

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg	Vorlage-Nr: VO/GV01/2017-1274 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 29.06.2017 Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35/94 "Seebad Wendorf" 1. Änderung und Ergänzung der Hansestadt Wismar	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	18.07.2017
Gremium	
Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar zuzustimmen.

Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34/95 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, im Ortsteil Seebad Wendorf, nordwestlich der Median Klinik eine Fläche für die Wohnnutzung zu entwickeln. Mit der Planung wird der städtebauliche Missstand in Form einer ungeordneten Garagenfläche in diesem Bereich beseitigt.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes gliedert sich in zwei Teilbereiche. Dies ist dadurch begründet, dass im Teilbereich 1, in welchem Wohnnutzung entstehen soll, ursprünglich ein Reservestandort für den ruhenden Verkehr vorgesehen war. Dieser wird auf die Fläche des Teilbereiches 2 verlegt.

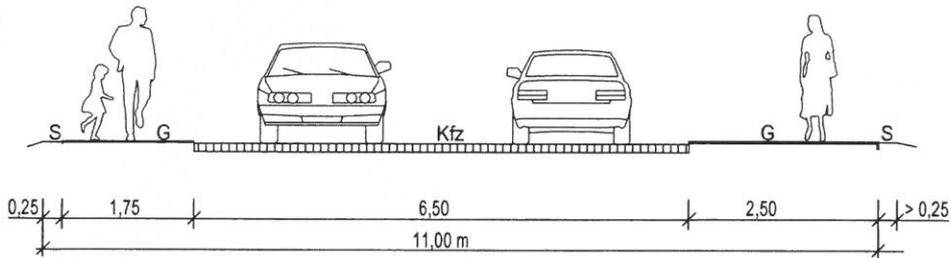
Anlage/n:

Auszug Entwurf B-Plan, Auszug Begründung

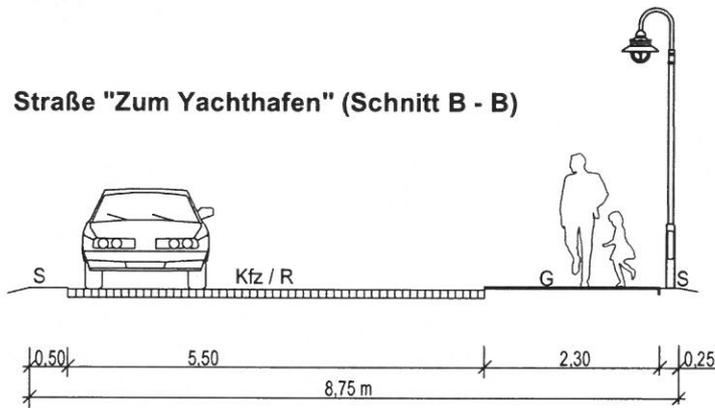
Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL M 1: 100

Ernst - Scheel - Straße (Schnitt A - A)



Straße "Zum Yachthafen" (Schnitt B - B)



LEGENDE

- V - verkehrsberuhigter Bereich
- Kfz - Kraftfahrzeuge
- R - Radfahren
- F - Fussgänger
- P - Parken
- Gr - Grünstreifen
- G - Gehweg
- S - Sicherheitsstreifen
- G+R - Geh- und Radweg
- M - Mulde

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA
WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
IV
GRZ 0,4
0
$\frac{WA}{7 W_0}$
OK _{max} 13,00m über dem Bezugspunkt

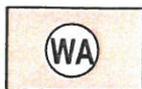
PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

$\frac{WA}{7W_0}$

Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 7 Wohnungen

Par. 9 (1) 6 BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 (1) 1 BauGB

0,4

Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4

Par. 16 - 21a BauNVO

IV

Zahl der Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss

OK_{max} 13,00m

Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt

$\oplus 8,55$

Höhenbezugspunkt, z.B. 8,55m

BAUWEISE, BAUGRENZE

Par. 9 (1) 2 BauGB

o

offene Bauweise

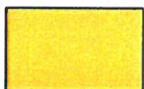
Par. 22 u. 23 BauNVO



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Par. 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche

Par. 9 (6) BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P

Parkplatz



Zufahrt / Ein- und Ausfahrt



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

Par. 9 (1) 25 BauGB

Par. 9 (6) BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume mit lfd. Nr., z.B. Nr. 1

Par. 9 (1) 25b BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS-Wurzelschutzabstand, reale Kronentraufe + 1,50 m)

Par. 9 (1) 10 BauGB

Par. 9 (6) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, St = Stellplätze, TGa = Tiefgaragen, FwZ = Feuerwehzufahrt mit Aufstellfläche

Par. 9 (1) 4 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.V.m. Teil B - Text, Ziffer 7

Par. 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, S = Sichtflächen

Par. 9 (1) 10 BauGB

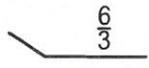
Par. 9 (6) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar

Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
	Höhenangaben in Meter ü HN76
	vorhandene Gebäude
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Baum Nr. 3a
	sonstiger Baum gemäß Vermessung / Luftbild
	geplanter Weg
	Fläche für Eingriff in den Wurzelbereich Fläche für Eingriff in den Wurzel- und Kronenbereich
	Sichtdreieck

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Küsten- und Gewässerschutzstreifen, hier: 150m zur Ostsee
---	---

Par. 9 (6) BauGB
i.V.m. § 29 NatSchA-G M-V

Teilbereich 1

Vermesser:	Vermessungsbüro, Dipl.-Ing. (FH) Christopher Sohn Philosophenweg 3a, 23970 Wismar Tel.: 03841 - 2 63 70, mailto: info@cs-vermessung.de
Datum:	02.12.2016 (Baumkrone/Äste)
Auftrags-Nr.:	160044
Datei-Name:	160044-LHP-GK-HN76.dwg
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83
Höhenbezug:	System HN76
Hinweise:	---
Grundlagen:	---

Nr. 82/13
Wismar

Zufahrt
TGa

Seeblick

Kleingartenanlage

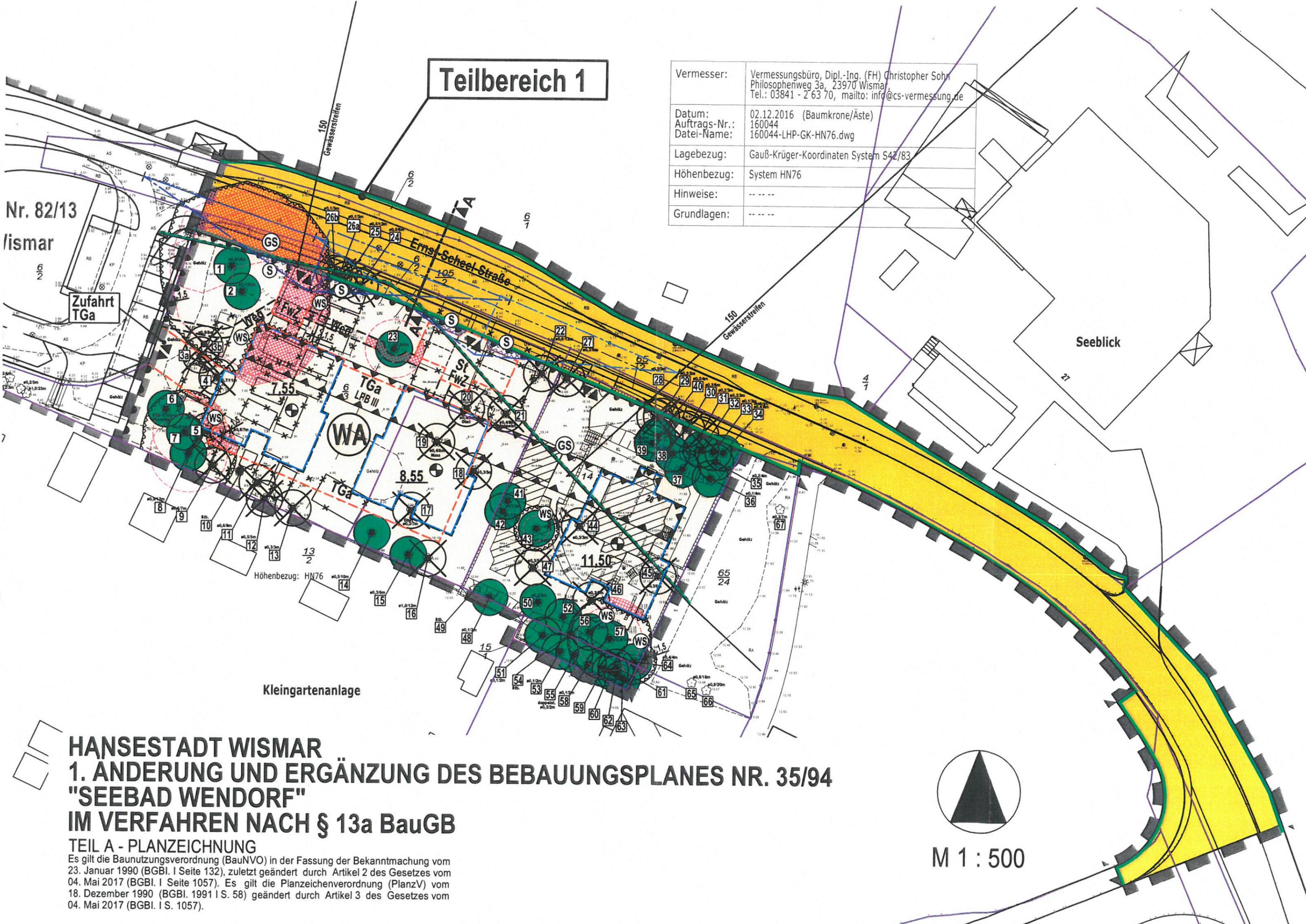
HANSESTADT WISMAR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35/94 "SEEBAD WENDORF" IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 500

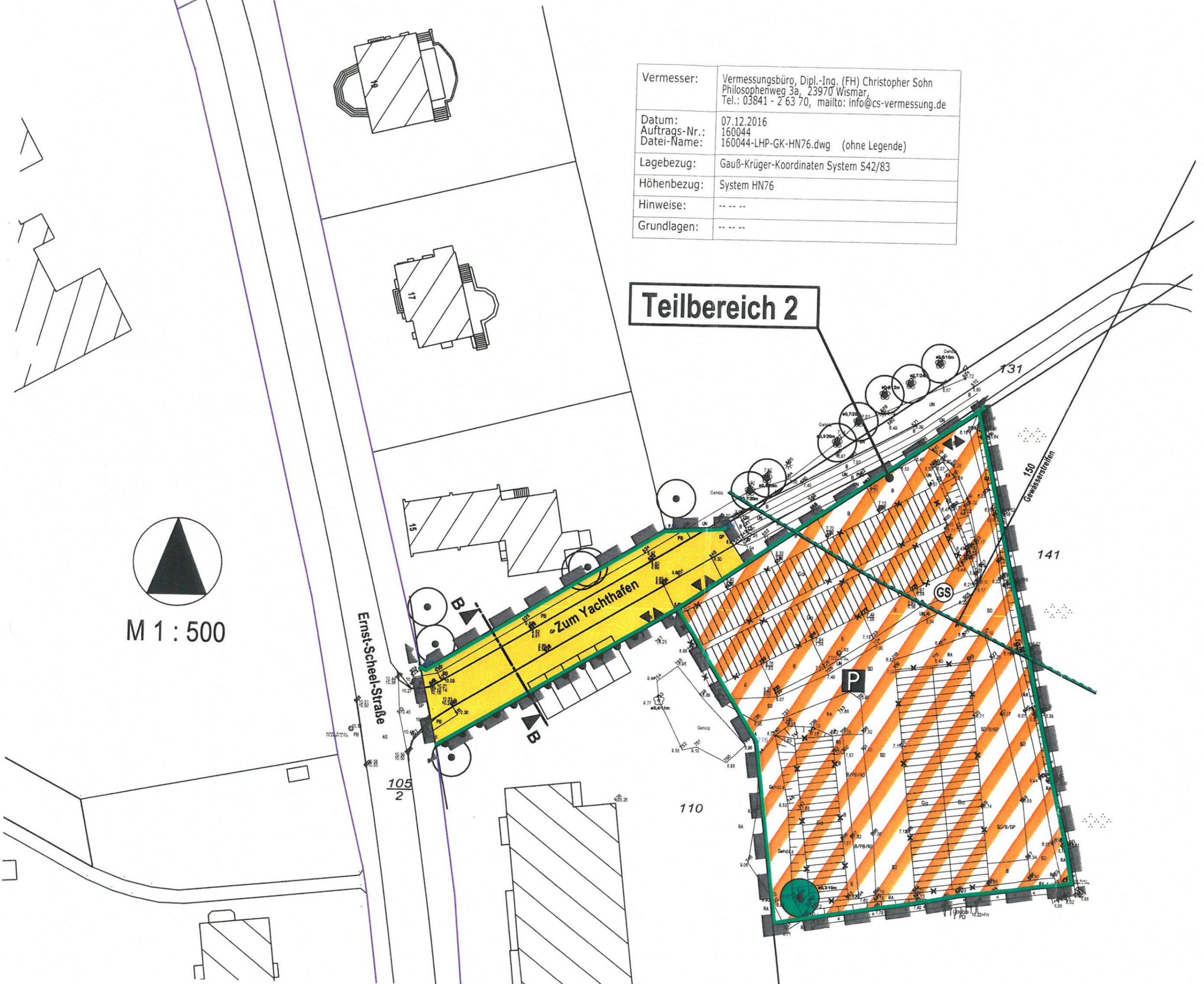


Vermesser:	Vermessungsbüro, Dipl.-Ing. (FH) Christopher Sohn Philosophenweg 3a, 23970 Wismar, Tel.: 03841 - 2 63 70, mailto: info@cs-vermessung.de
Datum:	07.12.2016
Auftrags-Nr.:	160044
Datei-Name:	160044-LHP-GK-HN76.dwg (ohne Legende)
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83
Höhenbezug:	System HN76
Hinweise:	--- --
Grundlagen:	--- --

Teilbereich 2



M 1 : 500



2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (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),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34/95 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar wird beabsichtigt, im Ortsteil Seebad Wendorf, nordwestlich der Median Klinik eine Fläche für die Wohnnutzung zu entwickeln.

Mit der Planung wird der städtebauliche Missstand in Form einer ungeordneten Garagenfläche in diesem Bereich beseitigt. Die Garagen wurden beseitigt. Teilweise bestanden lediglich Ruinen ehemaliger Garagen. Auf diese Weise wird auch der städtebaulichen Qualität der näheren Umgebung des rechtskräftigen und vor der Realisierung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 82/13 für das „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar Rechnung getragen. Der ungeordnete Garagenstandort befand sich im Einfahrtsbereich des neuen Wohngebietes. Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34/95 „Seebad Wendorf“ findet eine Aufwertung der Umgebung statt.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes gliedert sich in zwei Teilbereiche. Dies ist dadurch begründet, dass im Teilbereich 1, in welchem Wohnnutzung entstehen soll, ursprünglich ein Reservestandort für den Ruhenden Verkehr vorgesehen war. Dieser wird auf die Fläche des Teilbereiches 2 verlegt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Fläche für Wohnzwecke zu schaffen, ist die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34/95 notwendig. Die 1. Änderung und Ergänzung erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) beschreibt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Der Bereich Wendorf befindet sich gemäß LEP M-V 2016 in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 werden die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung für die Region untersetzt und präzisiert.

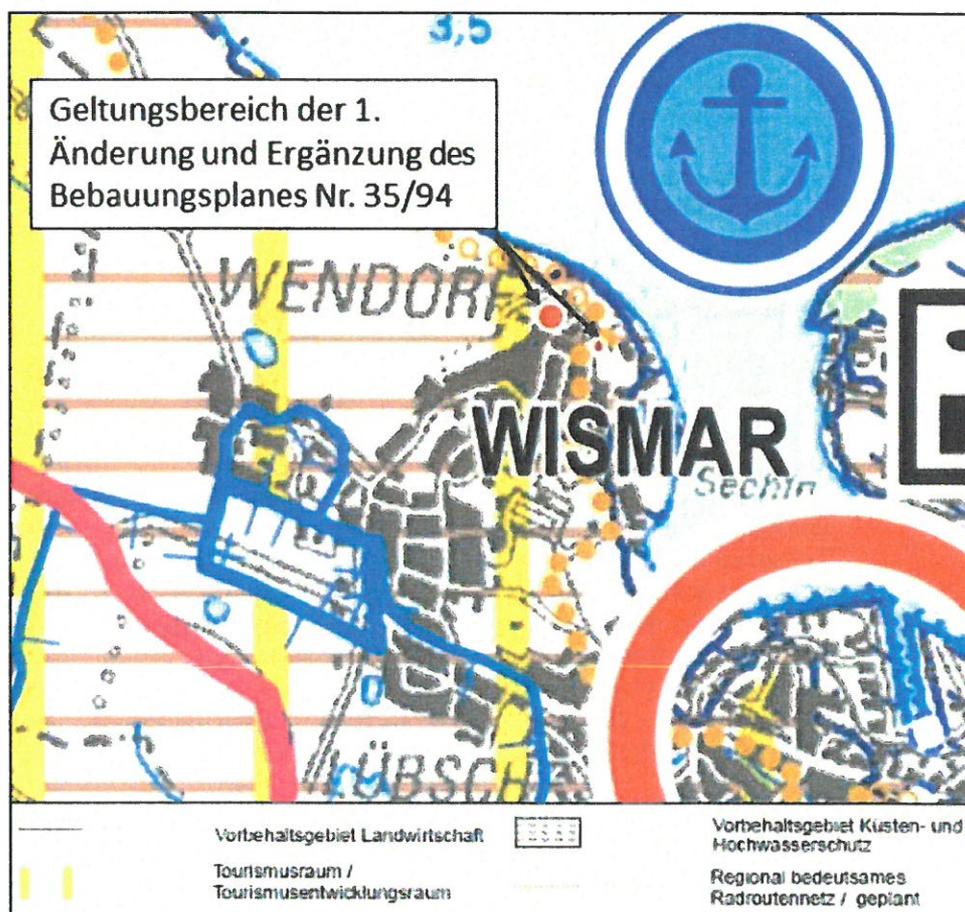


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg
Quelle: <http://www.westmecklenburg-schwerin.de/de/downloads/regionales-raumentwicklungsprogramm-westmecklenburg/>

Die Hansestadt Wismar wird im RREP 2011 als Mittelzentrum eingestuft und ist Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar.

Gemäß Programmsatz 3.2.1 (4) RREP WM tragen Mittelzentren die Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung in ihrem Mittelbereich mit Dienstleistungen und Gütern des gehobenen Bedarfs. Sie sind regionale Wirtschaftsstandorte mit einem vielfältigen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und sollen entsprechend weiterentwickelt werden. Die Hansestadt Wismar ist darüber

hinaus ein landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort und als See- und Hafenstadt sowie als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.

Die Entwicklung von Wohnbaufläche ist gemäß Programmsatz 4.1 (3) auf die Zentralen Orte zu konzentrieren und vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage zu entwickeln (4.1 (2)).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/95 liegt in einem Tourismusraum/ Tourismusedwicklungsraum. In diesen Räumen „*soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für den Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.*“ (RREP WM, 3.1.3 (1)).

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, in welchen der Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen wird.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar steht den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes nicht entgegen.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V 2003 geht als Zielsetzungen für den Bereich Seebad Wendorf folgendes hervor:

- Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung
 - besonderer Handlungsbedarf zur verträglichen Erschließung von Natur und Landschaft. Durch Umgestaltung des bisher als städtebaulicher Missstand zu bewertenden Fläche und Neubebauung ergibt sich eine städtebauliche Aufwertung des Bereiches.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Siedlungsbereich sind für folgende Punkte keine Aussagen vorhanden und besitzen somit keine Relevanz:

- Rastgebiete,
- Lebensraumstruktur,
- Bodenpotenzial,
- nutzbares Grundwasserdargebot,
- Landschaftsbildpotenzial,
- Maßnahmen,
- Funktionsbereiche.

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

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

Kartenauswertung:

- Analyse der Arten und Lebensräume: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes.
- Biotopverbund: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Biotopverbundes.

- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: Innerhalb des Plangebietes sind keine Maßnahmen vorgesehen.
- Ziele der Raumentwicklung/ Erfordernisse an die Raumordnung: Ziele werden für das Plangebiet nicht festgesetzt.
- Besondere Anforderungen an die Landwirtschaft: Für das Plangebiet sind keine Aussagen getroffen.
- Boden: Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Siedlungsbereich sind zum Boden keine Aussagen vorhanden.

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

4.5 Flächennutzungsplan

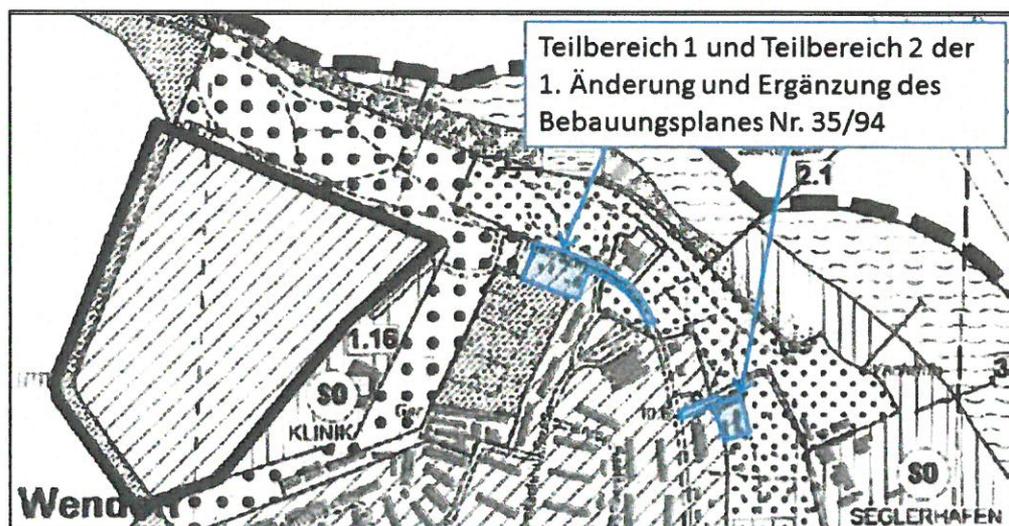


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar
Quelle: Hansestadt Wismar

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sind der Teilbereich 1 und der Teilbereich 2 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ als Wohnbaufläche dargestellt. Die Nutzung der Fläche des Teilbereiches 1 für Wohnzwecke ist im Flächennutzungsplan somit erfasst. Für die Ausweisung des öffentlichen Parkplatzes im Teilbereich 2 ist keine gesonderte Darstellung im Flächennutzungsplan zu treffen. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ ist somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

4.6 Landschaftsplan

Es liegt kein rechtswirksamer Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.

4.7 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar sind keine Schutzgebiete und geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V vorhanden.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume. Ein Eingriff in geschützte Einzelbäume wird unter Punkt 10 bilanziert.

5. Wahl des Planverfahrens

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 29.09.2016 den Beschluss über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ gefasst. Sie führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, die innerörtliche Fläche für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten. Die Fläche befindet sich innerhalb des bebauten Ortsteils Wendorf und stellt sich als überwiegend von Bebauung umgebene Fläche dar. Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht - es erfolgt lediglich eine straßenbegleitende ergänzende Bebauung.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Planes wird die Art der baulichen Nutzung des Teilbereiches 1 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Bebauung entlang der Ernst-Scheel-Straße wird ergänzt, der Ortsteil arrondiert. Es handelt sich um Flächen, die als ungeordnete Garagenstandorte genutzt wurden. Der Teilbereich 2 befindet sich an der Straße Zum Yachthafen und wird derzeit als Garagenstandort genutzt. Teilbereich 2 soll zukünftig als Reservestandort für den ruhenden Verkehr dienen, welcher derzeit noch im Teilbereich 1 vorgesehen ist. Die Fläche des Reservestandortes entfällt somit nicht, sondern wird lediglich verlegt.
- Der Plangeltungsbereich für den Teilbereich 1 umfasst ca. 0,58 ha, für den Teilbereich 2 ca. 0,32 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.
- Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Im Ergebnis kann eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgeschlossen werden.
- Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume sind von dem Vorhaben betroffen.

- Gemäß §§ 19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig zusätzlich bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet.
- Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ohne umfangreichen zusätzlichen Erschließungsaufwand abgesichert.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene, geringfügige Zunahme verkehrlicher Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.
- Eine Beeinträchtigung von Natura2000-Schutzgebieten ist nicht zu erwarten. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (etwa 130 m entfernt) und dem FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (etwa 500 m entfernt) kann gewährleistet werden. Entsprechende Natura2000-Verträglichkeitsprüfungen wurden gefertigt.
 - Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ die Bebauung straßenbegleitend durch zwei Stadtvillen sowie die Berücksichtigung des Bestandsgebäudes mit jeweils 7 Wohneinheiten zu erweitern. Der Standort stellte sich als ungeordnete Garagenfläche dar. Die Garagen wurden beseitigt. Die Stellplatzkapazitäten werden in den Teilbereich 2 verlagert; es ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen durch den Teilbereich 2.
 - Das Plangebiet befindet sich östlich des seit dem 26.06.2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“. Für diesen wurden Natura2000-Verträglichkeitsprüfungen für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ erstellt. Darin wurde von einer Zunahme der Bevölkerung in Seebad Wendorf durch die im Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ festgesetzten Ziele um 450 bis 550 Personen ausgegangen. Die Beurteilung erfolgte anhand von durchschnittlich 500 Personen.



Abb. 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 (dunkles Rot) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 (helles Rot), skizziert

- Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ werden insgesamt maximal 20 Wohneinheiten in Seebad Wendorf hinzukommen und eine Wohneinheit im Bestandgebäude bestehen bleiben. Dies entspricht bei durchschnittlich 2,5 Personen pro Wohneinheit etwa 50 zusätzlichen Anwohnern.
- Es ist anzunehmen, dass diese 50 Personen in die in den Natura2000-Verträglichkeitsprüfungen für den Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ getroffenen Annahmen (mit maximal 550 Personen) fallen. Aus diesem Grund und auch aufgrund der räumlichen Nähe wird keine separate Natura2000-Verträglichkeitsprüfung für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ erstellt, sondern nachfolgend auf die Prüfungen zum Bebauungsplan Nr. 82/13 für das „Wohngebiet Seebad Wendorf“ abgestellt. Es werden sich durch die 50 zusätzlichen Personen keine erheblichen Änderungen bezüglich der Frequentierung oder des Freizeitverhaltens ergeben.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 der Hansestadt Wismar „Seebad Wendorf“ wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

Zusammenfassung:

Die Vorbereitung von Flächen für die Wohnbebauung zur Arrondierung des Ortsteiles ist ein wesentlicher Belang dieser Planung.

Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und

Tiere, da die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen, als überwiegend anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind. Aufgrund der Lage im Innenbereich sind diese zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB. Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange kann ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.

Der rechtwirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Nachverdichtung innerhalb des bebauten Ortsteiles Wendorf wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ vor. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche fest. Es handelt sich um eine Fläche, die als Reservestandort für den ruhenden Verkehr vorgesehen ist. Eine Umsetzung der Planungsziele ist bisher nicht erfolgt. Es handelte sich um einen ungeordneten Garagenstandort, auf welchem teilweise Ruinen ehemals genutzter Garagen vorhanden waren. Die Garagen wurden beseitigt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar wurden für den Reservestandort 40 Parkplätze vorgesehen. Mit der Schaffung der der Standorte für den Ruhenden Verkehr soll die Erhöhung der Attraktivität des Gesamtbereiches Seebad Wendorf und die damit einhergehende Zunahme des motorisierten Besucherverkehrs Vorsorge getragen werden. Eine Umsetzung erfolgte nicht.

Der Teilbereich 2 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“. Für die Fläche liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Fläche ist als Garagenstandort genutzt. Zukünftig wird der Teilbereich 2 als Reservestandort für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für beide Teilbereiche der Änderung und Ergänzung Wohnbaufläche dar. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.2 Naturräumlicher Bestand

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Teilbereich 1

Der Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Wismar im Stadtteil „Wendorf“, südlich der Ernst-Scheel-Straße.

Der Teilbereich 1 wird im Norden durch den Park Seebad Wendorf, im Nordosten durch das Hotel Seeblick sowie weiteren Flächen des Parks Seebad Wendorf, südlich durch Wohnbebauung (Neubaublock) mit angrenzendem öffentlichen Parkplatz, südlich bis südwestlich durch eine Kleingartenanlage und im Westen durch den öffentlichen Parkplatz an der Wendeschleife Seebad Wendorf begrenzt.

Der Teilbereich 1 umfasst anteilig die Flurstücke 6/2, 6/3, 14, 65/2 und 105/2 der Flur 12 in der Gemarkung Wismar, die die Ernst-Scheel-Straße sowie südlich daran angrenzende Grundstücke umfasst.

Das Flurstück 6/3 wurde als ungeordneter Garagenstandort genutzt und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Die Garagen wurden beseitigt. Zu den Garagen führten zwei teilversiegelte Wege von der Ernst-Scheel-Straße. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein aufgelassener Nutzgarten mit altem Schuppen und Obstgehölzen, die zum Teil abgängig sind. Der Gartenbereich war durch einen Zaun zur Umgebung abgegrenzt. Innerhalb dieses Flurstücks 6/3 befinden sich in den Randbereichen ältere Einzelbäume, die einzeln oder in Gruppen aufgewachsen sind.

Das Flurstück 14 der Flur 12 in der Gemarkung Wismar innerhalb des Teilbereiches 1 ist bereits ein bebautes Wohngrundstück. Sowohl im vorderen als auch im hinteren Grundstücksbereich befinden sich mehrere Bäume, vorwiegend Nadelgehölze, die angepflanzt wurden.

Teilbereich 2

Der Teilbereich 2 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Wismar im Stadtteil „Wendorf“, südlich der Straße „Zum Yachthafen“.

Der Teilbereich 2 wird im Norden durch die Straße „Zum Yachthafen“ mit angrenzender Wohnbebauung und Park begrenzt. Im Osten und Süden befindet sich die Kleingartenanlage „Bei der Soltwisch“ Seebad Wendorf. Westlich schließt sich an den Teilbereich 2 Wohnbebauung (Neubaublock) an.

Der Teilbereich 2 umfasst anteilig das Flurstück 141 und 131 der Flur 12 in der Gemarkung Wismar. Derzeit wird der Teilbereich 2 als Garagenstandort genutzt. Die Wegeflächen sind teilversiegelt. Auf den nicht versiegelten Flächen haben sich Rasenflächen und einzelne Gebüsche entwickelt. Im südwestlichen Bereich haben sich entlang des Hanges, parallel zu den Garagen, Sträucher etabliert.

7. Planungsziele

7.1 Planungsziel

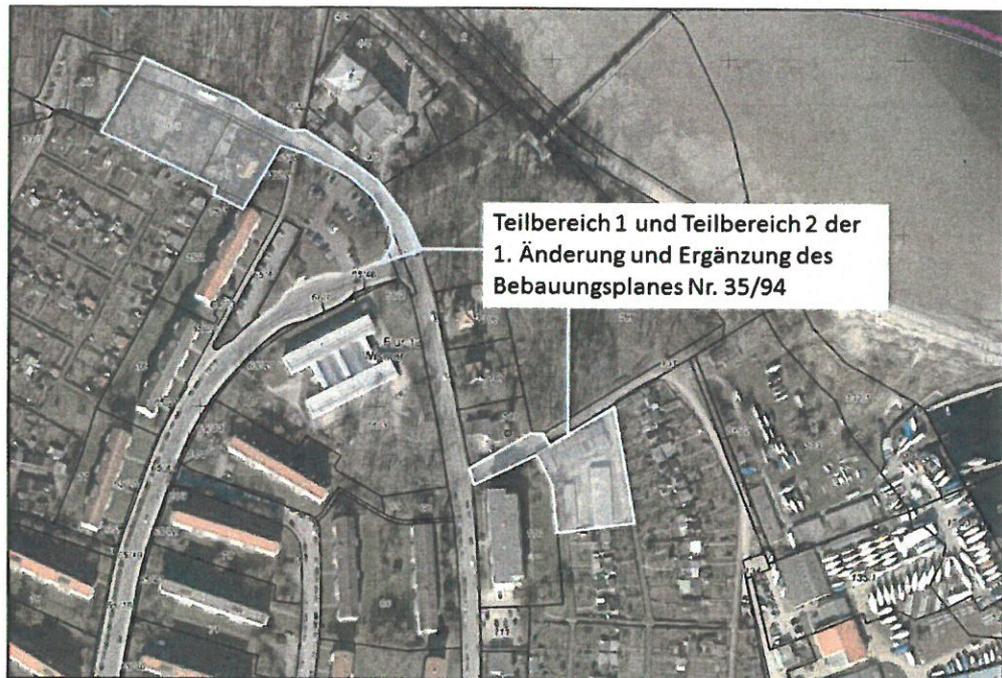


Abb. 5: Teilbereich 1 und Teilbereich 2 im Luftbild (Skizze)
Quelle: GAIA M-V

Das Planungsziel besteht in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Wohnnutzung im Teilbereich 1 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“. Die Projektentwicklungsgesellschaft Klewe/Junge mbH plant, auf der Fläche zwei Stadtvillen zu errichten. Darüber hinaus sollen vier Stellplätze vor der östlichen Stadtvilla, angrenzend an die Ernst-Scheel-Straße, sowie eine Tiefgarage mit 17 Stellplätzen geschaffen werden. Das Dach der Tiefgarage wird auf einem geringfügigen Teil der Fläche in geringer Höhe über der Geländeoberfläche errichtet und vollkommen begrünt. Durch die Begrünung wird erreicht, dass eine harmonische und parkartige Einbettung in das Umfeld erfolgt und die bauliche Anlage nicht als Fremdkörper in Erscheinung tritt. Entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes werden getroffen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt aus Richtung Westen. Die für die Tiefgaragenzufahrt entfallenden drei Stellplätze außerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich des Parkplatzes (Wendekreis) sollen außerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich des Wendekreises (Außenkreis) ersetzt werden. Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden Anpassungen der Stellplatzanordnung in diesem Bereich vorgenommen. Der Vorhabenträger schließt einen entsprechenden Vertrag mit der Hansestadt Wismar ab. Die Regelung erfolgt vor Satzungsbeschluss. Von der Tiefgaragenzufahrt erfolgt eine Gehweganbindung über das private Grundstück an die Hauseingänge und die vier Stellplätze. Die Fläche wurde als ungeordneter Garagenstandort genutzt und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Die Garagen wurden beseitigt. Die städtebauliche Umgebung soll, auch im Hinblick auf den rechtskräftigen und zeitnah zu realisierenden Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad

Wendorf“ der Hansestadt Wismar, welcher im Westen an den Geltungsbereich angrenzt, aufgewertet werden und die Wohnqualität der näheren Umgebung verbessert werden. Auf dem Flurstück Nr. 14 der östlichen Teilfläche des Teilbereiches 1 wird das bebaute Grundstück der Ernst-Scheel-Straße Nr. 26 in den Geltungsbereich einbezogen. Auf dem Grundstück ist Wohnnutzung vorhanden. Unter Gesamtbetrachtung der Fläche werden für dieses Grundstück die gleichen Möglichkeiten geschaffen, wie für die neu zu schaffenden Stadt villen im westlichen Teil. Unter Berücksichtigung des Bestandes findet eine gleiche Behandlung der Grundstücke im Rahmen der Festsetzungen statt. Darüber hinaus werden Abweichungen der Nutzung auf dem bebauten Grundstück gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ behoben. Nutzungen, die von den Festsetzungen abweichen, werden durch Neubemessung der Baugrenzen entsprechend berücksichtigt. Das Bestandsgebäude und weitere vorhandene bauliche Anlagen entsprechen im Zuge der Änderung somit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Einfriedungen den Festsetzungen. Es ist städtebaulich gewünscht, das Gebäude der Villa auf dem Eckgrundstück zu sichern und zu erhalten. Deshalb werden für dieses Grundstück abweichend von den sonstigen Festsetzungen für die Bebauung Festsetzungen getroffen, die den Bestand auf dem Grundstück berücksichtigen.

Im Teilbereich 1 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche festgesetzt. Diese wurde nicht realisiert, sollte jedoch als Reservestandort für den ruhenden Verkehr mit 40 Parkplätzen vorbehalten werden. Aus diesem Grund wird der Standort verlegt, um so die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung auf der Fläche zu schaffen. Der Reservestandort für den ruhenden Verkehr wird in den Teilbereich 2 der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ verlegt. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Hansestadt Wismar. Gemäß der „Konzeption der Garagenkomplexe in der Hansestadt Wismar“ vom 29.08.2002 ist der vorhandene Garagenkomplex nicht als Dauerstandort vorgesehen. Auf der Fläche ist die Errichtung von bis zu 65 Parkplätzen möglich. Die Umsetzung der Zielstellungen des Reservestandortes gemäß des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ ist vollständig möglich. Ein Teil der Straßenverkehrsfläche der Straße Zum Yachthafen wird in den Geltungsbereich einbezogen und im Bedarfsfall, bei Realisierung der Parkplatzfläche, ausgebaut.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ den Ausbau der Ernst-Scheel-Straße. Dies erfolgt als Vorbereitung auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Zusätzlich ist im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar eine Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Der beabsichtigte Straßenausbau wurde berücksichtigt. Die vorhandene, straßenseitige Einfriedung des Grundstückes der Ernst-Scheel-Straße Nr. 26 wird im Rahmen des Straßenausbaus verlegt. Die Hansestadt Wismar wird Eigentümerin einer Teilfläche des Grundstückes für den Straßenausbau.

Wohnungsnahe Spielflächen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht ausgewiesen. Diese werden im Park Seebad Wendorf realisiert. Es erfolgt eine Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

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

Ausgehend von der örtlichen Situation sowie unter Berücksichtigung der Planungsziele der Hansestadt Wismar, wird für das Gebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3

- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Zur Sicherung der Wohnqualität und zum Ausschluss nicht gewünschter Nutzungen bzw. Entwicklungen sind diese Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen. Die Hansestadt Wismar schätzt ein, dass innerhalb des Stadtgebietes geeignetere Flächen für diese Nutzungen vorhanden sind. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht erforderlich und würden sich negativ auf das Gebiet auswirken. Die Hansestadt Wismar schließt diese Nutzungen daher für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 35/94 „Seebad Wendorf“ aus.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung des oberen Bezugspunktes (für die Oberkante der Gebäude) und darf die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen nicht überschreiten (untere Bezugspunkte).

Die Oberkante der Tiefgarage darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) nicht überschreiten. Außerhalb der Gebäude und außerhalb von Terrassen ist die Tiefgaragendecke zu begrünen.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die Oberkante der Tiefgarage nicht wesentlich in Erscheinung tritt und die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußbodens) nicht überschreitet.

Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe (OK max. Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist

die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

Die Gebäudehöhe ist als Höchstmaß über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt mit OK max. 13,00 m festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe erfolgt unter Berücksichtigung der näheren Umgebung und des natürlichen Geländes. Das Bestandsgebäude bleibt hinter den getroffenen Festsetzungen zurück. Es erfolgt eine weichere Einbindung der Gebäude, das Staffelgeschoss tritt an Stelle des sonst typischen Dachgeschosses.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung ist zulässig.

Die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl inklusive der zulässigen Überschreitungen wurde überprüft. Die Einhaltung wird gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse

Die Errichtung von Gebäuden mit 4 Vollgeschossen ist zulässig.

Das 4. Vollgeschoss (Staffelgeschoss) darf die Grundfläche von 75 v.H. des 3. Vollgeschosses nicht überschreiten.

Das 4. Vollgeschoss (Staffelgeschoss) ist mit einem Abstand der Außenwand von mindestens 0,5 m zur Oberkante des 3. Vollgeschosses zu errichten. Das Dach des 4. Vollgeschosses darf grundsätzlich als Überdachung für Dachterrassen die gesamte Größe des darunterliegenden 3. Vollgeschosses ausnutzen, jedoch nicht darüber hinausgehen.

Der Mindestabstand gewährleistet die Erkennbarkeit des obersten Vollgeschosses als Staffelgeschoss.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die Grundfläche des 4. Vollgeschosses hinter der Grundfläche des 1. bis 3. Vollgeschosses zurückbleibt und ein Staffelgeschoss entsteht (das jedoch wie ein Vollgeschoss zählt).

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

Entsprechend der städtebaulichen Ziele der Hansestadt Wismar wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 50,00 m mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig. Gebäude von mehr als 50,00 m Länge sind nicht zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Unter gesamtheitlicher Betrachtung des Allgemeinen Wohngebietes werden mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gleiche Möglichkeiten für die Grundstücke geschaffen. Die Baugrenzen für das Grundstück der Ernst-Scheel-Straße Nr. 26 berücksichtigen darüber hinaus den vorhandenen Bestand,

der gesichert werden soll. Es ist städtebaulich gewünscht auf dem Grundstück die Villa zu erhalten.

8.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische Stellplätze ausschließlich als offene Stellplätze innerhalb der gesondert festgesetzten Fläche zulässig. Die Festsetzung dient der geordneten Entwicklung von Stellplätzen und verhindert eine optische Beeinträchtigung durch Garagen oder überdachte Stellplätze.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen nur als Tiefgaragen und nur innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen gemäß Planzeichnung (Teil A) zulässig. Die Errichtung der Tiefgarage dient, neben den oberirdischen Stellplätzen, der Unterbringung von Stellplätzen für die ausreichende Versorgung der Wohngebäude. Die Stellplätze treten optisch nur in geringem Maße in Erscheinung und die Versorgung der Bewohner ist gesichert.

Nebenanlagen sind mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straße entfernt zu errichten. Ausgenommen sind Einfriedungen für Müllbehälterstandorte und Nebenanlagen zwischen Parkplatz (Wendekreis) und nächstgelegener, paralleler Baugrenze. Die Fläche zwischen der verlängerten Baugrenze und der Ernst-Scheel-Straße ist ausgenommen. Die Vorgartenbereiche sollen nicht durch hervortretende Nebenanlagen optisch beeinträchtigt werden. Im Bereich des Parkplatzes (Wendeanlage) tritt keine maßgebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes auf.

Müllbehälterstandorte und oberirdische Nebenanlagen sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Ernst-Scheel-Straße und der straßenseitigen Gebäudefront nicht zulässig. Ausgenommen ist der Ausschlussbereich nach 4.3. Der Bereich zwischen Ernst-Scheel-Straße und der straßenseitigen Gebäudefront soll nicht durch Nebenanlagen beeinträchtigt werden.

Ausnahmen sind für den bereits bebauten Grundstücksbereich des Flurstückes Nr. 14, Flur 12 Gemarkung Wismar für oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Eine Ausnahme für das bereits bebaute Grundstück der Ernst-Scheel-Straße Nr. 26 der Hansestadt Wismar ist aufgrund der Berücksichtigung der Grundstückseigenschaften und der Schaffung gleichwertiger Möglichkeiten innerhalb der Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes zulässig.

Im Wurzelschutzbereich sind auf den gesondert festgesetzten Flächen Feuerwehrezufahrten und Stellplätze zulässig.

Im Rahmen der ehemaligen Nutzung als Garagenstandort waren in diesem Bereich bereits Stellplätze vorhanden. In diesem Bereich kommt es, im Vergleich zu der früheren Nutzung, zu Entsiegelungen. Durch die Nutzung als Feuerwehrezufahrt reduziert sich der Grad der Versiegelung. Die versiegelte Fläche im Wurzelschutzbereich ist im Vergleich Vorher/Nachher insgesamt geringer.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 7 Wohnungen begrenzt. Die Nutzungsdichte entspricht den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Wismar. Eine höhere Nutzungsdichte ist nicht Ziel der Hansestadt Wismar.

8.6 Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mit der Bebauung innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche darf gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erst begonnen werden, wenn gesichert ist, dass für die Rodung von gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen eine Rodungsgenehmigung vorliegt und dass für die Rodung geschützter und nicht geschützter Einzelbäume Standorte für Ausgleichspflanzungen innerhalb Stadtgebietes der Hansestadt Wismar zur Verfügung stehen und die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen gesichert ist. Der für die Rodungen erforderliche Ausgleichsumfang ist in der Begründung im Teil I unter Punkt 11 zu entnehmen.

8.7 Höhenlage

Als Bezugspunkte für die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) in Wohngebäuden gelten die innerhalb des jeweiligen Baufensters in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Höhenpunkte. Das vorhandene, von Westen nach Osten leicht ansteigende, Gelände wurde berücksichtigt und die Gebäude wurden weitestgehend harmonisch in das Gelände integriert, so dass eine möglichst geringe Auswirkung auf die städtebauliche Struktur/ Ortsbild entsteht. Die Festsetzung eines einheitlichen Höhenpunktes würde dem natürlichen Gelände nicht entsprechen. Für die Höhenlage des westlichen Baufensters des Flurstückes 6/3 der Flur 12 Gemarkung Wismar wurde als unterer Bezugspunkt eine Höhe von 7,55 m über HN76, für das östliche Baufenster von 8,55 m über HN76 festgesetzt. Abweichend von dem festgesetzten Bezugspunkt von 11,50 m auf Flurstück Nr. 14 der Flur 12, Gemarkung Wismar gilt für das Bestandsgebäude eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 12,51 m. Für Neubauten gilt ein unterer Bezugspunkt von 11,50 m.

Die Bezugspunkte dienen als untere Bezugspunkte für die Höhenentwicklung. Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten, jedoch auch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe entspricht der Höhe des Fertigfußbodens.

8.8 Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrten sind nur an den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Zufahrten zulässig. Von der Ernst-Scheel-Straße werden drei Zufahrten mit unterschiedlicher Zuordnung festgesetzt.

Es wird eine Zufahrt von der Ernst-Scheel-Straße aus zu dem östlichen Gebäude auf Flurstück 6/3 festgesetzt. Diese dient als Zufahrt zu den festgesetzten Stellplätzen und als Feuerwehrezufahrt.

Vor dem westlichen Gebäude wird eine Zufahrt ausschließlich als Feuerwehrezufahrt festgesetzt.

Eine weitere Zufahrt wird für das Flurstück 14 festgesetzt. Darüber hinaus wird im Westen des Plangebietes eine Zufahrt als Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage festgesetzt.

Es werden keine weiteren Ein-/ Ausfahrten errichtet. Die Schaffung weiterer Zufahrten ist nicht zulässig.

Die Ein-/ Ausfahrten sowie der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt werden in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die Fahrbahnverbreiterung von 5,50m auf 6,50 m wurde berücksichtigt.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

9.1 Dächer

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind für Neubauten ausschließlich Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Für das bestehende Hauptgebäude auf Flurstück 14, Flur 12, Gemarkung Wismar ist ein Mansarddach zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind für Neubauten Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 10^\circ$ zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Dächer nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht zulässig. Pultdächer sind darüber hinaus auch mit dunkelgrauer Harteindeckung zulässig. Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Außerhalb der Gebäude und außerhalb von Terrassen ist die Tiefgaragendecke zu begrünen.

Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Dächer werden getroffen, um das Einfügen in die Umgebung und in die Baugebiete den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“, welcher westlich an das Plangebiet angrenzt, zu gewährleisten. Darüber hinaus wird das bestehende Gebäude auf Flurstück Nr. 14 entsprechend berücksichtigt. Solaranlagen sollen vorrangig auf Dächern errichtet werden. Die Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum ist in Richtung Norden ausgerichtet. Es ist nicht davon auszugehen, dass in diesem Bereich Solaranlagen errichtet werden.

9.2 Fassaden

Die Fassaden sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet

- Als geputzte Außenwandflächen und als Klinkerfassaden in den Farbspektren
 - von reinem Weiß bis Cremeweiß (gleich RAL 9001), bis Grauweiß (gleich RAL 9002), bis Perlweiß (gleich RAL 1013),
 - von Lichtgrau (gleich RAL 7035), Telegrau (gleich RAL 7047) bis Kieselgrau (gleich RAL 7032), Achatgrau (gleich RAL 7038),
 - von Perlweiß (gleich RAL 1013) bis Hellelfenbein (gleich RAL 1015) zulässig.

Klinkerfassaden sind zusätzlich zu den unter 2.1 genannten Farben auch in den Farbspektren:

- von Rubinrot (gleich RAL 3003) bis Braunrot (gleich RAL 3011),
- RAL 1004 (Goldgelb), RAL 1005 (Honiggelb), RAL 1012 (Zitronengelb) zulässig.

Kombinationen der vorgenannten Farben und Materialien sind zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind andere Arten zur Außenwandgestaltung untergeordnet bis zu einem Anteil von maximal 25% je Fassadenseite zulässig.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Fassaden werden getroffen, um das Einfügen in die Umgebung und in den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“, welcher an das Plangebiet angrenzt, zu gewährleisten.

9.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 0,5 x 1,0 m zulässig. Werbeträger dürfen die horizontale und vertikale Gliederung einer Fassade nicht überschreiten und Fenster bzw. andere Details nicht überdecken. Es dürfen nur flach auf der Außenwand oder auf Einfriedungen liegende Schilder, Kästen oder Einzelbuchstaben sowie auskragende Werbeschilder Verwendung finden. Beleuchtete und leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Fassade des Erdgeschosses und an Einfriedungen zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen nicht erwünscht und deshalb nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird verhindert, dass Werbeanlagen wesentlich in Erscheinung treten und das Ortsbild beeinträchtigen.

9.4 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefront sind zum öffentlichen Raum nur mit Einfriedungen oder Verkleidungen aus lebenden Hecken in Verbindung mit Pergolen sowie Holzzäunen oder Stabgitterzäunen zu umschließen. Die Hecken sind zu der öffentlichen Fläche auszurichten. Mit dieser Festsetzung wird der parkartige Eindruck zum öffentlichen Bereich hin berücksichtigt.

9.5 Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen und Nebenanlagen zur Versorgung sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen. Es ist ohnehin vorgesehen, dass über zentrale Anlagen der Ver- und Entsorgung die Bedienung der Grundstücke erfolgt. Die Festsetzung gilt zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und des Gesamteindrucks.

9.6 Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen

Als Befestigungsart für die oberirdischen Stellplätze, die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen und die Gehwege auf den Grundstücken ist gemäß der „Konzeption zur Erschließung von zwei Stadtvillen in der Ernst-Scheel-Straße Seebad Wendorf“ Betonpflaster zu verwenden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit Ortbeton oder Betonsteinpflaster herzustellen. Es kommt maßgeblich darauf an, dass eine kleinteilige Struktur auf den Grundstücksfreiflächen entsteht und somit Pflaster verwendet wird.

9.7 Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Norden des Plangebietes sind nur

- als Laubholzhecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen zulässig. Die Hecken sind zu der öffentlichen Fläche hin auszurichten, die Drahtzäune und Stabgitterzäune innenliegend zu den privaten Grundstücken. Mit dieser Festsetzung wird ein optisches Hervortreten von Zäunen in den öffentlichen Bereich verhindert.

Türen und Tore in den Zäunen inklusive Pfeiler sind aus Holz oder Metall zulässig.

Darüber hinaus sind Pfeiler und Mauerelemente zur Befestigung der Türen und Tore oder zur Aufnahme von Briefkästen, Klingeln, Sprechanlagen u. ä. in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder Beton zulässig.

Einfriedungen durch Hecken zur öffentlichen Straße außerhalb der Sichtflächen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtflächen der zugehörigen Zufahrt, von der aus Stellplätze bedient werden, dürfen Einfriedungen in Form von Hecken eine Höhe von maximal 0,70 m nicht überschreiten und in Form von Pfeilern und Mauerelementen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes (Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße), gemessen in der Mitte der Fahrbahn.

Ggf. vorgesehene Tore für die Zufahrt zu den Stellplätzen sind min. 5,00 m entfernt von der Fahrbahngrenze zu errichten, sodass eine Aufstellfläche für einlaufende Fahrzeuge und ein ausreichendes Sichtfeld für auslaufende Fahrzeuge geschaffen wird.

Die Höhe der Einfriedung setzt sich zusammen aus Hecke, Pfeilern oder Mauerelementen und einer ggf. zu errichtenden Stützmauer. Die Summe dieser Elemente darf die festgesetzte Höhe der Einfriedung nicht überschreiten.

Die Sichtdreiecke im Bereich der Ernst-Scheel-Straße werden mit den Festsetzungen der Höhe der Einfriedungen berücksichtigt.

Festsetzungen für die Errichtung von Einfriedungen werden nur im Bereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin getroffen. In diesem Bereich soll ein harmonisches Einfügen gewährleistet sein und optische Beeinträchtigungen vermieden werden. Für die Bereiche entlang der übrigen Grundstücksgrenzen werden bis auf die seitlichen Grenzen der Zufahrtbereiche keine Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Es gelten die Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V).

Unter Berücksichtigung des Bestandes der Mauer wird im Zusammenhang mit der Straßenverbreiterung der Ersatzneubau geregelt.

Die Regelung der Erneuerung der Mauer auf dem Flurstück 14, Flur 12 Gemarkung Wismar, entlang der vorderen Grundstücksgrenze (Ernst-Scheel-Straße) ist in gleicher Höhe wie die im Bestand vorhandene Mauer (2,00 m) zulässig. Im Bereich der festgesetzten Zufahrt auf Flurstück Nr. 14 sind die seitlichen Grundstückseinfriedungen erst in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie in Form von Hecken mit einer Höhe von