während der Baumaßnahmen ist eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sicherzustellen. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

16. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 2,26 ha.

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m²	
Baugebiete		**21.137**
Allgemeines Wohngebiet WA 1 (davon innerhalb der Baugrenze)	4.162 (1.216)*	
Allgemeines Wohngebiet WA 2 (davon innerhalb der Baugrenze)	9.900 (2.407)*	
Sonstiges Sondergebiet "Senioren-pflegeeinrichtung" (davon innerhalb der Baugrenze)	7.075 (2.148)*	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Privat, verkehrsberuhigter Bereich		**1.536**
Flächen für Stellplätze		**2.680***
Umgrenzung der Fläche für Stell-plätze innerhalb WA 1 innerhalb WA 2 innerhalb SO	 953* 1.062* 665*	
Fläche des Geltungsbereiches		**22.673 m² ≈ 2,26 ha**

* keine Anrechnung auf die Gesamtsumme, da bereits an anderer Stelle berücksichtigt

17. Auswirkungen der Planung

17.1 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers der Hansestadt Wismar. Es ist mit mehreren Gebäuden bebaut und wurde in der Vergangenheit als städtisches Krankenhaus bzw. für das Hanse-Klinikum Wismar genutzt. Vor einigen Jahren wurde die Nutzung aufgegeben; die Gebäude stehen leer.
Eine weitere Nutzung als Krankenhausstandort ist nicht beabsichtigt; das Krankenhaus hat an seinem Standort am Friedenshof bereits entsprechende Möglichkeiten genutzt.
Unter Berücksichtigung des Planungszieles wird die Nutzung des baulichen Bestandes im Plangebiet ebenfalls nicht verfolgt. Die vorhandenen Gebäude werden abgebrochen und entsprechend des städtebaulichen Konzeptes soll mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Neubebauung für eine Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen und einer Seniorenpflegeeinrichtung sowie für erfolgen.

17.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt nicht weiter von der Kreuzung Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße. Es wird eine neue Anbindung von der Dr.-Unruh-Straße planungsrechtlich festgesetzt. Fußläufige Anbindungen an die angrenzenden öffentlichen Straßen sind davon unberührt und auch vorgesehen.
Flächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebietes in dem Maße vorgesehen, dass der Bedarf aufgrund der Bewohner, Besucher und Mitarbeiter innerhalb des Plangebietes gedeckt werden kann.
Mit der Planung kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Vergleich zu der derzeitigen Situation des Leerstandes. Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Standort für das Städtische Krankenhaus bzw. für das Hanse-Klinikum Wismar genutzt. Die Auswirkungen aufgrund der geplanten Nutzungen wurden gutachterlich betrachtet. Gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.
Die Belange des Schallschutzes aufgrund von Nutzungen in der Umgebung, die auf das Plangebiet wirken, werden beachtet. Ein entsprechendes Gutachten (Schalltechnische Untersuchung) wurde während des Verfahrens erstellt; entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden festgesetzt.
Die Auswirkungen des anlagenbezogenen Verkehrs auf die Umgebung wurden während des Planuaufstellungsverfahrens betrachtet. Dazu wurden ebenfalls gutachterliche Betrachtungen vorgenommen.

17.3 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Aufgrund des geplanten Konzeptes, welches die Errichtung einer Seniorenresidenz mit Pflegezentrum zum Ziel hat, ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Kommunikationsplätzen/ -einrichtungen und Pflegeeinrichtungen für Senioren oder Pflegebedürftige innerhalb des Plangebietes selbst gedeckt werden kann. Darüber hinaus können ggf. auch die Senioren oder pflegebedürftigen Personen in der Umgebung die geplante Einrichtung nutzen und somit davon profitieren. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein Bedarf für die Infrastruktur für öffentliche Einrichtungen, wie Kindertagesstätten, Schulen, Spielplätze oder ähnliches ausgelöst wird.

17.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen unter Pkt. "10. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung" dieser Begründung verwiesen.
Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die Darlegungen unter dem Pkt. "13.2 Immissionsschutz" und dem Pkt. "7.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Ein-wirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen" sowie unter Punkt "10.1 Schutzgut Mensch" dieser Begründung verwiesen.

Mit der Planung kommt es zu Eingriffen in die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume. Für die 44 zu rodenden, gesetzlich geschützten Einzelbäume wurde unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzpflanzungen ein

Antrag auf Ausnahme von §18 NatSchAG M-V gestellt. Dem Antrag auf Rodung der 44 geschützten Bäume wurde mit Bescheid vom 03.02.2017 (irrtümlich ausgestellt mit Datum vom 03.02.2016) seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zugestimmt.
Es werden 44 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 2103/2 und 2332/39 der Flur 1in der Gemarkung Wismar umgesetzt. Die Standorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Zusätzlich werden Ausgleichszahlungen für 38 Bäume in Höhe von 15.200,00 € geleistet.

18. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

18.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

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

Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden
Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist ein Schadstoffkataster zu erstellen bzw. zu aktualisieren. Die gesetzlichen Regelungen bei Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teerölhaltigen Abfällen sind einzuhalten.

18.2 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

18.3 Gewässerschutz

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushalts-gesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies

trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. Insbesondere sind bei der Zulässigkeit von Erdwärme-sonden die gesetzlichen Anforderungen zu beachten; hier wird vorsorglich auf die geplante Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A hingewiesen.

18.4 Artenschutzrechtliche Belange

Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeit-raum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme

Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist die Baufeldberäumung bzw. der Entfernung der Gehölze und Gebäude im Zeitraum vom 1. September bis 15. März erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Als weitere Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme ist die ökologische Baubegleitung zu sehen. Siehe hierzu unter Punkt 16.6 - Ökologische Baubegleitung.

18.5 Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung; Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäume führen können, sind verboten. Bis auf die Herstellung teilversiegelter Fußwege sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronen-traufe + 1,5 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemein-gültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, falls zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

18.6 Ökologische Baubegleitung

Gehölzschutz - Wurzelschutzbereich

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

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

Bei der geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches durch Straßenverkehrsflächen, Stellplätze und Ver- und Entsorgungsanlagen ist bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden, z.B. durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

Artenschutzrechtliche Belange
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Gebäude vorhanden, die zurückzubauen sind. Der Gebäudeabriss ist nach dem 1. September und bis zum 15. März eines Jahres zu beginnen, um zusätzliche Artenschutzmaßnahmen auszuschließen. Bei Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes ist der Bestand artenschutzrechtlich neu zu bewerten und bei Bedarf eine ökologische Begleitung der Abbruchmaßnahmen erforderlich, um unverhofft eintretende artenschutz-rechtliche Tatbestände zu vermeiden.

18.7 Belange des Bodenschutzes

Umlagerungen von Böden innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nicht nach § 12 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz grundsätzlich zulässig, sondern bedürfen im Fall von Belastungen einer Einzelfallprüfung. Es wird empfohlen, frühzeitig, mindestens im Rahmen von bodenmechanischen Baugrundunter-suchungen die chemischen Qualitäten der vorhandenen Bodenmaterialien repräsentativ zu untersuchen.

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

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird nicht übernommen.

18.8 Baudenkmale/ Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale bekannt.
Es sind in der näheren Umgebung des Plangebietes folgende Baudenkmale vorhanden:
- Kanalstraße 36 - 39,
- Dahlberg 4, 6, 8 und 9,
- Dr.-Unruh-Straße 3, 5 und 7 nebst Gartendenkmal.

Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. Dies gilt bspw. auch für die Errichtung von Einfriedungen an der Dr.-Unruh-Straße, am Dahlberg und an der Kanalstraße.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wenn während der Erd-arbeiten Funde

oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

18.9 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt derzeit in keiner Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der geplanten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof.

18.10 Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V

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

18.11 Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Bundeswehr. Bei Einhaltung der festgesetzten Höhenentwicklung bestehen keine Anforderungen an die Planung.

18.12 Immissionsschutz

Gemäß dem "Immissionsgutachten Nr. 1701E" vom 16.01.2018 (Schalltechnische Untersuchung) ist als Maßnahme zum Schallschutz die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Straße „Lenensruher Weg“ auf 30 km/h bis zur Einmündung der Straße Dahlberg bei der Festsetzung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung – Teil A berücksichtigt worden. Die Maßnahme ist mit Aufnahme der mit der Planung vorgesehenen Nutzung entsprechend umzusetzen.

18.13 Sichtfelder

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Sichtdreiecke gemäß Planzeichnung – Teil A sind bauliche Anlagen sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen sind hiervon freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m.

18.14 Trinkwasserleitung

Der voraussichtliche Verlauf der geplanten Trinkwasserversorgungsleitung, deren Verlegung innerhalb der privaten Verkehrsfläche und dann innerhalb der Baugebietsfläche in Richtung Kanalstraße geplant ist, wird nachrichtlich übernommen.
Entsprechende Anschlussgestattungen sind zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. Der Verlauf erfolgt innerhalb eines Privatgrundstücks. Gegebenenfalls ist der Leitungsverlauf mit einer Baulast oder dem Eintrag einer Dienstbarkeit in das Grundbuch rechtlich zu sichern.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplans Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg“ 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

Anhang

Anhang 1
Darstellung Höhenentwicklung der Bebauung gegenüber dem Bestand und der Umgebung

Anhang 2
Variantenuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar

VERMESSUNGSBÜRO
LOTHAR BAUER · KERSTIN SIWEK
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Kanalstraße 20, 23970 Wismar - Telefon: 03841/283200 - Telefax: 03841/213983 - email: Bauer-Siwek@BDVI.de

vereinfachter Lageplan im Maßstab ~~1: 500~~

Antragsnummer: **5108-01-5**
Ergänzung Trauf- und Firsthöhen
Seniorenresidenz 'Dr.-Unruh-Straße'
Dr.-Unruh-Straße, Dahlberg
Höhensystem: HN76

Datum: 27.07.2018
Gemeinde: Wismar, Hansestadt
Gemarkung: Wismar
Flur: 1

Schema-Schnitt 1
Schema-Schnitt 2
Schema-Schnitt 3
Schema-Schnitt 4
Schema-Schnitt 5
Schema-Schnitt 6

Haus A
Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 8,07
OK-Dach zul = 18,57
Höhen geplant
OK-FFB EG = 7,75
OK-Dach = 17,14
(7,75+9,39)

Haus B
Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 7,51
OK-Dach zul = 18,01
Höhen geplant
OK-FFB EG = 7,25
OK-Dach = 16,64
(7,25+9,39)

Haus C
Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 9,73
OK-Dach zul = 20,23
Höhen geplant
OK-FFB EG = 9,50
OK-Dach = 18,89
(9,50+9,39)

Haus D
Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 9,87
OK-Dach zul = 20,37
Höhen geplant
OK-FFB EG = 9,50
OK-Dach = 18,89
(9,50+9,39)

Haus E
Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 8,73
OK-Dach zul = 19,23
Höhen geplant
OK-FFB EG = 8,50
OK-Dach = 17,89
(8,50+9,39)

Haus F
Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 8,50
OK-Dach zul = 19,00
Höhen geplant
OK-FFB EG = 8,50
OK-Dach = 17,89
(8,50+9,39)

Pflege
Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 8,97
OK-Dach zul = 22,97
Höhen geplant
OK-FFB EG = 8,50
OK-Dach = 21,20
(8,50+12,70)

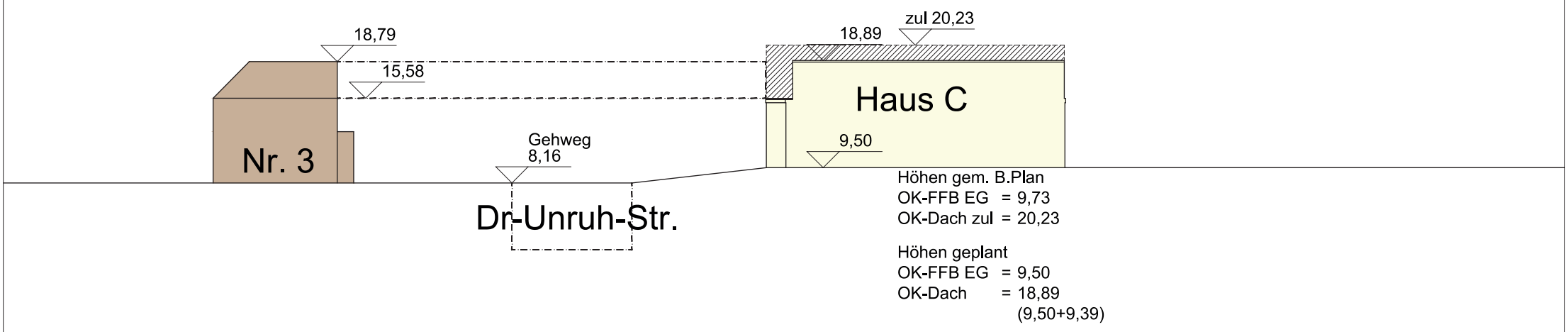
Wismar Dahlberg
Höhen Planung / Bestand
Plan 1 : Lageplan

Grundlagen :
- aktuelles Höhenaufmaß 27.07.18
- Grundstücksplan aktuell
- B-Plan 84/15
- Entwurfsplanung 31.07.2018

Bestand Nachbarschaft

geplante Gebäude

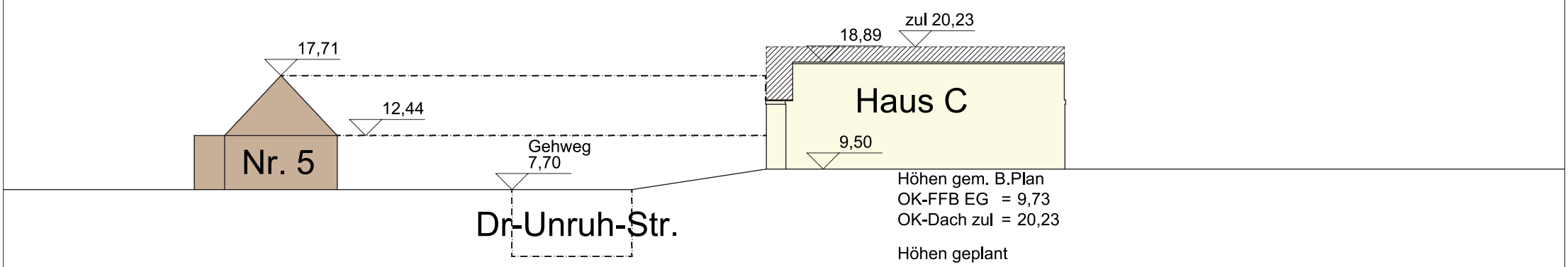
Schema-Schnitt 3



Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 9,73
OK-Dach zul = 20,23

Höhen geplant
OK-FFB EG = 9,50
OK-Dach = 18,89
(9,50+9,39)

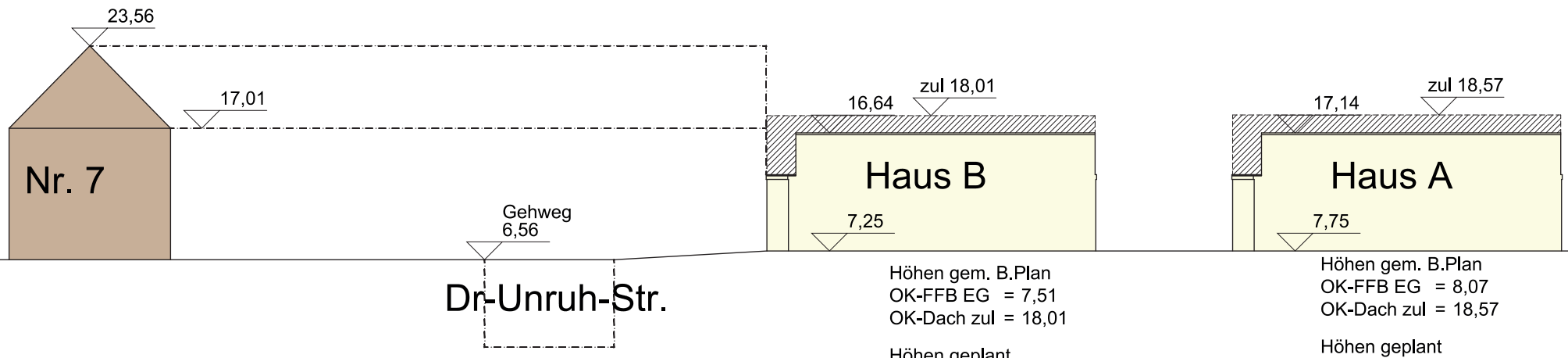
Schema-Schnitt 2



Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 9,73
OK-Dach zul = 20,23

Höhen geplant
OK-FFB EG = 9,50
OK-Dach = 18,89
(9,50+9,39)

Schema-Schnitt 1



Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 7,51
OK-Dach zul = 18,01

Höhen geplant
OK-FFB EG = 7,25
OK-Dach = 16,64
(7,25+9,39)

Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 8,07
OK-Dach zul = 18,57

Höhen geplant
OK-FFB EG = 7,75
OK-Dach = 17,14
(7,75+9,39)

Wismar Dahlberg
Höhen Planung / Bestand
Plan 2 : Schema-Schnitte T1

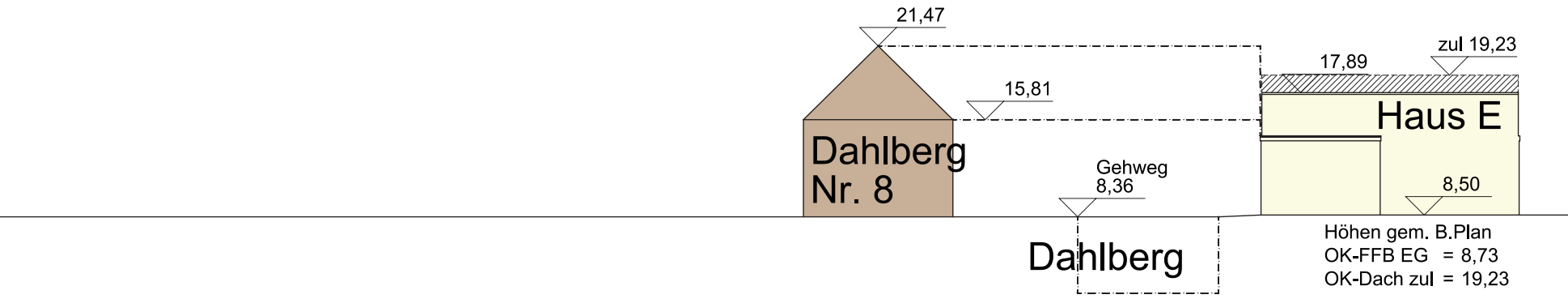
Grundlagen :
- aktuelles Höhenaufmaß 27.07.18
- Grundstücksplan aktuell
- B-Plan 84/15
- Entwurfsplanung 31.07.2018

Bestand
Nachbarschaft

geplante
Gebäude

zulässige Höhen
gem. B-Plan

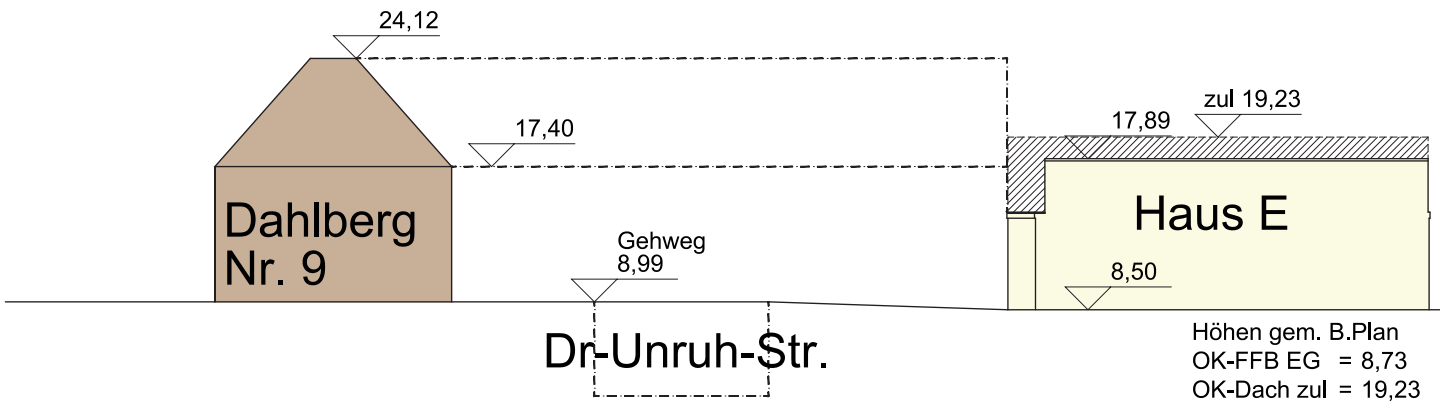
Schema-Schnitt 6



Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 8,73
OK-Dach zul = 19,23

Höhen geplant
OK-FFB EG = 8,50
OK-Dach = 17,89
(8,50+9,39)

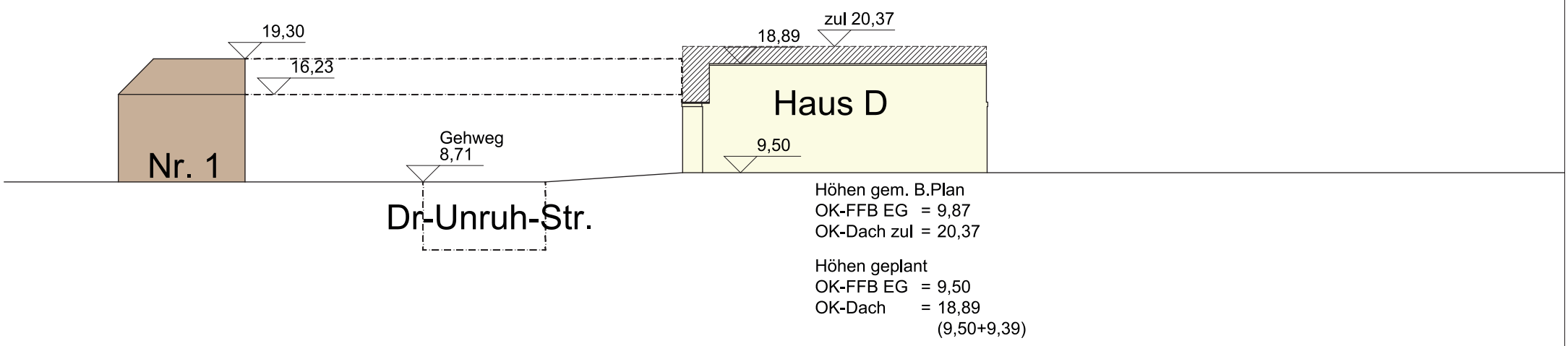
Schema-Schnitt 5



Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 8,73
OK-Dach zul = 19,23

Höhen geplant
OK-FFB EG = 8,50
OK-Dach = 17,89
(8,50+9,39)

Schema-Schnitt 4



Höhen gem. B.Plan
OK-FFB EG = 9,87
OK-Dach zul = 20,37

Höhen geplant
OK-FFB EG = 9,50
OK-Dach = 18,89
(9,50+9,39)

Wismar Dahlberg
Höhen Planung / Bestand
Plan 3 : Schema-Schnitte T2

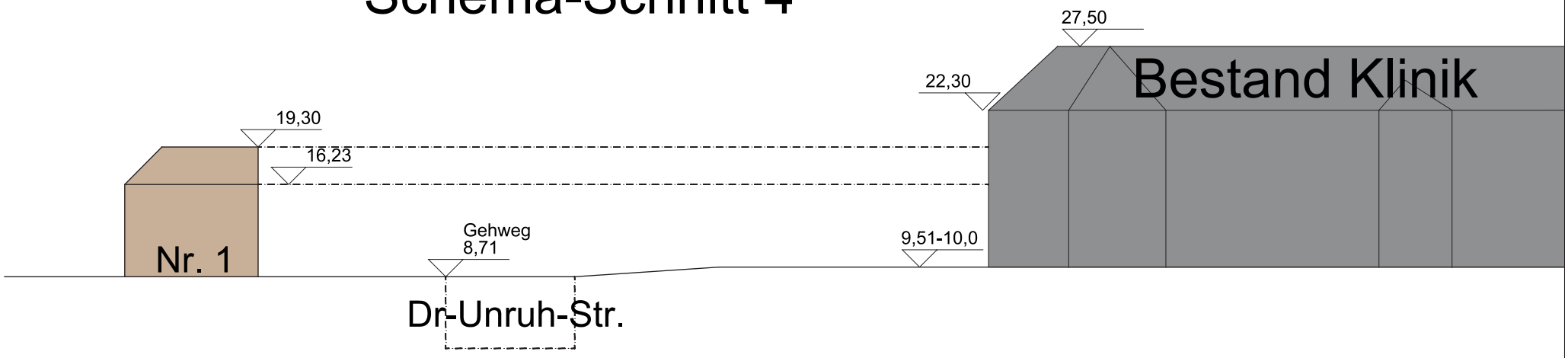
Grundlagen :
- aktuelles Höhenaufmaß 27.07.18
- Grundstücksplan aktuell
- B-Plan 84/15
- Entwurfsplanung 31.07.2018

Bestand Nachbarschaft

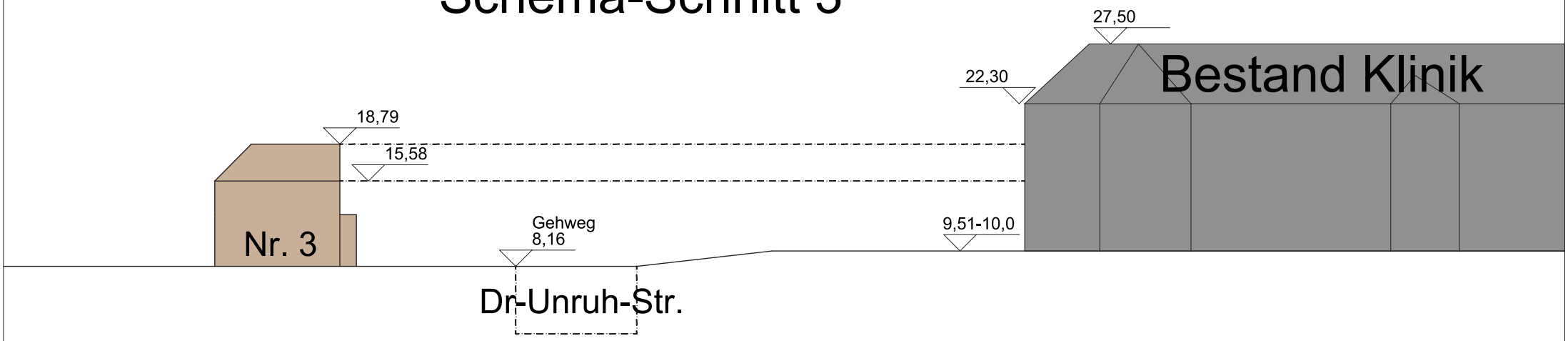
geplante Gebäude

zulässige Höhen gem. B-Plan

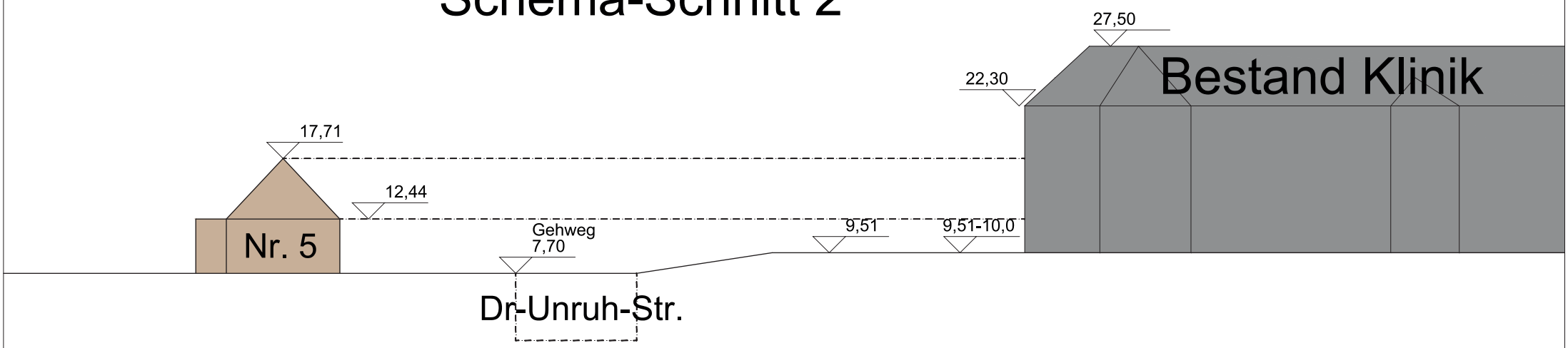
Schema-Schnitt 4



Schema-Schnitt 3



Schema-Schnitt 2



Wismar Dahlberg
Höhen Bestand / Bestand
Plan 4 : Schema-Schnitte T3

Grundlagen :
- aktuelles Höhenaufmaß 27.07.18
- Grundstücksplan aktuell
- B-Plan 84/15
- Bestandsplan Klinik 31.07.2018

Bestand
Nachbarschaft

Bestand Klinik
Baugrundstück

VARIANTENUNTERSUCHUNG

zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar

erstellt vom:

Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Stand: August 2018

VARIANTENUNTERSUCHUNG

zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

1.	**Anlass**	**2**
2.	**Heutige Situation**	**2**
2.1	Motorisierter Verkehr	6
2.2	Radverkehr	7
2.3	Fußgängerverkehr	8
2.4	Ruhender Verkehr	8
2.5	Einschätzung/ Bewertung der Bestandssituation	10
3.	**Zukünftige Situation**	**11**
3.1	Bedarfsermittlung ruhender Verkehr	12
3.2	Bedarfsermittlung für Fuß- und Radverkehr	12
4.	**Erschließungsvarianten**	**13**
4.1	Variante 1 - Zufahrt von der Dr.-Unruh-Straße	14
4.2	Variante 2 - Zufahrt von der Straße Lenensruher Weg	15
5.	**Bewertung/ Fazit**	**17**

1. Anlass

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84/15 "Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße - Dahlberg" der Hansestadt Wismar soll eine Variantenuntersuchung für die Untersuchung der künftigen verkehrlichen Erschließung der geplanten Seniorenresidenz mit Pflegezentrum und Mehrgenerationenwohnen durchgeführt werden. Dabei geht es vordergründig um die verkehrliche Erschließung mit dem motorisierten Verkehr. Eine Grundlage für die Betrachtung bildet die künftige Situation aufgrund des ruhenden Verkehrs aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung.
Die Anbindung mit dem Radverkehr und dem fußläufigen Verkehr sind mit der Variantenuntersuchung nicht hauptsächlich zu betrachten.

2. Heutige Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteilgebiet Wismar Süd der Hansestadt Wismar.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84/15 der Hansestadt Wismar wird begrenzt:

- im Norden: von der Straße Dahlberg,
- im Osten vom Lenensruher Weg,
- im Süden von der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und Weg an der Dr.-Unruh-Straße,
- im Westen von der Dr.-Unruh-Straße.

Vormals wurde innerhalb des Plangebietes ein Krankenhaus betrieben, zuletzt befand sich hier ein Teilstandort des Wismarer Krankenhauses („Psychiatrie“, von 2005 bis 2011). Das Krankenhaus wurde 1909 mit rund 100 Betten in Betrieb genommen. Es wurde bis 2005 als Krankenhaus betrieben, sogar mit Notaufnahme. (Quelle: https://www.svz.de/lokales/gadebusch-rehnaer-zeitung/altes-krankenhaus-steht-vor-dem-verkauf-id5293456.html , vom 27.12.2013)
Seit einigen Jahren (seit 2011) ist der Standort nach seiner Schließung leerstehend.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt bislang über die Kreuzung der Straßen Dahlberg und Dr.-Unruh-Straße. Weitere Zugänge bzw. Zufahrten sind nicht vorhanden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die derzeitige Erschließungssituation.

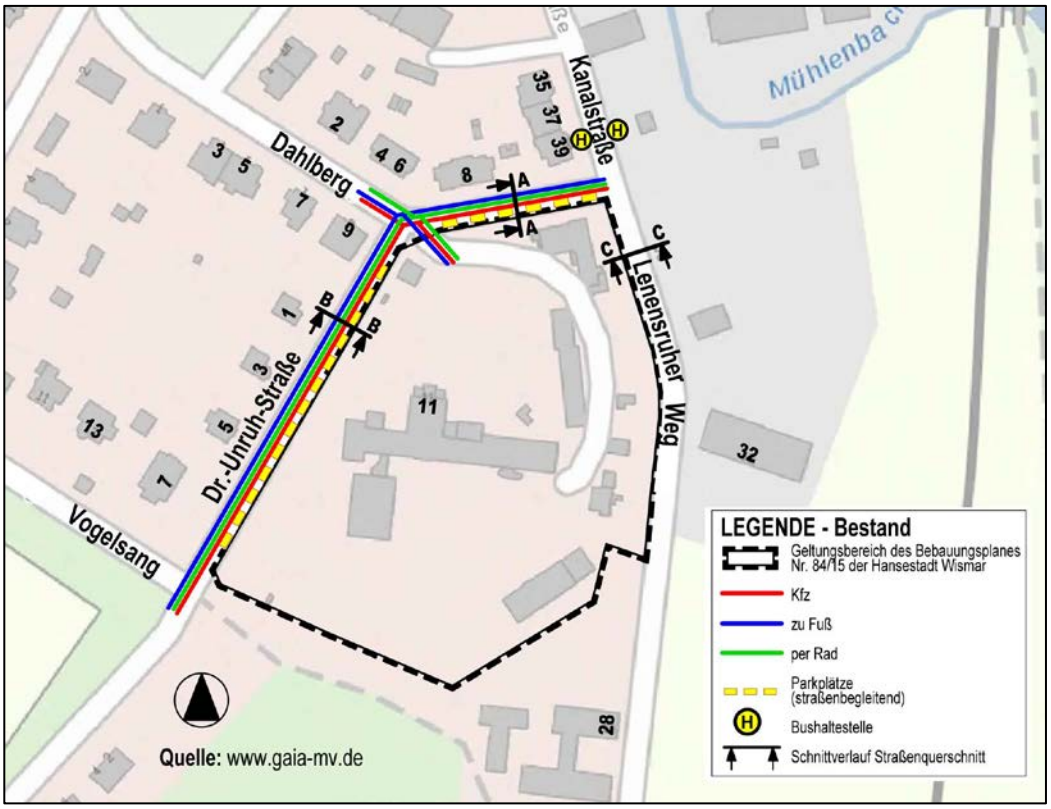


Abb. 1: verkehrliche Erschließung des Plangebietes im Bestand (unmaßstäblich)

Die Straßen werden wie folgt kategorisiert (Quelle: Angaben der Hansestadt Wismar, Bauamt, vom 25. Juli 2018):
Lenensruher Weg:

- Straßenklasse: Gemeindestraße,
- Erschließungsfunktion: Verbindung (angebaut),
- Verkehrsfunktion: Hauptverkehrsstraße,
- Bauklasse: III,

Dr.-Unruh-Straße und Straße Dahlberg:

- Straßenklasse: Gemeindestraße,
- Erschließungsfunktion: Erschließung (angebaut),
- Verkehrsfunktion: Sammelstraße (erschließende Straßenverbindung),
- Bauklasse: IV.

Die Straßen werden mit folgendem Straßenquerschnitt vorgefunden:

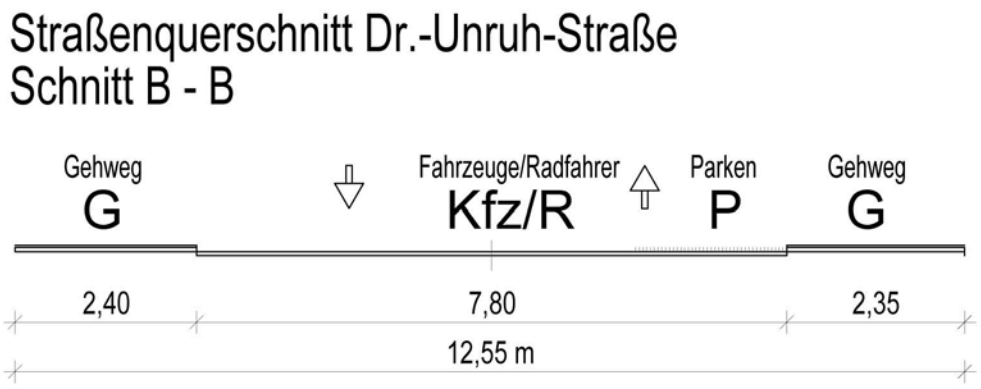


Abb. 2: Straßenquerschnitt Dr.-Unruh-Straße (unmaßstäblich, gemäß Vermessung)

Abb. 3: Dr.-Unruh-Straße (Blickrichtung zur Straße Dahlberg) mit straßenbegleitenden Parkplätzen (einseitig)

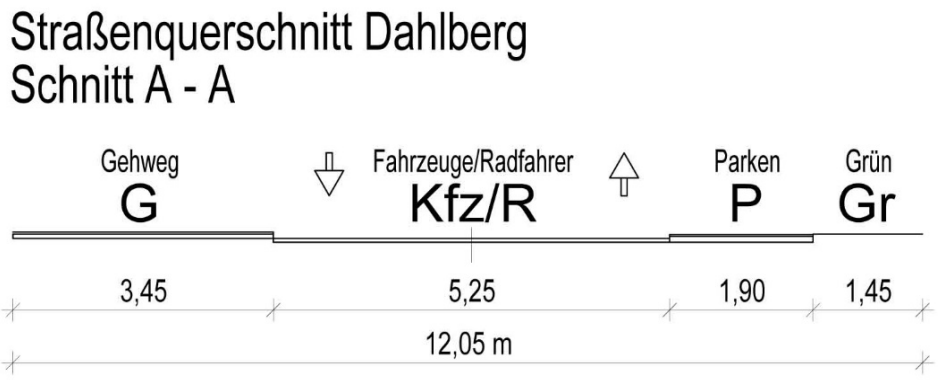


Abb. 4: Straßenquerschnitt Dahlberg (zwischen Kreuzung Dr.-Unruh-Straße und Kanalstraße/ Lenensruher Weg (unmaßstäblich, gemäß Vermessung)

Abb. 5: Straße Dahlberg (zwischen Kreuzung Dr.-Unruh-Straße und Kanalstraße/ Lenensruher Weg, Blickrichtung Kanalstraße/ Lenensruher Weg)

Abb. 6: Straßenquerschnitt Lenensruher Weg (unmaßstäblich, gemäß Vermessung)

Abb. 7: Lenensruher Weg (Blickrichtung nach Norden)

2.1 Motorisierter Verkehr

Der motorisierte Verkehr erreicht das Plangebiet derzeit über die Dr. – Unruh-Straße aus südlicher Richtung, über die Straße Dahlberg aus westlicher sowie östlicher Richtung (sh. vorhergehende Abbildung).
Die Verkehrsmengen im aktuellen Bestand 2017/ 2018 wurden im Rahmen der Aufstellung des "Immissionsgutachtens Nr. 1701E" vom 16. Januar 2018 ermittelt. Da hier keine Zähldaten vorlagen, wurden Stichprobenzählungen vorgenommen (am 17. März 2017 und am 14./ 15. August 2017).
Die ermittelten Verkehrsmengen sind dem "Immissionsgutachten Nr. 1701E" vom 16.01.2018 unter Ziffer "5.1.1 Emissionsdaten Straße", S. 31, 32 zu entnehmen.

Die zum Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Kanalstraße/ Ecke Straße Dahlberg. Hier halten sowohl Busse des Stadtverkehrs als auch des Regionalverkehrs. Es besteht eine Anbindung in Richtung der Altstadt/ Busbahnhof sowie stadtauswärts.

Abb. 8: Bushaltestellen an der Kanalstraße auf Höhe der Kanalstraße Nr. 39

In das Plangebiet wurde bislang über die Kreuzung Dr.-Unruh-Straße/ Straße Dahlberg ein- bzw. ausgefahren. Im Plangebiet gab es eine Hauptverkehrsachse, die in einer Wendeschleife südlich des Hauptgebäudes endete.
Verkehrsmengen aufgrund der vormaligen Nutzung als Krankenhaus bzw. Psychiatrie sind nicht bekannt.

2.2 Radverkehr

Es wird davon ausgegangen, dass Radverkehr bei der letzten Nutzung („Psychiatrie“) hauptsächlich für die Mitarbeiter von Belang war und weniger für die Patienten und Besucher aufgrund des überörtlichen Einzugsbereiches.
Innerhalb des Gebiets sind keine gesonderten Radwege ausgewiesen worden. Außerhalb des Plangebietes sind ebenfalls keine gesonderten Radwege ausgewiesen; die Radfahrer nutzen die Fahrbahn für den Kfz-Verkehr. Aufgrund des Verkehrsaufkommens ist dies ohne Probleme möglich. Konflikte, insbesondere im Hinblick auf die Verkehrssicherheit, sind der Hansestadt Wismar nicht bekannt.
Der südlich des Plangebiets gelegene Weg entlang des Volkshausgrabens wird von Fußgängern und Radfahrern genutzt (sh. nachfolgende Abbildung).

Abb. 9: Weg am Volkshausgraben (Blickrichtung von der Dr.-Unruh-Straße aus)

2.3 Fußgängerverkehr

Fußgänger können das Plangebiet bislang einzig über die Kreuzung der Straße Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße erreichen. Hier sind straßenbegleitende Fußwege vorzufinden. Diese sind beidseitig vorhanden, bis auf den Abschnitt der Straße Dahlberg von der Kreuzung bis zur Anbindung an den Lenensruher Weg – hier ist lediglich ein Fußweg auf der Nordseite der Straße vorhanden.
Südlich des Plangebiets ist eine fußläufige Verbindung zwischen der Dr.-Unruh-Straße und dem Lenensruher Weg entlang des Volkshausgrabens und der Evangelischen Grundschule zu finden.
Das Plangebiet selbst bietet bisher keine Möglichkeit der Durchwegung bzw. Verbindung.

2.4 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind einige Stellplätze vorhanden (sh. nachfolgende Abbildung).

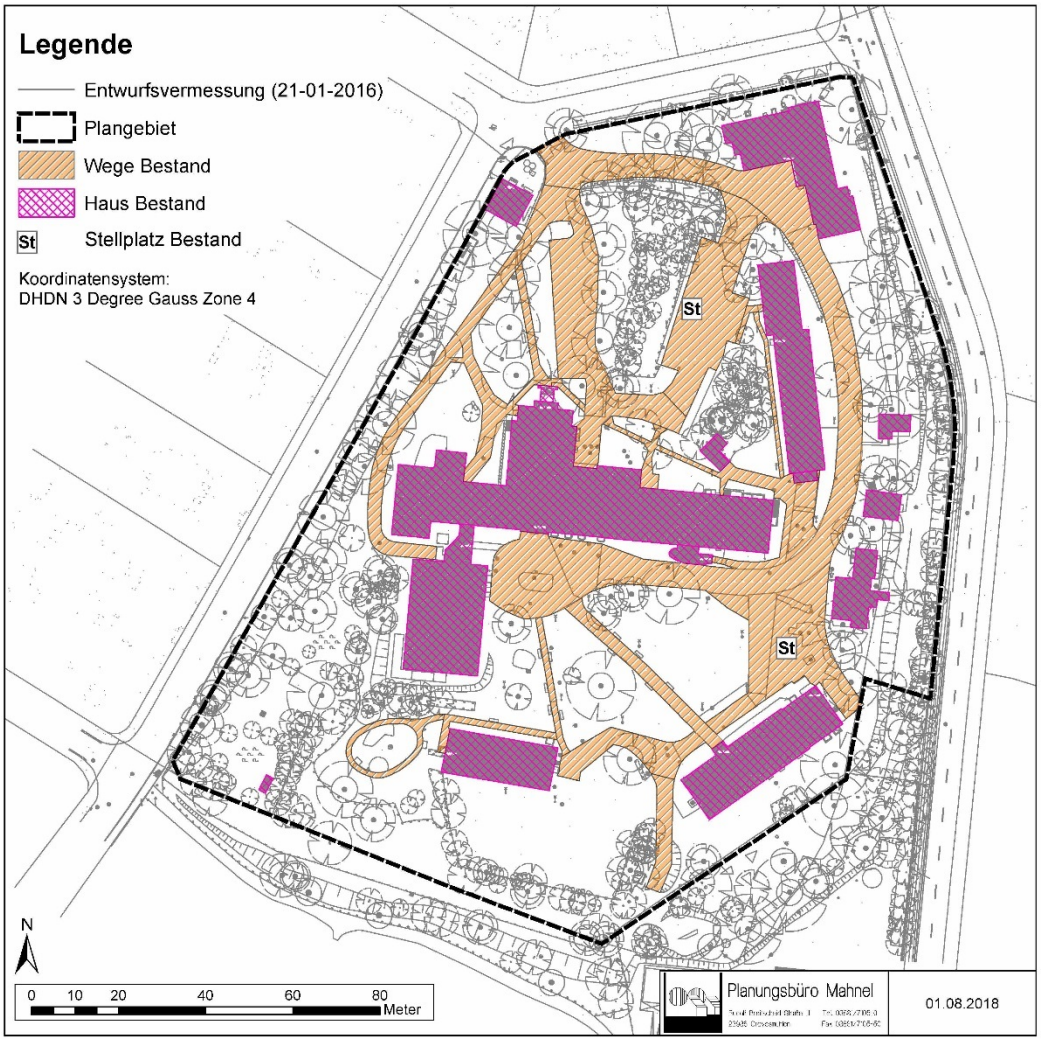


Abb. 10: Darstellung des baulichen Bestandes (Stand: 2016, Kartengrundlage von Vermessungsbüro Bauer und Siwek vom 21. Januar 2016 mit Bearbeitung durch Planungsbüro Mahnel)

Außerhalb des Plangebiets sind straßenbegleitend entlang der Dr.-Unruh-Straße und der Straße Dahlberg Parkplätze vorzufinden (sh. Abb. 3, 5, 11).

Abb. 11: Parken längs der Straße Dahlberg (Blickrichtung zur Dr.-Unruh-Straße)

2.5 Einschätzung/ Bewertung der Bestandssituation

Die Grundstückszufahrt erfolgt von der Kreuzung der Dr.-Unruh-Straße/ Straße Dahlberg. Der Kreuzungspunkt soll entlastet werden. Insbesondere bei Ausfahrt aus dem Plangebiet ist die Straße Dahlberg (Richtung Kanalstraße/ Lenensruher Weg) schlecht einsehbar. Die Verkehrssicherheit am Knotenpunkt kann erhöht werden, wenn die Zufahrt für den Kfz-Verkehr hier künftig entfällt und eine Alternative gefunden wird.
Aufgrund der Einschätzung der zuständigen Behörde der Hansestadt Wismar wurde empfohlen, die Anbindung des Plangebietes in veränderter Form im Hinblick auf die geplante Nutzung vorzunehmen.

Abb. 12: Kreuzung Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße/ Einfahrt zum Plangebiet mit Blickrichtung von Westen

3. Zukünftige Situation

Die örtliche Situation wird sich aufgrund der geplanten Neubebauung mit der Seniorenresidenz mit Mehrgenerationenwohnen (inklusive betreutem Wohnen) und Seniorenpflegeeinrichtung ändern.
Es sind eine Seniorenpflegeeinrichtung mit maximal 130 Plätzen sowie 6 Appartmenthäuser mit maximal je 15 Wohneinheiten geplant. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen:

- Das Plangebiet erfordert eine verbesserte Anbindung für den Kfz-Verkehr, da der ruhende Verkehr aufgrund der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes entsprechend der Anforderungen unterzubringen ist.
- Die fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Umgebung ist zu verbessern; insbesondere die gute Erreichbarkeit der nächstgelegenen Bushaltestelle an der Kanalstraße ist zu berücksichtigen.

Zunahme der Verkehrsmenge aufgrund der Planung wurde für den Kfz-Verkehr im Immissionsgutachten Nr. 1701/II B vom 12.07.2018 ermittelt. Hiernach ergibt sich folgende Verkehrsmenge für den anlagenbezogenen Verkehr aufgrund der Planung (gemäß vorgenanntem Gutachten, Ziffer "6.3 Zufahrtsstraße":

- Der anlagenbezogene Verkehr erfolgt über die Dr.-Unruh-Straße. Es wurde als Abschätzung im Gutachten angenommen, dass sämtliche Fahrten in Richtung Norden erfolgen. Dies entspricht der Worst-Case-Annahme als Grundlage für die Lärmbetrachtungen. In der Realität werden Verkehre in beide Richtungen erfolgen. Es wurden folgende Verkehrsmengen für den anlagenbezogenen Verkehr ermittelt:
    - zur Tagzeit: 4 Lkw-Fahrten, 240 Pkw-Fahrten,
    - zur Nachtzeit: 60 Pkw-Fahrten.

3.1 Bedarfsermittlung ruhender Verkehr

Die Hansestadt Wismar hat eine Stellplatzsatzung erlassen (*"Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung)", inkraft seit dem 20.06.2010).* Die Festlegung der Anzahl der zu schaffenden Stellplätze ist abhängig von den Nutzungsbedingungen im Einzelfall und dem daraus zu erwartenden Stellplatzbedarf. Die Angaben gemäß Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar wurden seitens der Verwaltung der Hansestadt Wismar während des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes unter Bezug auf die örtliche Situation präzisiert und demgemäß vorgegeben.

Überschläglich wurden die Flächen für die Stellplätze unter Zugrundelegung des vorliegenden baulichen Konzeptes geprüft. Es sind in den Allgemeinen Wohngebieten sechs Häuser mit je 15 Wohneinheiten, also insgesamt 90 Wohneinheiten geplant. Das Pflegezentrum ist mit bis zu 130 Plätzen vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes wurden in den Außenanlagen **99 Stellplätze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete** sowie **17 Stellplätze innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Senioren-pflegeeinrichtung** vorgesehen, um die Baugebiete mit den erforderlichen Stellplätzen zu versorgen. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig; offene Stellplätze (nicht überdachte) sind innerhalb der Baugrenzen und auf den dafür gesondert festgesetzten Flächen zulässig; ausnahmsweise kann auch die private Verkehrsfläche für Stellplätze in Anspruch genommen werden. Da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt und eine Beschränkung auf ein Seniorenwohnen mit einem verminderten Stellplatzbedarf planungsrechtlich nicht erfolgen kann, wird mit der vorliegenden Planung der Fall berücksichtigt, dass 1,1 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind. Der Stellplatzschlüssel von 1,1 für das Allgemeine Wohngebiet berücksichtigt 1 Stellplatz je 1 Wohneinheit, zuzüglich 10 % für Gäste. Zum Vergleich: in Anlage 1 der Stellplatzsatzung wurden für Gebäude mit Altenwohnungen (Ziffer 1.3 Anlage 1) 0,2 je Wohnung zuzüglich 20% für Besucherplätze aufgeführt.
Für das SO Pflegeheim ist 1 Stellplatz je 8 Betten zu realisieren. Dies entspricht dem oberen Stellplatzschlüssel und sollte auch ausreichend für Besucherstellplätze sein. In der Stellplatzverordnung, Anlage 1 ist für Altenwohnheime/ Pflegeheime 1 Stellplatz je 8 bis 15 Betten aufgeführt, zuzüglich 75% für den Besucheranteil.
Die ermittelte Stellplatzanzahl wurde im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

3.2 Bedarfsermittlung für Fuß- und Radverkehr

Der fußläufige Verkehr soll nach Möglichkeit von den verschiedenen Richtungen in das Plangebiet anbinden. Insbesondere soll die gute Erreichbarkeit der Bushaltestelle an der Kanalstraße gewährleistet werden. Bedarf wird hier für die Mitarbeiter der Seniorenpflegeeinrichtung sowie die Anwohner des Mehrgenerationenwohnens gesehen.

4. Erschließungsvarianten

Die Zufahrten von der Dr.-Unruh-Straße sowie vom Lenensruher Weg werden für die Anbindung insbesondere mit dem Kfz-Verkehr näher untersucht.
Angrenzend an das Plangebiet sind bereits Fußwege (straßenbegleitend) vorhanden. Eine Neuregelung soll aufgrund der geplanten Neubebauung innerhalb des Plangebietes erfolgen.
Der Radverkehr nutzt die Fahrbahn mit. Änderungen sind diesbezüglich nicht vorgesehen.

Für den Kfz-Verkehr ist die Verlagerung der verkehrlichen Anbindung notwendig. Dazu werden verschiedene Möglichkeiten in Betracht gezogen.

- Von Süden grenzt an das Plangebiet keine öffentliche Straße an, so dass hier keine Möglichkeit der Anbindung zu prüfen ist.
- Die Anbindung an die Straße Dahlberg (nördlich des Plangebietes) wird nicht weiter verfolgt. Es befinden sich plangebietsseitig längs zur Fahrbahn Parkplätze; ein Fußweg ist nur einseitig auf der plangebietsabgewandten Seite vorhanden. Durch eine Anbindung würden Längsparkplätze entfallen. Eine Anbindung für Fußgänger wäre nicht hinreichend gegeben, da auf der Seite des Plangebietes entlang der Straße Dahlberg kein Fußgängerweg vorhanden ist. Die Straße Dahlberg fällt von der Kreuzung Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße (Höhe auf der Mitte der Fahrbahn: 9,12 m ü. HN) in Richtung Kanalstraße/ Lenensruher Weg (Höhe auf der Mitte der Fahrbahn: 5,31 ü. HN) auf einer Strecke von ca. 85 m ab. Im derzeitigen Ein-/ Ausfahrtbereich besitzt das Gelände in etwa die gleiche Höhe wie die Oberkante Fahrbahn. Im Bereich der Anbindung der Straße Dahlberg an die Kanalstraße/ den Lenensruher Weg liegt die Geländehöhe im Plangebiet höher (6,67 m ü. HN). Das Plangebiet grenzt geradlinig im Norden an die Straße Dahlberg auf einer Länge von ca. 65 m an. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation wird hier keine Ein-/Ausfahrt in Betracht gezogen. Die Verkehrssicherheit wäre nicht gegeben. (Schenkellänge l gemäß RASt 06 beträgt bei 50 km/h 70 m.)

Nachfolgend werden die Varianten zur Verlagerung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes betrachtet.

4.1 Erschließung für den fußläufigen Verkehr und Radverkehr

Innerhalb des Plangebietes ist ein Fußweg straßenbegleitend beidseitig der Fahrbahn innerhalb privaten Verkehrsfläche geplant. Die Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 8,90 m als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Es sind beidseitig Gehwege in einer Breite von je 1,70 m sowie eine Fahrgasse in einer Breite von 5,50 m vorgesehen. Somit ist eine Trennung von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern zu erreichen. Die Breite der Gehwege von 1,70 m berücksichtigt einen Verkehrsraum von 1,20 m für Rollstuhlfahrer/ Personen mit Rollatoren zuzüglich eines beidseitigen Sicherheitsraumes von 0,25 m. Mit der im Konzept beabsichtigten Trennung von Kfz-Verkehr und Fußgängern/ Radfahrern wird der Sicherheitsaspekt bei der beabsichtigten Errichtung einer Seniorenresidenz und eines Pflegezentrums hinreichend gewürdigt. Mit dem Bebauungsplan kann jedoch keine Trennung von Kfz-Verkehr und Fußgängern/ Radfahrern festgesetzt werden; der im Bebauungsplan dargestellte Straßenquerschnitt besitzt einen empfehlenden Charakter.

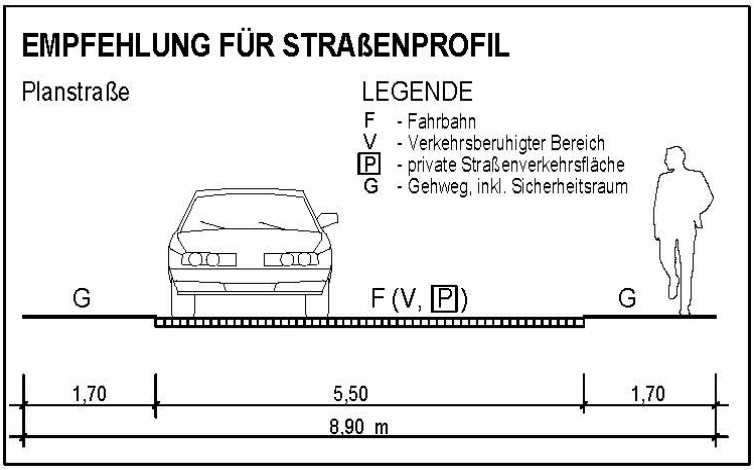


Abb. 13: Empfehlung für das Straßenprofil der privaten Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes (unmaßstäblich)

Über die straßenbegleitende Gehweganbindung hinaus sind noch weitere separate Gehwege innerhalb des Plangebietes vorgesehen, die an die Straße Dahlberg, den Lenensruher Weg sowie 2x an die Dr.-Unruh-Straße anbinden.
Die separaten Anbindungen sind im Bebauungsplan ohne Normcharakter dargestellt, d. h. die Realisierung kann flexibel innerhalb der Planung und Durchführung der Außenanlagen erfolgen, ohne verbindliche Regelung im Bebauungsplan.

4.2 Variante 1 - Zufahrt von der Dr.-Unruh-Straße

Unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit innerhalb des Plangebietes wird im Plangebiet keine Mischverkehrsfläche, sondern ein Straßenquerschnitt im Trennsystem geplant.
Als mögliche Variante wird die Anbindung der privaten Verkehrsfläche des Plangebietes an die Dr.-Unruh-Straße geprüft. Die Dr.-Unruh-Straße besitzt einen Straßenquerschnitt mit Fahrbahn und beidseitigem Fußweg. Längs der Fahrbahn, auf der plangebietszugewandten Seite, sind Längsparkplätze angeordnet.
Mit der Anbindung an die Dr.-Unruh-Straße kann sowohl eine Anbindung der Fahrbahn als auch der Gehwege erfolgen. Mit der Anbindung würden jedoch Längsparkplätze entfallen.
Die Dr.-Unruhstraße fällt in südliche Richtung ab (an der Kreuzung Dahlberg/ Dr.-Unruh-Straße 9,12 ü HN, auf Höhe der Anbindung der Straße Vogelsang an die Dr.-Unruh-Straße 5,28 ü HN) auf einer Länge von ca. 175 m.
Das Gelände des Plangebiets fällt ebenfalls in südliche Richtung ab. Im derzeitigen Ein-/ Ausfahrtbereich besitzt das Gelände in etwa die gleiche Höhe wie die Oberkante Fahrbahn. Das Gelände des Plangebietes fällt nicht in gleichem Maße wie die Straße ab, so dass straßenbegleitend größtenteils eine Böschung vorhanden ist.
Der Straßenverlauf ist geradlinig.
Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Dr.-Unruhstraße wurde im südlichen Bereich des Plangebiets gewählt, um eine hinreichende Sicht auf die Verkehrsflächen der Dr.-Unruh-Straße bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet zu gewährleisten.

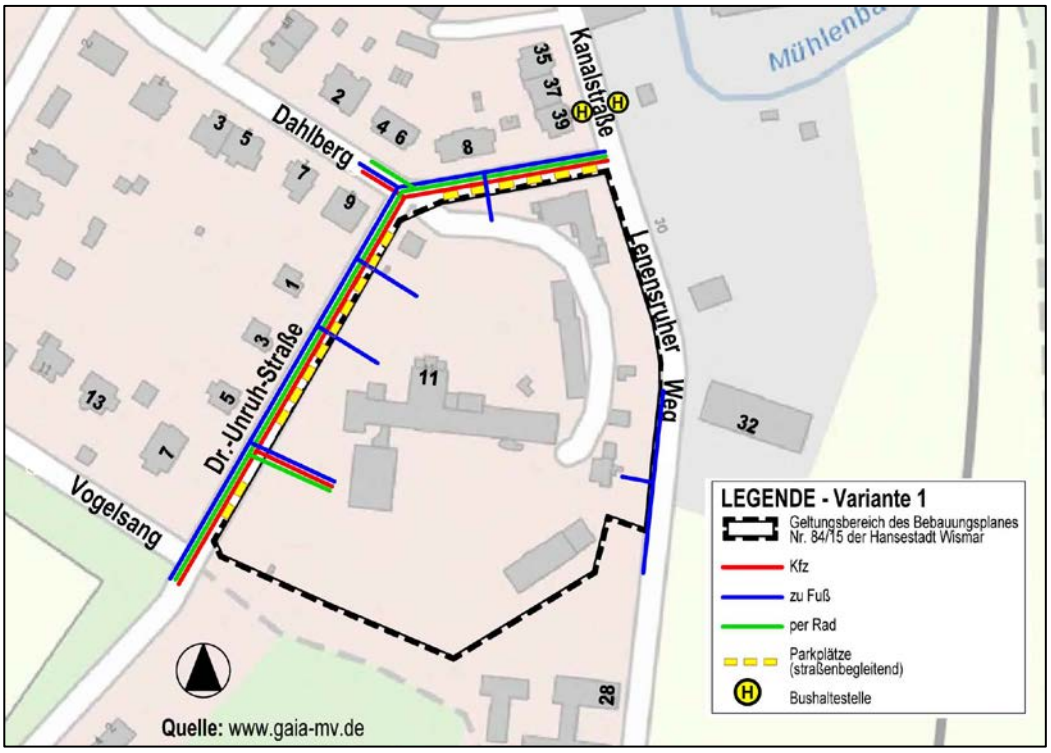


Abb. 14: Darstellung der Variante 1 mit der Ein-/ Ausfahrt von der Dr. - Unruh-Straße

4.3 Variante 2 - Zufahrt von der Straße Lenensruher Weg

Unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit innerhalb des Plangebietes wird im Plangebiet keine Mischverkehrsfläche, sondern ein Straßenquerschnitt im Trennsystem geplant.
Als mögliche weitere Variante wird die Anbindung der privaten Verkehrsfläche des Plangebietes an den Lenensruher Weg geprüft. Der Lenensruher Weg besitzt einen Straßenquerschnitt mit Fahrbahn und beidseitigem Fuß-/ Radweg.
Mit der Anbindung an den Lenensruher Weg kann sowohl eine Anbindung der Fahrbahn als auch der Gehwege erfolgen.

Der Lenensruher Weg fällt in südliche Richtung ab (auf Höhe der Anbindung der Straße Dahlberg 5,31 m ü HN, an der südlichen Grundstücksgrenze/ gegenüber der Evangelischen Grundschule 2,89 m ü HN) auf einer Länge von ca. 150 m.
Das Gelände liegt erheblich über dem Straßenniveau. Begrenzend zum straßenbegleitenden Gehweg ist eine Abgrenzung mit Palisaden in einer Höhe von ca. 1 m vorhanden. Daran schließt sich im Plangebiet eine Böschung an, so dass hier ein Höhenunterschied von ca. 1m bis ca. 2,50 zwischen Straße und Gelände überwunden wird.
Das Gelände des Plangebiets fällt nicht mit der Straße ab, so dass der Höhenunterschied in südlicher Richtung größer wird.
Der Lenensruher Weg verläuft im Bereich des Plangebietes als Kurve, die die Einsichtnahme bei Ausfahrt aus dem Plangebiet auf den Lenensruher Weg erschwert bzw. behindert und eine entsprechende Sicht bei Ausfahrt aus dem Plangebiet nicht gewährleistet wäre.

Abb. 15: Lenensruher Weg mit Kurve und Böschung/ Palisaden zum Plangebiet (Blickrichtung nach Süden)

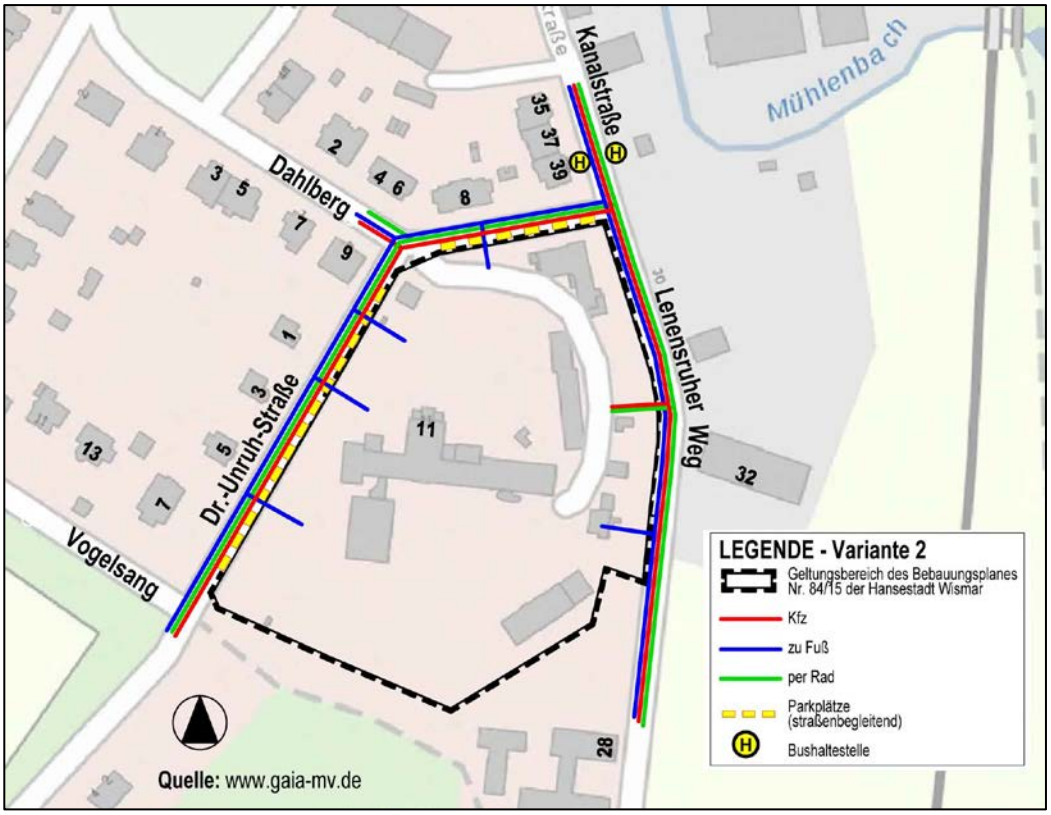


Abb. 16: Darstellung der Variante 2 mit Ein-/ Ausfahrt vom Lenensruher Weg

5. Bewertung/ Fazit

Da eine Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes nicht erfolgt und auch - mit Festsetzung - die Ausführung nicht gesichert ist, kann zur Sicherstellung der Ausführung der fußläufigen Anbindungen an die angrenzenden öffentlichen Straßen entsprechende vertragliche Regelungen zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger getroffen werden.
Der Radverkehr nutzt bereits im Bestand die Fahrbahnen des Kfz-Verkehrs mit, da nur im Bereich des Lenensruher Weges ein Geh-/ Radweg ausgewiesen ist; dies ist weiterhin wie im Bestand vorgesehen. Auch innerhalb des Plangebietes ist die Fahrbahn sowohl vom Kfz-Verkehr als auch vom Radverkehr zu nutzen.

Der Lenensruher Weg weist im Bestand bereits ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen auf als die Dr.-Unruh-Straße, jedoch handelt es sich hier auch der Funktion nach um eine Sammelstraße.
Die vorhandene Geländetopografie sowie maßgeblich die günstigeren Sichtbeziehungen bei Ausfahrt vom Plangebiet auf die öffentliche Straße sprechen für die Anbindung des Plangebiets an die Dr.-Unruh-Straße. Die Variante 1 erweist sich somit für die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz als am günstigsten.

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan Nr. 84/15
„Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg""

Zwischen

der Hansestadt Wismar

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Thomas Beyer
Am Markt
23966 Wismar

– Stadt –

und der

Seniorenresidenz „Dr.-Unruh-Straße, Wismar" Immobilien & Co. KG, Gießen

vertreten durch Care Invest GmbH
Geschäftsführer Helmut Peter
Marburger Straße 112
35396 Gießen

– Vorhabenträgerin –

wird auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur Durchsetzung des Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg" folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

§ 1

Vorbemerkung

Das Vertragsgebiet ist in dem in der Anlage zu diesem Vertrag beigefügten Lageplan gekennzeichnet und umfasst die Grundstücke 2103/1, 2103/2 sowie 2332/39 der Gemarkung Wismar, Flur 1.
Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin (Grundstücke 2103/1, 2103/2) bzw. beabsichtigt den Erwerb (Grundstück 2332/39) der Liegenschaft.
Die genannten Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße – Dahlberg", für den derzeit das Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.
Voraussetzung für eine Bebaubarkeit der Grundstücke durch die Vorhabenträgerin entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse

auf Grundlage einer bereits vorgenommenen „Orientierenden Baugrunduntersuchung" durch die Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH vom 28.02.2018.

§ 2

Vertragsgegenstand

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Durchführung der Maßnahmen, die im Angebot der Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH vom 01.08.2018, Angebot Nr. 0718122 zur Abfalltechnischen Vordeklaration von anfallendem Bodenaushub, aufgeführt sind.
Das Angebot mit den entsprechenden hier beschriebenen Maßnahmen wird als Anlage 2 Bestandteil des Vertrages.

§ 3

Durchführung und Kosten

Die Kosten für die in § 2 genannten Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

§ 4

Fristen

Die in § 2 genannten Maßnahmen sind vor Erteilung der Baugenehmigung für Bauvorhaben entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 84/15 durchzuführen.

Nach Fertigstellung der o.g. Maßnahmen ist deren ordnungsgemäße Durchführung von der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als Untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde zu bestätigen.

§ 5

Haftungsausschluss

1.
Die Vorhabenträgerin erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 84/15 an.

2.
Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann.
Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträger, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

3.
Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 6

Kündigung

1.
Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/ oder rechtlich unmöglich ist.

2.
Unabhängig von dem Kündigungsrecht nach Absatz 1 steht jeder Seite bei Vertragsverstößen, das Recht der außerordentlichen Kündigung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu.

§ 7

Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

§ 8

Vertragsbestandteile

Diesem Vertrag liegen die Anlagen 1 (Lageplan) und 2 (Angebot Nr. 0718122 zur Abfalltechnischen Vordeklaration von anfallendem Bodenaushub) bei. Sie sind Bestandteil des Vertrages.

§ 9

Wirksamwerden

Der Vertrag ist mit seiner Unterzeichnung wirksam.

§ 10
Schlussbestimmungen

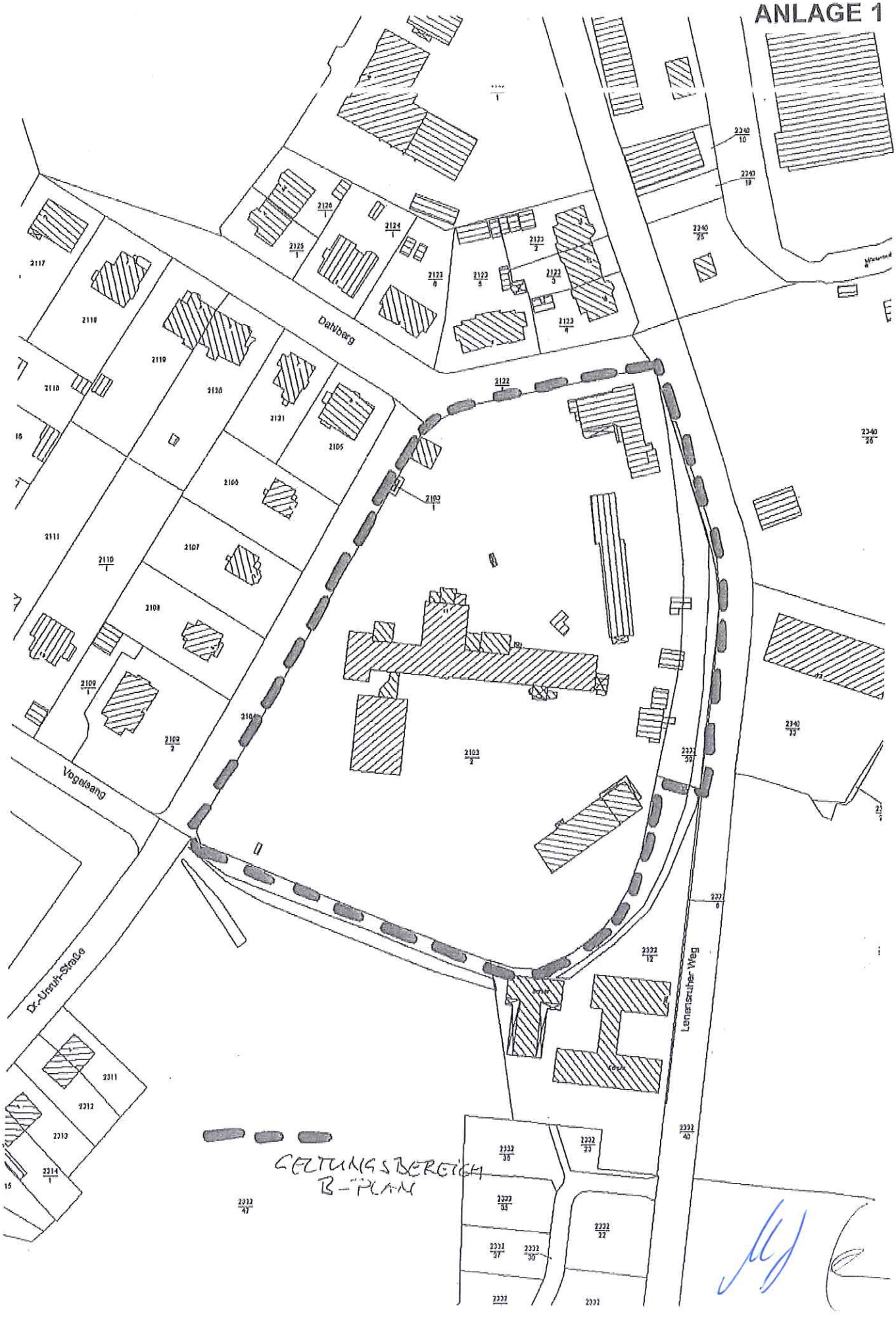
1.
Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

2.
Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages im Zweifel nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Wismar, den

Hansestadt Wismar	Care Invest GmbH
.....	.....
Thomas Beyer	Helmut Peter
Bürgermeister	Geschäftsführer

ANLAGE 1


Dahlberg
Vogelsang
Dr.-Unruh-Straße
Lehmsruher Weg
GELTUNGSBEREICH
B-PLAN

SACHVERSTÄNDIGEN-RING
Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH

SACHVERSTÄNDIGEN-RING GmbH
Clever Tannen 10 · 23611 Bad Schwartau

Seniorenresidenz „Dr. Unruh-Straße, Wismar"
Immobilien GmbH & Co. KG
Marburger Straße 112
23596 Gießen

Sachverständige gemäß § 18 BBodSchG, Asbest- und Gefahrstoffsachverständige, Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinatoren gemäß RAB 30 und BGR 128, Fachkräfte für Arbeitssicherheit

- Altlastenuntersuchung
- Sanierungsplanung
- Projektsteuerung
- Geotechnik
- Asbest/Gefahrstoffe
- Bauingenieurwesen
- Arbeitssicherheit
- BImSchG-Verfahren
- Schallgutachten
- Umweltverträglichkeit
- Biotop-Analyse
- Landschaftsgestaltung

Tel.: 0451 / 2 14 59 · Fax: 0451 / 2 14 69
info@mueckegmbh.de · www.mueckegmbh.de

Büro Hamburg
Blomkamp 109
22549 Hamburg
Tel.: 040 / 63 94 91 43
Fax: 040 / 63 94 91 44
hamburg@mueckegmbh.de

Büro Schleswig
Dingblock 7
24357 Fleckeby
Tel.: 04354 / 99 61 13
Fax: 04354 / 99 61 964
schleswig@mueckegmbh.de

01.08.2018
an0718 122/imü

A N G E B O T Nr.: 0718 122

Bebauungsplan Nr. 84/15 „Wohn- und Sondergebiet Dr.-Unruh-Straße-Dahlberg"
Abfalltechnische Vordeklaration von anfallenden Bodenaushub

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre Anfrage und unterbreiten Ihnen zum o. g. Projekt im Folgenden ein Angebot zur abfalltechnischen Vordeklaration von etwaig anfallenden Bodenaushub. Der von uns im Folgenden angebotene und mit Frau Rose von der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmte Untersuchungsumfang basiert auf den uns zur Verfügung gestellten Informationen und unserer Erfahrung aus vergleichbaren Projekten.

Demnach ist die Untersuchungsfläche in 19 Quadranten mit einer Kantenlänge von maximal 40 m aufzuteilen (siehe Anlage 1). In jedem Quadranten sind mittels Baggerschürfen der Auffüllungshorizont zuzüglich etwa 30 cm des anstehenden Bodens zu beproben. Im Auffüllungshorizont sind klar unterscheidbare Horizonte getrennt zu beproben, mindestens, wenn diese mehr als 30 cm mächtig sind. Bei Schichtenmächtigkeiten > 1 m sind für die entsprechende Schicht zwei Proben zu entnehmen. Zu jeder Probe werden für ggf. detaillierte Nachuntersuchungen zwei Rückstellproben erstellt.

Aus den Einzelproben des anstehenden Bodens sind je nach Bodenbeschaffenheit zwei Mischproben zu erstellen, die gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforde-

rungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) zu untersuchen und zu bewerten sind.

Aus den Auffüllungshorizont werden aus Teilen des Grundstücks Mischproben gleichartiger Schichten erstellt. Dazu wurden die Quadranten in Anlehnung an die vorliegenden Schichtenverzeichnisse der Kleinrammbohrungen der Baugrunduntersuchung im Februar dieses Jahres in Bereiche wie folgt aufgeteilt (vgl. Anlage 1):

Bereich I: 1, 3, 4
Bereich II: 2, 5, 6
Bereich III: 7, 8
Bereich IV: 11, 12, 15
Bereich V: 9, 10
Bereich VI:13, 14, 15, 16
Bereich VII: 17, 18, 19

Die Bildung der Bereiche I bis VII ist vorläufig und wird bei der Probenahme an die Bodenbeschaffenheit angepasst. Grundsätzliche Änderungen der Bereiche sollen mit der Unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreis Nordwestmecklenburg (Frau Rose) abgestimmt werden. Pro Bereich ist mindestens eine Mischprobe aus dem Auffüllungshorizont zu erstellen, die in einem akkreditierten Laboratorium zu Deklarationszwecken gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) zu untersuchen und zu bewerten sind. Auffällige Schichten sind gesondert zu beproben und im Labor entsprechend des sensorischen Befundes auf ausgewählte Schadstoffe zu untersuchen.

Aus den Ergebnissen wird ein Prüfbericht erstellt. Im Rahmen dieses Prüfberichtes werden die erhobenen Daten zusammengestellt und gemäß LAGA TR-Boden mit Ausweisung der jeweiligen Zuordnungsklassen bewertet. Die Gestellung des Baggers für die Schürfe erfolgt bauseits.

SACHVERSTÄNDIGEN-RING
Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH

Leistungsangebot und Preisstellung:

Position	Anzahl	Gegenstand	Einzelpreis €	Gesamtpreis €
I.		**Geländearbeiten / Probenahme:**		
1.1	3	**An- und Abfahrt** nach Wismar		
		pro Stück	120,--	360,--
1.2	24	**Fachgutachterstunden** Abstimmung mit dem Auftraggeber, Begleitung der Baggerschürfe, Probenahme, Erstellung der Mischproben, Probenversand, Erstellen der Analysenaufträge, die Abrechnung erfolgt nach Aufwand und Nachweis		
		pro Stunde	75,--	1.800,--
1.3	123	**Bodenproben (Braunglas)** Entnahme von Bodenproben und Rückstellproben, Beschriftung und Aufbewahrung (max. 3 Monate); inkl. Probenahmegefäß		
		pro Stück	3,50	430,50
		Zwischensumme:		2.590,50

Position	Anzahl	Gegenstand	Einzelpreis €	Gesamtpreis €
		Übertrag:		2.590,50
II.		**Laboruntersuchungen:**		
2.1	9	**Deklarationsanalytik LAGA** Bodenanalyse einer Mischproben gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) TR Boden		
		pro Stück	350,--	3.150,--
2.2	5	**Kohlenwasserstoff-Index (KW-Index)**		
		pro Stück	55,--	NEP
2.3	5	**Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK)**		
		pro Stück	65,--	NEP
2.4	5	**Schwermetallscreening** zur Bestimmung der Arsen- und Schwermetallgehalte		
		pro Stück	45,--	NEP
		Zwischensumme:		5.740,50

SACHVERSTÄNDIGEN-RING
Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH

Position	Anzahl	Gegenstand	Einzelpreis €	Gesamtpreis €
		Übertrag:		5.740,50
III.		**Dokumentation:**		
3.1	1	**Prüfberichterstellung „Deklaration“** Erstellung eines Prüfberichts zur abfalltechnischen Deklaration, Bewertung der Ergebnisse nach LAGA mit Benennung der jeweiligen Zuordnungsklassen, Empfehlung zum weiteren Vorgehen, inkl. Schreib-, Foto-, Kopier- und Bindearbeiten, 2 Exemplare und Versand per E-Mail pro Stück	1.750,--	1.750,--
		Angebotssumme:	€	7.490,50

Die vorstehenden Preise sind Nettopreise, hinzu kommt die gesetzlich gültige Mehrwertsteuer (zzt. 19 %) in Höhe von € 1.423,12.

Die Abrechnung erfolgt auf Grundlage dieses Angebotes nach Aufwand und gegen Nachweis.

Wir gewährleisten für die Durchführung des Projektes:

- Eine sorgfältige und fachgerechte Bearbeitung der Aufgabe nach dem heutigen Stand der Technik und den einschlägigen Vorschriften und Richtlinien.
- Eine termingerechte Bearbeitung, sofern der Auftragnehmer nicht durch Gründe, die nicht bei ihm liegen, behindert bzw. zur Unterbrechung gezwungen wird.
- Eine völlig neutrale und unabhängige Bearbeitung unter uneingeschränktem Einsatz der Erfahrung unseres Hauses.

Über eine Beauftragung würden wir uns freuen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

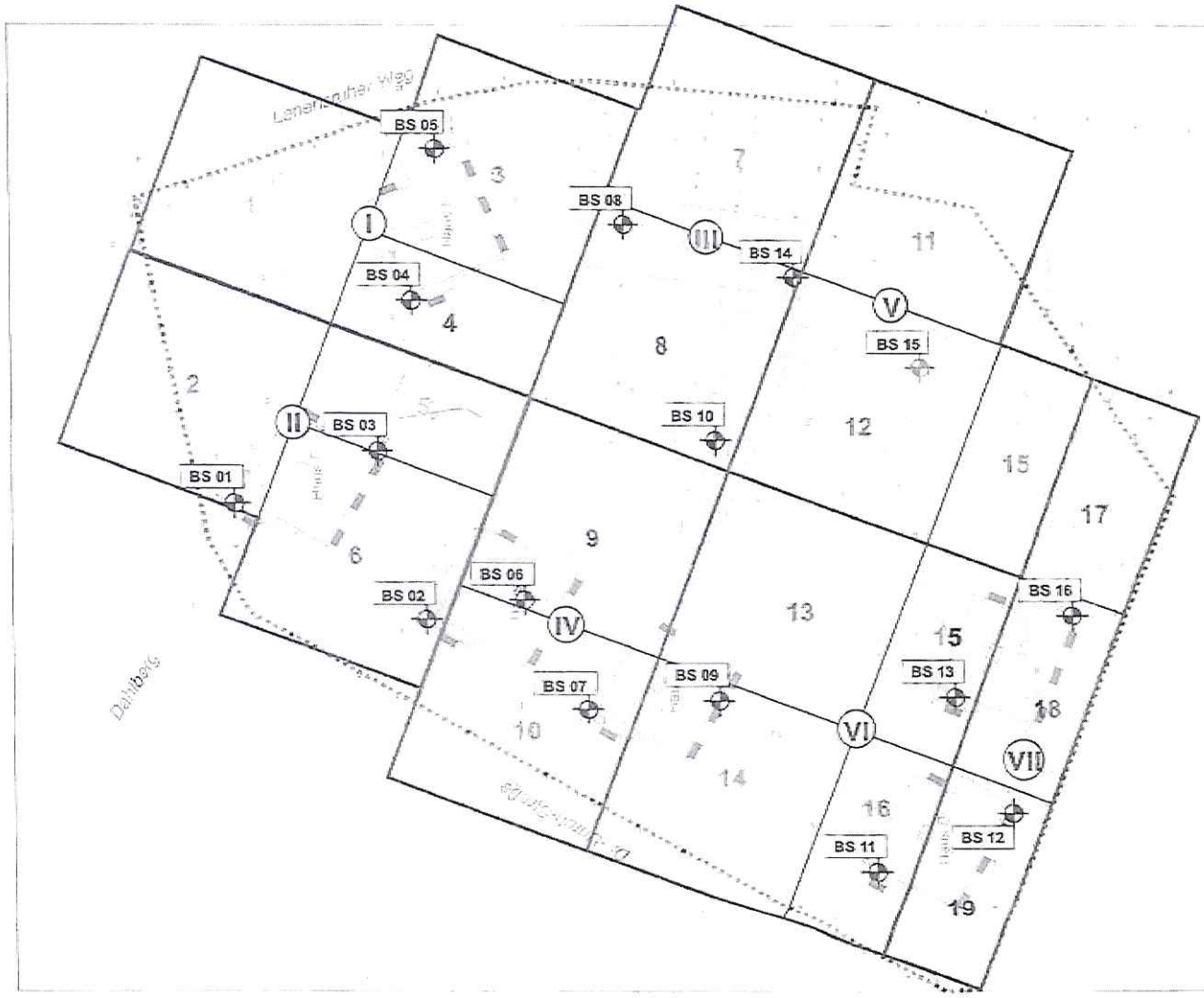
Mit freundlichen Grüßen

SACHVERSTÄNDIGEN-RING
Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH

Dipl.-Ing. Hans-Ulrich Mücke
(Geschäftsführer)

SACHVERSTÄNDIGEN-RING
Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH

Anlage



Untersuchungsgebiet

Quadranten für Baggerschürfe

Bereiche der Quadranten aus denen eine Mischprobe erstellt wird

Kleinrammbohrungen aus Baugrunduntersuchung

0 10 20 30

SKALA in Meter

N

Datum:	Maßstab	Angebot:	Anlage:
25.07.2018	1:125	0718 122	1

Bearbeiter: I. Mücke (M.Sc. Geophysik)

Lageplan
inkl. Quadranten für Baggerschürfe

Lokalität/Vorhaben:
Neubau Quatier Wohnen Am Dahlberg
Dahlberg 11 in 23970 Wismar

Vorlage **Nr.: VO/2018/2722**

Federführend:
Fraktion DIE LINKE.

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 18.06.2018
Verfasser: Fraktion DIE LINKE.

Zusätzliche Fahrradstellplätze am Alten Hafen und Am Lohberg

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	28.06.2018	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Der Bürgermeister wird gebeten zu prüfen, ob zusätzliche Fahrradstellplätze am Alten Hafen und Am Lohberg eingerichtet werden können.

Begründung:
Wismar befindet sich am Ostseeküsten-Radweg. Der alte Hafen lädt zum Verweilen sowie zum Besuch von Geschäften und gastronomischen Einrichtungen ein. Im gesamten Hafengebiet befinden sich zu wenige Fahrradabstellmöglichkeiten und für diese sind die Hinweisschilder unbefriedigend.
Es ist zu beobachten, dass bei erhöhtem Besucheraufkommen Fahrräder an Straßenlaternen, Brückengeländern und sogar an Bäumen abgestellt werden.

Anlage/n:
keine

Christa Hagemann
Fraktionsvorsitzende

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

Vorlage **Nr.: VO/2018/2628**

Federführend:
Fraktion FDP/GRÜNE

Beteiligt:

Status: öffentlich
Datum: 19.03.2018
Verfasser: Fraktion FDP/GRÜNE

Umwandlung von städtischen Grün- und Brachflächen in Blühflächen

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	29.03.2018	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft beauftragt den Bürgermeister zu prüfen, inwieweit städtische Grün- und Brachflächen mit welchem Aufwand in Blühflächen umgewandelt werden können. Dabei sollen besonders folgende Fragen beantwortet werden:

1. Welche Flächen wären aus Sicht der Stadt geeignet?
2. Welche jährlichen Kosten werden für die Umwandlung und die nachfolgende Pflege verursacht?
3. Welche Kosten entstehen zum Vergleich bei der herkömmlichen Pflege?

Begründung:
In den letzten Jahren zeigte sich, dass bestäubende Insekten zunehmend Probleme mit der Nahrungsbeschaffung haben. Warnungen und Hinweise wissenschaftlicher Studien und politische Stellungnahmen von Naturschutz-Verbänden und Behörden werden im Monatstakt veröffentlicht.
Unbestritten ist, dass der Bestand von Bienen, Wildbienen und Insekten in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich gesunken ist und dadurch die von ihnen zu bestäubenden Pflanzen stark gefährdet sind. Schmetterlinge und Falter sind rapide im Rückgang begriffen. Die Schmetterlings-Populationen auf Wiesen haben sich seit 1990 halbiert. Bienen und Wildbienen verhungern im Sommer, beklagen Naturschutz –und Imkerverbände bundesweit. Dadurch ist auch der Bestand unserer heimischen Singvögel stark gefährdet.
Hier in Wismar besteht, wie an sehr vielen Orten in Mecklenburg durch intensive Landwirtschaft, wenig Wald und durch Ausweisung von Baugebieten eine Nahrungsknappheit für Bienen und andere bestäubende Insekten.
Abhilfe kann hier das Anlegen von sogenannten Blühstreifen und Blühflächen schaffen, wie sie mittlerweile schon in vielen Städten angelegt werden. Mittelinseln, Kreisverkehre, Straßenränder und Straßenbankette, Fahrrad- und Fußwege sowie Teilbereiche von Park- und Ausgleichsflächen können sich so in bunte Blumenwiesen verwandeln. So werden sie zum einen attraktiv und zum anderen ganzjährig eine umfangreiche Nahrungsquelle für Vögel, Insekten und kleine Säugetiere.

Die entstehenden Flächen sind Blickfang und ein farbenfrohes, freundliches sowie naturverbundenes Aushängeschild für die Stadt. Durch die zahlreichen blühenden Pflanzen ergibt sich sowohl für Menschen als auch für Tiere eine Aufwertung des Umfeldes.

Aber nicht nur die ökologische Bedeutsamkeit der Blühstreifen oder ihr schöner Anblick spricht für diese Maßnahmen. Die Anlage von Blühstreifen hat auch eine wirtschaftliche Komponente. Der Pflegeaufwand der Blühstreifen ist deutlich geringer als der von Grünstreifen. Dass diese Vorgehensweise mit Kosteneinsparungen für die Stadt verbunden sein kann, zeigte eine groß angelegte Referenzuntersuchung aus Mössingen aus dem Jahr 2005. Hier bestätigte sich, dass Blumenwiesen grundsätzlich preisgünstiger zu pflegen sind, als konventionelle Rasenflächen.

Anlage/n: keine

René Domke
Fraktionsvorsitzender

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