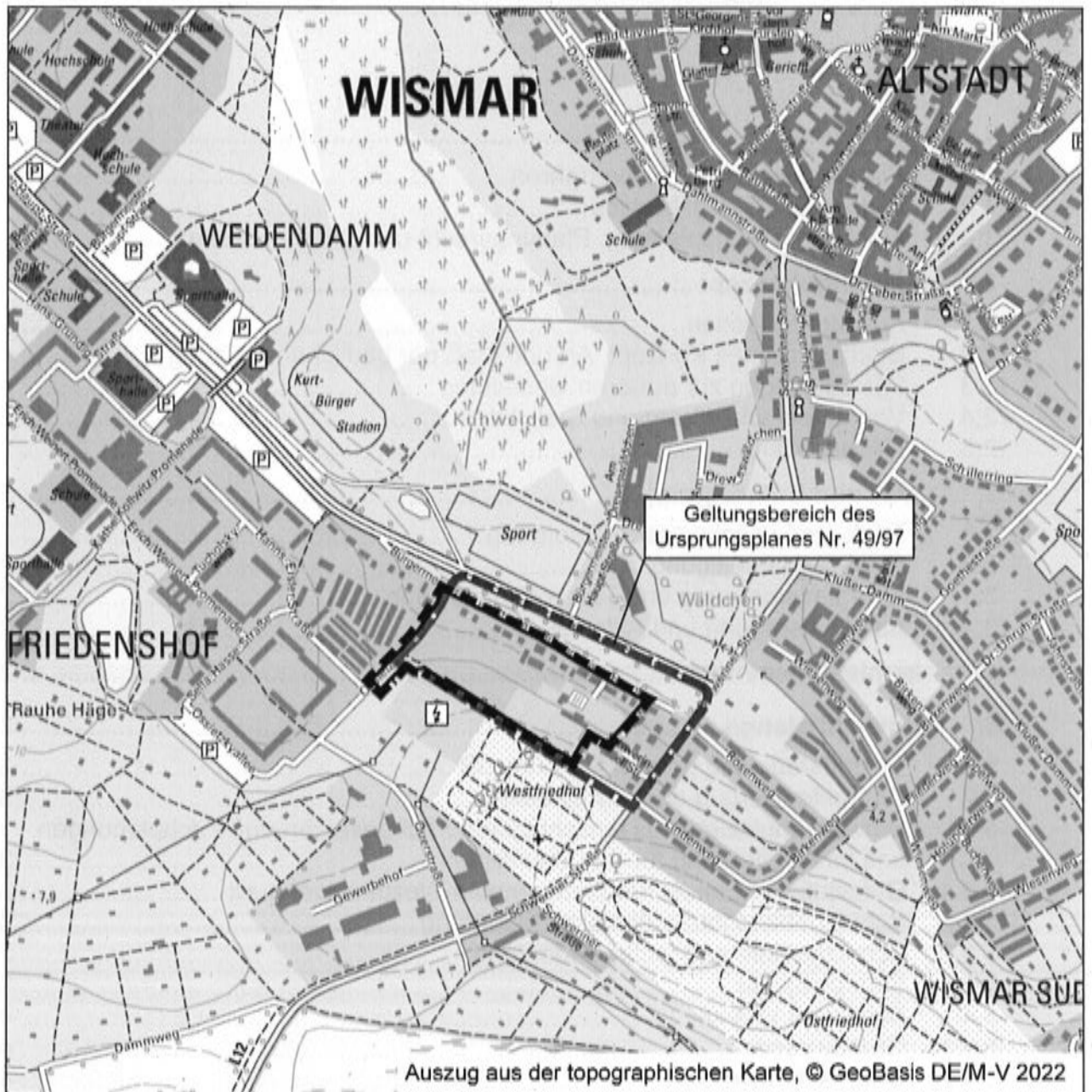


ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT
wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 49/97 „WOHNGEBIET SCHWERINER STRASSE / WESTFRIEDHOF“ 1. ÄNDERUNG

SATZUNG / RECHTSKRAFT

STAND: JANUAR 2026

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	3
1.1 Planungsziele und Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	5
2. Planungskonzept	8
2.1 Ausgangssituation.....	8
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung	11
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung	19
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	22
2.5 Flächenbilanz.....	25
3. Ver- und Entsorgung	25
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	26
3.2 Abwasserbeseitigung	26
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	27
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	27
4. Immissionsschutz.....	29
5. Umweltbelange.....	34
5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB	34
5.2 Charakterisierung des Plangebietes	34
5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	37
5.3.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	37
5.3.2 Schutzgebiete internationaler Bedeutung	37
5.3.3 Schutzgebiete nationaler Bedeutung	37
5.3.4 Schutzobjekte	38
5.4 Schutzgut Wasser	47
5.4.1 Grundwasser	47
5.4.2 Oberflächenwasser	48
5.4.3 Planung und Bewertung.....	49
5.5 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse	49
5.6 Grünordnerische Festsetzungen.....	56
5.7 Quellen und Literatur	57
6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....	57
7. Sonstiges.....	58
Ausfertigungsvermerk	58

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 8240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Planungsziele und Planverfahren

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 25.08.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97 „Wohngebiet Schweriner Straße/Westfriedhof“ gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Der Hansestadt Wismar lag ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes eines Unternehmens vor, das Grundstücke innerhalb des Plangebietes erworben hat und die Entwicklung eines Wohngebietes beabsichtigt. Die Flächen wurden ehemals von einer Gärtnerei und für Garagen genutzt und liegen seit Jahren brach. Ziel ist die Errichtung von vorwiegend Mehrfamilienhäusern unter Berücksichtigung ökologischer, klimatechnischer und energetischer Aspekte. Dazu werden die städtebaulichen Parameter wie Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung sowie die verkehrliche Erschließung geändert.

Grundstücke entlang der „Kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße“ mit bestehender Wohnbebauung sowie Grundstücke nördlich des Westfriedhofs, für die ebenfalls Entwicklungsabsichten bestehen, wurden aus städtebaulichen Gründen in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97 reagiert die Hansestadt Wismar auf die anhaltende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum. Nachgefragt werden sowohl Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und kleinen Stadtvillen als auch attraktive Mietwohnungen innerhalb moderner Wohnanlagen. Um diese Nachfrage bedienen und ein entsprechendes städtebauliches Konzept umsetzen zu können, wird der Bebauungsplan geändert.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen (Verkehrslärm, Emissionen des angrenzenden Umspannwerkes, Sportplatzlärm) wurden gutachterlich untersucht und erfuhren im Aufstellungsverfahren eine besondere Beachtung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit der vorliegenden Planung werden Flächen für eine bauliche Entwicklung vorbereitet, die bereits baulich genutzt wurden bzw. werden sowie teilweise als innerörtliche Brachflächen zu bewerten sind.

Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes bleibt unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Erstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB. Trotzdem sind die Umweltbelange, u.a. in Bezug auf den Gehölz- und Artenschutz, angemessen zu berücksichtigen.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden im Zeitraum Juni/August 2024 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Es hat keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Zeitraum September/Oktober 2022 unterrichten und zur Planung äußern.

Mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97 „Wohngebiet Schweriner Straße/Westfriedhof“, der am 30.01.2025 von der Bürgerschaft gebilligt wurde, erfolgte im Zeitraum Februar/März 2025 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Hansestadt Wismar, etwa 1 km südwestlich vom Marktplatz der Hansestadt.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2022)

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von etwa 4,2 ha umfasst die überwiegenden Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49/97 „Wohngebiet Schweriner Straße/Westfriedhof“ der Hansestadt Wismar. Er wird begrenzt im Norden von der kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße, im Osten von einer Linie im Abstand von circa 70 bis 110 Meter westlich der Schweriner Straße, im Süden vom Geh- und Radweg

nördlich des Westfriedhofes und des Umspannwerkes Ossietzkyallee und im Westen von der westlichen Begrenzung der Ossietzkyallee.

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes.

Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet im Wesentlichen als gemischte Baufläche und als kleinere gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die 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 2 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 in 23966 Wismar, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49/97 der Hansestadt Wismar, die Topographische Karte vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2022), der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Siwek (Wismar, November 2022), sowie eigene Erhebungen.

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) über das die entsprechende Landesverordnung am 31. August 2011 in Kraft getreten ist. Darüber hinaus sind zu berücksichtigen die Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 07. Juni 2024 sowie der Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024). Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung für Mecklenburg-Vorpommern (Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) vom 27. Mai 2016).

Entsprechend dem RREP ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum (3.2 (3) Z LEP M-V und 3.2.1 (3) Z RREP WM) sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Letzteres wird hier u.a. so begründet: „Wismar ist mit seinem Seehafen sowie der Werft- und Holzindustrie das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburgs“ sowie Tourismus- und Hochschulzentrum. „Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden“.

Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2.1 (4) LEP) wird im RREP WM wie folgt untersetzt:

„Mittelzentren sollen als

- Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs,
- regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
- Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs

gestärkt und weiterentwickelt werden.“

Als Ziel der Raumordnung wurde formuliert (3.2.1 (5) RREP WM): „In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.“ Dies wird damit begründet, dass sich „die Hansestadt Wismar aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab[hebt]. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken.“

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat mit Schreiben vom 23.07.2024 mitgeteilt, dass das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97 der Hansestadt Wismar mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist:

„Das Vorhaben entspricht den Programmsätzen 4.2 (1) Z LEP M-V und 4.2 (1) Z TF SE, wonach die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist.

Die Zentralen Orte sollen auf die Bereitstellung eines quantitativ bedarfsgerechten wohnbaulichen Angebotes hinwirken und Wohnbauflächenangebote für die über den örtlichen Bedarf hinausgehende Nachfrage schaffen. Es soll ein vielfältiges wohnbauliches Angebot geschaffen werden, dass die Nachfrage verschiedener Ziel- und Nutzergruppen adäquat berücksichtigt (vgl. Programmsätze 4.2 (2 und 3) TF SE). Die vorliegende Planung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 49/97 kommt diesen Grundsätzen mit der geplanten Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern nach.

Mit dem in Rede stehenden Vorhaben wird zudem eine innerstädtische Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt und somit ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Damit entspricht das Vorhaben den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP MV und 4.1 (5) Z TF SE zum Vorrang der Innenentwicklung. Mit der Planung von überwiegend mehrgeschossigem Wohnungsbau wird ebenfalls dem Ansatz des flächensparenden Bauens und der Wohngebietsentwicklung an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung und günstiger Lage zu Infrastrukturen Rechnung getragen (vgl. 4.1 (3) und 4.2 (4) Z TF SE).“

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM) sowie in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. einem Tourismusentwicklungsraum (4.6 (4) LEP M-V und 3.1.3 (3) RREP WM).

Auf eine alternative Standortprüfung verzichtet die Hansestadt, da ursprünglich bebaute Flächen im Innenbereich wieder einer Nutzung zugeführt werden und bereits Planungsrecht für eine Bebauung besteht. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Neben der Aufstellung des RREP WM obliegt dem Regionalen Planungsverband Westmecklenburg entsprechend § 20 a LPIG M-V auch „die Verwirklichung der darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung“. Dementsprechend werden Strategien der Umsetzung aufgezeigt. So wird als eines der Instrumente zur Bewältigung der Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungs- und Städtebau die Steuerung des integrativen Stadtumbaus genannt. „Eine geeignete Grundlage ... [hierfür] bilden Integrierte Stadtentwicklungskonzepte“.

Ein solches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt für die Hansestadt Wismar vor. Dessen 3. Fortschreibung wurde am 23.05.2019 von der Bürgerschaft beschlossen.

Die Hansestadt Wismar hat folgende gesamtstädtische strategische Ziele (Kapitel 12.1) für die künftige Entwicklung festgelegt:

- Stärkung der Stadt als Zentrum für Bildung und Kultur, für Wissenschaft, Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistung, für Wohnen und Verwaltung unter Einbeziehung einer diverser werdenden Stadtgesellschaft
- Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der maritimen Wirtschaft und des Schiffbaus durch Förderung der Vernetzung und Unterstützung des

Technologietransfers

- Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung – Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf integrierten Standorten im Sinne des Klimaschutzes
- Schutz und denkmalgerechte Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes der zum UNESCO-Weltkulturerbe zählenden Altstadt sowie der Baudenkmale außerhalb der Altstadt, nachhaltige Entwicklung kultureller und touristischer Angebote
- Ausbau der sozialen und umweltrelevanten Verkehrsinfrastruktur unter Beachtung von Barrierefreiheit und Energieeffizienz sowie Inklusion
- Schutz und nachhaltige Verbesserung der vorhandenen Naturräume und der Umwelt sowie Förderung der Ressourceneffizienz

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Friedenshof. Der Stadtteil Friedenshof ist ein gemischtes Wohngebiet. Auf der einen Seite wird es durch die industriell gefertigten Wohngebäude, die die überwiegende Wohnform in den Stadtteilgebieten Friedenshof I und II darstellen, geprägt. Auf der anderen Seite befinden sich Flächen mit privatem Wohneigentum in Dammmusen/Gartenstadt sowie im restlichen Bereich des Stadtteils Friedenshof. Die Bereiche Friedenshof I und II gehören zum Stadtumbaugebiet mit abnehmendem Handlungsbedarf.

Dem Bereich des Plangebietes selbst sind keine konkreten Maßnahmen zugeordnet.

Die Entwicklung des Gebietes entspricht den allgemeinen Entwicklungszielen und abgeleiteten Maßnahmen der Hansestadt Wismar, u.a. werden berücksichtigt:

- Bereitstellung von Wohnbauflächen durch Ermittlung von brachliegenden Potentialflächen für Wohnungsneubau für diverser werdende Nachfragruppen,
- Aktivierung und Förderung der Innenentwicklung durch Schließung von Baulücken/Nachverdichtung.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Für den Bereich der 1. Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49/97. Die Flächen im Osten des Ursprungsplanes sind nicht Bestandteil der Änderung, da hier aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen und nicht erkennbarer Entwicklungspotentiale derzeit kein Planungserfordernis besteht. Darüber hinaus ist ein Teil des Geh- und Radweges nördlich des Westfriedhofes nicht Bestandteil der Planung, da hier ebenfalls kein Planungserfordernis gesehen wird. Die Flächen sind bereits in der Ursprungsplanung als Verkehrsflächen festgesetzt.

Das ursprüngliche Planungsziel bestand für den Bereich der Änderung darin, Mischgebiete sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln. Mit der Aufgabe der Nutzung der ehemaligen Gärtnerei ergeben sich nun neue Möglichkeiten für die bauliche Entwicklung.

Das Gebiet zeichnet sich durch seine Nähe zur Wismarer Altstadt und zu vorhandenen bzw. in Bau befindlicher Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe ist der „HanseHof“ mit Einkaufsmöglichkeiten und Angeboten der medizinischen Versorgung vorhanden. Im Bereich der Fläche des ehemaligen Gaswerkes der Hanseatischen

Energieversorgung Aktiengesellschaft (HEVAG – heute: E-Dis AG) sowie im Bereich des heutigen ALDI-Marktes erfolgt derzeit die Entwicklung der stadtnahen Fläche für die Nutzung durch Einzelhandel, einen Wohnmobilstellplatz, einen öffentlichen Parkplatz, durch Wohnbebauung und für Grünflächen. Ein Großteil der geplanten Angebote ist bereits realisiert.

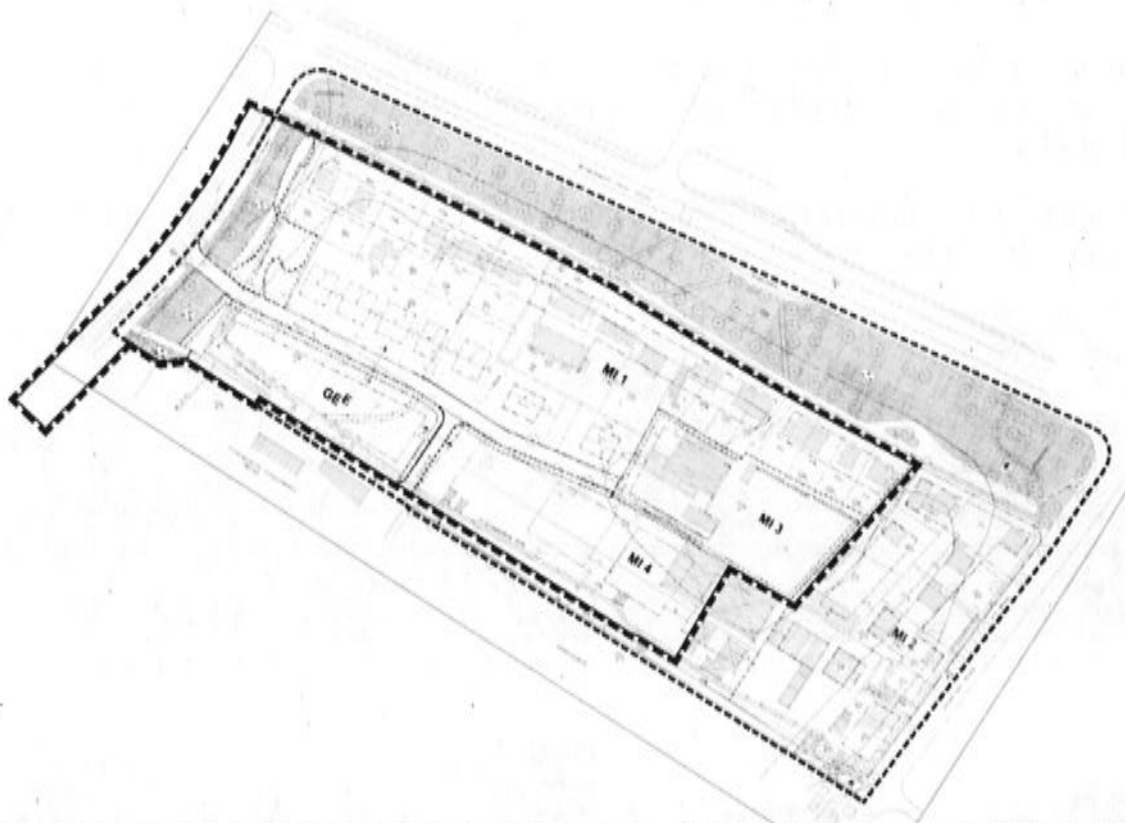


Abbildung 3: Kennzeichnung des Bereiches der 1. Änderung im Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. 49/97 der Hansestadt Wismar.

Die „Ossietskyallee“ im Osten des Plangebietes wird von einer Allee gesäumt. Östlich angrenzend prägt eine breite Grünfläche mit einer Baumreihe das Straßenbild. Parallel zur „Kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße“, über die auch die verkehrliche Erschließung erfolgt, sind Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser im Bestand vorhanden. Die weit überwiegende Nutzung liegt hier beim Wohnen, so dass die bisherige Festsetzung als Mischgebiet im Zusammenhang mit der Gesamtplanung nicht mehr zutreffend ist.

Südlich an die privaten Grundstücksflächen schließen sich die Flächen der ehemaligen Gärtnerei mit den Bewirtschaftungsflächen und unterschiedlichen Gehölzstrukturen an. Ehemals vorhandene Gewächshäuser wurden bereits zurückgebaut. Diese Flächen sind über einen Stichweg von der „Kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße“ angebunden.

Im Südosten des Plangebietes grenzt das Wohngebiet an das Gelände des Friedhofs der Hansestadt Wismar, einem Gartendenkmal, an. Im Südwesten befindet sich ein Umspannwerk. Nördlich von Friedhof und Umspannwerk verläuft ein Geh- und Radweg, der die „Ossietskyallee“ und die „Schweriner Straße“ verbindet. Die Flächen des Friedhofes werden durch einen ortsbildprägenden Großbaumbestand parallel zum Geh- und Radweg gerahmt.

Im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung stehen Geländehöhen zwischen rund 5,50 m im Norden und rund 7,50 m im Südosten an. Auf den Flächen, die für eine Neubebauung vorgesehen sind, liegen die Geländehöhen zwischen etwa 7,50 m im nördlichen Bereich und etwa 13,0 m im südlichen Bereich. Es befindet sich ein markanter Geländesprung, eine Böschung mit einem Höhenunterschied bis zu 2,30 m, im westlichen Bereich des Plangebietes.

Eine Bushaltestelle zum Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt unmittelbar nördlich des Plangebietes an der „Bürgermeister-Haupt-Straße“.

Die Altstadt als Zentrum der Hansestadt Wismar ist über die Straßenanbindungen, den ÖPNV und über Fuß- und Radwegeverbindungen sehr gut zu erreichen.



Foto 1 und Foto 2: Bebauung und Baumreihe entlang der „Kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße“.



Foto 3: Bebauung entlang der „Kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße“.



Foto 4: Stichweg von der „Kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße“ ins Plangebiet.



Foto 5 und Foto 6: Flächen der ehemaligen Gärtnerei.



Foto 7: „Ossietzkyallee“ mit Grünstreifen und Allee.



Foto 8: Geh- und Radweg in Höhe des Friedhofes.



Foto 9 und Foto 10: Geh- und Radweg in Höhe des Umspannwerkes sowie die Einfahrt zum Umspannwerk.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliches Konzept

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes insbesondere auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei (Gebiete WA 2 bis WA 7). Dafür liegt ein abgestimmtes städtebauliches Konzept zu Grunde, nach dem etwa 90 Wohneinheiten in Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern entstehen können.

Für die bereits bebauten Flächen an der „Kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße“ (Gebiete WA 1) wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97 der bauliche Bestand hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt und gesichert. Die baulich prägenden Strukturen, z.B. hinsichtlich der Bauflucht und der Gestaltung, sollen erhalten werden. Ausreichende Entwicklungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten werden durch die Festsetzungen allerdings weiterhin gewährleistet. Über den Bestand hinaus soll jedoch keine Bebauung in der zweiten Reihe erfolgen. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO anstelle eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO, um die tatsächlichen Nutzungen zu würdigen.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept zur Entwicklung der Flächen der ehemaligen Gärtnerei, beispielhafter Darstellung auch von Baumanpflanzungen zur Freiflächengestaltung (A&P Wismar, 10.10.2024).

GELÄNDESCHNITT
1-1



GELÄNDESCHNITT
2-2



GELÄNDESCHNITT
3-3



Abbildung 5: Beispielhafte Geländeschnitte zur Entwicklung der Flächen der ehemaligen Gärtnerei (A&P Wismar, 10.10.2024).

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist zum einen durch den vorhandenen Geh- und Radweg zwischen „Ossietzkyallee“ und „Schweriner Straße“ gegeben und zum anderen durch die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße mit Anbindung an die „Ossietzkyallee“ sowie eines Gehweges mit Anbindung an die „Kleine Bürgermeister-Haupt-Straße“ vorgesehen.

Mit der geplanten Haupterschließungsstraße wird auch die verkehrliche Anbindung des südwestlich gelegenen Umspannwerkes gesichert.

Mit dem aktuellen städtebaulichen Konzept für die Neubebauung (Gebiete WA 2 bis WA 7) ist die Errichtung von unterschiedlichen Gebäudetypen, Einfamilien- und vorwiegend Mehrfamilienhäusern, vorgesehen, die sich entlang der neuen Planstraßen aufreihen. Zur Aufwertung und Gestaltung des Ortsbildes dient die Anpflanzung von Einzelbäumen.

Die erforderlichen Stellplätze für das Parken der Bewohner sollen v.a. innerhalb einer Tiefgarage im westlichen Teil des Plangebietes untergebracht werden, um attraktive Freiflächen und Aufenthaltsbereiche für die Bewohner schaffen zu können. Öffentliche Parkplätze für Besucher sowie Kurzzeitparkplätze werden im Gebiet eingeordnet.

Südlich an das Plangebiet grenzt die Fläche des unter Denkmalschutz stehenden Gartendenkmals „Friedhof Wismar“ (§ 5 Abs. 1 DSchG M-V - in Denkmalliste eingetragen) an. Der Umgebungsschutz ist, v.a. hinsichtlich des vorhandenen Baumbestandes entlang der Friedhofsgrenze zu berücksichtigen. Dieser Baumbestand mit Wurzelschutzbereich ist im Plan dargestellt. Beeinträchtigungen der Bäume sind grundsätzlich auszuschließen.

Die vorhandene Allee und Baumreihe entlang der „Ossietzkyallee“ wird weiterhin innerhalb der öffentlichen Grünfläche berücksichtigt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten und vorhandenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die allgemeinen Wohngebiete (Gebiete WA 1 bis WA 7) dienen damit überwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Die Ferienwohnnutzung wird ausgeschlossen, um Wohnraumangebote für das Dauerwohnen zu schaffen.

Innerhalb des Plangebietes können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Darüber hinaus sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nach der BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Hauptsächlich sollen aber Wohnungen zur Berücksichtigung des Wohnraumbedarfes entstehen.

In den **Gebieten WA 1** wird die bestehende, überwiegende Einfamilienhausbebauung geregelt und gesichert. Die Festsetzungen der Ursprungsplanung werden hier aufgegriffen. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen in offener Bauweise zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe liegt bei 3,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe bei 9,00 m. Für die klassischen Satteldächer sind Dachneigungen zwischen 40° und 50° zulässig. Für zwei Bestandsgebäude wird die Traufhöhe gemäß Bestand mit maximal 5,50 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gilt im Gebiet WA 1 die mittlere Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße vor der Mitte der jeweiligen Gebäudefront, also die Höhe der vorhandenen und ausgebauten „Kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße“.

Ziel der Hansestadt für die Neubebauung in den Gebieten WA 2 bis WA 7 ist es neben einer angemessenen Verdichtung, die Zahl der möglichen Wohneinheiten zu reglementieren, um dadurch auch die Verkehrsmenge innerhalb des Plangebietes zu beschränken und eine verkehrsberuhigte Erschließung zu ermöglichen. Es soll ein Großteil des ruhenden Verkehrs in die Tiefgarage im westlichen Teil des Plangebietes (Gebiet WA 6) abgeleitet werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden dazu für die einzelnen Baugebiete folgende Festsetzungen differenziert getroffen:

- Festsetzung von Grundflächenzahlen,
- Festsetzungen zur zulässigen Zahl von Wohneinheiten in Gebäuden,
- Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe,
- Festsetzungen zu den maximal zulässigen Vollgeschossen,
- Berücksichtigung des Stellplatzbedarfs für bestimmte Baugebiete innerhalb der Tiefgarage.

In den Gebieten WA 2, WA 4 und WA 5 sind Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen mit Flach- und Pultdächern bis zu 20° Dachneigung und einer maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe von 7,50 m bzw. 10,0 m zulässig. Die zulässige Dachneigung schafft gute Voraussetzungen für eine Dachbegrünung.

Die Gebiete WA 3, WA 6 und WA 7 sind für eine Einzelhausbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern mit maximal drei Vollgeschossen vorgesehen, wobei das dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist.

Für die Gebäude in den Gebieten WA 3, WA 6 und WA 7 sind ebenfalls Flach- und Pultdächer mit maximal 20° Dachneigung zulässig. Die zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhen werden mit 10,0 m bzw. 12,0 m festgesetzt.

Es ist zu beachten, dass das Staffelgeschoss mindestens an einer Gebäudeseite um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen muss. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V). In allen Baugebieten sind Dachterrassen oberhalb des obersten Vollgeschosses unzulässig, um eine unangemessene Höhenentwicklung zu vermeiden.

Durch das zurückspringende Staffelgeschoss wird eine harmonische Ortsbildgestaltung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in der „Kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße“ gewährleistet.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Firsthöhe beim Pultdach ist gleich der Schnittpunkt des aufstrebenden Mauerwerkes mit dem äußeren Punkt des Daches (Dachaußenhaut), gemessen an der höheren Dachseite. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes einschließlich Attika. Die Traufhöhe ist gleich der Schnittpunkt des aufstrebenden Mauerwerkes mit dem äußeren Punkt des Daches (Dachaußenhaut), bei Pultdächern gemessen an der niedrigeren Dachseite.

In den **Gebieten WA 2 bis WA 7** gilt für Hauptgebäude als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen die Oberkante des fertiggestellten Rohfußbodens im Erdgeschoss (OKRF EG).

In den Gebieten WA 2 bis WA 7 ergibt sich der Bezugspunkt (OKRF EG) durch die interpolierte Höhe der festgesetzten Höhenpunkte in der Planzeichnung, innerhalb des zugehörigen anbaufähigen öffentlichen Straßenabschnittes (Planstraße A und B), gemessen vor der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefront lotrecht vom Straßenrand. Für Gebäude außerhalb dieses Lotes ist der nächstgelegene, festgesetzte Höhenpunkt maßgebend.

Es wird auf die folgende Prinzipskizze 1 verwiesen.

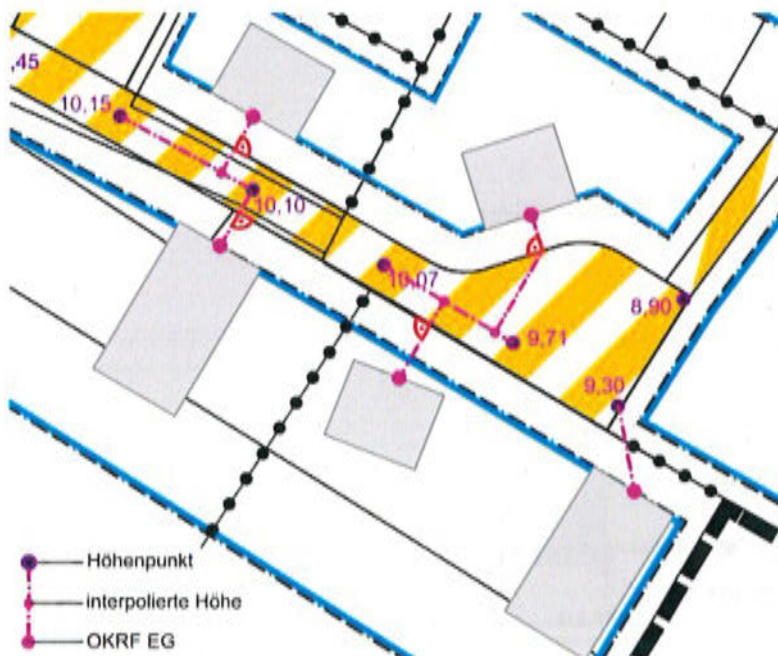


Abbildung 6: Prinzipskizze 1

In den Gebieten WA 5 bis WA 7 gilt für Baugrundstücke mit ansteigender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige anbaufähige Erschließungsstraße (Planstraße A und B): In den in der folgenden Tabelle genannten allgemeinen Wohngebieten darf der untere Bezugspunkt OKRF EG folgende Maximalwerte oberhalb des o.g. Höhenpunktes nicht überschreiten:

Gebiet	Maximale Höhenlage OKRF EG oberhalb des Höhenpunktes
WA 5	max. 1,00 m
WA 6	max. 1,00 m
WA 7 -Teilfläche 1	max. 1,00 m
WA 7 -Teilfläche 2	max. 1,50 m

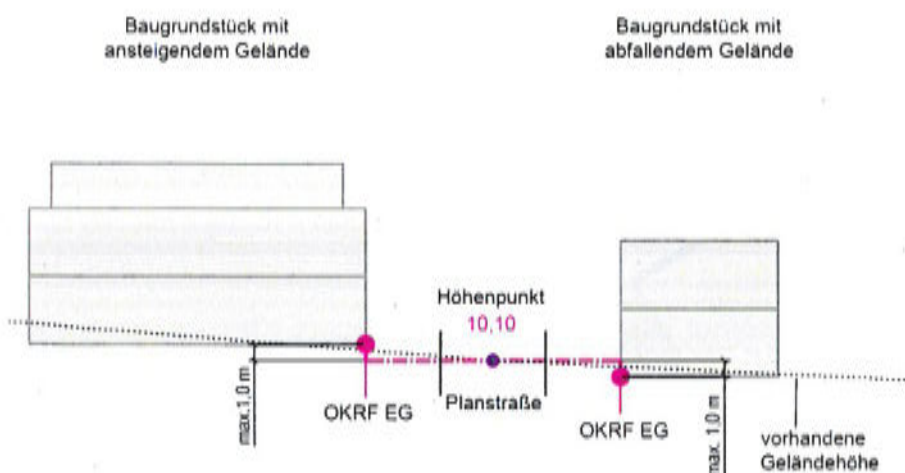
In den Gebieten WA 6 und WA 7 darf der untere Bezugspunkt OKRF EG nicht unterhalb des festgesetzten Höhenpunktes liegen.

In den Gebieten WA 2 bis WA 5 gilt für Baugrundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige anbaufähige Erschließungsstraße (Planstraße A und B):

In den in der folgenden Tabelle genannten allgemeinen Wohngebieten darf der untere Bezugspunkt OKRF EG folgende Maximalwerte unterhalb des o.g. Höhenpunktes nicht überschreiten:

Gebiet	Maximale Höhenlage OKRF EG unterhalb des Höhenpunktes
WA 2 – Ost	max. 1,00 m
WA 2 – West	max. 1,50 m
WA 3	max. 1,00 m
WA 4	max. 1,00 m
WA 5	max. 1,00 m

In den Gebieten WA 2 bis WA 4 darf der untere Bezugspunkt OKRF EG (gemäß 1.4) nicht oberhalb des festgesetzten Höhenpunktes (gemäß 1.5) liegen. Es wird auf die Prinzipskizze 2 verwiesen.



OKRF EG = Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß, unterer Bezugspunkt

Abbildung 7: Prinzipskizze 2

In den **Gebieten WA 2 bis WA 7** gilt für Hauptgebäude als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen die Oberkante des fertiggestellten Rohfußbodens im Erdgeschoss (OKRF EG).

Die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen dient der städtebaulichen Steuerung des Straßenraumbildes, der Anpassung der geplanten Bebauung an das bestehende Umfeld unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. geplanten Geländetopographie sowie der funktionalen Anbindung an die geplanten Erschließungsstraßen (Planstraßen A und B).

Zur Sicherung eines geordneten und harmonischen Orts- und Straßenbildes wird für die Gebäude in den Gebieten WA 2 bis 7 die zentrale Erschließungsstraße zur Ermittlung des Höhenlagebezuges festgelegt. Aufgrund des ansteigenden und abfallenden Geländes innerhalb der Straßenlängsachse werden in einem einheitlichen Abstand von 20 m Höhenpunkte entlang der Planstraßen A und B gemäß der geplanten Straßenendausbauhöhe festgesetzt. Diese Höhenpunkte sind in der Planzeichnung eindeutig mit Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull (NHN) dargestellt.

Als unterer Bezugspunkt in den Gebieten WA 2 bis WA 7 gilt die Oberkante des fertiggestellten Rohfußbodens im Erdgeschoss (OKRF EG) in Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Diese OKRF EG wird aus den nächstgelegenen, festgesetzten Höhenpunkten in der Straßenachse der Planstraße A und B sowie einem maximal zulässigen Maß für Abgrabungen bei ansteigendem Gelände bzw. einem maximalen Maß für Aufschüttungen bei abfallendem Gelände ermittelt.

Abhängig von der topographischen Situation des jeweiligen Grundstücks, tragen die zulässigen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen der Notwendigkeit Rechnung, Geländeunterschiede funktional und gestalterisch verträglich zu überbrücken.

So wird bei rückwärtig ansteigenden Grundstücken eine maximale Erhöhung der OKRF EG von bis zu 1,00 m über dem anbaufähigen Straßenabschnitt zugelassen. In den Gebieten WA 6 und WA 7 darf der untere Bezugspunkt OKRF EG nicht unterhalb des Höhenpunktes liegen. Damit soll sowohl ein sinnvolles Höhenniveau zwischen Straße und Gebäude hergestellt als auch das Gebäude selbst gegenüber dessen Umfeld (z.B. Nachbarbebauung, Geländeböschungen) verträglich positioniert und visuelle Gebäudeüberhöhungen vermieden werden.

Innerhalb des südöstlichen Bereiches des Gebietes WA 7, Teilfläche 2, darf der untere Bezugspunkt maximal 1,5 m über dem Höhenpunkt liegen. Damit berücksichtigt die Stadt den hier größeren Höhenunterschied von etwa 3,0 m zwischen geplanter Straßenausbauhöhe und der anstehenden Geländehöhe an den Grundstücksgrenzen. Ein zu hohes Maß an Abgrabungen soll vermieden werden.

Bei rückwärtig abfallenden Grundstücken wird eine Absenkung der OKRF EG von bis zu 1,50 m unter der Höhe der Erschließungsstraße ermöglicht. In den Gebieten WA 2 bis WA 4 darf der untere Bezugspunkt OKRF EG nicht oberhalb des Höhenpunktes liegen.

Diese Regelungen zielen darauf ab, auch hier für die größeren Geländeunterschiede, gestalterische und funktionale Übergänge zu dem nördlich angrenzenden Bestand zu erreichen.

Für die im Gebiet WA 6 geplante Tiefgarage erfolgt aus funktionalen und topographischen Gründen keine Höhenfestsetzung. Die konkrete Höhenlage dieser Anlage ist abhängig von der internen Erschließung, der konstruktionsbedingten Tiefenlage sowie den Entwässerungserfordernissen und kann auf Ebene des Bebauungsplanes nicht sinnvoll festgelegt werden. Zudem geht von der Tiefgarage keine wahrnehmbare bzw. hochbauliche Wirkung aus.

In den Gebieten WA 1 und WA 4 sind je Einzelhaus maximal zwei **Wohneinheiten** zulässig. In dem Gebiet WA 1 sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Festsetzung erfolgt aufgrund des Bestandes und des Planungsziels einer weniger verdichteten Bebauung in diesen Bereichen.

In den anderen Gebieten des Plangebietes soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. In den Gebieten WA 2-West, WA 3 und WA 7 sind je Einzelhaus maximal fünf Wohneinheiten zulässig. In den Gebieten WA 2-Ost und WA 5 sind maximal vier Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Im Gebiet WA 6 sind je Einzelhaus maximal acht Wohneinheiten zulässig. Diese nach den Baugebieten differenzierten Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten werden getroffen, um das abgestimmte

städtebauliche Konzept umzusetzen und damit auch Reglementierungen zur Verkehrsmenge zu treffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Diese halten zu den Planstraßen in der Regel einen Abstand von 5,0 m ein. Gebäudeteile, wie Erker, Balkone, Windfänge und Terrassen, dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,50 m auf maximal einem Drittel der Gebäudebreite überschreiten.

Diese partielle zulässige Überschreitung der Baugrenzen sowie die Festsetzung von Staffelgeschossen erfolgen, um eine optische Auflockerung der Gebäude zu erreichen, was sich positiv auf das Ortsbild auswirkt.

Innerhalb des Gebietes WA 6 dürfen Tiefgaragen und ihre Zufahrten auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Innerhalb des Gebietes WA 6 gilt für Tiefgaragen die abweichende Bauweise, es sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Diese Festsetzungen zielen darauf ab, möglichst viele Pkw-Stellplätze unterirdisch zu errichten, um Frei- und Aufenthaltsbereiche für die Bewohner zu schaffen.

Der mit der künftigen Wohnnutzung verbundene Bedarf an privaten Stellplätzen sowie öffentlichen Besucherstellplätzen, ist innerhalb des Plangebietes zu realisieren.

Innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 4 sind daher je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück herzustellen.

Innerhalb der Gebiete WA 2, WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7 sind für Einzelhäuser mit drei oder mehr Wohneinheiten für Wohnungen mit einer Wohnfläche kleiner 90 m² mindestens 1 Pkw-Stellplatz je Wohneinheit und für Wohnungen mit einer Wohnfläche von größer 90 m² mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. In diesen Gebieten sind für Einzelhäuser mit einer oder zwei Wohneinheiten mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit zu errichten.

Für die Gebiete WA 2-Ost und WA 5 sind die gemäß o.g. Definition erforderlichen Pkw-Stellplätze vollständig innerhalb des jeweiligen Baugebietes unterzubringen.

Für die Gebiete WA 3 und WA 6 sind die gemäß o.g. Definition erforderlichen Pkw-Stellplätze vollständig innerhalb der Tiefgarage im Gebiet WA 6 unterzubringen.

Für die Gebiete WA 2-West und WA 7 sind mindestens zwei Drittel der gemäß o.g. Definition erforderlichen Pkw-Stellplätze innerhalb der Tiefgarage im Gebiet WA 6 sowie die übrigen erforderlichen Stellplätze innerhalb des jeweiligen Baugebietes unterzubringen.

Zusätzlich sind 10 % von den erforderlichen Pkw-Stellplätzen als öffentliche Besucherparkplätze herzustellen. Dieser erforderliche Bedarf ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Parkplatzfläche herzustellen.

In den Gebieten WA 3, WA 6 und WA 7 sind zusätzlich 10% des erforderlichen Stellplatzbedarfs als Stellplätze zum Kurzzeitparken innerhalb des jeweiligen Baugebietes herzustellen. Innerhalb der Gebiete mit einer Mehrfamilienhausbebauung sollen über den erforderlichen Bedarf hinaus, insbesondere für diejenigen, deren Stellplatz in der Tiefgarage untergebracht ist, Kurzzeitparkplätze zur Verfügung gestellt werden. Kurzzeitparken dient dem temporären Abstellen von Fahrzeugen für besondere Versorgungsbedarfe (z.B. Be- und Entladen, Pflege- und Arzteinsätze, Post-, Paket- und Lieferdienste) und gewährleisten ein kurzzeitiges Parken von Fahrzeugen außerhalb der zugeordneten Stellplätze für die Quartiersbewohner. Sofern bei der Berechnung eine

Nachkommastelle ermittelt wird, ist auf die nächste Zahl aufzurunden, z.B. für 1,2 ermittelte Stellplätze bedeutet es, dass zwei Kurzzeitstellplätze herzustellen sind. Diese Festlegungen basieren aus den Erfahrungen der jüngst erschlossenen Baugebiete der Hansestadt Wismar in Abstimmung mit dem SB Verkehrsplanung der Hansestadt und wurden, beruhend auf dem städtebaulichen Konzept, für das Plangebiet differenziert getroffen.

Innerhalb des Plangebietes ist je sechs oberirdischen Pkw-Stellplätzen bzw. öffentlichen Parkplätzen ein Baum anzupflanzen. Die Anpflanzungen in nahem räumlichen Bezug zu den Stell- bzw. Parkplätzen dienen der Begrünung der Flächen.

Innerhalb des Vorgartenbereiches im Gebiet WA 1 sind die Herstellung einer maximal 5,0 m breiten Zufahrt und die Nutzung dieser Zufahrt als nicht überdachter Stellplatz zulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der „Kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße“ und der straßenseitigen Baugrenze. Die Vorgärten haben positive Wirkung auf den Straßenraum und damit auf das Ortsbild.

Innerhalb der Gebiete WA 2, WA 3, WA 6 und WA 7 im Bereich der ehemaligen Gärtnerei ist zum Schutz des Ortsbildes die Errichtung von oberirdischen Garagen unzulässig.

Innerhalb der Gebiete WA 2 bis WA 7 sind überdachte Stellplätze (Carports) und innerhalb der Gebiete WA 4 und WA 5 sind auch Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Dies dient der städtebaulichen Ordnung der dort geplanten Nutzungen, darüber hinaus nehmen diese Festsetzungen positiven Einfluss auf ein aufgelockertes Ortsbild.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten für private Funkanlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Nachbarschaft vor visuellen bzw. akustischen Beeinträchtigungen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Baugebiete wird entsprechend einer städtischen Bebauungsdichte mit 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist innerhalb des gesamten Plangebietes für Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten usw. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % zulässig.

Innerhalb der Gebietes WA 6 ist für die Errichtung von Tiefgaragen eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis 1,0 zulässig, um eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche für die Tiefgarage zu erreichen. Gemäß § 21a BauNVO ist das Tiefgaragengeschoss nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Plangebietes gewährleisten. Dabei ist durchaus eine Quartiersbildung innerhalb der neu beplanten Flächen beabsichtigt, um ein einheitliches Gestaltungsbild zu erreichen. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Bebauung, unter Berücksichtigung

der örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Bei Doppelhäusern sollten die Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der jeweiligen Gebäudeteile in gleichen Materialien und Farbtönen ausgeführt werden, um eine einheitliche und harmonische Gestaltung zu gewährleisten.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude im **Gebiet WA 1** (vorhandene Wohnbebauung) sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Dachziegel oder -steine zulässig. Dachgauben sind mindestens 0,50 m unter der Hauptfirshöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden und Dächer von Garagen sind als Sattel-, Flach- oder Pultdach auszubilden.

Fassaden der Hauptgebäude im Gebiet WA 1 sind als verputzte Flächen, mit Sichtmauerwerk oder mit Holzverschalungen auszuführen. Putzfassaden sind wie Holzfassaden nur in gebrochenem Weiß, Gelb-, Rot-, Beige, Braun- oder Grautönen zulässig. Bei der Verwendung von Sichtmauerwerk ist dieses in den Farben rot, rotbunt, rotbraun, gelbbraun oder grau auszuführen. Für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Holz bzw. matteden Metall in Kombination mit Glas zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen, ausgenommen Schornsteinverkleidungen, ist unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind mit den Materialien der Hauptgebäude oder aus Holz herzustellen. Garagen sind im selben Fassadenmaterial und derselben Farbgestaltung wie das Hauptgebäude zu gestalten. Carports sind nur als Holzkonstruktion zulässig.

Damit wird das vorhandene Gestaltungsspektrum für die bestehende Bebauung aufgegriffen und für die Zukunft festgeschrieben.

In den **Gebieten WA 2 bis WA 7** sind Flachdächer (Dachneigung kleiner/gleich 10°) von Hauptgebäuden und von Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen (Gebiete WA 4 und WA 5) vollflächig als Gründach auszubilden, ausgenommen davon sind technisch erforderliche Dachaufbauten mit zugehörigen Nebenflächen. Darüber hinaus sind für Pultdächer (Dachneigung größer 10°) von Hauptgebäuden und von Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen (Gebiete WA 4 und WA 5) Blecheindeckungen in matteder Ausführung zulässig.

Fassaden der Hauptgebäude in den Gebieten WA 2 bis WA 7 sind nur mit Sichtmauerwerk, mit lasierten Holzverschalungen, mit Fassadenplatten aus mattedem Metall, als Sichtbeton oder in deren Kombinationen auszuführen. Verputzte Fassadenbereiche dürfen maximal einen Anteil von 10 % der Fassadenfläche aufweisen. Sichtmauerwerk und verputzte Bereiche sind nur in Farbnuancen von Beige, Gelb, Grau, Braun oder Anthrazit zulässig. Holzverschalungen und Metallfassadenplatten sind naturbelassen oder in o.g. Farbnuancen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind mit den o.g. Materialien herzustellen.

Fenster der Hauptgebäude in den Gebieten WA 2 bis WA 7 sind nur in Farbnuancen der Farben Grau und Gelb zulässig.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude werden getroffen, um ein einheitliches Gestaltungsbild und damit einen eigenen Quartiercharakter zu erreichen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) sind auf den Dachflächen zulässig und dürfen die Oberkante der Attika bei Flachdächern um maximal 50 cm überschreiten.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers und zum Schutz des Bodens ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer- oder bleibedeckten Dachflächen unzulässig. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Diese Bauelemente werden als ortsbildstörend eingestuft und sind daher ausgeschlossen.



Abbildung 8: Beispiele für Fassadengestaltung (A&P Wismar, April 2023).

Einfriedungen sind nur als Gehölzhecken aus heimischen Arten oder als Holzzaun mit senkrechter Lattung zulässig. Für Einfriedungen entlang der Planstraßen und der „Kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße“ gilt eine maximale Höhe von 0,80 m. Sämtliche bauliche Einfriedungen sind sockelfrei auszubilden. Der Abstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante von baulichen Einfriedungen muss mindestens 10 cm betragen.

Mit den Festsetzungen für Einfriedungen nimmt die Hansestadt Einfluss auf die optische Gestaltung des Straßenraumes sowie des Ortsbildes. Durch den festgesetzten Mindestabstand vom Boden können Kleintiere (z.B. Igel) die Zäune unterqueren, dies gewährt Fluchtmöglichkeiten und dient somit dem Schutz der Kleintiere.

Entlang der öffentlichen Grünfläche „Grünanlage“ ist innerhalb des Gebietes WA 2-West eine Einfriedung in einer maximalen Höhe von 1,20 m gemäß den o.g. Gestaltungsfestsetzungen zu errichten. Im dargestellten Wurzelschutzbereich ist ausschließlich die Errichtung von Punktfundamenten zulässig. Die Einfriedung zur öffentlichen

Grünfläche soll dazu dienen, dass hier keine fußläufigen Wege über die Grünfläche zur „Ossietzkyallee“ entstehen. Eine fußläufige Verbindung zur „Ossietzkyallee“ besteht über den geplanten Gehweg parallel der Planstraße A in Verknüpfung mit dem Geh- und Radweg zwischen „Ossietzkyallee“ und „Schweriner Straße“.

Entlang des Gehweges zur „Kleinen Bürgermeister-Hauptstraße“ ist innerhalb der Gebiete WA 2-Ost und WA 5 eine Einfriedung in einer maximalen Höhe von 1,20 m gemäß den o.g. Festsetzung für die Gestaltung von Einfriedungen zu errichten. Damit sollen die privaten Grundstücke zum öffentlichen Bereich abgrenzt werden.

Um mögliche Störungen durch Reflektionen im Ortsbild zu verhindern, ist die Verwendung von lichtreflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Dauerstellplätze von Müllbehältern zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hauptgebäudeflucht sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder begrünten Rankgittern zu versehen. Diese Begrünungen dienen der positiven Gestaltung des Ortsbildes.

Der Vorgartenbereich in allen Gebieten zwischen Straße und festgesetzter Baugrenze, ausgenommen von zulässigen Befestigungen, ist flächig zu bepflanzen. Das Anlegen von Kiesel- oder Schottergärten ist unzulässig. Ziel ist eine Gestaltung mit Stauden, Sträuchern sowie Rasen, um ökologisch wertvolle und ästhetisch ansprechende Vorgärten mit Wirkung in den öffentlichen Straßenraum zu schaffen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Damit soll ebenfalls ein dem Wohngebiet angemessener Charakter gewährleistet werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Grundzüge der Verkehrserschließung wurde in Zusammenarbeit des Erschließungsplaners mit der Hansestadt Wismar abgestimmt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch eine neue Anbindung an die vorhandenen Verkehrsflächen „Kleine Bürgermeister-Haupt-Straße“ und „Ossietzkyallee“ gesichert. Darüber hinaus bestehen Möglichkeiten für Radfahrer und Fußgänger, das Plangebiet durch den Geh- und Radweg zwischen „Schweriner Straße“ und „Ossietzkyallee“ zu erreichen.

Die Grundstücke des Gebietes WA 1 mit der vorhandenen Wohnbebauung liegen direkt an der „Kleine Bürgermeister-Haupt-Straße“.

Die neue Anbindung zur Erschließung der Gebiete WA 2 bis WA 7 und des Umspannwerkes erfolgt von der „Ossietzkyallee“ direkt südlich des derzeitigen Geh- und

Radweges über die Planstraße A (Schnitt A – A/ Schnitt B – B), die mit einseitigem Gehweg ausgebaut werden soll.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke im Bereich der „Ossietzkyallee“ sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig. Vegetation darf straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen ist vorhandener Baumbestand.

Über die Planstraße A ist die Anbindung der Tiefgarage innerhalb des Gebietes WA 6 vorgesehen. Der Ein-/Ausfahrtbereich ist in einer Breite von 4,75 m festgesetzt, um den Begegnungsfall Pkw/Pkw zu beachten. Hinsichtlich der erforderlichen Pkw-Stellplätze wird auf den Punkt 2.2 dieser Begründung verwiesen.

Öffentliche Parkplätze für Besucher werden nördlich der Planstraße B eingeordnet. Im Zuge der Erschließungsplanung ist die EAR 23 „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßentwurf, September 2023), in der Senkrechtparkplätze mit 2,65 m x 5,20 m bemessen sind, heranzuziehen. Die Öffentliche Parkfläche ist in einer Breite von 17,0 m festgesetzt.

Die verkehrliche Anbindung des Umspannwerkes erfolgt zum einen über die Planstraße A und zum anderen über den Geh- und Radweg zwischen „Schweriner Straße“ und „Ossietzkyallee“. Der Ein- und Ausfahrtbereich zum Umspannwerk ist in der Planzeichnung aufgenommen. Künftig ist für diesen vorhandenen Geh- und Radweg ein klappbares und abschließbares Poller-System vorzusehen, um die Zugänglichkeit für das Gelände des Umspannwerkes zu gewährleisten.

Die Planstraße A geht in die Planstraße B als Mischverkehrsflächen (Schnitt C - C) über. Innerhalb der Planstraße B sind mindestens zwei Bäume anzupflanzen (Schnitt D – D), was der Aufwertung des Straßenraumes und der Verkehrsberuhigung dient. Die Planstraße B mündet im Osten in eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage mit einem Durchmesser von 21,0 m.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde der Übergangsbereich zwischen der Planstraße A und B, insbesondere hinsichtlich der Höhenabwicklung geprüft. Es sind weitere Elemente für eine Verkehrsberuhigung innerhalb der Planstraße B zu berücksichtigen.

Die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Gebiete WA 2-West, WA 3 und WA 6 sollen der Verkehrssicherheit dienen.

Ein Gehweg (Schnitt E – E) zwischen der „Kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße“ und der Wendefläche im Osten der Planstraße B schafft eine verkehrliche Verbindung. Die Breite der Verkehrsfläche des Weges ergibt sich aus der vorhandenen Flurstücksbreite.

Es wurde eine überschlägige Ermittlung (auf der Grundlage der Berechnung des SB Verkehrsplanung der Hansestadt Wismar, März 2024) der zu erwartenden Verkehrsmengen im Plangebiet vorgenommen. Mit dem Ansatz einer Nutzung der Planstraße A durch den Verkehr von 90 Wohneinheiten ergibt sich eine Verkehrsmenge von rund 580 Fahrzeugen am Tag. Nicht der gesamte Verkehr nutzt die Planstraße B, da ein Teil bereits in die Tiefgarage bzw. in das Gebiet WA 2-West abgeleitet wird. Unter der Beachtung des verbleibenden Verkehrsaufkommens für 75 Wohneinheiten für die Planstraße B ergibt sich eine Verkehrsmenge von rund 390 Fahrzeugen am Tag.

Damit ist die Voraussetzungen für den Ausbau einer Mischverkehrsfläche der Planstraße B erfüllt. Mit den empfohlenen Ausbauquerschnitten werden die Anforderungen an die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer beachtet.

In der „Bürgermeister-Haupt-Straße“, nördlich des Plangebietes, befinden sich Haltestellen zur Anbindung an das Netz des ÖPNV.

Empfohlener Straßenquerschnitt
 Angaben in m

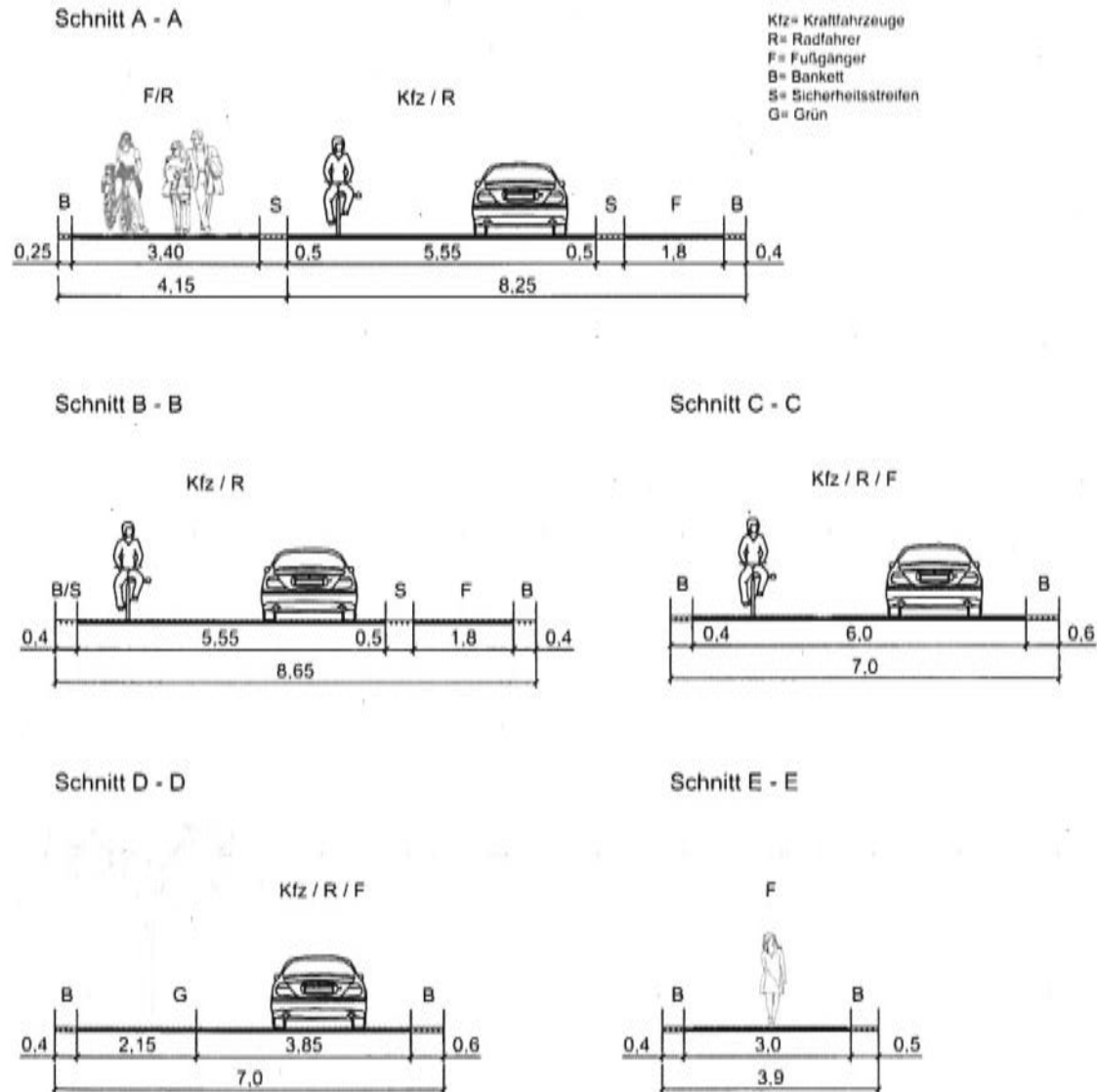


Abbildung 9: Empfohlene Straßenquerschnitte

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 4,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz der festgesetzten Flächen im Plangebiet.

		Flächengröße in m ² , gerundet
Allgemeine Wohngebiete		33.140
WA 1	12.680	
WA 2	4.975	
WA 3	2.805	
WA 4	740	
WA 5	2.635	
WA 6	3.295	
WA 7	6.010	
Verkehrsflächen		6.800
Planstraße A	980	
Planstraße B	1.545	
Geh- und Radweg	255	
Gehweg	230	
Öffentliche Parkfläche	380	
Ossietzkyallee	3.410	
Grünflächen		1.785
Grünanlage, öffentlich	1.785	
Fläche für Versorgungsanlagen		25
Elektrizität, Trafostation	25	
Plangebiet		41.750

3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Gebiete WA 1 ist bereits vorhanden. Für die Gebiete WA 2 bis WA 7 erfolgt die Erschließung über die Herstellung neuer Anlagen, die an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzu beziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Versorgungsleitungen zu gewährleisten und um vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage von vorhandenen Leitungen, insbesondere im öffentlichen Bereich, ist im Vorfeld von Bauarbeiten und vor der Realisierung von Ausgleichs-/Ersatzpflanzungen zu ermitteln. Bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen sind die Mindestabstände zu den Ver- und Versorgungsleitungen gemäß den baurechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Die künftigen Ver- und Versorgungsleitungen werden im öffentlichen Raum bzw. innerhalb der festgesetzten Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger neu verlegt. Vorhandene Leitungen, die geplante Bauflächen queren, werden teilweise zurückgebaut. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Versorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Zuständigkeit zur Trinkwasserversorgung liegt bei der Stadtwerke Wismar GmbH. Die Versorgungsanlagen sind für die Gebiete WA 2 bis WA 7 mit Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der „Ossietzkyallee“ neu herzustellen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserleitung (VW125St), die auch das Gebiet WA 2-West quert. Diese Leitung wird umverlegt, um die Versorgung und die geplante Bebaubarkeit zu gewährleisten.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist dem Gesundheitsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Die Löschwasserversorgung wird über das neuherzustellende Trinkwassernetz gesichert. Ausreichende Leitungsquerschnitte und ein zusätzlicher Hydrant werden daher im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert und entsprechend auszubauen.

3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde durch die Hansestadt auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB) übertragen. 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 EVB durchzuführen. Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar ist zu beachten.

Die neuen Entsorgungsanlagen zur Schmutz- und Regenwasserableitung für die Gebiete WA 2 bis WA 7 sind an die vorhandenen öffentlichen Leitungen in der „Ossietzkyallee“ bzw. „Kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße“ anzuschließen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine private Schmutzwasserleitung (B 200 DN), die auch das Gebiet WA 2-West quert. Diese Leitung wird gekappt und in das neue Leitungssystem eingebunden, so dass die Entsorgung weiterhin gesichert ist und die geplante Bebaubarkeit gewährleistet werden kann.

Aufgrund des anstehenden Bodens ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist über die öffentlichen Anlagen zentral abzuleiten.

Zur Minderung des Wasserabflusses wird festgesetzt, dass in den Gebieten WA 2 bis WA 7 Flachdächer (Dachneigung kleiner/gleich 10°) von Hauptgebäuden und von Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie von Garagen (Gebiete WA 4 und WA 5) vollflächig als Gründach auszubilden sind, ausgenommen davon sind technisch erforderliche Dachaufbauten mit zugehörigen Nebenflächen.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke abfließt.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte jeder künftige Bauherr prüfen, ob das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden kann.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über den Neuanschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Wismar GmbH mit Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der „Ossietzkyallee“ sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes wird die Errichtung einer Transformationenstation notwendig, die innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche nördlich der Planstraße B zu errichten ist.

Die Stadtwerke Wismar GmbH haben mitgeteilt, dass im geplanten Wohngebiet keine Erschließung mit Gas erfolgen wird. Aufgrund der räumlichen Nähe und der verfügbaren Kapazitäten des Heizwerkes Friedenshof ist ein Anschluss des Gebietes an das Fernwärmenetz möglich. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde das Unternehmen frühzeitig beteiligt.

Im Plangebiet ist die Aufstellung vom oberirdischen Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Aus Klimaschutzgründen sollte auf eine fossile Energieversorgung verzichtet werden.

Im Bereich der „Ossietzkyallee“ und „Kleinen Bürgermeister-Haupt-Straße“ sowie im Bereich der Planstraße A und dem angrenzenden Geh- und Radweg sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Dieser Leitungsbestand ist insbesondere im Rahmen der Erschließung zu beachten und ggf. umzuverlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau zur Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation sind Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Telekom Technik GmbH zu führen.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das vorhandene und das künftige Straßennetz gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Im gesamten Plangebiet gilt: Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Gebäude, Fundamentreste und Flächenbefestigungen der Vornutzungen als Stadtgärtnerei, Bauschuttlager bzw. Autohandel sind zum Teil noch vorhanden. Es ist nicht auszuschließen, dass in Teilbereichen Geländeauffüllungen stattgefunden haben. Flächen dienen als Lagerplätze.

Nach Einschätzung der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg ist hier von erheblichen Vorschädigungen und möglichen Schadstoffbelastungen des Bodens auszugehen. Die erforderliche fachgutachterliche Begleitung

bei Planung und Bauausführung soll sich daher auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse konzentrieren.

Altlastenuntersuchungen im Sinne der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) werden erforderlich und durchgeführt.

Aufgrund der Vornutzung von Teilen des Plangebietes als Stadtgärtnerei, Bauschutt-lager bzw. Autohandel (Gebiete WA 2 bis WA 7) besteht der begründete Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten. Diesbezüglich sind die nachfolgenden aufschiebende Bedingungen zu beachten:

In den Gebieten WA 2 bis WA 7 ist der Beginn von Bodenarbeiten erst zulässig, nachdem die untere Bodenschutzbehörde ein zu erstellendes Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 und unter Beachtung der §§ 10-17 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bestätigt hat. Das bestätigte Bodenschutzkonzept ist unter bodenkundlicher Baubegleitung (BBB) umzusetzen.

In den Gebieten WA 2 bis WA 7 ist die bauliche Nutzung erst zulässig, nachdem die untere Bodenschutzbehörde die Dokumentation der bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) mit dem fachgutachterlichen Nachweis der sicheren Unterschreitung von Prüfwerten nach Tabelle 4 der Anlage 2 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) des Bodenmaterials der oberen 30 bis 60 cm entsprechend Tabelle 3 der Anlage 3 BBodSchV für Kinderspielflächen, Wohngebiete und Nutzgärten bestätigt hat.

Werden darüber hinaus bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde sowie bei der Hansestadt Wismar wird hingewiesen. 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.

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.

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.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch

Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Hansestadt Wismar hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der Straßenverkehr, der Gewerbelärm des Umspannwerkes sowie der Sportplatzlärm als relevante Lärmquellen auf das Plangebiet einwirken können.

Um einen ausreichenden Schutz vor Immissionen für die künftige Bebauung im Plangebiet zu gewähren, wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch ALN Akustik Labor Nord, Kiel den 28.02.2022, erarbeitet:

„[...] Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich von Wismar an der „Bürgermeister-Haupt-Straße“ und der „Ossietzkyallee“. Das Plangebiet ist beaufschlagt mit Geräuschen

- des Straßenverkehrs (Bürgermeister-Haupt-Straße, Ossietzkyallee und der Schweriner Straße L 12)
- des Gewerbes des benachbarten Umspannwerkes
- durch Sportanlagen (Bolzplätze, Kurt-Bürger-Stadion, Handball Außenplätze, Basketballplatz)

[...]“

Straßenverkehrslärm

„[...] Für den Tageszeitraum werden an der geplanten Bebauung entlang der Ossietzkyallee Beurteilungspegel von maximal 58 dB(A) prognostiziert. Damit wird der Tages-Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) um maximal 3 dB überschritten. An der bestehenden Wohnbebauung entlang der Bürgermeister-Haupt-Straße werden Beurteilungspegel von maximal 61 dB(A) prognostiziert. Damit wird der Tages-Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um 6 dB überschritten. Im Osten des Plangebietes treten maximale Beurteilungspegel von 58 dB(A) auf. Der Tages-Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) wird um 3 dB überschritten.

In der Nachtzeit werden an der geplanten straßennahen Bebauung im Westen entlang der Ossietzkyallee Beurteilungspegel von maximal 51 dB(A) prognostiziert. Damit wird der nächtliche Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) um 6 dB überschritten. An der bestehenden Wohnbebauung entlang der Bürgermeister-Haupt-Straße werden Beurteilungspegel von maximal 53 dB(A) prognostiziert. Damit wird der nächtliche Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) um 8 dB überschritten. Im Osten des Plangebietes treten maximale Beurteilungspegel von 51 dB(A) auf. Der nächtliche Orientierungswert nach DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) wird um 6 dB überschritten. [...]“

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Auf Grund der verbleibenden Richtwertüberschreitungen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 [...] erforderlich. Darüber hinaus wird die Anordnung von Außenwohnbereichen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten im Schutz der Gebäude empfohlen.

[...]

Es wird der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel $L_{a,res}$ nach den Vorgaben der DIN 4109-2:2018 [...] ermittelt. Im vorliegenden Fall ergeben sich höhere maßgebliche Außenlärmpegel aus den Prognoseergebnissen für die Nachtzeit. Die für die Festsetzung im Bebauungsplan ausschlaggebenden maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Anlage 1.12 [des Gutachtens] dargestellt. [...]"

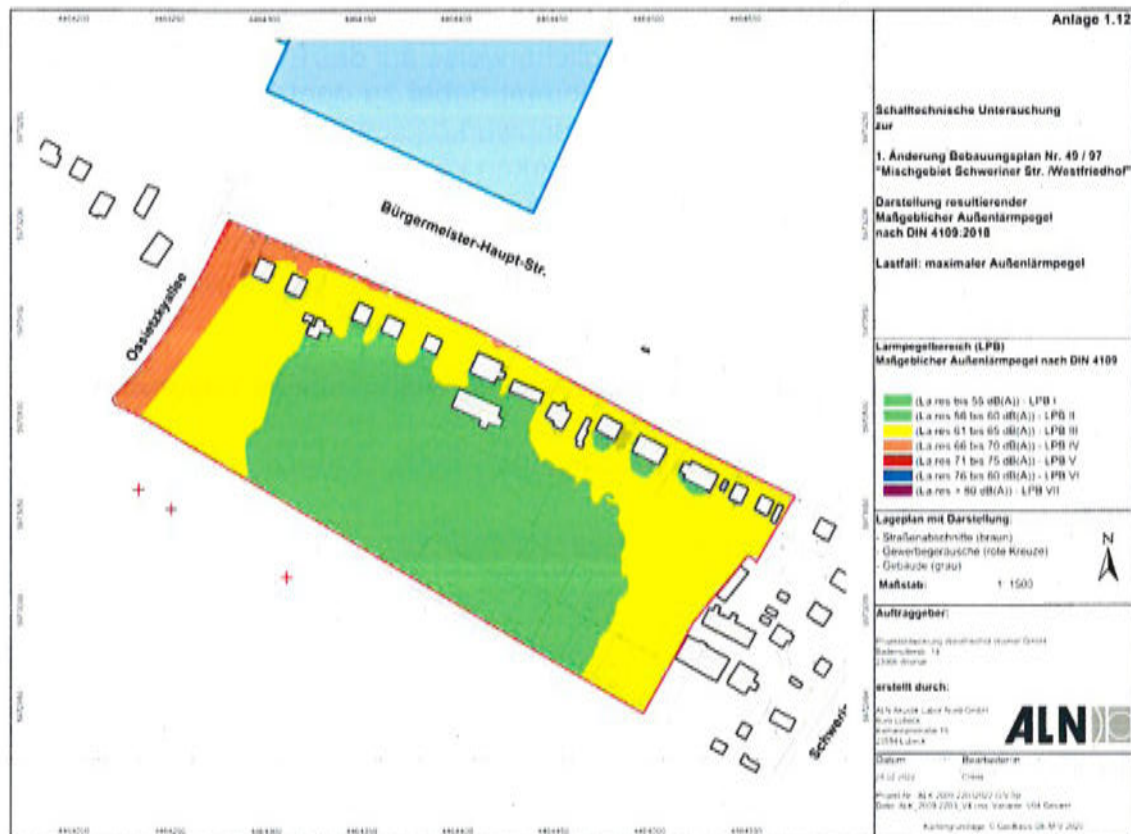


Abbildung 10: Anlage 1.12 der Schalltechnischen Untersuchung.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Formulierungsvorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung aufgenommen. Dazu gehören Festsetzungen zur erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen (z.B. Büros, Wohn- und Schlafzimmer) und zum Schutz von zum Schlafen genutzten Räumen in den Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln von größer 50 dB(A).

Gewerbelärm

„[...] Für den Tageszeitraum werden an der südlichen Bebauung im Südwesten des allgemeinen Wohngebietes Beurteilungspegel von maximal 47 dB(A) prognostiziert. Damit wird der Tages-Orientierungswert nach DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) um 8 dB unterschritten.

In der Nachtzeit werden an der südlichen Bebauung im Südwesten des allgemeinen Wohngebietes Beurteilungspegel von maximal 43 dB(A) prognostiziert. Damit wird der

nächtliche Orientierungswert nach DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) um 3 dB überschritten. [...]

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Überschreitungen der Orientierungswerte auf die südwestliche Wohnbebauung begrenzt bleibt. Um eine Vereinbarkeit der geplanten Wohnnutzung im Plangeltungsbereich und der gewerblich genutzten Nachbarschaft herzustellen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. [...]"

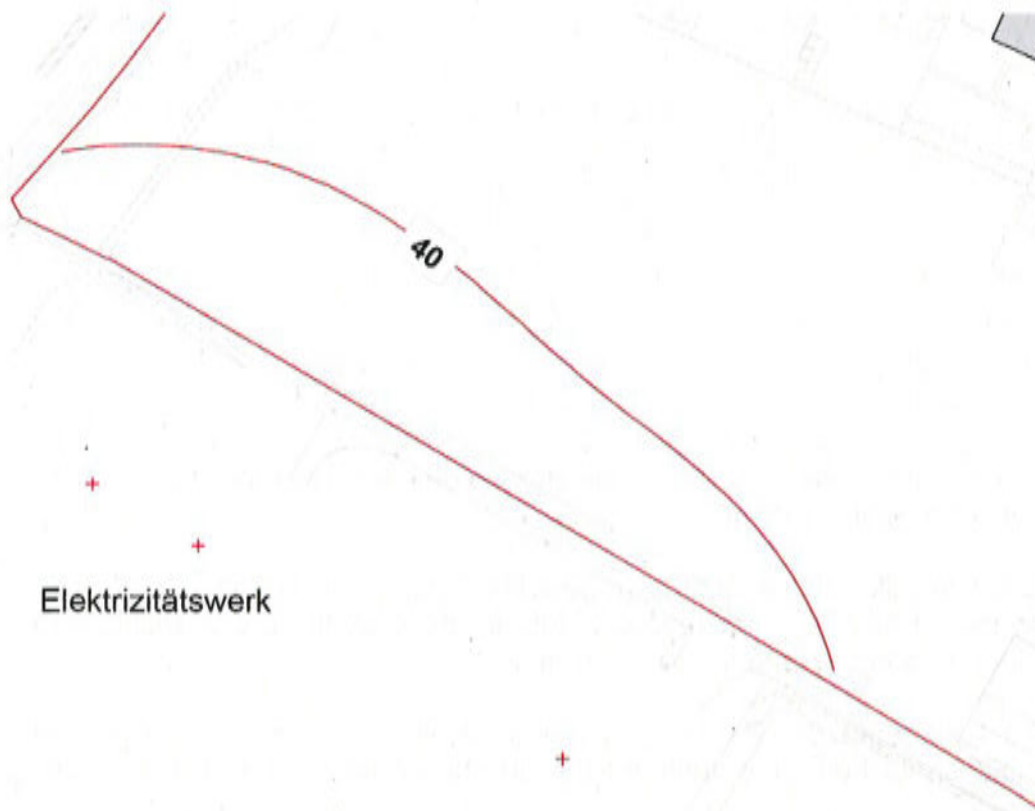


Abbildung 11: Abb. 1 des Gutachtens. Darstellung des Bereiches für Schallschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm.

Sportplatzlärm

„[...] Für den maßgeblichen Lastfall in der sonntäglichen Ruhezeit (13.00 – 15.00 Uhr) zeigt sich, dass der Immissionswert für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) im Großteil des Plangebietes eingehalten werden kann. Überschreitungen bleiben auf bestehende Wohnbebauung im nordwestlichen Bereich des Plangebietes begrenzt. In diesem Bereich werden innerhalb der sonntäglichen Ruhezeit (13.00 – 15.00 Uhr) maximale Beurteilungspegel L_r von 58 dB(A) prognostiziert. Der herangezogene Immissionsrichtwert für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) innerhalb der mittäglichen Ruhezeit wird um 3 dB überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Überschlägige Berechnungen zeigen, dass eine Schallschutzwand ≥ 5 m notwendig wäre, um eine Einhaltung des Beurteilungspegels zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht scheint das jedoch nicht ohne weiteres verträglich. [...]"



Abbildung 12: Abb. 2 des Gutachtens. Darstellung des Bereiches für Sachallschutzmaßnahmen gegenüber Sportplatzlärm.

Grundsätzlich gilt für den Schutz gegenüber Sport- und Gewerbelärm, dass aktive Maßnahmen erforderlich sind, die dazu führen, dass die Immissionsrichtwerte vor den betroffenen Fassaden eingehalten werden.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Formulierungsvorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung für die oben dargestellten Bereiche aufgenommen.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrs-, Gewerbe- und Sportplatzlärm können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensbedingungen gewahrt werden.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes wird sich keine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens aufgrund des Anliegerverkehrs ergeben. Unzulässige Beeinträchtigungen durch den neuen Anliegerverkehrs für die vorhandene als auch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten.

Elektrisches und magnetisches Feld des Umspannwerkes

Bereiche des Plangebietes liegen, entsprechend Punkt 3.2.1.2 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV), innerhalb des 50 m - Einwirkungsbereiches für ein Umspannwerk mit einer Nennspannung von < 110 kV. Der Einwirkungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt. Der Einwirkungsbereich einer Anlage ist der Bereich, in dem die Anlage sich signifikant von den natürlichen und mittleren anthropogen bedingten Immissionen abhebende elektrische oder magnetische Felder verursacht, unabhängig davon, ob die Immissionen tatsächlich schädliche Umwelteinwirkungen auslösen.

Seitens des Betreibers des angrenzenden Umspannwerkes der E.DIS Netz GmbH wurden folgende Informationen mit Schreiben vom 10.07.2023 per E-Mail übermittelt: „Gemäß den einschlägigen technischen und gesetzlichen Bestimmungen haben wir und unsere Vorgängerunternehmen die Errichtung und baulichen Veränderungen am UW Wismar per Baugenehmigung genehmigen lassen.

Gemäß 26. BImSchV haben wir die Errichtung der Anlage bei den zuständigen Behörden angezeigt. Grundlage hierfür sind die „Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (LAI) und hier der § 7. Eine explizite Genehmigung nach 26. BImSchV ist nicht erforderlich.

Nach 26. BImSchV müssen wir beim elektrischen Feld einen Grenzwert von 5 kV/m und beim magnetischen Feld einen Grenzwert von 0,1mT einhalten. Für einschlägige Anlagenkonfigurationen liegen bei uns im Hause Musterberechnungen vor. Diese weisen die Einhaltung der Grenzwerte innerhalb der Zaungrenzen sehr deutlich nach. Darüber hinaus sind keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die elektromagnetische Verträglichkeit bekannt und nachgewiesen.“

Klimageräte / Luftwärmepumpen

Die stationäre Aufstellung von Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräten und Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken innerhalb von Gebieten, die dem Wohnen dienen, unterliegt den Regelungen des „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ mit Stand vom 28.08.2013, aktualisiert vom 28.08.2023.

Die Aufstellung der genannten Geräte ist der unteren Bauaufsichtsbehörde, verbunden mit der Vorlage des entsprechend des Leitfadens erstellten schalltechnischen Nachweises über die schalltechnische Verträglichkeit der Geräte mit der Wohnnachbarschaft, anzuzeigen.

Der LAI-Leitfaden kann im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1, eingesehen werden.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Erstellung des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt auch die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Bei Erfordernis sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

5.2 Charakterisierung des Plangebietes

Begehungen des Plangebietes haben im September 2020, September 2021, Februar 2022 und Oktober 2022 stattgefunden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Hansestadt Wismar und wird südlich von einem Rad- und Fußweg begleitet. Des Weiteren befindet sich in Richtung Süden, angrenzend an das Plangebiet, das Umspannwerk der Stadt Wismar sowie der Westfriedhof. Das Plangebiet wird im Osten von Flächen einer ehemaligen Gärtnerei mit Gewächshäusern sowie angrenzend von Wohnbebauung und bestehenden Garagen eingenommen. Im Norden des Plangebietes befindet sich weitere Wohnbebauung eines lockeren Einzelhausgebietes mit Nutz- und Ziergärten, die teilweise über die Flurgrenzen hinaus ausgeweitet wurden, jedoch mittlerweile als brachliegende Bereiche vorliegen.

Das Plangebiet wird durch die Straße „Bürgermeister-Haupt-Straße“ im Norden sowie durch die Straße „Ossietzkyallee“ im Westen begrenzt. Parallel zur „Ossietzkyallee“ befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Feldahorn-Baumreihe sowie parallel des dazugehörigen Fuß- und Radweges eine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Platanen-Baumreihe. Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei werden insbesondere im Westen und im Süden von einer Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen und einheimischen Bäumen eingerahmt.

Hauptsächlich werden die unbebauten Flächen des Plangebietes von einer ruderalen Staudenflur sowie einer Neophytenstaudenflur, bestehend aus Brombeergebüsch der armenischen Brombeere, teilweise Fallopia-Stauden sowie einer Goldrutenflur eingenommen. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet einige nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume, teilweise aus Anpflanzungen des ehemaligen Gartenbaubetriebes wie beispielsweise nichtheimische Kiefern, Eiben, Linden, Eichen, Walnussbäume etc. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine alte Brachfläche des Erwerbsgartenbaus der ehemaligen Gärtnerei. Nördlich der Brachfläche befinden sich noch bestehende Gewächshäuser, versiegelte Freiflächen und Anpflanzbeete des ehemaligen Gärtnereigeländes. Die einzelnen Biotoptypen können dem Bestandsplan entnommen werden.

Das Gelände des Plangebietes ist durch einen Geländesprung von über 2,00 m und einem Geländeanstieg insgesamt Richtung Südosten mit Höhen von 7,50 m ü. NHN bis 14,50 m ü. NHN geprägt.



Foto 11: Platanen-Baumreihe entlang des Rad- und Fußweges sowie Feldahorn-Reihe entlang der Straße „Ossietzkyallee“ mit Blickrichtung nach Nordosten, Oktober 2022.



Foto 12: Siedlungsgehölz im Plangebiet entlang des Rad- und Fußweges gegenüber des Umspannwerks der Stadt Wismar mit Blickrichtung nach Nordwesten, Oktober 2022.



Foto 13: Blick über das Plangebiet in Richtung Westen mit Brombeergebüsch, Staudenflur und Gehölz, Oktober 2022.

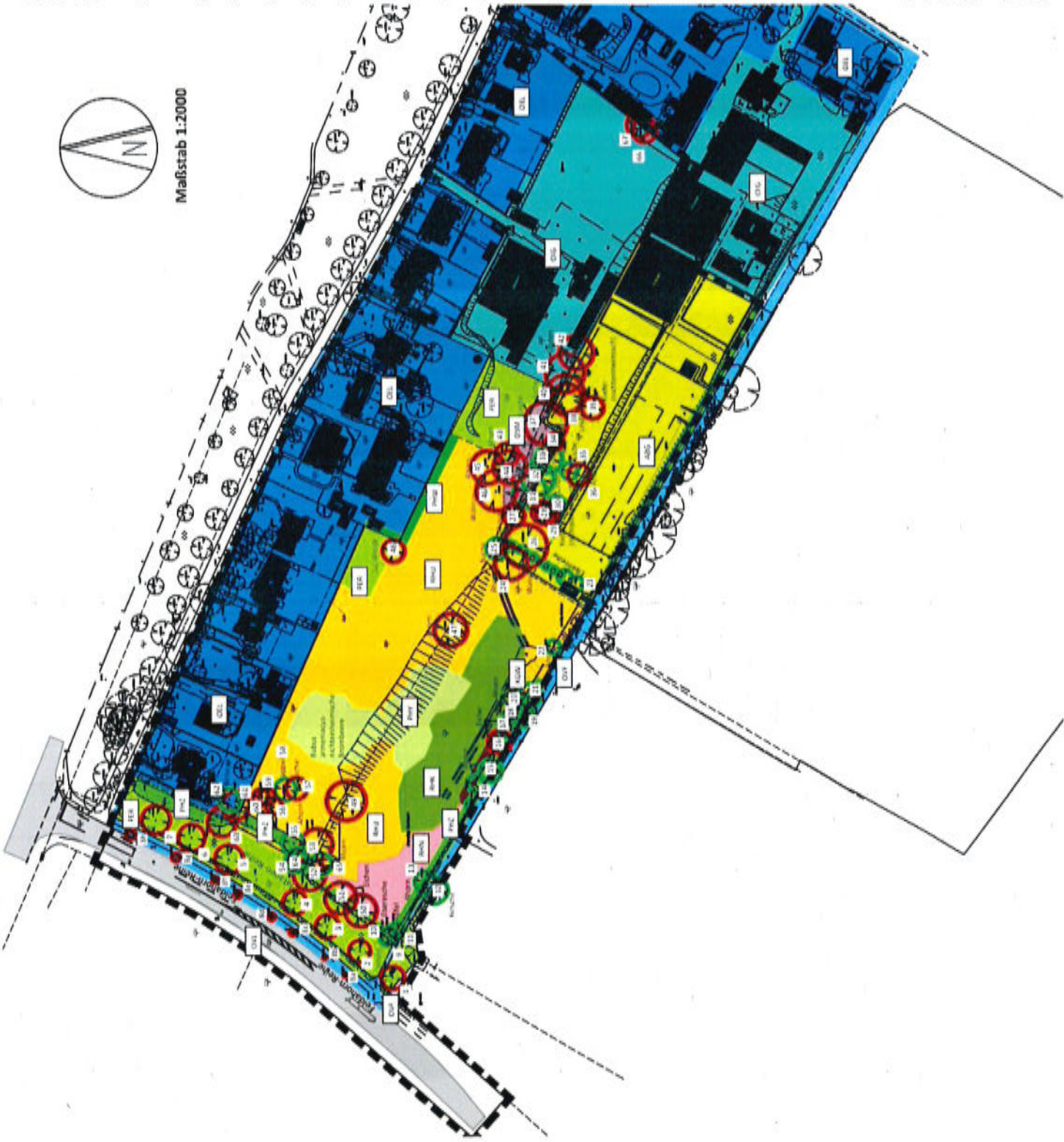
Satzung der Hansestadt Wismar
über die 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 49/97
"Schweriner Straße/ Westfriedhof"

Bestandsplan der Biotoptypen

Maßstab 1:2000



Code	Biotoptyp
ABG	Beachfläche des Erwerbsgartenbaus
OEL	Lockeres Einzelbaugebiet
OIG	Gewerbegebiet
OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz
OVF	Versägebter Rad- und Fußweg
PER	Anerkannter Zierzaun
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten
PHF	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Gehölzarten
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
RHN	Neophytenstaudeinfur
RHU	Radiatale Staudenfur frischer bis trockener Mineralzäuforte
XGW	Leiseteeinfur
OVL	Straße
⊕	Bestandsbaum aus der zugrunde liegenden Vermessung
⊙	Einzelbaum
⊖	Baum geschätzt nach § 18 oder § 19 Nr. 3 S. 1 M-V
—	Plangefangbereich
■	Bestandsgebäude



Plangrundlagen:

Topographische Karte, Landesamt für interne Verwaltung M-V
(© GeoBasis DE/M-V 2021)
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Swiek, Wismar, November 2022;
eigene Erhebungen.

Bearbeitung:

Stadt- und Regionalplanung, Wismar
Bearbeitungsdatum: 16.12.2022, aktualisiert 21.07.2023

5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

5.3.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Für das Plangebiet werden aufgrund der Siedlungslage keine übergeordneten Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) Westmecklenburg (September 2008) formuliert. Die Hansestadt Wismar befindet sich nach dem GLRP WM in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ in der Großlandschaft 102 „Wismarer Land und Insel Poel“ (siehe GLRP WM, Textkarte 1-Naturräumliche Gliederung). Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Wismar und liegt somit innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Demnach liegen keine weiteren Informationen bezüglich Schutzwürdigkeiten vor. Besondere Arten und Lebensräume sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Ein Biotopverbund im engeren Sinne nach § 3 BNatSchG liegt im Stadtgebiet nicht vor.

Aus dem gutachtlichen Landschaftsrahmenplan ergeben sich keine naturschutzfachlichen Zielvorgaben, die für die Planung zu berücksichtigen wären.

Flächennutzungsplan

Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als gemischte und gewerbliche Bauflächen darstellt. Der Flächennutzungsplan ist im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Weiteres ist dem Punkt 1.3 der Begründung zu entnehmen.

5.3.2 Schutzgebiete internationaler Bedeutung

Innerhalb sowie in nächster Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete internationaler Bedeutung. Eine Beeinträchtigung auf Schutzgebiete kann durch das Vorhaben somit ausgeschlossen werden.

5.3.3 Schutzgebiete nationaler Bedeutung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nationaler Bedeutung. In der näheren Umgebung zum Plangebiet liegen zwei nationale Schutzgebiete. In ca. 440 m südliche Richtung vom Plangebiet entfernt, befinden sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG-056) „Wallensteingraben“ sowie das Naturschutzgebiet (NSG-146) „Teichgebiet Wismar-Kluß“ mit Röhrlichtbeständen und Rieden. Durch die Stadtlage des Plangebietes und der damit verbundenen bereits bestehenden Störungen auf die Schutzgebiete, können weitere Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.



Abbildung 13: Nationale Schutzgebiete (LSG und NSG als rote Fläche dargestellt) südlich vom Plangebiet (rote Umgrenzung). Quelle: GAIA M-V 202

5.3.4 Schutzobjekte

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V bekannt.

Innerhalb des Wirkungsbereiches (200 m) des Plangebietes sind nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. Nördlich in ca. 200 m befindet sich aufgelassenes Feuchtgrünland mit Phragmites-Röhrichtbeständen (HWI 13006000). Des Weiteren liegt in ca. 160 m nördliche Richtung ein stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation (HWI 13006000).

Durch die bereits bestehenden Stadtlage und der dazugehörigen Bebauung besteht eine Vorbelastung und es ist von keiner weiteren Beeinträchtigung auf die Biotope auszugehen.

Eine Beeinträchtigung von geschützten Biotopen ist somit nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Bäume sowie Alleen und Baumreihen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen mehrere nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützte Bäume (siehe Baumtabelle sowie Nummerierung der Bäume im Bestandsplan). Ab einem Stammumfang von 1,0 m, gemessen auf einer Höhe von 1,30 m, unterliegen Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Dies gilt unter anderem nicht für: Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen (§ 18 Abs. 1 Nr. 1) sowie Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie (§ 18 Abs. 1 Nr. 2).

Für entfallende gesetzlich geschützte Bäume sowie für nicht geschützte Bäume gilt generell für Mecklenburg-Vorpommern der Baumschutzkompensationserlass (Stand Oktober 2007). Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen ab einer Höhe von 1,30 cm über dem Erdboden sind demnach 1:1 durch einheimische standortgerechte Bäume auszugleichen.

Ab einem Stammumfang von 150 cm bis 250 cm gilt ein Ausgleich von 1:2 sowie über 250 cm Stammumfang ein Ausgleich von 1:3.

Des Weiteren befinden sich entlang der Straße „Ossietzkyallee“ am Rad- und Fußweg eine gesetzlich geschützte Platanen-Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V sowie entlang der Straße eine gesetzlich geschützte Feldahorn-Baumreihe.

Nach § 19 Abs. 1 Satz 2 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) sind alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Alleen und einseitigen Baumreihen führen können, verboten. Als Ausgleich einer Rodung von § 19-Bäumen der Baumreihen gilt nach dem Baumschutzkompensationserlass M-V sowie dem Alleenerlass M-V, dass im Verhältnis 1:3 kompensiert wird.

Das Plangebiet umfasst derzeit brachliegende Flächen, die für eine Neubebauung vorgesehen sind. Das städtebauliche Konzept wurde über einen längeren Zeitraum in verschiedenen Varianten, u.a. unter dem Aspekten der Verkehrserschließung, dem Nachbarschaftsschutz und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entwickelt. Dabei wurde auch geprüft, inwiefern der vorhandene Großbaumbestand integriert werden kann.

Baumfällungen werden im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsstraßen (Planstraße A und B) notwendig. Die Planstraße B ist mittig innerhalb des Plangebietes herzustellen, um eine gute Erreichbarkeit der Grundstücke sowie sinnvolle Grundstückszuschnitte zu erreichen. Mit einer Verschiebung in südliche Richtung wären weiterhin geschützte Bäume betroffen. Eine Verschiebung nach Norden würde einerseits die Bestandswohngebäude an der Bürgermeister-Haupt-Straße unverhältnismäßig mit Verkehrslärm belasten, andererseits tiefe Baugrundstücke im Süden erzeugen, die letztlich ebenso bebaut werden können und zu Baumfällungen führen würden, wie es im vorliegenden Plan der Fall ist.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den KfZ-Verkehr ausschließlich über eine neue verkehrliche Anbindung an die Ossietzkyallee erfolgen kann. Um auch die Erschließung der östlichen Plangebietsflächen für den KfZ-Verkehr zu erzielen, sind Baumfällungen unvermeidbar, andernfalls wäre hier die bauliche Entwicklung für ein Wohngebiet und Nachnutzung einer innerörtlichen Brache nicht umsetzbar. Eine Alternativenprüfung zur verkehrlichen Erschließung hat stattgefunden, jedoch ohne ein besseres Ergebnis hinsichtlich des Baumerhaltes und der Grundstücksnutzung zu erzielen.

Baumfällungen werden darüber hinaus im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden, deren Baugruben und Erschließungsflächen notwendig. Die Baumfällungen sind für eine zweckmäßige Bebaubarkeit im Sinne einer flächenschonenden Wohngebietsentwicklung im innerörtlichen Siedlungsgefüge und aufgrund von notwendigen Geländemodellierungen zur Herstellung eines nivellierten Baugrundes unvermeidbar. Eine Fällung der Großbäume wird unter Berücksichtigung des erarbeiteten Konzeptes und der guten Ausnutzung der Flächenpotentiale unvermeidbar. Die Bereitstellung von Wohngebietsflächen in Zentrumsnähe und die Nachnutzung von brachliegenden Flächen entsprechen den Zielen der Stadt.



Foto 14: Entfallende Bäume der Baumreihen entlang der Ossietzkyallee, Feldahorn (Baum Nr. 8a) links und Platane (Baum Nr. 2) rechts, Oktober 2022.



Foto 15: Entfallende Siedlungshecke mit Überhängern auf Grund der Erschließung durch die Planstraße, Oktober 2022.

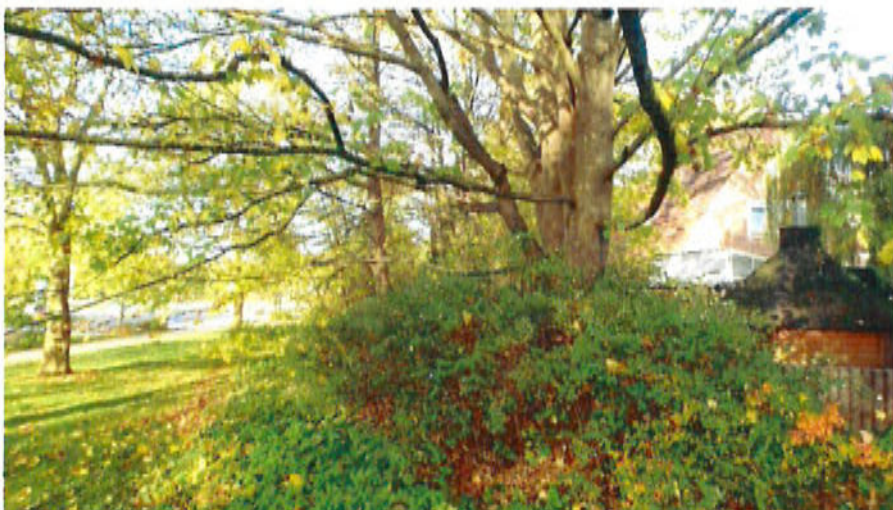


Foto 16: Zu erhaltene Bäume mit Siedlungsgebüsch innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Grünanlage“, Oktober 2022.

Entfallende Bäume können der folgenden Tabelle entnommen werden. Eine Übersicht der Baumstandorte ist dem Bestandsplan zu entnehmen. Nach dem Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg-Vorpommern sind Ausgleichspflanzungen nach Möglichkeit auf dem Plangelände oder in unmittelbarer Umgebung vorzunehmen.

Tabelle 2: Baumbestand innerhalb des Plangebietes

*Ausgleich nach M-V: Hier wird der Baumschutzkompensationserlass M-V zu Grunde gelegt.

Lfd. Nr.	Baumart	Stamm-durch-messer in m	Stamm-umfang in m	Kronen-durch-messer in m	Schutz-status	Betroffenheit im Bebauungsplan	Ausgleich nach M-V*
1	Platane	0,35	1,20	8	§ 19	besonderer Wurzel- und Baumschutz	1:1
2	Platane	0,40	1,35	8	§ 19	entfällt aufgrund Erschließung	1:3
3	Platane	0,40	1,40	8	§ 19	-	
4	Platane	0,45	1,50	8	§ 19	-	
5	Platane	0,40	1,30	10	§ 19	-	
6	Platane	0,40	1,35	10	§ 19	-	
7	Platane	0,40	1,40	10	§ 19	-	
8a – 8h	Feldahorn-Baumreihe	0,10	0,30	2-3	§ 19	Baum Nr. 8a entfällt aufgrund Erschließung	1:3
9	Ahorn	0,20	0,60	3		entfällt	1:1
10	Eberesche	0,20	0,60	3		entfällt	1:1
11	Apfel	0,20	0,60	3		entfällt	1:1
12	Kirsche	0,40	1,25	10		-	
13	Ahorn	0,20	0,60	8		entfällt	1:1
14	Ahorn (mehrstämmig)	0,10	0,30	6		entfällt	
15	Ahorn	0,30	0,95	8		entfällt	1:1
16	Eiche (mehrstämmig)	0,40	1,25	8	§ 18	entfällt	1:1
17	Eiche (mehrstämmig)	0,30	0,95	8		entfällt	1:1
18	Ahorn	0,20	0,60	4		entfällt	1:1
19	Ahorn	0,20	0,60	8		entfällt	1:1
20	Ahorn	0,20	0,60	6		entfällt	1:1
21	Ahorn	0,10	0,30	8		entfällt	
22	Ahorn	0,20	0,60			entfällt	1:1
23	Eiben-Baumreihe	0,10	0,30	6		entfällt	
24	Ahorn	0,40	1,25	12	§ 18	entfällt	1:1

Hansestadt Wismar - Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97
 „Wohngebiet Schweriner Straße/Westfriedhof“ - Satzung

Lfd. Nr.	Baumart	Stamm- durch- messer in m	Stamm- umfang in m	Kronen- durch- messer in m	Schutz- status	Betroffenheit im Bebau- ungsplan	Ausgleich nach M-V*
25	Buche	0,30	0,95	8		entfällt	1:1
26	Walnuss	0,80	2,50	16	§ 18	entfällt	1:3 (seltene Art)
27	Ahorn	0,40	1,25	8	§ 18	entfällt	1:1
28	Linde	0,40	1,25	8	§ 18	entfällt	1:1
29	Kiefer (nichtein- heimisch)	0,40	1,25	8	§ 18	entfällt	1:1
30	Linde	0,30	0,95	6		entfällt	1:1
31	Linde (mehr- stämmig)	0,30	0,95	12		entfällt	1:1
32	Roskastanie (mehrstämmig)	0,30	0,95	12		entfällt	1:1
33	Linde (mehrstämmig)	0,30	0,95	10		entfällt	1:1
34	Ahorn	0,40	1,25	6	§ 18	entfällt	1:1
35	Eiche	0,30	0,95	6		entfällt	1:1
36	Ahorn (mehrstämmig)	0,40	1,25	8	§ 18	entfällt	1:1
37	Linde	1,00	3,15	16	§ 18	entfällt	1:3
38	Linde	0,40	1,25	12	§ 18	entfällt	1:1
39	Kiefer (nichtein- heimisch)	0,40	1,25	6	§ 18	entfällt	1:1
40	Eiche	0,40	1,25	14	§ 18	entfällt	1:1
41	Linde	0,60	1,90	14	§ 18	entfällt	1:2
42	Linde	0,60	1,90	12	§ 18	entfällt	1:2
43	Ahorn	0,40	1,25	8	§ 18	entfällt	1:1
44	Ahorn	0,40	1,25	12	§ 18	entfällt	1:1
45	Ahorn	0,40	1,25	12	§ 18	entfällt	1:1
46	Walnuss	0,70	2,20	15	§ 18	bereits auf Grund von Ab- gängigkeit ent- fallen	-
47	Ahorn	0,50	1,60	12	§ 18	entfällt	1:2
48	Sal-Weide	0,60	1,90	8	§ 18	entfällt	1:2
49	Ahorn (mehrstämmig)	0,50	1,60	14	§ 18	entfällt	1:2
50	Eiche	0,50	1,60	12	§ 18	-	
51	Eiche	0,40	1,25	12	§ 18	-	
52	Ahorn	0,40	1,25	12	§ 18	-	
53	Ahorn	0,35	1,00	12	§ 18	entfällt	1:1
54	Ahorn	0,30	0,95	8		entfällt	1:1

Lfd. Nr.	Baumart	Stamm-durchmesser in m	Stamm-umfang in m	Kronen-durchmesser in m	Schutz-status	Betroffenheit im Bebauungsplan	Ausgleich nach M-V*
55	Ahorn	0,30	0,95	8		entfällt	1:1
56	Ahorn	0,50	1,60	8	§ 18	entfällt	1:2
57	Esche	0,40	1,25	6	§ 18	entfällt	1:1
58	Pappel	0,35	1,00	6		entfällt	1:1
59	Ahorn	0,35	1,00	6	§ 18	entfällt	1:1
60	Ahorn	0,35	1,00	4	§ 18	entfällt	1:1
61	Ahorn	0,40	1,25	10	§ 18	-	
62	Birke	0,30	0,95	8		-	
63	Ahorn	0,50	1,60	10	§ 18	-	
64	Ahorn	0,30	0,95	5		entfällt	1:1
65	Ahorn	0,30	0,95	8		entfällt	1:1
66	Ahorn	0,63	2,00	9	§ 18	-	
67	Ahorn (mehrstämmig)	0,80	2,50	9	§ 18	entfällt	1:2

Insgesamt entfallen 52 Bäume im Plangebiet. Ein Baum der Art Walnuss (Nr. 46 im Bestandsplan und Tabelle) ist bereits auf Grund von Abgängigkeit im Zuge der Verkehrssicherungspflicht entfallen und erfährt keinen weiteren Ausgleich. Für drei entfallende Bäume wird kein Ausgleich erforderlich.

Es handelt sich bei 26 entfallenden Bäumen um gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V und bei zwei weiteren Bäumen (Platane Nr. 2 und Feldahorn Nr. 8a siehe Bestandsplan) um Bäume einer Allee bzw. Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V. Für einen Baum (Platane Nr. 1) der Baumreihe (19 NatSchAG M-V) ist eine Beeinträchtigung durch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen nicht auszuschließen.

Zum Ausgleich der fortfallenden Gehölze sowie der Beeinträchtigung eines Baumes sind insgesamt 65 Neuanpflanzungen (inklusive dem Ausgleich der Rodung der Allee-bäume) vorzunehmen.

Der Ausnahmeantrag für die Fällung/Beeinträchtigung von nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen wurde bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Die Verbandsbeteiligung wurde durch die untere Naturschutzbehörde durchgeführt. Die Naturschutzgenehmigung zur Fällung von zwei Alleebäumen sowie zur Inanspruchnahme des Wurzelschutzbereiches eines Alleebaumes wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 23.10.2024 erteilt.

Für die Rodung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen wurde ein Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Die Fällgenehmigung wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 07.07.2025 erteilt.

Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Rodung von zwei geschützten Alleebäumen sowie der Beeinträchtigung eines Alleebaumes nach § 19 NatSchAG M-V sind innerhalb bzw. im nahen räumlichen Umfeld des Plangebietes **entlang der Ossietzkyallee** (Flurstücke 2694/20, 2694/25, 2719/7 und 2719/14, der Flur 1, Gemarkung Wismar) bzw. **entlang der Bürgermeister-Haupt-Straße** (Flurstück 2653/16, der Flur 1, Gemarkung Wismar) insgesamt vier Platanen (*Platanus hispanica*) und drei Feld-Ahorne (*Acer campestre*) als Straßenbegleitgrün in der Mindestqualität Stammumfang 16-25 cm, 3x verpflanzt, Hochstamm mit Kronenansatzhöhe von mindestens 2,20 m zu pflanzen.

Zum Ausgleich der nach § 18 NatSchAG geschützten, 26 entfallenden Großgehölze sind, **außerhalb des Plangebietes**, insgesamt 37 Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen und mit Kronenansatzhöhe von mindestens 2,0 m an folgenden Standorten (öffentlich-rechtlich gesicherte Flächen) zu pflanzen:

32 standortgerechte, einheimische Laubbäume (z.B. Ahorn, Linde, Eiche, Esche) auf dem Flurstück 2472/2, der Flur 1, Gemarkung Wismar (**Friedhof-Ost Wismar**),
1x Walnuss (*Juglans regia*) und 2x Weide (*Salix alba*) auf dem Flurstück 2557 und 2636/23, der Flur 1, Gemarkung Wismar (**geplanter öffentlicher Spielplatz „Am Drewes-Wäldchen“**),

1x Walnuss (*Juglans regia*) auf dem Flurstück 2740/86 und 2740/87, der Flur 1, Gemarkung Wismar (**öffentliche Grünfläche „Dammhusen-Ost“**) und

1x Walnuss (*Juglans regia*) auf dem Flurstück 2684/41 und 2682/16, der Flur 1, Gemarkung Wismar (**öffentliche Grünfläche „Wohngebietspark Friedenshof“**).

Zum Ausgleich der weiteren 24 entfallenden Großgehölze sind, **außerhalb des Plangebietes**, insgesamt 17 Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, StU 16-18 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen und mit Kronenansatzhöhe von mindestens 2,0 m an folgenden Standorten (öffentlich-rechtlich gesicherte Flächen) zu pflanzen:

17 standortgerechte, einheimische Laubbäume (z.B. Ahorn, Linde, Eiche, Esche) auf dem Flurstück 2472/2, der Flur 1, Gemarkung Wismar (**Friedhof-Ost Wismar**).

Die Fertigstellung- und Entwicklungspflege bei den Neuanpflanzungen umfasst 5 Jahre und die Anpflanzungen sind darüber hinaus fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandener Leitungsbestand ist bei den Neuanpflanzungen zu berücksichtigen. Bei einer Unterschreitung des erforderlichen Mindestabstandes von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein entsprechender Wurzelschutz bei den Neuanpflanzungen vorzusehen.

Tabelle 3: Anzahl der entfallenden Bäume und des erforderlichen Ausgleichs

Schutzstatus	Anzahl der entfallenden Bäume	Anzahl der erforderlicher Ausgleichsbäume	Standort der Ausgleichspflanzung, intern	Standort der Ausgleichspflanzung, extern
§ 19 NatSchAG	2 + 1 mal beeinträchtigt	6 + 1	7 x Ossietzkyallee bzw. Bürgermeister-Haupt-Straße	
§ 18 NatSchAG	26	37		32 x Friedhof-Ost, 5 x öffentliche Grünflächen
Ohne	24	21	4 x innerhalb der Verkehrsfläche	17 x Friedhof-Ost

Folgende Laubbäume 2. und 3. Ordnung in Arten und Sorten sollten beispielhaft verwendet werden:

Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Erle (*Alnus spaethii*), Felsenbirne (*Amelanchier arborea*, *R. obinHill*), Hänge Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi*, *Carrierei*), Gewöhnliche Buche (*Fagus sylvatica*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Ginkgo (*Ginkgo biloba*), Gleditschie (*Gleditsia traicanthos*), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Scharlach-Apfel (*Malus tschonoskii*), Gewöhnliche Kiefer (*Pinus sylvestris*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Gewöhnliche Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria* und *Sorbus intermedia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Holländische Linde (*Tilia europaea*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Silber-Linde (*Tilia tomentosa*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Stiel- und Pyramiden-Eiche (*Quercus robur* i.S.), Ulmen-Hybriden (*Ulmus-Hybride*).

Sträucher in Arten und Sorten:

Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euyonymus europaea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gewöhnliche Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Rosen (*Rosa*).

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass eine offene Baumscheibe von mindestens 12 m² sowie eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 1,50 m (18 m³) zu gewährleisten ist. Die Baumscheibe ist dauerhaft zu bepflanzen. Es ist ein Abstand zu vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen von mindestens 2,5 m einzuhalten. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes ist ein Wurzelschutz vorzunehmen. Der Abstand untereinander und zu Gebäudefassaden muss mindestens 4,0 m betragen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen (u.a. Erschließungs- und Objektplanung) verschoben werden. Die genaue Bestimmung der Standorte für die Anpflanzungen erfolgt im Zuge der weiterführenden Planungen nach örtlicher Erfordernis auch im Zusammenhang mit der Erschließungs- und Objektplanung in Abstimmung mit dem Bauamt Wismar, Abteilung Planung.

Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume, einschließlich der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Der Baumschutz ist ausschließlich durch die Errichtung eines Bauzaunes, der mindestens den Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) umfasst, sicherzustellen.

Das betrifft auch, die in den Geltungsbereich hineinragenden Kronentrauf- und Wurzelbereiche von Bäumen außerhalb des Plangebietes, insbesondere entlang des Friedhofsgeländes parallel zum bestehenden Rad- und Fußweg. Durch die Baumaßnahmen beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an gleicher Stelle artgleich zu ersetzen. Pflegeschnitte an vorhandenen Gehölzen sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.

Sollte ein baulicher Eingriff im Wurzelbereich nicht ausgeschlossen werden können, ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Bei Erfordernis sind weitere Schutzmaßnahmen, z.B. Wurzelvorhang, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu realisieren. Insbesondere ist Baum Nr. 1 (siehe Beschriftung in der Planzeichnung) ggf. durch einen Wurzelvorhang zu schützen.

Für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege auf allen öffentlichen Grün- und Straßenflächen sind nachfolgende Entwicklungsfristen zu beachten: Baumpflanzungen 5 Jahre, Strauchpflanzungen 3 Jahre und Rasenflächen 3 Jahre.

Notwendige Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

5.4 Schutzgut Wasser

5.4.1 Grundwasser

Das Plangebiet liegt angrenzend an die Trinkwasserschutzzone, Schutzzone IIIB für Oberflächenwasser MV_WSG_2134_10 „Wismar-Friedrichshof“. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers WP_KW_2_16 mit dem Wasserkörpernamen „Wallensteingraben“. Das gesamte Gebiet des Grundwasserkörpers liegt in der Flussgebietseinheit „Warnow/Peene“.

Das Plangebiet liegt angrenzend an die Trinkwasserschutzzone IIIB, welche der Trinkwasserschutzzone IIIB „MV_WSG_2134_10“ zuzuordnen ist (siehe Abbildung).

Der Grundwasserkörper „Wallensteingraben“ wird in einem nicht guten chemischen Zustand eingeordnet, sowie in einem mengenmäßig nicht guten chemischen Zustand kategorisiert. Der Hauptstoffeinträger ist die Landwirtschaft mit Stoffeinträgen von Nitrat, Phosphat, Metazachlorsulfonsäure, Sulfate und Bentazon. Des Weiteren liegen Beeinträchtigungen durch eine zu hohe Wasserentnahme der

Grundwasserressourcen durch Landwirtschaft oder der öffentlichen Wasserversorgung vor. Maßnahmen, die zur Verbesserung der chemischen Belastungen führen sollen, sind bis 2027 geplant und dem Maßnahmenkatalog zur Zielerreichung der WRRL, dem Bewirtschaftungsplan des 3. Bewirtschaftungszeitraumes der WRRL zu entnehmen. Maßnahmen sind mit der laufenden Maßnahmennummerierung WP_KW_2_16_M1 bis WP_KW_2_16_M8 durchzuführen. Hierbei handelt es sich vor allem um konzeptionelle Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Reduzierung der Wasserentnahme.



Abbildung 15: Darstellung der Wasserschutzgebiete III Wismar-Friedrichshof (blau gestreifte Flächen) in der Nähe des Planbereiches (orangene Umrahmung) (Geodatenportal M-V 2022).

Bei den Böden handelt es sich um überwiegend Geschiebemergel mit starken Stauwasser- und/ oder mäßigen Grundwassereinfluss, die zusätzlich durch die Stadtlage sehr anthropogen überprägt wurden, mit Auffüllungen von Mutterbodenschichten sowie Sand und tonigen sandigen Schluffen mit humosen Anteilen, Bauschutt- und Wurzelresten sowie Ziegelbruch. Die Grundwassererneubildungsrate liegt bei lehmigen Böden bei eher geringen Werten, je sandiger die Böden, desto mehr steigt die Grundwassererneubildungsrate. Im Plangebiet handelt es sich bei den tieferen Bodenschichten um stark tonige Sande bis hin zu kiesigen Schluff.

Nach dem Geotechnischen Bericht vom Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim und Morgner PartGmbH aus dem Jahr 2021, ist eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet im Sinne der DWA-A-138 nicht möglich.

5.4.2 Oberflächenwasser

Bestand

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer besonderer Bedeutung. Standgewässer von besonderer Bedeutung im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie WRRL sind ca. 500 m südlich sowie ca. 1,5 km östlich vom Plangebiet entfernt vorhanden.

5.4.3 Planung und Bewertung

Die EU-Wasserrahmenlinie (WRRL) fordert für alle europäischen Gewässer einen Zustand hoher Wasserqualität und Strukturvielfalt, der genug Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt bietet. Die Bewirtschaftung der Gewässer, das sind Flüsse, Seen, Grundwasser, Übergangsgewässer und Küstengewässer, ist auf dieses Ziel auszurichten.

Ziel der WRRL ist es, einen mindestens „guten Zustand“ der Oberflächengewässer und einen „guten quantitativen und chemischen Zustand“ des Grundwassers der Europäischen Union zu erreichen. Für künstliche und erheblich veränderte Gewässer ist das „gute ökologische Potential“ zu erreichen (WRRL- MV).

Auswirkungen auf die Gewässer:

Beeinträchtigungen der ökologischen, chemischen Zustände sowie der Bewirtschaftung des Gewässers und deren Maßnahmen zur Erreichung der Zielvorgaben der WRRL:

Baubedingt:

Es sind keine zusätzlichen Einflüsse zu erwarten, insbesondere auf Grund der Lage des Vorhabens im Siedlungsbereich.

Anlagebedingt:

Es sind keine zusätzlichen Einflüsse zu erwarten, insbesondere auf Grund der Lage des Vorhabens im Siedlungsbereich.

Betriebsbedingt:

Es sind keine zusätzlichen Einflüsse zu erwarten, insbesondere auf Grund der Lage des Vorhabens im Siedlungsbereich.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Entwicklungskorridoren.

Eingriff in Ufer- Gewässerkorridore:

Durch das Bauvorhaben werden keine direkten Eingriffe in Ufer- und Gewässerkorridore vorgenommen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Gewässerentwicklungskorridore.

Abwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung in der Hansestadt Wismar wird durch den kommunalen Eigenbetrieb, Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB), als Entsorgungsträger geregelt.

Weitere Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung sowie zur Ableitung des Niederschlags sind im Punkt 3.2 der Begründung aufgeführt und können dort entnommen werden.

5.5 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

Für zulässige Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Das geplante Vorhaben zur Umwandlung einer Brachfläche des ehemaligen Gärtnereibetriebes in

Wohnbauflächen ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

(Tötungsverbot)

1. *wildlebende Tiere 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, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

(Störungsverbot)

2. *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,*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

(Schädigungsverbot)

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen 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 geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

(Beschädigungsverbot für Pflanzen)

4. *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 des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftreten, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),

- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,
- die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), zuletzt geändert durch den Beschluss 2006/512/EG des Rates vom 22.07.2006,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Grundlage der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag, durchgeführt durch das Gutachterbüro Martin Bauer mit Stand Februar 2022, sowie Begehungen im September 2021 und Februar 2022. Als Ergänzung dienten vorhandene Daten aus dem Geodaten-Portal Mecklenburg-Vorpommern.

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Siedlungsnutzung in der Umgebung stark anthropogen überformt.

Das Plangebiet umfasst überwiegend Staudenfluren auf Brachflächen im Siedlungsraum. Im Süden grenzt das Plangebiet an einen Fuß- und Radweg als Verlängerung der Schweriner Straße mit Gehölzstruktur an. Auf dem Gelände befinden sich viele alte Großbäume und der Rest einer Koniferenhecke der seltenen Baumart Eibe sowie dichtes sich stark ausbreitendes Gebüsch der armenischen Brombeere.

Das Plangebiet grenzt im Norden an bestehende Wohnbebauung mit Hausgärten und im Osten an ein Gelände der alten Stadtgärtnerei mit Gewächshäusern an. Der Gebäudebestand wird vor dem Abbruch im Zuge weiterführenden Planungen gesondert betrachtet. Teilweise befinden sich übergebliebene Pflanzungen von Ziersträuchern und nichtheimischen Baumarten von den bestehenden Hausgärten, die teilweise zurückgebaut wurden, sowie der alten Stadtgärtnerei im Gebiet. Im Westen grenzt das Plangebiet an die „Ossietzkyallee“ mit Baumreihen von Feldahorn und Platanen an, sowie an einen Gehölzsaum mit teilweise gesetzlich geschützten Bäumen.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Demnach entfällt von vornherein die Betrachtung der prüfrelevanten Fische und Rundmäuler, Weichtiere sowie Libellen.

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen, besitzen, nach den vorhandenen Biotoptypen eine potenzielle Bedeutung für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien, die dementsprechend ausführlich untersucht wurden. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE 2018) orientiert. Alle weiteren Artengruppen sind im Zuge der Relevanzprüfung auszuschließen.

Brutvögel:

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine aktuelle Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch liegt keines in planungsrelevanter Nähe.

Bei der Auswahl der Erfassungsmethodik wurde der Grundsatz der Deutschen Ornithologischen Gesellschaft (1995) berücksichtigt, den Beobachtungsaufwand vor allem auf die Vogelarten zu legen, deren Vorkommen oder Fehlen ein Maximum an Informationen über den Zustand der Landschaft liefert. Hierfür sind die Brutvogelarten der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015) bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER et al. 2014) gut geeignet. Im durchgeführten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die in den Roten Listen aufgeführten Vogelarten einschließlich der Arten als „Wertarten“ betrachtet, die in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind. Bei diesen Arten handelt es sich um Arten, die einer Gefährdung unterliegen, bzw. für deren Erhaltung eine Verpflichtung besteht. Entsprechend ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber anderen Arten bzw. ihrer Gefährdung sind diese Arten bestens dazu geeignet, den Zustand der Landschaft bezüglich ihrer Vorbelastungen einzuschätzen. Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt fünfmal in den Monaten März bis August 2021 begangen (vergleiche HzE, 2018).

Es wurden alle revieranzeigenden bzw. Junge führenden Vögel registriert.

Im Plangebiet konnten im Jahr 2021 insgesamt 9 Brutvogelarten nachgewiesen werden, die überwiegend das Plangebiet als Teil des Nahrungsreviers zur Brutzeit nutzen. Die Bruthabitate befinden sich auf dem angrenzenden Friedhof überwiegend innerhalb des alten Großbaumbestandes sowie im Siedlungsgebüsch. Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Im Vorhabengebiet kommen nur ubiquitäre Siedlungsarten vor. Die Funktion für die Arten der Siedlungen wird im Umfeld auf dem Friedhofsgelände weiterhin erfüllt. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Zum Schutz der Brutvögel sollten die Arbeiten der Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Der Gebäudebestand der alten Stadtgärtnerei ist vor dem Abbruch noch einmal zu untersuchen und zu bewerten.

Für die Brutvögel sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Als Ausgleich sollten genügend Siedlungsgehölze mit Beeren als Nahrungsquelle gepflanzt werden.

Säugetiere: Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b) aa) und Nr. 14 Buchstabe b) BNatSchG streng geschützt.

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Fledermäuse erfolgte eine Begutachtung der Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm bezüglich der aktuellen Habitatfunktion als Sommerquartier für Fledermäuse. Hierfür wurden die Bäume nach Spuren von Fledermäusen (Kot und Urinspuren, Kratzspuren) abgesucht.

Am Baumbestand wurden keine Hinweise für eine Nutzung durch Fledermäuse gefunden. Eine Bedeutung der Bäume als Quartier ist auszuschließen. Eine gelegentliche Nutzung der Bäume als Tagesversteck ist nicht gänzlich auszuschließen, aber artenschutzrechtlich nicht relevant. Die Garage am südlichen Randbereich des Plangebietes sowie weitere Kleingebäude besitzen keine Bedeutung für Fledermäuse. Eine Bedeutung als Winterquartier ist aufgrund des Fehlens frostfreier Bereiche und

geeigneter Strukturen auszuschließen. Der Gebäudebestand der alten Stadtgärtnerei ist vor dem Abbruch noch einmal zu untersuchen und zu bewerten. Es sind keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Fledermäuse zu erwarten. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse ist somit nicht erforderlich.

Säugetiere (ohne Fledermäuse):

Weitere in Mecklenburg- Vorpommern potentiell vorkommende und planungsrelevante Säugetierarten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht anzunehmen. Es befinden sich keine weiteren größeren Fließgewässer in der Nähe des Plangebietes, die als potenzielle Wanderkorridore genutzt werden könnten.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Reptilien:

Potenziell können Beeinträchtigungen von Habitaten bzw. von Habitatbestandteilen von Reptilien auftreten. Entsprechend erfolgte eine Erfassung der Reptilien im Vorhabengebiet um artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ableiten zu können. Es erfolgte im Zeitraum von März bis August 2021 eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels fünfmaliger Begehung bzw. der Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten und drei ausgebrachten Reptilienpappen in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden sowie am Tage im Zuge der Erfassung der anderen Tierartengruppen. Zielstellung war es, insbesondere die Zauneidechse zu erfassen bzw. ihr Vorkommen auszuschließen. Die Zauneidechse ist im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt und somit artenschutzrechtlich relevant.

Bei den Kontrollen der natürlichen Verstecke und der Reptilienbleche wurden keine Reptilien nachgewiesen. Die Zauneidechse konnte trotz intensiver Nachsuche nicht festgestellt werden. Das Vorkommen weiterer Arten ist ebenfalls auszuschließen. Es kommt potenziell nur baubedingt zu nicht maßgeblichen Beeinträchtigungen auf die Migration. Diese Beeinträchtigungen können durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

Für die Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Amphibien:

Im eigentlichen Plangeltungsbereich befinden sich keine Gewässer, die eine maßgebliche Bedeutung für Amphibien haben könnten. Potenziell können Beeinträchtigungen von Habitaten bzw. von Habitatbestandteilen von Amphibien auftreten. Entsprechend erfolgte eine Erfassung der Amphibien im Vorhabengebiet um artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ableiten zu können.

Zur Erfassung der Amphibien wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum von März bis August 2021 insgesamt fünfmal begangen. Die fünfmalige Begehung bzw. die Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten und der drei ausgebrachten Reptilienpappen erfolgte in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden sowie am Tage im Zuge der Erfassung der anderen Tierartengruppen.

Im Plangeltungsbereich wurden keine Amphibien festgestellt. Durch die Lage des Plangeltungsbereiches inmitten vielbefahrener Straßen und aufgrund des Fehlens eines Laichgewässers ist eine maßgebliche Bedeutung für Amphibien auszuschließen.

Lediglich baubedingt kann es zu temporären geringen Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind. Für die Amphibien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Tag- und Nachtfalter:

Die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Falterarten besiedeln vorrangig Fließgewässer bzw. extensive Grünlandbereiche oder Trockenlebensräume, die im Plangebiet oder daran angrenzend nicht vorkommen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Pflanzen:

Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes sowie der eutrophen Bedingungen im Boden sind besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Freiflächen und die Beseitigung der Gehölze im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Reptilien/ Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Fledermäuse/ Brutvögel

Bei geplantem Abbruch des noch vorhandenen Gebäudebestandes der alten Stadtgärtnerei sind erneute artenschutzrechtliche Betrachtungen erforderlich. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vor Abbruch vorzulegen, um eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung zu ermöglichen.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2012) werden nachfolgende Eingriffswirkungen betrachtet:

Gebäudeabbruch (1): Der Gebäudebestand der alten Stadtgärtnerei ist vor dem Abbruch noch einmal zu untersuchen und zu bewerten.

Beseitigung von Bäumen (2) /Hecken und Buschwerk (3): Der Hauptbestand an Bäumen sowie Hecken und Buschwerk im Plangebiet wird entfernt, um das Baufeld des Plangebietes frei zu machen. Bei Einhaltung der genannten Bauzeitenregelung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Es werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern (4): Trifft nicht zu.

Umnutzung von Flächen (5): Eine Flächenumnutzung ist im Bereich der geplanten Bauflächen und Straßen zu erwarten. Durch die isolierte Lage im Siedlungsbereich, die vorhandenen Störwirkungen und die Beschaffenheit der Fläche ist ein Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach europäischer Vogelschutzrichtlinie geschützter Vogelarten auszuschließen.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien und Brutvögel sind zu beachten.

Lärm (6): Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen (7): Durch das Vorhaben werden keine faunistischen Verbindungswege zerschnitten und es werden keine immobilen Einrichtungen geplant, die zu einer Kollision mit Tieren führen könnten.

Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren dargelegt, die auf Schutzgüter, in diesem Falle die artenschutzrechtlich relevanten Tierartengruppen einwirken können.

Baubedingte Wirkfaktoren

Folgende maßgebliche baubedingte Auswirkungen sind zu erwarten:

- Akustische und visuelle Wirkungen durch den Betrieb von Baumaschinen
- Akustische und visuelle Wirkungen durch Fahrzeugbewegungen

Die Baumaßnahmen selbst beschränken sich ausschließlich auf den Plangeltungsbereich.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Die anlagebedingten Auswirkungen beschränken sich auf das zu errichtende Wohngebiet.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die betriebsbedingten Auswirkungen beschränken sich auf die Nutzung des Wohngebietes.

Vorbelastungen

Das Vorhabengebiet ist durch die Lage im Stadtgebiet vorbelastet. Das Gelände wurde ehemals als Gärtnerei genutzt und ist allseitig von Siedlung umgeben. Diese Vorbelastungen sind bei der Bewertung des Vorhabens zu berücksichtigen.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Nr. Begründung

- 6.1 Diese Festsetzung zielt darauf ab, die Verkehrsfläche, die Gemeinschaftsstellplätze sowie öffentlichen Parkplätze mit Bäumen zu durchgrünen und damit positiven Einfluss auf das Straßen- und Ortsbild zu nehmen. Bäume sorgen für die Beschattung von Oberflächen und beeinflussen das Lokalklima damit positiv.
- 6.2 Die Festsetzung dient dem sicheren Anpflanzschutz sowie der Entwicklung der neu anzupflanzenden Bäume.
- 6.3 Die Festsetzung dient der Begrünung, der Gestaltung und dem Erhalt an Grünflächen und trägt zu einem besseren Lokalklima bei.
- 6.4 Die Festsetzung dient dem Erhalt an Vegetation und sichert damit vorhandene Habitate der vorkommenden lokalen Tierartenpopulationen.
- 6.5 Durch die Anpflanzung von einheimischen Siedlungsgebüsch werden Habitatflächen geschaffen und damit die regionale und lokale biologische Artenvielfalt insbesondere an Insekten und Vögeln gefördert.
- 6.6 Die Festsetzung sichert die Bestandsbäume im Plangebiet, sowie deren Wurzelbereiche, um ein Fortbestehen der Bäume trotz heranrückender Bebauung zu sichern. Bäume tragen zu einem positiven Lokalklima bei.
- 6.7 Die Festsetzung dient der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Anpflanzungen, mit dem Ziel ein sicheres Anwachsen zu gewährleisten sowie die Anpflanzungen dauerhaft zu sichern.
- 6.8 Die Festsetzung dient dem Schutz der Flächen, dem Schutzgut Boden und der Vermeidung von Umweltverschmutzungen.
- 6.9 Die Festsetzung führt zu einer Vermeidung von vollversiegelten Flächen und dient der lokalen Regenwasserversickerung sowie dem Schutzgut Boden.
- 6.10 Die Festsetzung dient dem Schutz des Bodens und des Grundwassers.

5.7 Quellen und Literatur

Bauer, M (2022): Hansestadt Wismar Quartiersentwicklung „Alte Stadtgärtnerei“ (Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg), Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht.

Baumschutzkompensationserlass M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007.

Buchheim und Morgner PartGmbH vom Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau (2021): Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse.

EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I: Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG.

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

FFH-Richtlinie (1997): Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABI. EG Nr. L 305 S. 42-64.

Froelich u. Sporbeck 2010: Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung“; im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), Potsdam 2010.

Geoportal-MV: www.gaia-mv.de (abgerufen 2022/2023/2024).

GLRP WM: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Stand September 2008.

Grüneberg, C., Bauer, H.-G., Haupt, H., Hüppop, O., Ryslavy, T & P. Südbeck (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung (Stand 30.11.2015); Berichte zum Vogelschutz 52.

LUNG 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2.

Vökler, F., Heinze, B., Sellin, D., Zimmermann, H. (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern.

6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich, ausgenommen die städtischen Flächen der „Ossietskyallee“ mit der angrenzenden Grünfläche sowie des Geh- und Radweges entlang des Umspannwerkes und des Westfriedhofes, im privaten Eigentum. Die Planungskosten trägt ein privater Eigentümer, die Sicherung erfolgt im Städtebaulichen Vertrag mit der Hansestadt Wismar.

7. Sonstiges

Denkmalpflege

Südlich an das Plangebiet grenzt die Fläche des unter Denkmalschutz stehenden Gartendenkmals „Friedhof Wismar“ (§ 5 Abs. 1 DSchG M-V - in Denkmalliste eingetragen) an.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Munitionsfunde

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Ausfertigungsvermerk

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/97 „Wohngebiet Schweriner Straße/Westfriedenshof“ der Hansestadt Wismar wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft am 11.12.2025 gebilligt.

Wismar, den 14.01.2026

Thomas Beyer
Bürgermeister der
Hansestadt Wismar

