

7.3	TRINKWASSERSCHUTZ	12
7.4	GRÜNORDNUNG / GESTALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	12
7.4.1	PFLANZUNGEN INNERHALB DES GEWERBEGEBIETES	12
8.	BESONDERER ARTENSCHUTZ.....	13
9.	BAU- UND BODENDENKMALPFLEGE.....	14
9.1	BAUDENKMALPFLEGE	14
9.2	BODENDENKMALPFLEGE.....	14

Teil II

Anlage 1.1	Artenschutzfachlicher Beitrag zur 6. Änderung des B-Planes	vom 25.09.2019
Anlage 1.2	Ausführungen zum besonderen Artenschutz	vom 22.07.2019
Anlage 1.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	vom 17.01.2012
Anlage 2	Landschaftsbildbetrachtung	vom 02.03.2020

- der Gebäudekomplex hat maximale Abmessungen von ca. 87 x 55 m, zulässig sind aber nur Gebäude bis zu einer Länge von 50 m
- der Gebäudeteil des Büro- und Sozialtraktes benötigt eine Gebäudehöhe von maximal 14 m, zulässig sind max. 10 m
- betriebsbedingt sind 2 Zufahrten geplant, derzeit ist nur eine Grundstückszufahrt zulässig
- die Definition der zulässigen Fassadengestaltung wird neu gefasst
- die Festsetzungen zu den Einfriedungen wird den Sicherheitsbedürfnissen des Gewerbebetriebes angepasst

Städtebauliche Gründe stehen diesen erforderlichen Änderungen nicht entgegen. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan und im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet dargestellt bzw. festgesetzt; eine Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist daher nicht erforderlich.

Mit der vorliegenden 6. Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das geplante Bauvorhaben auf diesem Standort realisieren zu können.

Planverfahren

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies darf entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden, da

- eine zulässige Grundfläche von weit weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete) nicht gegeben sind

Ein weiteres Kriterium ist gemäß § 13a BauGB die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Auch dieses trifft am Standort zu. Die Fläche wurde bereits in der Vergangenheit als Gewerbegebiet genutzt, hier war bis Dezember 2013 das Unternehmen Qualifizierungs und Entwicklungsgesellschaft Wismar mbH (QEG) angesiedelt. Einige der hier vorhandenen Gebäude werden derzeit weiter gewerblich genutzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. In diesem kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|---|
| im Norden: | durch eine Linie in ca. 80 m Abstand nördlich der Straße Am Ring (Planstraße B) |
| im Osten: | durch die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese sowie der mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 festgesetzten Baufläche zur Errichtung eines Funkturmes im Gewerbegebiet |
| im Süden: | durch die Straße Am Ring (Planstraße B) |
| im Westen: | durch die Gewerbegrundstücke 4785/24 und 4785/26 |

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9.575 m².

5.2 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE_E (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)

Nach § 8 (2) Nr. 1, 2 und 4 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Nach § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sowie Großlager von wassergefährdenden Stoffen sind nicht zulässig.

Im Teilbereich GE_E 1 sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern -einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel).

Innerhalb des Plangebietes sind Windenergieanlagen nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG

Die Festsetzung des Gewerbegebietes Dargetzow erfolgte vor dem Hintergrund der weiterhin vorhandenen allgemeinen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, insbesondere auch unter dem Aspekt der besonderen Standortvorteile des Gebietes (direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz (A 20/A 14) sowie Nähe zum künftigen Großgewerbebestandort Kritzowburg zu sehen.

Im Gewerbegebiet soll vorrangig produzierendes, arbeitskräfteintensives Gewerbe angesiedelt werden. Aufgrund der Lage angrenzend an das Wohngebiet Dargetzow wird - im Gegensatz zum benachbarten Großgewerbebestandort - an diesem Standort insbesondere auf die Ansiedlung von kleineren gewerblichen Unternehmen orientiert, die verschiedene Güter herstellen, ver- oder bearbeiten und emissionsarm arbeiten.

Das Gewerbegebiet wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung erfolgten aufgrund der sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindenden schützenswerten Wohnbebauung.

Es sind nur Nutzungsarten zulässig, die die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend der Festsetzung 5.1. nicht überschreiten.

Der Ausschluss von Tankstellen sowie Großlager von wassergefährdenden Stoffen erfolgte aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich aus Gründen des Trinkwasserschutzes die zuständige Wasserbehörde die Entscheidung zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes im Trinkwasserschutzgebiet vorbehält (Einzelfallentscheidung).

Um dem Wunsch der Unternehmen nach ausreichender Sicherheit für Betriebsgrundstück und Betriebsanlagen Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen auf den gewerblich genutzten Grundstücken getroffen. Es muss aber sichergestellt sein, dass auch nach Errichtung von Wohnungen der Charakter des Gewerbegebietes erhalten bleibt und die Wohnnutzung zu keinerlei Einschränkungen der in Gewerbegebieten zulässigen Produktion führt.

Zur Bestimmung der Höhenfestsetzungen baulicher Anlagen werden folgende Bezugspunkte definiert.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe und für freistehende Werbeanlagen gilt die mittlere Höhenlage des für die Erschließung des Grundstücks maßgeblichen Straßenabschnittes.

Als Gebäudehöhe wird der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung bzw. die OK First festgesetzt.

5.2.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Flächen, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, werden durch Baufenster ausgewiesen.

Um eine große Variabilität bei der Anordnung der im Gewerbegebiet zu errichtenden Gebäude zu erhalten, werden hier die überbaubaren Grundstücksflächen weiträumig ausgewiesen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, im Geltungsbereich der 6. Änderung Gebäude mit über 50,0 m Länge errichten zu können, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

5.3 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen zur Gebäudegestaltung werden lediglich zur Verwendung von Materialien getroffen. Weitergehende Vorgaben, wie z.B. eine bestimmte Farbgebung der Gebäude sind an diesem Standort nicht begründbar. Es soll den Unternehmen eine weitestgehend freie Gestaltung ihrer Betriebsgebäude ermöglicht werden.

Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen und Werbeanlagen sind dagegen erforderlich, da diese unmittelbar in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken und damit Vorgaben zur Gestaltung des öffentlichen Raumes gegeben werden sollen.

Gegenüber der rechtskräftigen Satzung wurden die baugestalterischen Festsetzungen in folgenden Punkten unter Beibehaltung der Gestaltungsprinzipien neu formuliert:

5.3.1 AUßENWÄNDE

Glänzende und reflektierende Baustoffe und Oberflächen sind unzulässig, mattierte metallische Oberflächen sind zulässig. Bei Verwendung einer Metallfassade ist die Oberfläche beschichtet auszubilden.

5.3.2 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

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

6. ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet der 6. Änderung ist über die öffentliche Straße „Am Ring“ (Planstraße B) erschlossen. Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich durch die 6. Änderung keine geänderten Aussagen.

6.1. VERKEHR

6.1.1 STRAßENVERKEHR (ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN)

Das Plangebiet ist an das überregionale Straßennetz (Bundesautobahnen A 20/A 14 sowie Bundesfernstraßen) direkt über die Straße Am Weißen Stein angebunden. Die innere

6.3. BRANDSCHUTZ

6.3.1 ZUFAHRT

Die Zugänglichkeiten im Planungsgebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein.

Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden.

6.3.2 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz wurde durch die Hansestadt Wismar im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes gesichert.

Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h für zwei Stunden bereitzustellen.

Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

7. MAßNAHMEN ZUM UMWELT- UND NATURSCHUTZ

7.1 ALTLASTEN UND MUNITION

7.1.1 ALTLASTEN UND ABFALL

Im Plangebiet der 6. Änderung ist eine Altlastverdachtsfläche (ALVF) gekennzeichnet:

- ALVF-1 ehem. Besamungs- und Deckstation:
- ALV Garagenkomplex mit Werkstatt
 - ALV Waschplatz mit Ölabscheider
 - ALV Stallgebäude
 - ALV Abwassersystem
 - ALV Transformatorenstation

Die Kennzeichnung der ALVF 1 erfolgte auf Grundlage einer historischen Altlastenerkundung durch das Institut für Umweltschutz und Qualitätssicherung IUQ Dr. Krengel GmbH von März 2007.

Es besteht kein akuter Handlungsbedarf. Entsprechend der Festsetzung Nr. 6 sind Bau- und Erschließungsmaßnahmen auf Flächen in diesem Bereich erst nach einer fachgerechten Entsorgung der Abfälle und in Abstimmung mit der unteren Umweltbehörde vorzunehmen und erst zulässig nach dem die Untere Bodenschutzbehörde (UBodB) das Sanierungs- und Bodenschutzkonzept bestätigt hat.

Die LAGA TR Boden 20046 ist bei Bodenaushub anzuwenden. Auch nach Abschluss bodenschutzrechtlich erforderlicher Arbeiten, kann nicht von unbelastetem Boden ausgegangen werden. Es besteht grundsätzlich Deklarationspflicht nach LAGA M 20 mit Probenahme nach LAGA PN 98.

7.1.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

Weitere Funde im Plangebiet sind nicht auszuschließen.

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.

7.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Einschränkung von Schallemissionen sowie von Schallschutzmaßnahmen ist das Schallgutachten vom 09.11.2007 erstellt durch das Ingenieurbüro ibs Ingenieurbüro für Schallschutz V. Ziegler, Mölln.

Begrenzung der Schallemissionen/Emissionskontingente im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E

Ziel der Festsetzungen zur Einschränkung der Schallemissionen im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E ist die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 in den benachbarten, bereits vorhandenen Wohngebieten. Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauungen wird das Gewerbegebiet im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Im Zuge dieser Gliederung wird festgesetzt:

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

Teilbereich	Emissionskontingente (IFSP)			
	Immissionsrichtung Westen und Süden		Immissionsrichtung Osten	
	Tag [dB(A)/m ²]	Nacht [dB(A)/m ²]	Tag [dB(A)/m ²]	Nacht [dB(A)/m ²]
GE_E 1	62	47	65	50

Hinweis: Für die Immissionsrichtung Norden sind aufgrund fehlender schützenswerter Nutzungen im nördlichen Nahbereich des Plangebietes keine Festsetzungen erforderlich

Für die Festsetzungen im Pkt. 5.1. gilt:

Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten Emissionskontingenten und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche des Vorhabens und der DIN 45691:2006-12 mit zusätzlicher Berücksichtigung der Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2 sowie die Luftabsorption nach Nr. 7.2 der DIN ISO 9613-2:1999-10 bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz, einer Emissionshöhe von 1,0 m und einer Immissionshöhe von 5,5 m. Das Raumwinkel- bzw. das Richtwirkungsmaß beträgt 3 dB für eine halbkugelförmige Schallausbreitung.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche tags (06:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 06:00 Uhr) die sich aus den Lärmemissionskontingenten ergebenden Immissionswerte nicht überschreiten.

7.3 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserefassung Friedrichshof. Das DVGW-Regelwerk W 101, Pkt. 4.1 ist zu beachten.

Gemäß der Festsetzung 1.1 sind Tankstellen sowie Großlager von wassergefährdenden Stoffen im Plangebiet nicht zulässig.

Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung des Regelwerkes und damit die Entscheidung zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes im Trinkwasserschutzgebiet obliegt der zuständigen Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung).

7.4 GRÜNORDNUNG / GESTALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

7.4.1 PFLANZUNGEN INNERHALB DES GEWERBEGEBIETES

Die Festsetzungen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wurden bezüglich der Pflanzungen und dem Erhalt von Bäumen innerhalb des Gewerbegebietes

45 BNatSchG als obligatorischer Bestandteil der Umweltprüfung abschließend beachtet und berücksichtigt.

Die in Kürze zu erwartende Bebauung der innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/91 liegenden Flurstücke 4785/25, 4785/32 und 4785/28 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Wismar ist auf Grundlage zweier aktueller Erfassungen vom 04.07. und 14.07.2019 durch das Umweltplanungsbüro Stadt-Land-Fluss nicht mit artenschutzrechtlichen Verboten im Sinne von § 44 BNatSchG verbunden.

Es besteht insofern kein Anlass, von den artenschutzrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 10/91 und der gutachterlichen Einschätzung abzuweichen.

(sh. dazu Anlagen 1.1 bis 1.3)

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen und Verletzungen von Brutvögeln (v. a. von Eiern und Nestlingen) und zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist das Baufeld außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.08.) freizumachen. Alternativ können Baumaßnahmen auch innerhalb der Vogelbrutzeit beginnen, wenn unmittelbar vor Baubeginn durch eine Umweltbaubegleitung eine Baufeldkontrolle zur Feststellung von Brutgelegen oder Nestlingen stattfindet.

Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme ist durch den Einsatz einer Umweltbaubegleitung abzusichern. Die Maßnahmen sind zu protokollieren und die Protokolle auf Verlangen der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung zu stellen.

9. BAU- UND BODENDENKMALPFLEGE

9.1 BAUDENKMALPFLEGE

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden.

9.2 BODENDENKMALPFLEGE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V S. 438) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft vom

... 17.12.2020 ...

Ausgefertigt am

... 11.01.2021 ...



Thomas Beyer
Bürgermeister