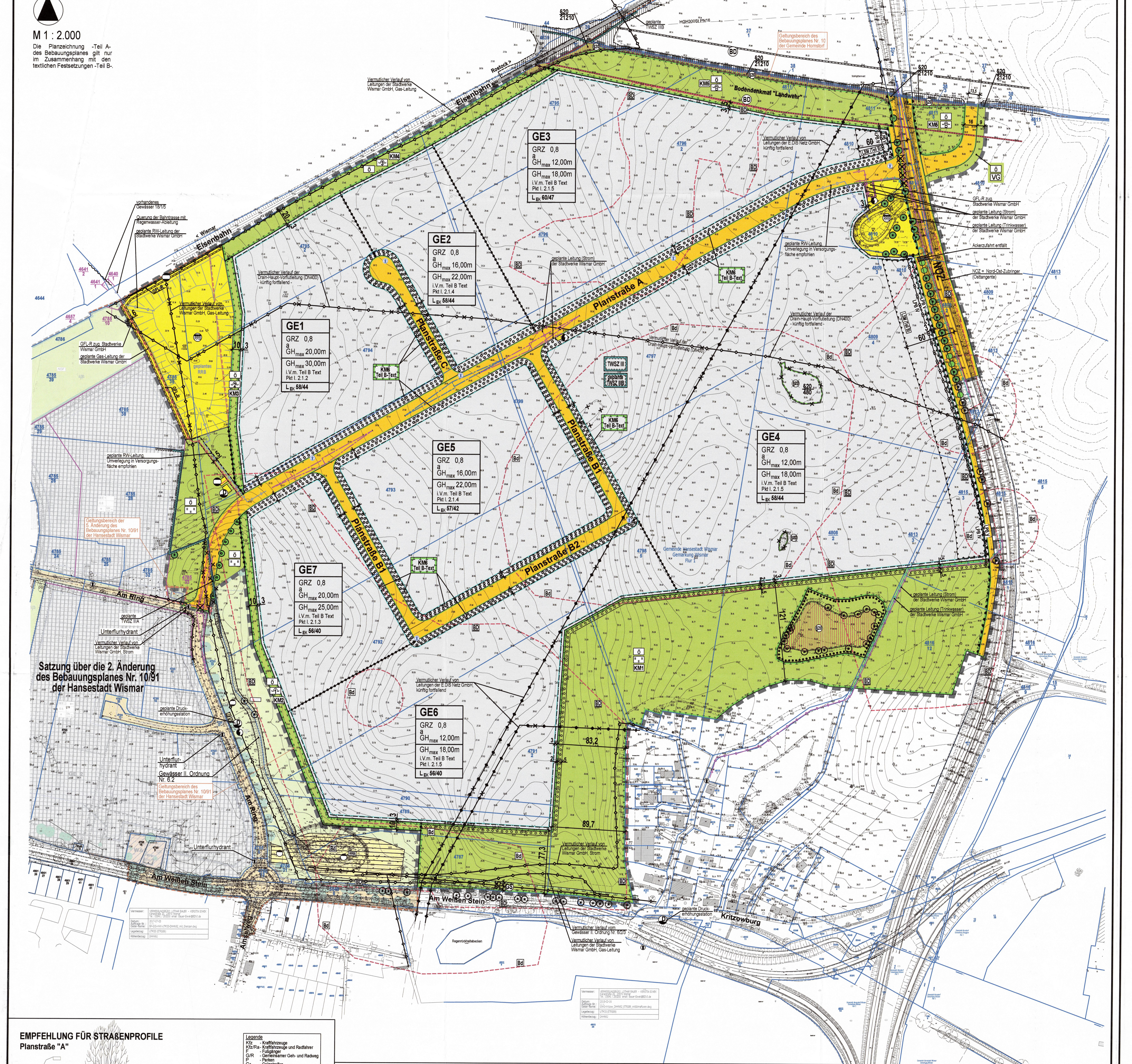
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 60/03
GEWERBEGEBIET KRITZOWBURG

TEIL A - PLANZEICHNUNG

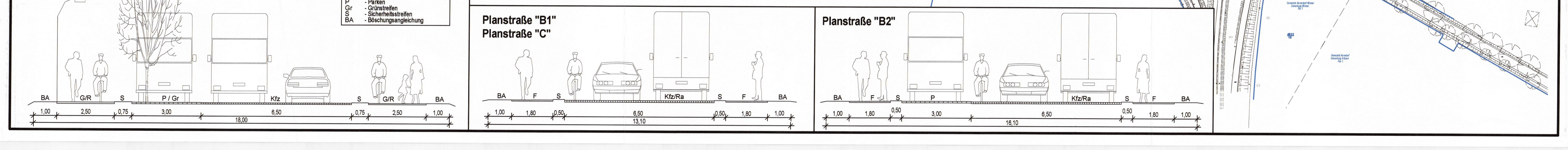
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom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

M 1 : 2.000

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



EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFILE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiete (gem. Par. 8 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 19 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,8	
GH_{max} 20,00m	maximale Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
🟧	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
● ● ● ●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen, - oberirdische Leitung - unterirdische Leitung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
🟨	Flächen für Versorgungsanlagen	
RRB	Regenwasserrückhaltung	
	Gas	
	Trafo	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
🟩	Grünfläche	
Ö	öffentliche Grünfläche	
1	Schutzgrün mit lfd. Nr., hier: 1	
B	Schutzgrün Bodendenkmal	
" "	Wiese	
VG	Verkehrsgrün	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB Par. 9 Abs. 1a BauGB
KM1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit lfd. Nr., KM1 = Kompensationsmaßnahme 1,	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
KM6	KM6 = Kompensationsmaßnahme, i.V.m. Teil B - Text, Ziffer II.3.5	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
⊙	Anpflanzgebot für Bäume	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
●	Erhaltungsgebot für Bäume	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
§20 §20 21210	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, geschütztes Biotop nach Par. 20 NatSchAG M-V; z.B. Nr. 21210	Par. 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GFL-R zug.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.	Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
LSM (Teil B)	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, LSM = Lärmschutzmaßnahme i.V.m. Teil B - Text, I.1.1.6	Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB IV LPB V	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, z.B. LPB IV i.V.m. Teil B - Text, I.7	
L_{EK} 56/40	Lärmemissionskontingent, L_{EK} (tags/nachts) i.V.m. Teil B -Text I.1.2	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 60/03 der Hansestadt Wismar	Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
4808 2	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
30,59	Höhenangabe in Meter ü DHHN92	
⊙	vorhandener sonstiger Baum	
5	Bemaßung in Metern	
	Sichtdreiecke	
§20	künftig entfallende Darstellung z.B. geschütztes Biotop nach Par. 20 NatSchAG M-V	
	künftig entfallende Darstellung, z.B. unterirdische / oberirdische Leitung (vermutliche Lage)	
⊗	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum	
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Graben mit Böschung	
▨	Ackerzufahrt entfällt (hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt)	
5	zukünftiger Weg (5,00 m) auf öffentliche Grünfläche	
	geplanter Hydrant	

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
TWSZ III	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone III (TWSZ)	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 136 Abs. 1 LWaG M-V
TWSZ IIIA	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, geplante Trinkwasserschutzzone IIIA (TWSZ)	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 136 Abs. 1 LWaG M-V
geplante TWSZ IIIB	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, geplante Trinkwasserschutzzone IIIB (TWSZ)	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 136 Abs. 1 LWaG M-V
BD	Bereich mit Bodendenkmalen, der dem Denkmalschutz unterliegt, einer Überbauung oder Nutzungsänderung kann nicht zugestimmt werden (Landwehr).	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 7 DSchG M-V
Bd	Bereich mit Bodendenkmalen, der dem Denkmalschutz unterliegt, Änderungen oder Beseitigungen können nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 7 DSchG M-V
BD	Bereich mit Bodendenkmalen, der dem Denkmalschutz unterliegt, für den das Vorhandensein ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt.	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 7 DSchG M-V
NOZ	Straßenverkehrsfläche Nord-Ost-Zubringer (NOZ)	
D	vorhandener Hydrant und geplante Druckerhöhungsstation	
4785 10	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer Übernahme/Ergänzungen durch Planungsbüro Mahnel (PBM)	
	geplantes Regenwasserrückhaltebecken (RRB), Übernahme Büro Pöyry Deutschland GmbH, Schwerin	
GS 5	Gewässerrandstreifen, 5,00 m	
	vermutlicher Verlauf von Leitungen, Gewässer II. Ordnung Nr. 6/2/3	Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 38 WHG
	vermutlicher Verlauf von geplanter Leitung - Trinkwasser - Gas-Leitung - Regenwasser-Leitung (RW) - Strom-Leitung	
🟢	Ausgleichspflanzung gemäß Antragsverfahren Par. 19 NatSchAG M-V	

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 60/03 „GEWERBEGEBIET KRITZOWBURG"
DER HANSESTADT WISMAR

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes bestehend aus den Teilgebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 GE 5, GE 6 und GE 7 sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO werden für das Gewerbegebiet folgende modifizierten Festsetzungen getroffen.

1.1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher,
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung.

Innerhalb des Gewerbegebietes können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangeltungsbereich stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Kappungsgrenze beträgt 800 qm Verkaufsfläche, sofern der Anteil von 30% der Bruttogeschossfläche mehr als 800 qm Verkaufsfläche beträgt.
Innerhalb des Gewerbegebietes sind Tankstellenshops bis max. 400 qm Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

1.1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.4 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art als Hotel und als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise in Verbindung mit Autohöfen und/ oder Tankstellen zulässig.

1.1.5 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauVNO nicht zulässig.

1.1.6 Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

1.1.7 Innerhalb des Gewerbegebietes können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in den Teilgebieten GE1, GE2 und GE3 ausnahmsweise zugelassen werden. Ansonsten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

1.1.8 Innerhalb des Gewerbegebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Hotels und Betriebe des Beherbergungsgewerbes in einem Abstand bis zu 60,00 m zur Fahrbahnmitte des Nord-Ost-Zubringers (Osttangente) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.1.9 Innerhalb des Gewerbegebietes sind Windenergieanlagen unzulässig.

1.1.10 Innerhalb des Gewerbegebietes sind Photovoltaik- Freiflächenanlagen unzulässig.

1.2 Lärmemissionskontingente

1.2.1 Zum Lärmimmissionsschutz in der Umgebung wird der Plangeltungsbereich gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO bezüglich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. In den nachfolgend aufgeführten Teilgebieten des Bebauungsplanes Nr. 60/03 sind innerhalb der Baugrenzen Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691¹: 2006-12 weder tags (06 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 06 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Emissionskontingente	
	L_{EK} in dB(A)/qm am Tag	L_{EK} in dB(A)/qm in der Nacht
GE 1, GE 2 (TF 3*)	58	44
GE 3 (TF 4*)	60	47
GE 4 (TF 5*)	58	44
GE 5 (TF 2*)	57	42
GE 6, GE 7 (TF 1*)	56	40

*Die Bezeichnung der Teilflächen (TF) gemäß Schallgutachten Nr. 18-07-5, Ergänzung vom 23.11.2018

1.2.2 Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten L_{EK} und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche Innerhalb der Baugrenzen durch Schallausbreitungsberechnungen gemäß DIN 45691: 2006 -12.

1.2.3 Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die sich für das Betriebsgrundstück ergebenden Immissionskontingente nicht überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

1.2.4 Weitergehende Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes innerhalb der Gewerbegebiete bleiben von der Geräuschkontingentierung unberührt und sind ggf. im Einzelfall zu prüfen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 Abs. 1 BauNVO, § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.1.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) wird definiert als oberster Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen oder als oberster Abschluss des Gebäudes also dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe (GH_{max}) die Oberkante der Attika maßgebend. Die Höhe der Werbeanlagen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe im Teilgebiet GE 1 durch technische Einrichtungen wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Schornsteine sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z. B. Kranbahnen, Hochregallager und Silos) ist auf einer Fläche, die 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 30,00 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig.

2.1.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe im Teilgebiet GE 7 durch technische Einrichtungen wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Schornsteine sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z. B. Kranbahnen, Hochregallager und Silos) ist auf einer Fläche, die 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 25,00 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig.

2.1.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe in den Teilgebieten GE 2 und GE 5 durch technische Einrichtungen wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Schornsteine sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z. B. Kranbahnen, Hochregallager und Silos) ist auf einer Fläche, die 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 22,00 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig.

2.1.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe in den Teilgebieten GE 3, GE 4 und GE 6 durch technische Einrichtungen wie Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen und Schornsteine sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z. B. Kranbahnen, Hochregallager und Silos) ist auf einer Fläche, die 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 18,00 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig.

2.1.6 Die maximal zulässige Höhe (Oberkante Werbeanlage) freistehender Werbeanlagen darf 12,00 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Werbefahnen dürfen eine Höhe von 6.00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

2.1.7 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche). Die mittlere Geländehöhe wird aus den Eckpunkten der für die Errichtung vorgesehenen Gebäude/ baulichen Anlagen ermittelt.

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

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 In den Gewerbegebieten sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen bestimmt sind, zulässig. Werbeanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO können zwischen straßenseitiger Baugrenze und der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.

4.2 In den Gewerbegebieten können Einfriedungen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht zwischen straßenseitiger Baugrenze und der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie, zugelassen werden.

5. ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten am Nord-Ost-Zubringer (Osttangente) sind unzulässig.

6. MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) zugunsten der Stadtwerke Wismar GmbH zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-R) umfasst die Befugnis des Versorgungsträgers, unterirdische Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung der Fläche mit Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

7. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Im Plangeltungsbereich gilt der Lärmpegelbereich IV. In den gekennzeichneten Bereichen entlang des Nord-Ost-Zubringers gilt der Lärmpegelbereich V. Im Plangeltungsbereich sind Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten folgende Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Büroräumen und Ähnliches:
Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,res} = 35$ dB
Lärmpegelbereich V: $R'_{w,res} = 40$ dB
Für die Außenbauteile von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches gilt ein Zuschlag von 5 dB.

7.2 Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109² „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren", jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

7.3 Der Nachweis der festgesetzten passiven Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung im Hinblick auf die den Festsetzungen zugrunde liegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz ergeben.

II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1 Öffentliche Grünfläche – Wiese
Die festgesetzten Wiesenflächen sind als sukzessive Flächen vorzuhalten. Die Mahd erfolgt 2mal jährlich, einschließlich der Schnittgutabfuhr.
Der Uferbereich des Gewässers II. Ordnung Nr. 6.2 ist einseitig in einer Arbeitsbreite von 7 m für Bewirtschaftungszwecke freizuhalten. Das Material aus der Grabenberäumung ist fachgerecht zu entsorgen.
Zu vorhandenen und geplanten Leitungen ist ein ausreichender Schutzabstand einzuhalten (siehe hierzu auch unter Punkt V.5 Hinweise zu Versorgungsleitungen der textlichen Festsetzungen).
Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.
Die Anlage eines 5,00 m breiten, unbefestigten Weges innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese" nordwestlich der Planstraße A ist zulässig.

1.2 Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" ist als Rasen- oder Wiesenfläche herzustellen. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Festsetzungen unter II.3. 4 zu verwenden.
Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

1.3 Öffentliche Grünfläche – Wiese – Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1)
Auf der südlich im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese", die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist, ist der intensiv genutzte Acker als extensiv gepflegte Mähwiese zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölze am südlichen Rand der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese" entlang der Straße „Am Weißen Stein" sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege und zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist die Grünfläche zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist weiterhin zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) ein Pflegeschnitt der extensiven Mähwiese mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entlang der nördlichen Begrenzung zu den Gewerbeflächen ist eine 5,0 m breite Hecke anzulegen. Arten, Pflanzqualitäten, und Schutzmaßnahmen sind der Festsetzung II.3.1 zu entnehmen. Zwischen Hecke und Gewerbegebiet ist ein 2,0 m breiter Saumbereich herauszubilden. Bei geplanten Leitungen zwischen Hecke und Gewerbegebiet ist ein Saumbereich von 5,00 m herzustellen. Ausnahmsweise darf die Lage der Hecke bei geplanten Leitungen zwischen Hecke und Gewerbegebiet um bis zu 5,0 m verschoben werden. Der Saumbereich ist entsprechend breiter herzustellen.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese" ist die Anlage von einem Kleingewässer zulässig. Die Ausführung der Anlage und Gestaltung des Gewässers ist in der Ausführungsplanung mit dem Artenschutzgutachter festzulegen.
Auf den Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese", die nicht als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, sind der vorhandene Baumbestand und das temporär überstaute Schilf-Landröhricht zu erhalten und durch Maßnahmen, wie die Anlage eines amphibienfreundlichen Gewässers, Pflege der Einzelbäume als Kopfbäume und Ersetzen der nicht heimischen Bäume durch heimische Bäume (z.B. Silberweiden) aufzuwerten.
Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf der Fläche ist unzulässig.

1.4 Öffentliche Grünfläche – Schutzgrün 1 – Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2)
Auf der südwestlich im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 1", die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist, sind flächige Anpflanzungen durchzuführen. Zu angrenzenden Flächen ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten und als Saumbereich zu entwickeln. Die Anpflanzungen sind entsprechend der Festsetzung II.3.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

1.5 Öffentliche Grünfläche – Schutzgrün 2 – Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3)
Auf der nordwestlich im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 2", die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist, sind flächige Anpflanzungen durchzuführen. Zu angrenzenden Flächen ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten und als Saumbereich zu entwickeln. Die Anpflanzungen sind entsprechend der Festsetzung II.3.2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

1.6 Öffentliche Grünfläche – Schutzgrün 3 – Kompensationsmaßnahme 4 (KM 4)
Auf der im nördlichen Plangebiet parallel zur Bahnanlage angrenzende, festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 3", die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist, sind flächige Anpflanzungen durchzuführen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und in die Anpflanzungen zu integrieren. Zu angrenzenden Flächen ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten und als Saumbereich zu entwickeln. Weiterhin sind Anpflanzungen zur vorhandenen Leitungstrasse nur in einem Abstand von mindestens 2,50 m zulässig. Die Anpflanzungen sind entsprechend der Festsetzung II.3.3 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

1.7 Öffentliche Grünfläche – Schutzgrün Bodendenkmal – Kompensationsmaßnahme 5 (KM 5)
Auf den Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün Bodendenkmal", die gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, ist der intensiv genutzte Acker als extensiv gepflegte Mähwiese zu entwickeln. Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der Grünfläche unzulässig. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege und zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist die Grünfläche zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) zu mähen und das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr ist weiterhin zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 1. Juli, 2. Mahd im Oktober) ein Pflegeschnitt der extensiven Mähwiese mit Abfuhr des Mahdgutes durchzuführen. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf der Fläche ist unzulässig.
Auf den Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün Bodendenkmal", die nicht als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind, ist die vorhandene Feldhecke dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Die Anlage eines unbefestigten Aussichtsstandpunktes innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün Bodendenkmal" ist zulässig.

2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1)
Die KM 1 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.3 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2)
Die KM 2 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.4 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3)
Die KM 3 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.5 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.4 Kompensationsmaßnahme 4 (KM 4)
Die KM 4 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.6 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.5 Kompensationsmaßnahme 5 (KM 5)
Die KM 5 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.1.7 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.6 Kompensationsmaßnahme 6 (KM 6)
Die KM 6 ist entsprechend der Festsetzung unter Punkt II.3.5 herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.7 Ausgleichs- und Ersatzbelange
Die Eingriffe in vier Bäume einer Baumreihe (im Einmündungsbereich der Planstraße A und dem Nord-Ost-Zubringer werden gemäß des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutzes „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern" vom 18.12.2015 (Alleenerlass – AlErl M-V) ermittelt und ein entsprechender Ausgleich wird festgesetzt.
Als Ausgleich für die Rodung von 4 Bäumen, die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt sind, sind 5 Ausgleichspflanzungen umzusetzen.
4 von 5 Ausgleichspflanzungen erfolgen innerhalb des Plangebietes innerhalb des Straßenbegleitgrüns auf der Straßenverkehrsfläche Nord-Ost-Zubringer, auf dem Flurstück 4809/2, der Flur 1, in der Gemarkung Wismar als Lückenbepflanzung der vorhandenen Baumreihe in einem Pflanzabstand von 10 m. (Die fünfte Ausgleichspflanzung siehe unter Punkt 4 der Nachrichtlichen Übernahmen). Die Darstellung der Standorte für die 4 Ausgleichspflanzungen erfolgt in der Planzeichnung. Für die erforderlichen 4 Ausgleichspflanzungen sind Berg-Ahorne (Acer pseudoplatanus) in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,20 m und Stammumfängen von 16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden.
Die Anpflanzungen sind durch eine mindestens fünfjährige Anwachspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen artengleichen Baum zu ersetzen. Die Einzelbäume sind über eine Dreibockanbindung zu verankern, ggf. mit einem Wildverbissschutz zu schützen und mit einem thermischen Rindenschutz (z.B. Schilfmatten oder Schutzanstrich) zu versehen. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern und die Schutzeinrichtung sind bei Bedarf in Stand zu setzen. Nach Ende der Entwicklungspflege sind die Verankerung sowie, sofern nicht mehr notwendig, der Verbissschutz wieder abzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Weiterhin ist für 7 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe 2.800,- € in den Alleefond zu zahlen.
Der im Einmündungsbereich von Planstraße A und Straße „Am Ring" stehende Einzelbaum, der nicht gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt ist, wird innerhalb des Plangebietes entlang der Planstraße A auf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese" umgepflanzt. Nach dem Umpflanzen ist eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Bei Abgang des umgepflanzten Baumes ist dieser durch eine Neuanpflanzung gemäß der Festsetzung II.3.7 zu ersetzen und zu pflegen.
Mit den internen Kompensationsmaßnahmen KM 1 bis KM 5 auf zur Verfügung stehenden Flächen werden rund 58.532 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) ausgeglichen. Mit der Anpflanzung von 228 Einzelbäumen auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (KM 6) werden 5.700 qm EFÄ ausgeglichen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von rund 826.934 qm EFÄ, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten kompensiert.

2.8 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung
Die Ausführung des Regenwasserrückhaltebeckens (Sohle und Böschungen) ist ausschließlich ohne Versiegelungen der Flächen zulässig. Der Fahrweg innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche ist unbefestigt auszubilden.

2.9 Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser und Boden
Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Für die dreireihige Heckenpflanzung innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb der Kompensationsmaßnahmen KM 1 sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzung beträgt der Flächenanteil an Bäumen mindestens 10%. Die Heister sind in Abständen von 3,00 m x 3,00 m und die Sträucher im Verband von 1,00 m x 1,50 m zu pflanzen. Folgende Gehölze und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Heister (Hei. 2xv, Höhe mind. 150-175 cm):
Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus).
Sträucher (2xv, Höhe mind. 80-100 cm):
Gemeine Hasel (Corylus avellana), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).
Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen.
Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die nicht bepflanzten Flächen einmal jährlich, außer im Zeitraum vom 1. März bis 31. Juli, zu mähen und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bäume sind bei Ausfällen zu ersetzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Schutzeinrichtung ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen.

3.2 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen für die Kompensationsmaßnahmen KM 2 und KM 3 sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzungen beträgt der Flächenanteil an Bäumen mindestens 10%. Die Heister sind in Abständen von 3,00 m x 3,00 m und die Sträucher im Verband von 1,00 m x 1,50 m zu pflanzen. Folgende Gehölze und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Heister (Hei. 2xv, Höhe mind. 150-175 cm):
Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus).
Sträucher (2xv, Höhe mind. 80-100 cm):
Gemeine Hasel (Corylus avellana), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).
Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen.
Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die nicht bepflanzten Flächen einmal jährlich, außer im Zeitraum vom 1. März bis 31. Juli, zu mähen, das Mahdgut abzufahren und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bäume sind bei Ausfällen zu ersetzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Schutzeinrichtung ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen.

3.3 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen für die Kompensationsmaßnahmen KM 4 sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden. Für die Anpflanzungen beträgt der Flächenanteil an Bäumen mindestens 10%. Die Heister sind in Abständen von 3,00 m x 3,00 m und die Sträucher im Verband von 1,00 m x 1,50 m zu pflanzen. Folgende Gehölze und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Heister (Hei. 2xv, Höhe mind. 150-175 cm):
Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildapfel (Malus sylvestris).
Sträucher (2xv, Höhe mind. 80-100 cm):
Gemeine Hasel (Corylus avellana), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).
Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen.
Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die nicht bepflanzten Flächen einmal jährlich, außer im Zeitraum vom 1. März bis 31. Juli, zu mähen, das Mahdgut abzufahren und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bäume sind bei Ausfällen zu ersetzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Schutzeinrichtung ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen.

3.4 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gemäß folgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
Heister (Hei. 2xv, Höhe mind. 150-175 cm):
Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hänge-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogel-Kirsche (Prunus avium).
Sträucher (2xv, Höhe mind. 80-100 cm):
Gemeine Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata), Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa corymbifera, Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).
Bodendecker (Höhe 40-60 cm):
Blutrote Storchschnabel (Geranium sanguineum), Ruprechtskraut (Geranium robertianum), Efeu (Hedera helix), Glanz-Apfelrose (Rosa rugotida), Bodendeckerrosen (Rosa spec.).

3.5 Innerhalb der Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind insgesamt 228 Einzelbäume in einem Maximalabstand von 15,00 m als Einzelbäume oder als Baumgruppen anzupflanzen.
Für entsprechend der Grundstücksnutzung notwendige Bereiche für Zu- und Abfahrten ist eine Abweichung vom Maximalabstand von 15,00 m zulässig, sofern die Anpflanzung der Einzelbäume in einem artspezifischen Pflanzabstand erfolgt und die Ausnahme nicht zu einer Verringerung der Anzahl der auf Grund der Regelung zum Maximalabstand anzupflanzenden Bäume führt.
Innerhalb von befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 12 qm unversiegelter Fläche mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag sowie ein unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung von mindestens 16 qm Grundfläche und 0,8 m Tiefe herzustellen. Bei Anlage eines Baumstreifens ist dieser ober- und unterirdisch auf mindestens 2,50 m breit unbefestigt anzulegen. Die Baumscheibe bzw. der Baumstreifen sind vor Beschädigungen zu schützen und vor Verdichtung zu sichern. Die Baumscheibe bzw. der Baumstreifen sind dauerhaft von Leitungen freizuhalten. Die Einzelbäume sind über eine Dreibockanbindung zu verankern. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bei Ausfällen sind die Bäume artengleich zu ersetzen. Die Verankerung ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Baumarten gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: Hochstamm (Stammumfang mind. 16/18 cm): Grau-Erle (Alnus incana).

3.6 Innerhalb des Grünstreifens entlang der Planstraße A sind insgesamt 22 Einzelbäume in einem Maximalabstand von 40,00 m anzupflanzen. Für entsprechend der Grundstücksnutzung notwendige Bereiche für Zu- und Abfahrten ist eine Abweichung vom Maximalabstand von 40,00 m zulässig, sofern die Anpflanzung der Einzelbäume in einem artspezifischen Pflanzabstand erfolgt und die Ausnahme nicht zu einer Verringerung der Anzahl der auf Grund der Regelung zum Maximalabstand anzupflanzenden Bäume führt. Innerhalb von befestigten Flächen sind Baumscheiben von mindestens 12 qm unversiegelter Fläche mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag sowie ein unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung von mindestens 16 qm Grundfläche und 0,8 m Tiefe herzustellen. Bei Anlage eines Baumstreifens ist dieser ober- und unterirdisch auf mindestens 2,50 m breit unbefestigt anzulegen. Die Baumscheibe bzw. der Baumstreifen sind vor Beschädigungen zu schützen und vor Verdichtung zu sichern. Die Baumscheibe bzw. der Baumstreifen sind dauerhaft von Leitungen freizuhalten. Die Einzelbäume sind über eine Dreibockanbindung zu verankern. Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bei Ausfällen sind die Bäume artengleich zu ersetzen. Die Verankerung ist bei Bedarf in Stand zu setzen und nach Ende der Entwicklungspflege wieder abzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Baumarten gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
Hochstamm (3xv, Stammumfang 16 -25 cm):
Schmalblättrige Esche (Fraxinus angustifolia 'Raywood'), Kegelförmiger Spitzahorn (Acer platanoides 'Cleveland').

3.7 Für Baumanpflanzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese" sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
Hochstamm (Stammumfang m ind. 16/18 cm):
Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Stiel-Eiche (Quercus robur).

4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die festgesetzten Standorte für die zu erhaltenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.
Die zum Erhalt festgesetzte Fläche aus Einzelbäumen und einem temporär überstauten Schilf-Landröhricht innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese" ist dauerhaft zu erhalten und durch Maßnahmen, wie die Anlage eines amphibienfreundlichen Gewässers, Pflege der Einzelbäume als Kopfbäume und Ersetzen der nicht heimischen Bäume durch heimische Bäume (z. B. Silberweiden) aufzuwerten.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M -V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Fassaden
Reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.
Für Solar- und Photovoltaikanlagen an Wänden sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

1.2 Dächer
Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien sind unzulässig, ausgenommen davon sind Glasflächen.
Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind nur in oder direkt auf der Dachfläche zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

1.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe und an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Oberkante des Gebäudes (Überdachwerbung) sind unzulässig.

2. ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe bis zu 2,00 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Alternativ kann auch hier über den Nachweis erforderlicher Sichtfelder die Zaunhöhe bis zu 2,00 m zugelassen werden.
Einfriedungen in Form von Hecken sind so zu pflanzen, dass diese im ausgewachsenen Zustand einen Sicherheitsabstand von 30 cm zu Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstücks dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

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

1. BAU- UND BODENDENKMALE

Im Plangeltungsbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Im Plangeltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt. Die Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
Für Bodendenkmale mit der Kennzeichnung **BD** kann angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Veränderung oder Beseitigung – auch der Umgebung – gemäß § 7 Abs. 4 DSchG M-V nicht zugestimmt werden. Ausgenommen davon ist der vorgesehene Durchstich zu Erschließung des landesweit bedeutsamen und gemeindeübergreifenden Gewerbegroßstandortes.
Für Bodendenkmale mit der Kennzeichnung **Bd** kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.
Für Bodendenkmale mit der Kennzeichnung **BD** handelt es sich um Flächen, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt. Der hinreichende Konkretisierungsgrad ist in diesen Fällen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse bzw. durch Oberflächenfunde gegeben.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. TRINKWASSERSCHUTZZONEN

Das Plangebiet befindet sich derzeit innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Nach abgeschlossener Neufestsetzung befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III B, ein untergeordneter Teilbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof.
Die Festsetzungen der Schutzzonenordnung für die Trinkwasserschutzgebiete der Stadt Wismar Beschluss-Nr. 30-7/85 vom 17. Mai 1985 sind zu beachten. Es gelten folgende Verbote:
- Emissionen nicht gasförmiger Schadstoffe,
- Abwasserversickerung, Untergrundverrieselung,
- Betriebe mit Ableitung infektiöser Abwässer,
- Ablagern von Rückstandsstoffen,
- Entlastungsflächen für die Beseitigung von flüssigen organischen Düngemitteln,
- Umgang mit Mineralöl und Mineralölprodukten.

Darüber hinaus bestehen Nutzungsbeschränkungen bis zum Verbot.
Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone III und die zukünftigen Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung über die Festsetzung des Trinkwasserschutzgebietes der WF Wismar Friedrichshof in der Trinkwasserschutzzone III A und III B sind einzuhalten.
Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser innerhalb der Trinkwasserschutzzone III und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag), eingeführt durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, sind einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung der Regelwerke und der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sowie Ausnahmeregelungen und damit die Entscheidung zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben innerhalb des Plangeltungsbereiches obliegen der zuständigen unteren Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung).
LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V.m. der Verordnung über Anlagen und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzeigepflichtig.

3. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante bzw. zur Rohraußenkante einzuhalten und von jeglicher Bebauung (inklusive Zaunanlagen) und Bepflanzung freizuhalten. Die Zuwegung für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer ist zu gewährleisten.

4. AUSGLEICHSPFLANZUNGEN GEMÄß ANTRAGSVERFAHREN § 19 NATSCHAG M-V

Als Ausgleich für die Rodung von 4 Bäumen einer Baumreihe (im Einmündungsbereich der Planstraße A und dem Nord-Ost-Zubringer), die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt sind, sind 5 Ausgleichspflanzungen umzusetzen. 1 von 5 Ausgleichspflanzungen, die nicht innerhalb des Plangebietes umgesetzt wird, erfolgt außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 4809/2, der Flur 1, in der Gemarkung Wismar als Lückenbepflanzung der vorhandenen Baumreihe in einem Pflanzabstand von 10 m.
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie die Ausführungen zu Erziehungsschnitten in den ersten 10 Jahren sind entsprechend der Festsetzung II.2.7 auszuführen. Die Darstellung des Standortes für die 1 Ausgleichspflanzung erfolgt in der Planzeichnung.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes–Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

Im Plangeltungsbereich sind im An- und Abstrom der Gewerbegebietsflächen durch die Hansestadt Wismar Grundwassermessstellen zu errichten und dauerhaft zu sichern.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 118 Landeswassergesetz (LWaG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.
Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungs-planung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

6. HINWEISE DER DEUTSCHEN BAHN

Gegen die durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehenden Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen können keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Abwehrmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.
Dem Bahngelände und den Entwässerungsanlagen der Deutschen Bahn AG dürfen Abwässer jeglicher Art nicht ohne Zustimmung durch die Deutsche Bahn AG zugeleitet werden. Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der Deutsche Bahn AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und sind bei Beschädigung wiederherzustellen.
Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden kann.
Grundstücksgrenzen zu der Bahnstrecke: (6921) Wismar-Rostock sind so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist. Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit der Bahnanlagen sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen dürfen nur so angelegt werden, dass die Sicherheit beim Betrieb der Bahn nicht gefährdet wird. Dabei ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen sind mit der DB AG abzustimmen.
Die Deutsche Bahn AG ist bei Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6921) Wismar-Rostock rechtzeitig durch detaillierte Planunterlagen im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

7. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN

Soweit nicht anders geregelt, sind die Pflanzmaßnahmen im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.
Gemäß Nebenbestimmung / Auflage 1c der Naturschutzgenehmigung nach § 19 NatSchAG M-V vom 24.03.2020 sind die Ausgleichspflanzungen gemäß textlicher Festsetzung II.2.7 spätestens 1 Jahr nach Fällung der Bäume durchzuführen.
Gemäß Auflage 1 der Naturschutzgenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V vom 24.02.2020 sind innerhalb der Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1: extensiv gepflegte Mähwiese mit Anlage einer 5,0 m breiten Hecke die festgesetzten Maßnahmen auf einer Fläche von 3.952 m² (anteilig auf dem Flurstück 4798/5 der Flur 1, der Gemarkung Wismar) bis zum 30.11.2021 umzusetzen.

8. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZBELANGE

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 826.934 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent), die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ökopunkte aus einem Ökokonto aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland" erworben.

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Brutvögel
Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beräumung der Flächen (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gehölzen) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.
Reptilien und 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 und Gruben behutsam zu entfernen und in sichere Gefilde umzusetzen sind.

Vorsorgemaßnahmen
Brutvögel
Es ist die Anlage und Gestaltung von zwei Gewässern in der Grünstruktur um Kritzowburg zu gestalten. Die Ausführung der Anlage und Gestaltung der zwei Gewässer ist in der Ausführungsplanung mit dem Artenschutzgutachter festzulegen.
Amphibien
Es ist die Anlage und Gestaltung von zwei Gewässern in der Grünstruktur um Kritzowburg zu gestalten. Die Ausführung der Anlage und Gestaltung der zwei Gewässer ist in der Ausführungsplanung mit dem Artenschutzgutachter festzulegen.

Biologische Baubegleitung
Die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist im Rahmen einer biologischen Baubegleitung zu sichern. Ein Protokoll hierfür ist der unteren Naturschutzbehörde zeitnah zur Verfügung zu stellen.

Rückschnitt von Röhrichtflächen
Der Rückschnitt von Röhrichten darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; außerhalb dieses Zeitraumes dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden.
Gemäß Auflage 2 der Naturschutzgenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V vom 24.02.2020 sind die zur Beseitigung beantragten geschützten Biotope (Landröhrichtflächen Nr. 480 und ohne Nummer) im Teilgebiet GE 4 aus artenschutzrechtlichen Gründen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu beseitigen.

10. TECHNISCHE NORMEN UND GRUNDLAGEN

Die als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan genannten DIN-Normen, technischen Regelwerke, Erlasse und Verordnungen können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1, eingesehen werden.

¹ Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" 2006-12 kann im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1, eingesehen werden. Sie sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

² Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung, Kopenhagener Straße 1, eingesehen werden. Hier insbesondere die DIN 4109 Rechenverfahren, jeweils Ausgabe 1989 bzw. die entsprechenden Nachweise DIN-ISO 9613-2: 1999-10. Sie sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

Der katastermäßige Bestand am 27.05.2020 wird im Geltungsbereich als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, den 05.08.2020

Siegel M.SC. KERSTIN SIWEK

Unterschrift

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.06.2003, geändert mit Beschluss vom 27.08.2009.
Die ortsüblichen Bekanntmachungen des Aufstellungsbeschlusses sind durch Veröffentlichungen am 09.08.2003 und am 03.10.2009 im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar erfolgt.
Wismar, 11.06.2020 Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 20.05.2015 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
Wismar, 11.06.2020 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Zeit vom 26.05.2015 bis einschließlich 26.06.2015.während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 23.05.2015 ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
Wismar, 11.06.2020 Der Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Wismar, 11.06.2020 Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wismar, 11.06.2020 Der Bürgermeister

6.1 Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 23.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf der Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Wismar, 11.06.2020 Der Bürgermeister

6.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 01.07.2019 bis einschließlich 05.08.2019 während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass von jedermann Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben am 22.06.2019 ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplan Nr. 60/03 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen waren zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/ Bürger/Aktuelles /Öffentliche Auslegungen/ einsehbar.
Wismar, 11.06.2020 Der Bürgermeister

7. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 28.05.2020 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wismar, 11.06.2020 Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 28.05.2020 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 28.05.2020 gebilligt.
Wismar, 11.06.2020 Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

10. Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 28.05.2020 gefassten Beschluss wird bestätigt. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Wismar, 11.06.2020 Der Bürgermeister

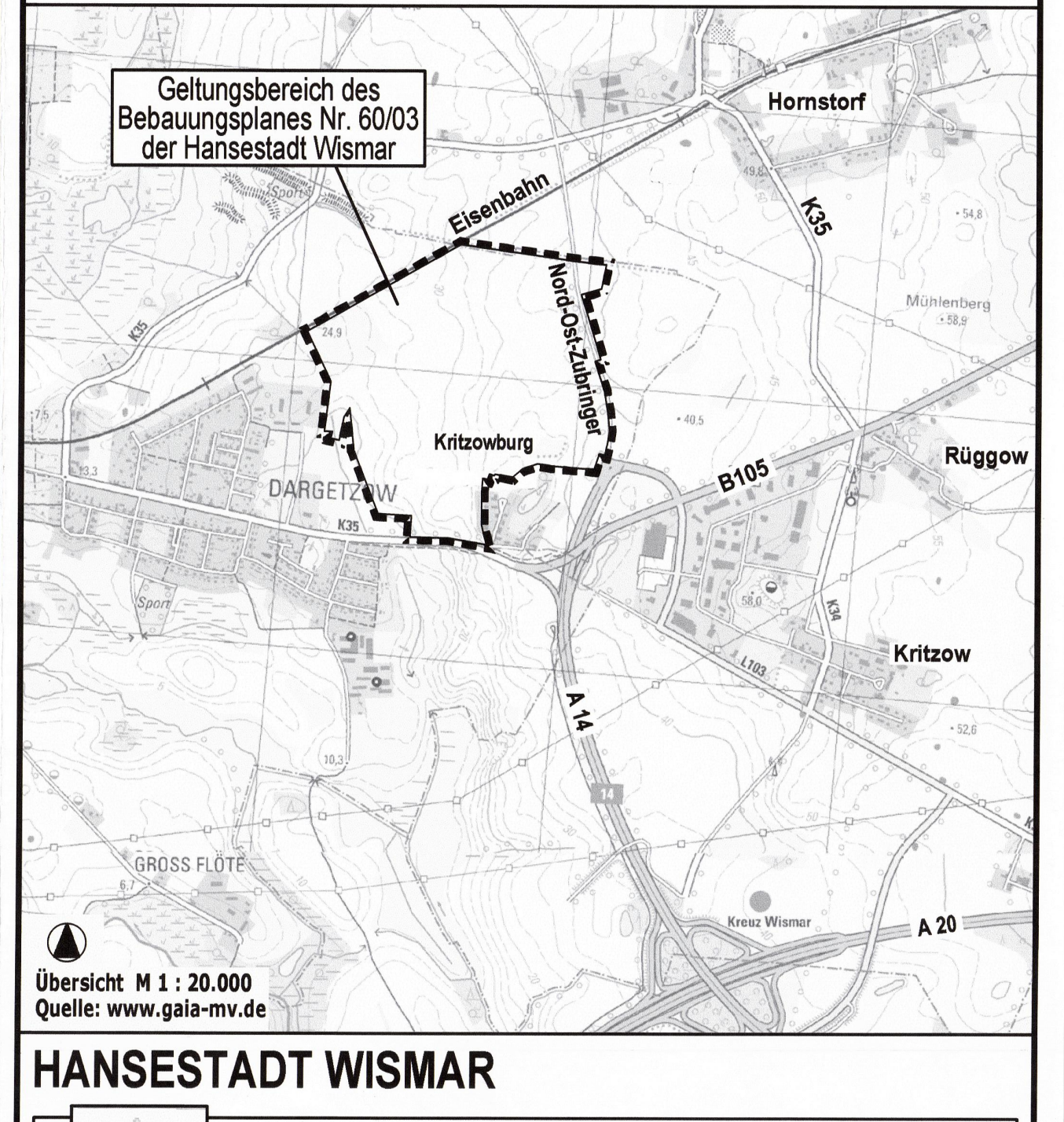
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.08.2020 ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter www.wismar.de. Die Satzung ist unter http://www.wismar.de/Bürger/Bauen-Wohnen/Stadtplanung/ Bebauungspläne einsehbar.
Wismar, 24.08.2020 Der Bürgermeister

SATZUNG

DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 60/03 "GEWERBEGEBIET KRITZOWBURG"
GEMÄSS PAR. 10 BauGB UND PAR. 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 28.05.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 60/03, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN



Übersicht M 1 : 20.000
Quelle: www.gaia-mv.de

HANSESTADT WISMAR

STAND: Satzung / Rechtskraft

BEBAUUNGSPLAN NR. 60/03
GEWERBEGEBIET KRITZOWBURG