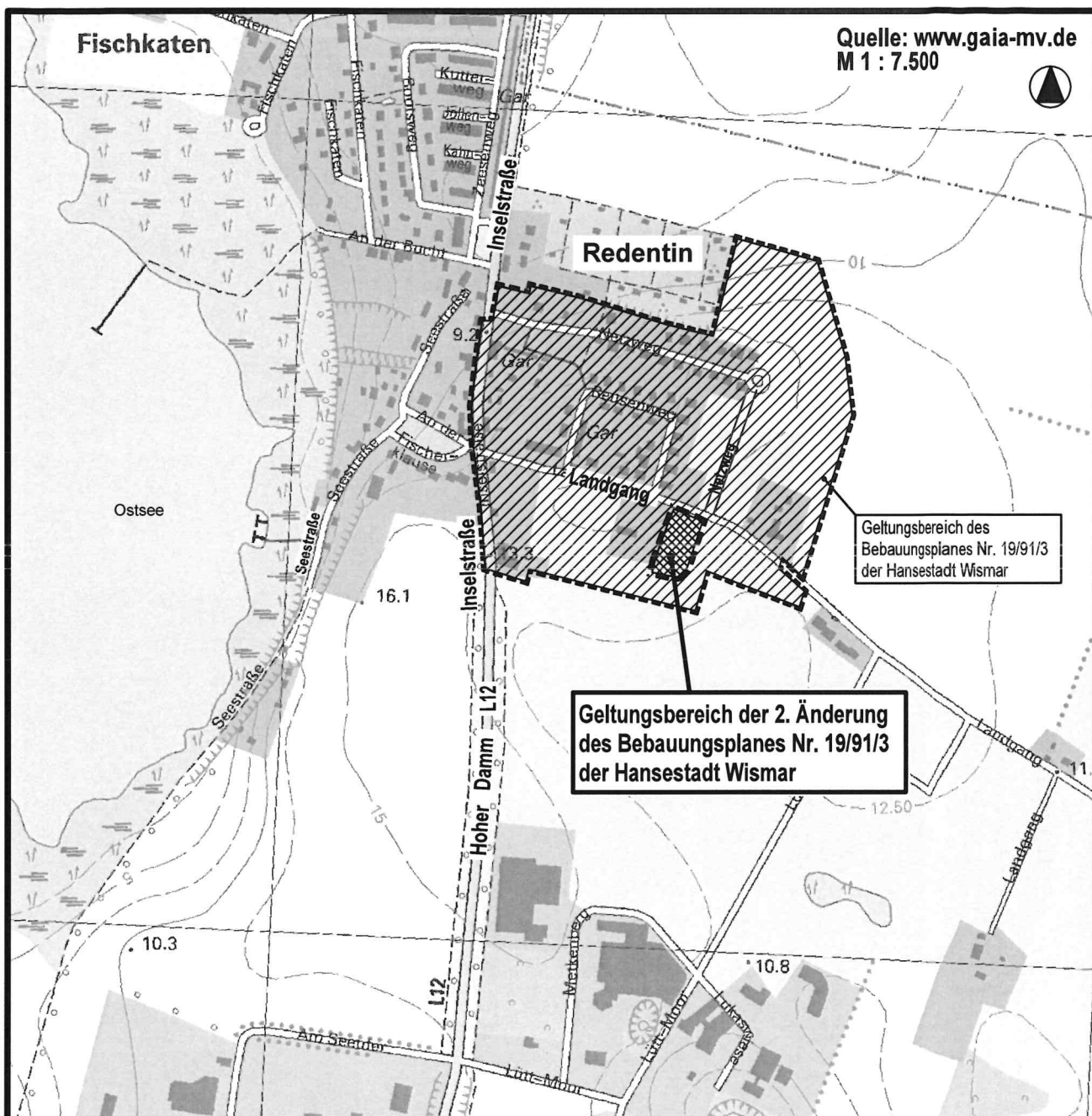




HANSESTADT WISMAR



STAND: SATZUNG
26. April 2018

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19/91/3 "WOHNGEBIET REDENTIN OST" IM VERFAHREN NACH § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Redentin Ost“

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1 Städtebaulicher Teil	3
1. Allgemeines	3
1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.2 Kartengrundlage	3
1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	3
1.4 Rechtsgrundlagen	4
2. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes	4
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	4
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	4
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	5
3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6
3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	7
3.5 Flächennutzungsplan	8
3.6 Landschaftsplan	8
3.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte	8
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2 Naturräumlicher Bestand	9
5. Planungsziele	10
5.1 Planungsziel	10
6. Inhalt des Bebauungsplanes	11
6.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Nebenanlagen	12
6.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)	12
6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	13
6.6 Höhenlage	13
6.7 Überbaubare Grundstücksfläche	13
6.8 Stellung baulicher Anlagen	13

6.9	Verkehrsflächen	13
7.	Baugestalterische Festsetzungen	14
7.1	Dächer	14
7.2	Außenwände	14
7.3	Fenster	14
7.4	Einfriedungen	14
8.	Immissions- und Klimaschutz	15
9.	Verkehrliche Erschließung	15
10.	Ver- und Entsorgung	16
10.1	Flächenbilanz	16
11.	Auswirkungen der Planung	16
12.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	17
12.1	Verhalten bei Auffinden von Bodendenkmalen	17
12.2	Altlasten/ Abfall	17
12.3	Munitionsfunde	17
12.4	Bauvorbereitende Gehölzrodungen	17
12.5	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes	18
TEIL 2	Ausfertigung	19
1.	Beschluss über die Begründung	19
2.	Arbeitsvermerke	19

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 29.08.1991 die Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich der Ortsteile Fischkaten und Redentin beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.1991 bekannt gemacht.

Für folgende Teilbereiche bestehen bereits Bebauungspläne:

		rechtskräftig seit:
Nr. 19/91/1	„Wohngebiet Fischkaten Nord“	09.09.1994
Nr. 19/91/2	„Wohngebiet Fischkaten Süd“	21.08.1994
Nr. 19/91/3	„Wohngebiet Redentin Ost“	22.11.2003
Nr. 19/91/4	„Wohngebiet Fischkaten Nordost“	26.09.1999
Nr. 19/91/5	„Wohn- und Mischgebiet Redentin West“	25.07.2003

Das Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 „Wohngebiet Redentin Ost“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 liegt im Südosten der Ortslage Redentin und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch den Landgang,
im Osten: durch die Planstraße A,
im Süden: durch die Planstraße A,
im Westen: durch das Flurstück 4141/1.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 4140/10 der Flur 1 Gemarkung Wismar. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,31 ha.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die ALK für das Gebiet.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 der Hansestadt Wismar besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- sowie der Verfahrensübersicht.

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

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVO Bl. S. 102) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777).

2. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 die zulässigen Kennziffern des Ursprungsplanes für den Bereich der Änderung anzupassen. Ein Unternehmen möchte im Geltungsbereich der 2. Änderung drei Doppelhäuser errichten. Die Kennziffern des im Bebauungsplan Nr. 19/91/3 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sollen geringfügig geändert werden. Die bisher im Allgemeinen Wohngebiet WA 13 zulässigen Hausgruppen entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Wismar. Zukünftig sollen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit der Dachneigungen erweitert, sodass die Errichtung moderner Wohngebäude möglich ist.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2016 formuliert Erfordernisse der Raumordnung und Landesentwicklung (LEP vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung im GOVBl. M-V Nr. 11 vom 8. Juni 2016).

Für die Hansestadt Wismar gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Hansestadt Wismar weist die Funktionen eines Mittelzentrums auf.

- Die Hansestadt wird dem Mittelbereich des Oberzentrums Schwerin zugeordnet.
- Mit ihren Umlandgemeinden bildet die Hansestadt einen Stadt-Umland-Raum (Kernstadt und Umlandgemeinden).

Auswirkungen für die Planung ergeben sich durch die bekannt gegebenen Eigenschaften nicht.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

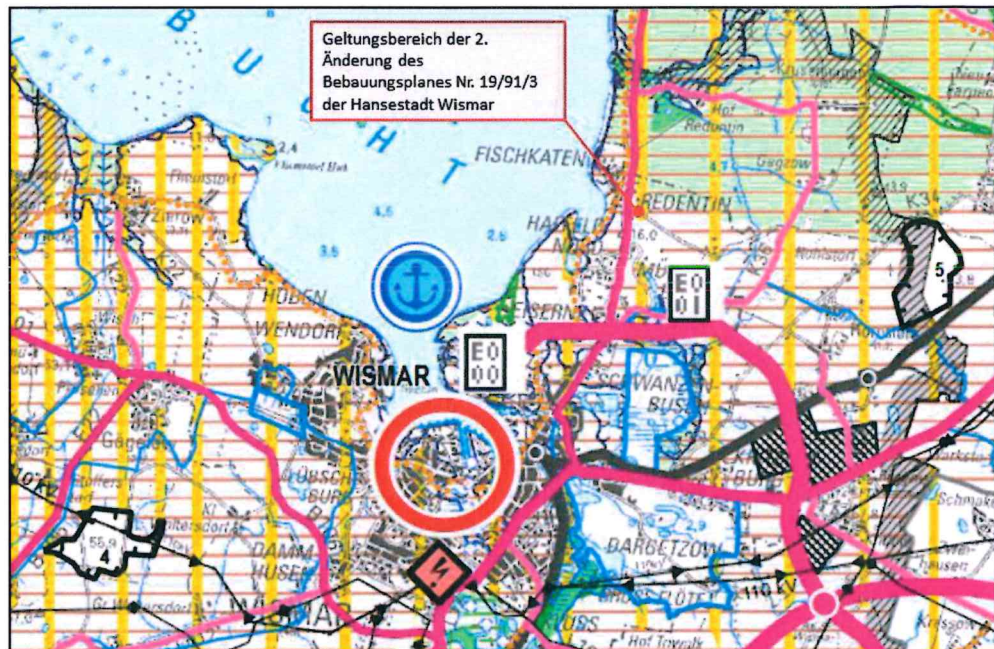


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2016
(Quelle: <http://www.westmecklenburg-schwerin.de/de/downloads/regionales-raumentwicklungsprogramm-westmecklenburg/>)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 präzisiert und untersetzt die übergeordneten Aussagen für den Bereich der Hansestadt Wismar (RREP WM-LV MV vom 31. August 2011 in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 223) geändert worden ist). Es sind folgende Aussagen für die Hansestadt Wismar dargestellt:

- Die Hansestadt Wismar ist ein Mittelzentrum. Mittelzentren sollen als „regional bedeutsame Wohn-, Gewerbe- und Versorgungsstandorte sowie als Entwicklungsschwerpunkte in ihrer eigenständigen Leistungskraft gestärkt werden“. (RREP 2011, 2(4), S. 26). Sie versorgen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Dienstleistungen und Gütern des gehobenen Bedarfs, stellen vielfältige Arbeits- und Ausbildungsplätze zur Verfügung und sollen in ihrer Funktion gestärkt und weiterentwickelt werden. Die Hansestadt Wismar soll darüber hinaus als wichtiger Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort gesichert und entwickelt werden. (RREP 2011, 3.2.1, S. 41). Das RREP 2011 betont darüber hinaus, 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“ abhebt. (RREP 2011:

3.2.1 (5), S. 42). Die teilweise vorhandenen Funktionen eines Oberzentrums sollen gestärkt werden.

- Für die Hansestadt Wismar wurde ein Stadt-Umland-Raum festgelegt. Stadt-Umland-Räume „sollen als landesweit bedeutsame Entwicklungsräume weiterhin so gestärkt werden, dass sie einen zunehmenden Beitrag insbesondere zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten.“ (RREP 2011, 3.1.2, S. 30). Stadt-Umland-Räume stellen wichtige Arbeitsplätze für Ländliche Räume zur Verfügung. (vgl. RREP 2011, 3.1.2 (1), S. 31)
- Die Hansestadt stellt, zusammen mit ihrem Stadt-Umland-Raum, einen Kernraum der Region Westmecklenburg und des Landes Mecklenburg-Vorpommern dar. (vgl. RREP 2011, 3.1.2 (1), S. 31).
- In der Hansestadt Wismar sollen Städte- und Kulturtourismus ausgebaut werden (vgl. RREP 2011, 3.1.3 (6), S. 34).
- Wismar wird als bedeutsamer Entwicklungsstandort Gewerbe und Industrie aufgeführt.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf das Gutachtliche Landschaftsprogramm M-V aus dem Jahr 2003.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland und der Großlandschaft Wismarer Land und Insel Poel.

- Rastgebiete: Bewertung der Rastgebietsfunktion für Landflächen und Binnengewässer: Hoch bis sehr hoch; stark frequentierte Nahrungsgebiete in Rastgebieten der Klasse A oder der Klasse B, hier i. d. R. mit Schlafplatz verbunden. Diese Bewertung betrifft das gesamte Plangebiet des B-Planes Nr. 19-91-3 und wurde 1998 vorgenommen. Die Bewertung der Rastgebietsfunktion erfolgte somit vor der Entwicklung des Baugebietes und konnte dieses noch nicht berücksichtigen. Folglich ist die Darstellung der Rastgebiete in diesem Bereich nicht korrekt. Da sich die Änderungsfläche inmitten des bereits erschlossenen allgemeinen Wohngebietes befindet, ist fest davon auszugehen, dass die Fläche keine Rastgebietsfunktion mehr besitzt. Zur Überprüfung heute real vorhandener Störquellen ist ein Abstand von 200 m zu vorhandenen Verkehrswegen und der örtlichen Bebauung zu Grunde zu legen, da Rastvögel in der Regel diesen Abstand zu Störquellen halten. Auf diese Weise kann das reale Ausmaß der Rastgebiete ermittelt werden. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass sich nur die im südlichen Bereich gelegenen Ackerfläche Rastgebietsfunktionen erfüllt.
- Lebensraumstruktur: Keine Besonderheiten
- Bodenpotential: Lehme/ Tieflerme sickerwasserbestimmt auf Grundmoräne; Bewertung hoch – sehr hoch
- Nutzbares Grundwasserdargebot: hohe Bedeutung. Die Grundwasserneubildung hat eine mittlere Bedeutung.
- Landschaftsbildpotenzial: Mittlere – hohe Bedeutung
- Erholungsvorsorge: Das Plangebiet liegt in einem Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzungen. Zudem ist der Raum von stark befahrenen Straßen geprägt.

- Funktionsbereiche: Die westlich liegende Bucht ist Teil des Biotopverbunds mit landesweiter Bedeutung sowie als Küste und Küstengewässer ein Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen. Zudem ist die Bucht Teil von Natura 2000 – Gebieten mit besonderen Prüf- und Schutzerfordernissen.
- Lebensraumpotential: Innerhalb des Plangeltungsbereichs liegt kein besonderes Lebensraumpotential vor. Die westlich liegende Bucht ist Teil der Mecklenburger Bucht und Beltsee, die durch ein artenreiches Benthos der westlichen Ostsee sowie von großflächig ausgebildetem Phytoplankton geprägt ist. Zudem befinden sich größere Röhrichtbestände südwestlich des Plangebietes mit hoher – sehr hoher Bewertung.
- Heutige potentielle Vegetation: Subatlantische Stieleichen-Buchenwälder
- Maßnahmen: Vorgesehene Maßnahmen beziehen sich nur auf die benachbarte Bucht: Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Lebensqualität von Küstengewässern; Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes; Berücksichtigung der Rastplatzfunktion der Vögel; Pflegende Nutzung von Salzgrasland.

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms M-V überein.

3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die im Folgenden dargelegten Inhalte beziehen sich auf die erste Fortschreibung des GLRP WM 2008.

Kartenauswertung:

- Analyse der Arten und Lebensräume: Keine Besonderheiten
- Biotopverbund: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in Nachbarschaft eines Biotopverbundes.
- Schwerpunktgebiete und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: Innerhalb des Plangebietes sind keine Maßnahmen vorgesehen. Östlich an das gesamte angrenzende B-Plangebiet 19-91-3: Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastplatzgebiete.
- Ziele der Raumentwicklung/ Erfordernisse an die Raumordnung: Keine
- Besondere Anforderungen an die Landwirtschaft: Östlich an das gesamte angrenzende B-Plangebiet 19-91-3: Offenlandbereiche mit hoher und sehr hoher Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb von Europäischen Vogelschutzgebieten.
- Boden: Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Bodens.
- Landschaftsbild: Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit.
- Freiräume: Das gesamte B-Plangebiet liegt gemäß GLRP WM in einem landschaftlichen Freiraum mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit. Da sich die Änderungsfläche innerhalb eines entwickelten allgemeinen Wohngebietes befindet, ist die Aussage zum landschaftlichen Freiraum in diesem Bereich als nicht mehr korrekt anzusehen.
- Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit besonderer Bedeutung.

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

3.5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist in dem für die Änderung vorgesehenen Bereich Wohnbaufläche dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 der Hansestadt Wismar ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

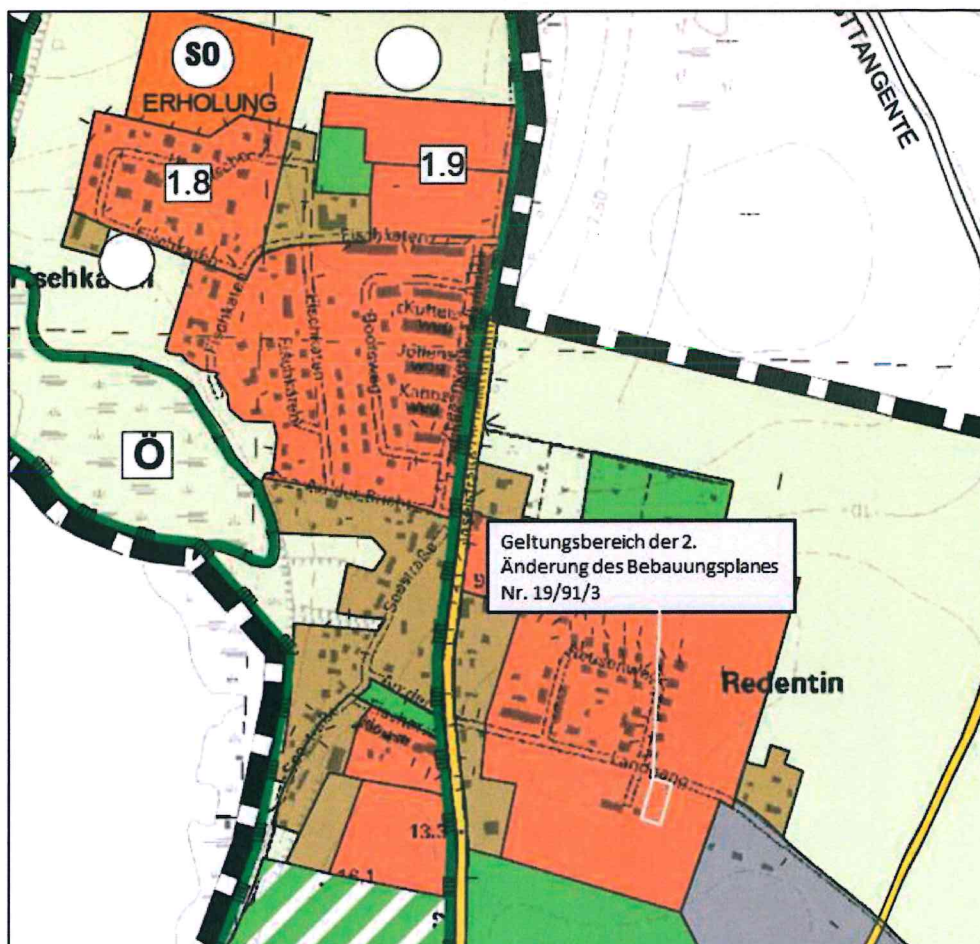


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar (Quelle: http://www.wismar.de/media/custom/125_835_1.PDF?1341556795)

3.6 Landschaftsplan

Es liegt kein rechtskräftiger Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.

3.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Internationale Schutzgebiete

Das Europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" DE 1934-401 befindet sich in 480 m westlich und ca. 260 m nördlich vom Plangebiet entfernt. Gebietsbeschreibung aus dem GLRP Westmecklenburg (Fortschreibung 2008): "Ausgedehntes und vielgestaltiges, besonders buchtenreiches Flachwassergebiet an der Ostseeküste mit Inseln, Nehrungen, Sand-, Kies- und Geröllstränden und z.T. aktiven Moränenkliffs sowie Salzgrasland sowie landeinwärts angrenzenden ausgedehnten Ackerfluren sowie Laubmischwaldkomplexen zwischen

Kleinklützhöved bei Warnkenhagen und Kühlungsborn-West." Schutz- und managementrelevante Brut- und Rastvogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sind unter anderem Brandseeschwalbe, Flußseeschwalbe, Neuntöter, Rohrdommel sowie Odinshühnchen und Ohrentaucher. Der entsprechende Managementplan liegt als Entwurf vor.

In ca. 1,3 km Entfernung westlich der Änderungsfläche liegt das FFH-Gebiet "Wismarbucht" DE 1934-302. Im Vergleich zu dem oben genannten SPA-Gebiet erstreckt sich das FFH-Gebiet Wismarbucht fast ausschließlich auf dem Gewässerbereich der Bucht. Besonders zu schützende Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie, die sich in einem hervorragenden Gebietszustand befinden, sind zum Beispiel atlantische Salzwiesen. Zu schützende Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie sind beispielsweise Meerneunauge, Kammmolch und die schmale Windelschnecke.

Die Änderungsfläche befindet sich in einem bereits rechtskräftig festgesetzten allgemeinen Wohngebiet mit bestehendem Baurecht. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchung wird nicht als notwendig erachtet. Grundzüge der Planung werden nicht geändert. Es handelt sich um geringfügige planungsrechtliche Änderungen, die in diesem Bereich vorgenommen werden. Deshalb ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000 – Gebiete zu rechnen.

Nationale Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sowie in der näheren Umgebung sind keine nationalen Schutzgebiete und keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 der Hansestadt Wismar liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19/91/3 vor. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 28.08.2014 aufgehoben. Im Bereich der 2. Änderung ist das Allgemeine Wohngebiet WA 13 festgesetzt. Im Südwesten des Geltungsbereiches ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkbereich festgesetzt.

4.2 Naturräumlicher Bestand

Der naturräumliche Bestand des B-Plan-Gebietes Nr. 19-91-3 wurde seinerzeit im Rahmen einer UVP-Vorprüfung ermittelt. Die Bilanzierung und Bewertung des damit verbundenen Eingriffs erfolgte im zugehörigen grünordnerischen Begleitplan. Als Ausgleich für die im Naturhaushalt und Landschaftsbild verursachten Beeinträchtigungen wurden im B-Plan Nr. 19-91-3 entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Durch die geringfügigen planungsrechtlichen Änderungen ergibt sich kein zusätzliches Ausgleichserfordernis.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen, die auf dieser Fläche mithin gelten und unter anderem ein Baurecht vorsehen, sind als vorrangig anzusehen.

5. Planungsziele

5.1 Planungsziel

Das Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 der Hansestadt Wismar besteht in der Änderung der zulässigen Kennziffern. Die für den Bereich der 2. Änderung im Allgemeinen Wohngebiet WA 13 ursprünglich festgesetzten Parameter des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Wismar. Im Bebauungsplan Nr. 19/91/3 sind bisher Hausgruppen zulässig. Zukünftig wird diese Festsetzung durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ersetzt. Darüber hinaus sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Dachneigungen von 30° - 48° zulässig. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 werden Dachneigungen von 25° - 48° festgesetzt, um die Errichtung zeitgemäßer Wohngebäude zu ermöglichen. Zudem wird die Baugrenze an die neuen Planungsziele angepasst. Im Südosten des Geltungsbereiches der 2. Änderung ist im Bebauungsplan Nr. 19/91/3 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkbereich festgesetzt. Diese wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht übernommen. Die Hansestadt Wismar verzichtet auf Parkplätze in diesem Bereich. Anstelle der bisher festgesetzten Parkplätze soll im verkehrsberuhigten Bereich östlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 13 ein Parkplatz angeordnet werden; dies wird als ausreichend angesehen. Eine Verkehrsberuhigung kann durch Anordnung des Parkplatzes im verkehrsberuhigten Bereich erzielt werden. Es soll ein Parkplatz außerhalb des Plangebietes, östlich des Geltungsbereiches errichtet werden. Der zusätzliche öffentliche Parkplatz soll vor dem zentralen Doppelhaus des Geltungsbereiches errichtet werden. Zusätzlich soll ein Baum in diesem Bereich angepflanzt werden. Diese Regelungen für die Errichtung der Anlagen für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Bereich werden außerhalb und unabhängig von diesem Planverfahren geführt. Die erforderlichen Parkplätze werden im öffentlichen Bereich errichtet. Anforderungen an den Bebauungsplan ergeben sich im Zuge der 2. Änderung nicht. Die Verkehrs- und Erschließungsanlagen werden unter Berücksichtigung des Ziels angepasst. Aus der Übersicht des zu ändernden Bereiches im Bebauungsplan auf der Darstellung in Abbildung 3 lassen sich im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung die Planungsziele der in Aufstellung befindlichen Satzung deutlich ablesen.

Bereits in der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan sind für den Änderungsbereich zweigeschossige Gebäude vorgesehen. Diese zweigeschossigen Gebäude sind gut in das Gesamtgebiet eingebettet und werden durch eingeschossige Gebäude, die das Gebiet außerhalb des Änderungsbereiches umsäumen, gut in das Landschaftsbild integriert.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 der Hansestadt Wismar wird den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Rechnung getragen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

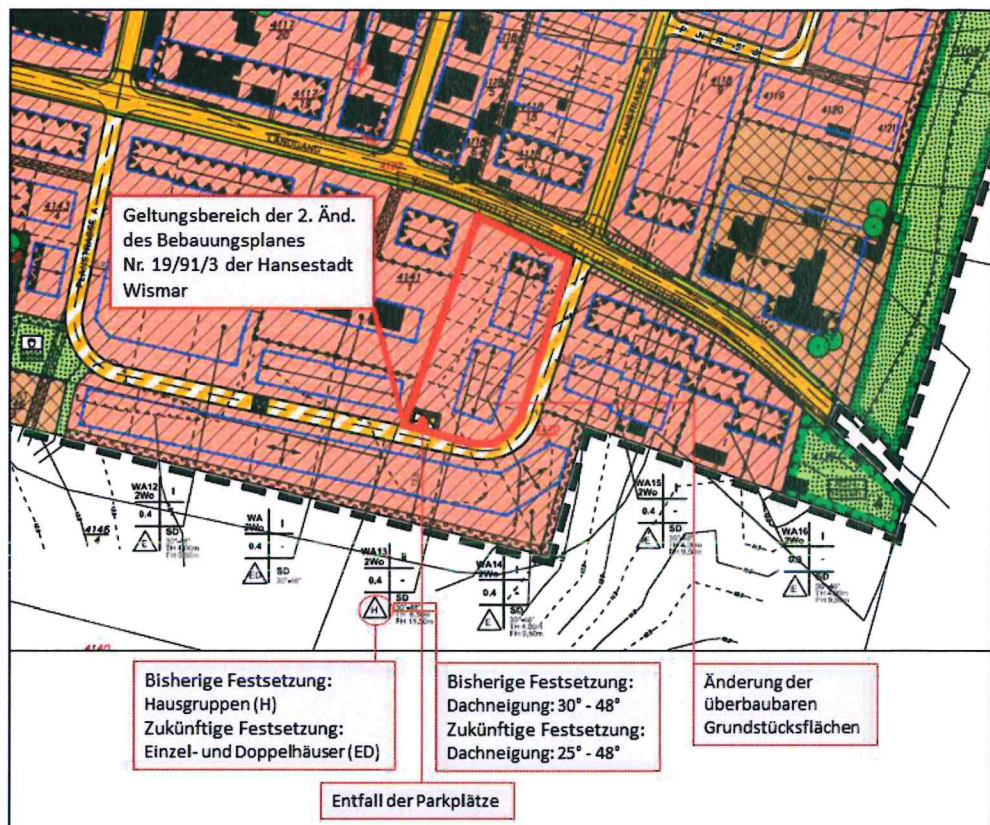


Abb. 3 Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO; § 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauGB auch ausnahmsweise nicht zulässig (§1 Abs. BauNVO).

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen um die Wohnqualität der näheren Umgebung und die vorhandene Wohnruhe zu gewährleisten. Es handelt sich um folgende Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Die Nutzungen werden ausgeschlossen um die Qualität der Umgebung zu wahren. Für diese Nutzungen gibt es geeignetere Standorte innerhalb des Stadtgebietes.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 -21a BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkte:

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten First- und Traufhöhe gilt die mittlere Höhe des dazu gehörigen Straßenabschnittes in der jeweiligen Gebäudemitte.

Als Traufhöhe (TH) wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe (FH) ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

Durch die Übernahme der Festsetzungen der Traufhöhe auf 6,50 m und der Firsthöhe auf 11,50 m aus dem Bebauungsplan Nr. 19/91/3 der Hansestadt Wismar wird der Eingliederung in die nähere Umgebung entsprochen. Es soll zudem ein homogener Übergang der bebauten Fläche in die freie Landschaft gewährleistet werden.

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude werden die Verkehrs- und Erschließungsanlagen hergestellt sein. Insofern ist die Festsetzung zur Höhenlage hinreichend definiert.

6.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem WA-Gebiet innerhalb der Baugrenzen sowie auf den gesondert dafür festgesetzten Flächen und hinter rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass Nebenanlagen nur auf den für Bebauung vorgesehenen Flächen errichtet werden und die Vorgargenbereiche nicht optisch beeinträchtigt werden. Auf diese Weise wird der Umgebungsbebauung entsprochen und die Qualität der näheren Umgebung erhalten.

6.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze und innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den für Bebauung vorgesehenen Flächen errichtet werden. Auf diese Weise wird der Umgebungsbebauung entsprochen und die Qualität der Umgebung erhalten. In der Planzeichnung erfolgt eine Kennzeichnung für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports für die Grundstücke am nördlichen bzw. südlichen Geltungsbereichsrand zu den öffentlichen Straßen.

**6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird auf max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte und zwei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.
Die Begrenzung der Wohneinheiten wird aufgrund der näheren Umgebung des Plangebietes und der städtebaulichen Ziele der Hansestadt Wismar vorgenommen.

**6.6 Höhenlage
(§ 9 Abs. 3 BauGB; § 18 BauNVO)**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Wohngebäuden höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des zugehörigen anbaufähigen Straßenabschnittes (Straßenachse). Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzung erhöhte Aufwendungen (z.B. Bodenregulierungen beim Anschluss an das System der Abwasserbeseitigung) bedeuten würde.

Mit dieser Festsetzung wird eine gute Einbindung in die vorhandene bauliche Umgebung gewährleistet.

**6.7 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. Erker, Balkone, Windfänge, usw.) vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der Gebäudebreite und der Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

Die Festsetzung bleibt wie im Ursprungsplan erhalten. Auf diese Weise wird das Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet.

**6.8 Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Stellung der baulichen Anlagen ist, entsprechend der Firstrichtung anzuordnen. Andere rechtwinklig zu dieser Hauptfirstrichtung stehende Firstrichtungen sind bis zu 50% der Hauptfirstrichtung zulässig.

Die Festsetzung bleibt wie im Ursprungsplan erhalten. Auf diese Weise wird das Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet.

6.9 Verkehrsflächen

Für die Zufahrt zum Plangebiet werden in der Planzeichnung (Teil A) Zufahrten festgesetzt. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird ebenfalls in der Planzeichnung festgesetzt. Der Kurvenbereich der Straße soll aus städtebaulichen Gründen und für die Sicherheit des Straßenverkehrs frei von Zufahrten sein.

7. Baugestalterische Festsetzungen **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)**

7.1 Dächer

Die mit SD festgesetzten Dachformen sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung zu decken.

Liegende Dachfenster, Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie insgesamt 25% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Oberkante von Dachaufbauten muss mindestens 0,70 m unterhalb der Hauptfirstlinie liegen. Giebel können mit einem Dachüberstand bis max. 0,50 m ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis max. 0,75 m zulässig. Bei Errichtung von Doppelhäusern sind jeweils einheitliche Materialien und Farben der Dacheindeckung zu verwenden. Bei Garagen und Nebengebäuden sind Abweichungen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung zulässig.

Die Festsetzungen bleiben wie im Ursprungsplan erhalten. Auf diese Weise wird das Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet.

7.2 Außenwände

Zur Gestaltung der Außenwände sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glattverputzte Außenflächen in hellen Farbtönen zulässig.

Andere Baustoffe, wie z.B. Holz dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 50% einer Fassade in Anspruch nehmen.

Nicht zulässig sind:

- Hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen),
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitationen).

Garagen, Anbauten und Nebengebäude sind in der gleichen Gestaltung der Außenwände zu errichten. Carports sind aus Holz zu gestalten.

Die Festsetzungen bleiben wie im Ursprungsplan erhalten. Auf diese Weise wird das Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet.

7.3 Fenster

Fenster sind überwiegend als stehende Rechteckformate vorzusehen.

Fenstergliederungen sind bei Glasflächen mit einer Größe von mehr als 1,50 m² erforderlich.

Die Festsetzung bleibt wie im Ursprungsplan erhalten. Auf diese Weise wird das Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet.

7.4 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie oder auf den Grundstücksgrenzen im Vorgartenbereich sind als Heckenpflanzungen auszuführen.

Zäune sind nur dann zulässig, wenn sie in lebende Hecken integriert sind. Die Höhe der Einfriedung darf im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Gebäude und Straße) 0,70 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten. Für die rückwärtigen und seitlichen Grenzen zu den öffentlichen Bereichen sind Zäune in einer Höhe bis 1,20 m zulässig. Das bedeutet, dass zu den innenliegenden Grundstücksgrenzen keine Regelungen für die Höhe der Einfriedungen getroffen werden. Einfriedungen in Form von Hecken entlang verkehrsberuhigter Bereiche sind in einem Abstand von 0,30 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen.

Die Festsetzungen bleiben im Wesentlichen wie im Ursprungsplan erhalten. Auf diese Weise wird das Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet. Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedung auf maximal 70 cm ist die Ein- und Ausfahrt von den Grundstücken gut gegeben und die Sicherheitsanforderung entsprechend beachtet. Mit den Vorgaben zum Abstand von Anpflanzungen zur Straßenbegrenzungslinie soll gesichert werden, dass ein Hineinwachsen der Anpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsraum ausgeschlossen werden kann.

8. Immissions- und Klimaschutz

Im Planbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist keine Anlage bekannt, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt bzw. bei der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt wurde.

Mit der Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten. Es ist keine bedeutsame Erhöhung des Verkehrs zu erwarten. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt wie im Bebauungsplan Nr. 19/91/3 erhalten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Schallschutz berücksichtigt. Auswirkungen auf die Fläche der 2. Änderung ergeben sich nicht. Die Belange des Schallschutzes sind im Ursprungsplan bereits beachtet. Es ergeben sich keine Anforderungen, die zusätzlich zu regeln sind.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes werden angemessen berücksichtigt.

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden gewahrt. Die Ziele der 2. Änderung berühren die Festsetzungen und die Ziele zur verkehrlichen Erschließung der rechtskräftigen Satzung nicht.

9. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen innerörtlichen Erschließungsstraßen gegeben und somit gesichert. Die verkehrliche Erschließung wird durch die Hansestadt Wismar vorgenommen.

Die Ziele der 2. Änderung berühren die Festsetzungen und die Ziele zur Ver- und Entsorgung der rechtskräftigen Satzung nicht.

Unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit des Straßenverkehrs werden Festsetzungen zu Zufahrten und zum Ausschluss von Zufahrten getroffen. Unter Berücksichtigung der konkreten Grundstücksstruktur lassen sich die Zufahrten von Osten bzw. Süden realisieren.

10. Ver- und Entsorgung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 der Hansestadt Wismar werden die ursprünglich getroffenen Festsetzungen einer bereits im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegenden Fläche geändert. Es handelt sich um einen innerörtlichen Bereich, für den die Erschließung gesichert ist. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude auf den Grundstücken vorhanden sind bzw. eine ggf. erforderliche Erweiterung der Anlagen unproblematisch möglich ist. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Anforderungen an die Belange der Ver- und Entsorgung, die über die bisher rechtskräftige Satzung hinausgehen. Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Anbindepunkte für Schmutz- und Niederschlagswasser sind bereits in der Straße „Landgang“ vorhanden und können somit auch genutzt werden. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist über Freigefälleleitungen an die vorhandenen Entwässerungssysteme anzubinden. Die Planung für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen. Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar ist zu beachten. Mit Herstellung der Verkehrs- und Erschließungsanlagen können auch die Anforderungen an den Brandschutz entsprechend gesichert werden.

10.1 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Fläche innerhalb von Baugrenzen	1.127,2
Gesamtfläche	3.115,2

11. Auswirkungen der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 werden die Kennziffern der baulichen Nutzung geringfügig verändert. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert.

Durch die Änderung wird die Überbaubare Grundstücksfläche erweitert, die im Ursprungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 bleibt für den Geltungsbereich der 2. Änderung weiterhin bestehen. Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den gesondert dafür festgesetzten Flächen auch außerhalb der

Baugrenze zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung von Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ebenfalls außerhalb der Baugrenze zulässig.

Durch die 2. Änderung ergeben sich keine weiteren Auswirkungen.

12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

12.1 Verhalten bei Auffinden von Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortliche sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12.2 Altlasten/ Abfall

Werden bei den Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt oder Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, etc.) angetroffen, ist die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufs- und Abfallgesetzes verpflichtet.

12.3 Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen. Kampfmittelauskunftsersuchen können an den Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V gerichtet werden.

12.4 Bauvorbereitende Gehölzrodungen

Bauvorbereitende Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September vorzunehmen.

12.5 Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes

Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes sind zu erhalten. Falls Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Dies gilt ebenso für Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplans Nr. 19/91/3 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Redentin Ost“ wurde in der Sitzung der Bürgerschaft am 26.04.2018 gebilligt.

Hansestadt Wismar, den 15.05.2018


Thomas Beyer
Bürgermeister
der Hansestadt Wismar



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar durch:

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