

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV01/2017-1277 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 04.07.2017 Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57/01, 1. Änderung "Sondergebiet Wohnmobil- und Ferienpark Redentin Süd" der Hansestadt Wismar	
Beratungsfolge: Beratung Ö / N Datum Gremium Ö 18.07.2017 Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 57/01, 1. Änderung „Sondergebiet Wohnmobil- und Ferienpark Redentin Süd“ der Hansestadt Wismar zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Das Planungsziel der 1. Änderung des B-Planes Nr. 57/01 besteht in der Umwidmung eines Teils der ursprünglich festgesetzten Gewerbe- und Grünflächen in ein Sonstiges Sondergebiet Wohnmobilstellplatz nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil- und Ferienpark“

Es ist beabsichtigt, Stellplätze für ca. 135 Wohnmobile zu schaffen

Anlage/n:

Auszug Entwurf und 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	

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 "Sondergebiet Wohnmo

chnung M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO 1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Wohnmobil- und Ferienpark, mit lfd. Nummerierung (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - private innere Erschließung / Havarietrasse
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

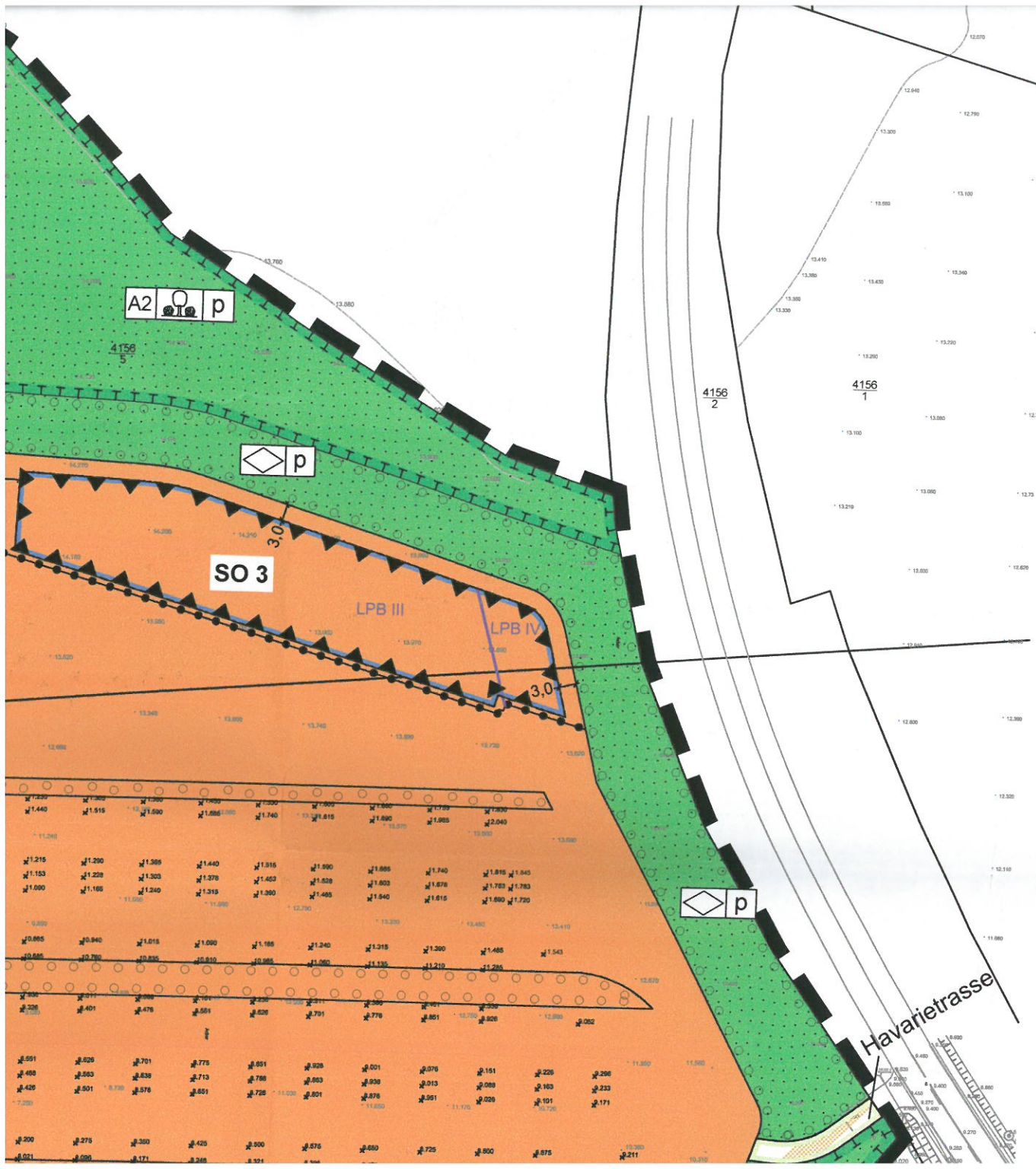
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

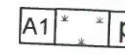
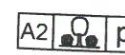
Grünflächen
A1* p Wiese, privat (Ausgleichsmaßnahme 1)
A2 p Streuobstwiese, privat (Ausgleichsmaßnahme 2)
p Zäsurgrün, privat
p Spielplatz, privat
p Wegebegleitgrün, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



-  Grünflächen
-  Wiese, privat (Ausgleichsmaßnahme 1)
-  Streuobstwiese, privat (Ausgleichsmaßnahme 2)
-  Zäsurgrün, privat
-  Spielplatz, privat
-  Wegebegleitgrün, privat

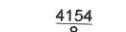
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u.25 BauGB)

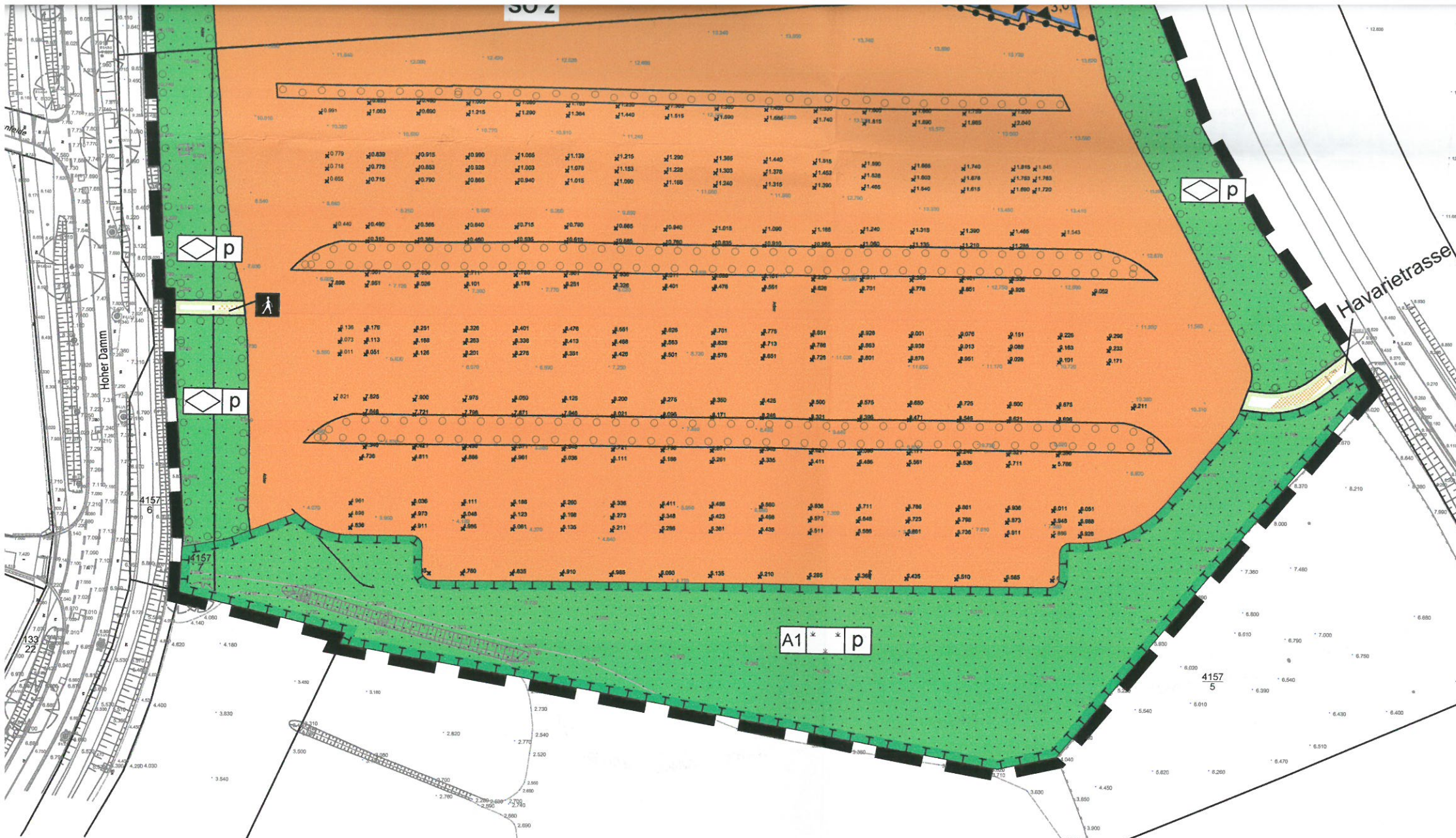
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
-  Lärmpegelbereiche III - IV
-  Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

-  vorhandene bauliche Anlagen
-  vorhandene Flurstücksgrenzen
-  Flurstücksnummern



Nutzungsschablonen

SO 1	I o
FH 9,5	
GRZ 0,4	

SO 2	Wohnmobil- stellplatz
------	--------------------------

SO 3	I o
FH 9,5	
GRZ 0,4	2 Wo

LPB III

LPB IV

Lärmpegelbereiche III - IV

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauN)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

4154
8

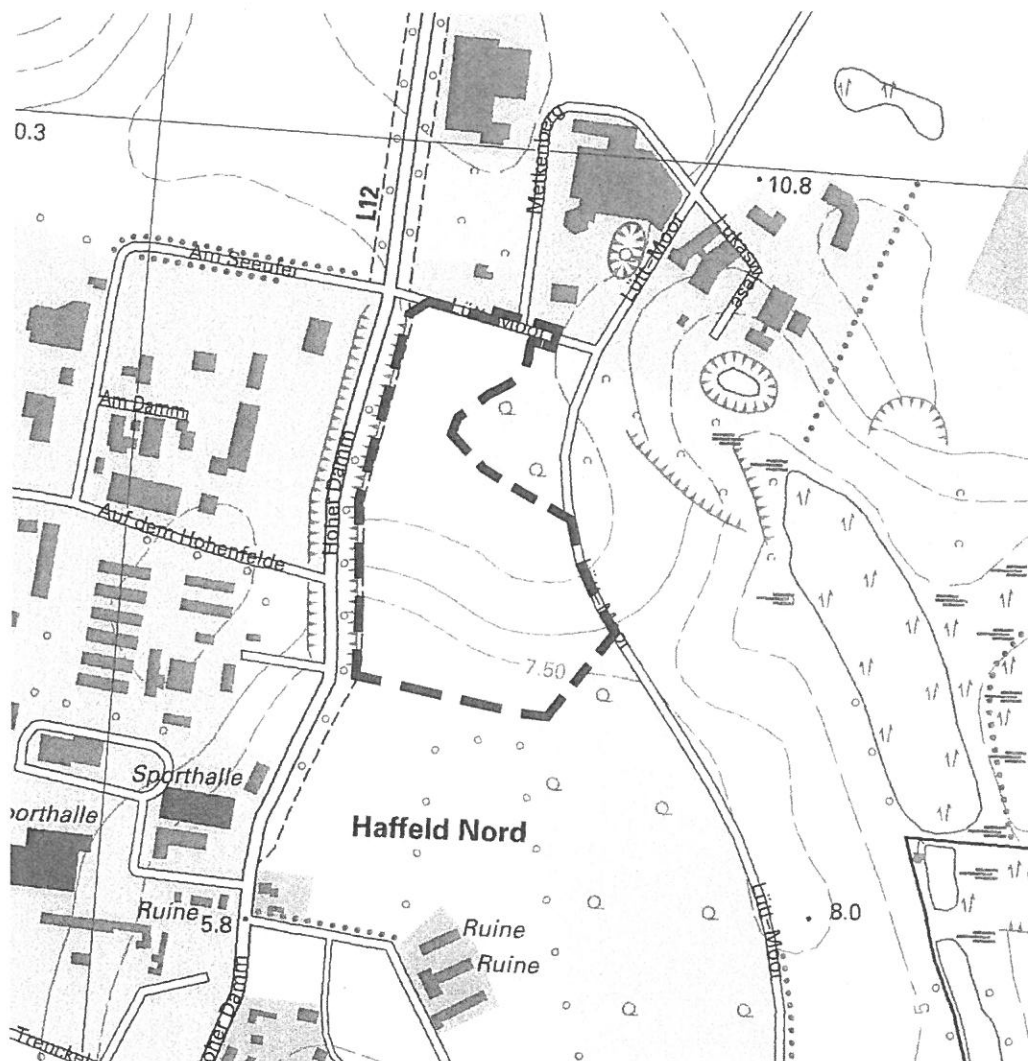
Flurstücksnummern

12,51

vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

Bemaßung in m

Böschung, vorhanden



SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über die

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 57/01 "Sondergebiet Wohnmobil- und Ferien- park Redentin Süd"

umfassend die Flurstücke 4152/19 (teilw.), 4152/27 (teilw.), 4153/5 (teilw.), 4154/8 (teilw.), 4156/5 (teilw.), 4157/5 (teilw.) und 4157/7 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Wismar, begrenzt im Norden durch die Straße "Lütt Moor", im Osten durch die Osttangente und eine Gehölzfläche, im Süden durch Grünflächen und im Westen durch die Straße "Hoher Damm"

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 29.06.2017

Hansestadt Wismar

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 "Sondergebiet Wohnmobil- und Ferienpark Redentin Süd"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele.....	4
1.1 Allgemeines.....	4
1.2 Geltungsbereich der Planung.....	4
1.3 Einordnung der Planung und planungsrechtliche Grundlagen	6
1.4 Planungsabsichten und Ziele	8
2. Planinhalt.....	9
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
2.2 Baugestalterische Festsetzungen	10
2.3 Erschließung	11
2.3.1 Verkehr.....	11
2.3.2 Ver- und Entsorgung	12
2.4 Immissionsschutz	14
2.5 Flächenbilanz	16
3. Umweltbelange.....	17
3.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	17
3.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	17
3.3 Wirkfaktoren des Vorhabens	19
3.4. Bestandserfassung und Prüfung der zu erwartenden erheblichen Umweltbelange.....	19
3.4.1 Biotope	19
3.4.2 Fauna	22
3.4.3 Boden.....	25
3.4.4 Wasser	26
3.4.5 Klima/Luft	26
3.4.6 Mensch einschließlich Landschaftsbild	27
3.5 Planwirkungen.....	29
3.6 Grünordnerische Festsetzungen	30
3.7 Ersatzmaßnahme für die künftige teilweise entfallende Ausgleichsfläche der Ursprungsplanung	31
4. Sonstiges	33

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 30.04.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 "Sondergebiet Wohnmobil- und Ferienpark Redentin Süd" beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 57/01 „Gewerbegebiet Redentin Süd“ ist seit dem 21.11.2004 rechtskräftig. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sollte am Standort ein Gewerbegebiet vorzugsweise für kleinere Gewerbe- und Handwerkseinheiten entwickelt werden. Dies konnte bisher – auch aufgrund der Grundeigentumsverhältnisse - nicht realisiert werden. Zwischenzeitlich stehen im Stadtgebiet weitere Flächen für einen derartigen Bedarf zur Verfügung, wie z.B. das Gewerbegebiet Dargetzow, so dass eine Erforderlichkeit für die Ursprungsplanung nicht mehr besteht. Da an dem Standort nunmehr ein Wohnmobilpark entstehen soll, besteht die Notwendigkeit diese Nutzungsänderung planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich das bisher festgesetzte Gewerbegebiet sowie die Verkehrsflächen des Ursprungsplanes (ehemals "Gewerbegebiet Redentin Süd").

Auf der Grundlage dieses ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses wurden die Planungsarbeiten für den Wohnmobil- und Freizeitpark begonnen. Im Rahmen der Begutachtung der immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten hat sich herausgestellt, dass insbesondere durch die nördlich und westlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen die zulässigen Richtwerte im überwiegenden Teil des Plangebiets für einen Wohnmobilpark erheblich überschritten werden.

Die Lärmberechnungen zeigen, dass die Überschreitung überwiegend von den nördlich liegenden, lärm-kontingierten Gewerbegebieten ausgeht. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie die Errichtung eines Lärmschutzwalles, sind bezüglich Gewerbeemissionen nur bedingt geeignet, empfindlichere Nutzungen gegen Lärm abzuschirmen. Passive Schallschutzmaßnahmen sind für Wohnmobile nicht möglich. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde festgestellt, dass unter der Voraussetzung einer immissionsschutzrechtlichen Einzelfallbetrachtung mit der Einstufung der Schutzbedürftigkeit des Gebietes analog zu einem Mischgebiet, die Richtwerte eingehalten werden, wenn der Wohnmobilpark in den südlichen Bereich des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 57/01 verschoben wird. Da dieser Bereich nicht Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes war, wurde der Geltungsbereich durch einen geänderten Aufstellungsbeschluss vom 28.07.2016 in Richtung Süden vergrößert.

1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 5,7 ha liegt im Norden des Stadtgebietes im Stadtteil Wismar Nord, südlich des Gewerbe- und Sondergebietes Redentin der Hansestadt Wismar.





Luftbild mit Lage des Plangebietes, Quelle: © GeoBasis DE/M-V 2016

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die Straße Lütt Moor (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/90 "Gewerbe- und Sondergebiet Redentin",
- im Osten: durch die Osttangente und die Gehölzfläche an der Osttangente,
- im Süden: durch eine Grünfläche am geschützten Landschaftsbestandteil Lucks Wiese,
- im Westen: durch den Hohen Damm,

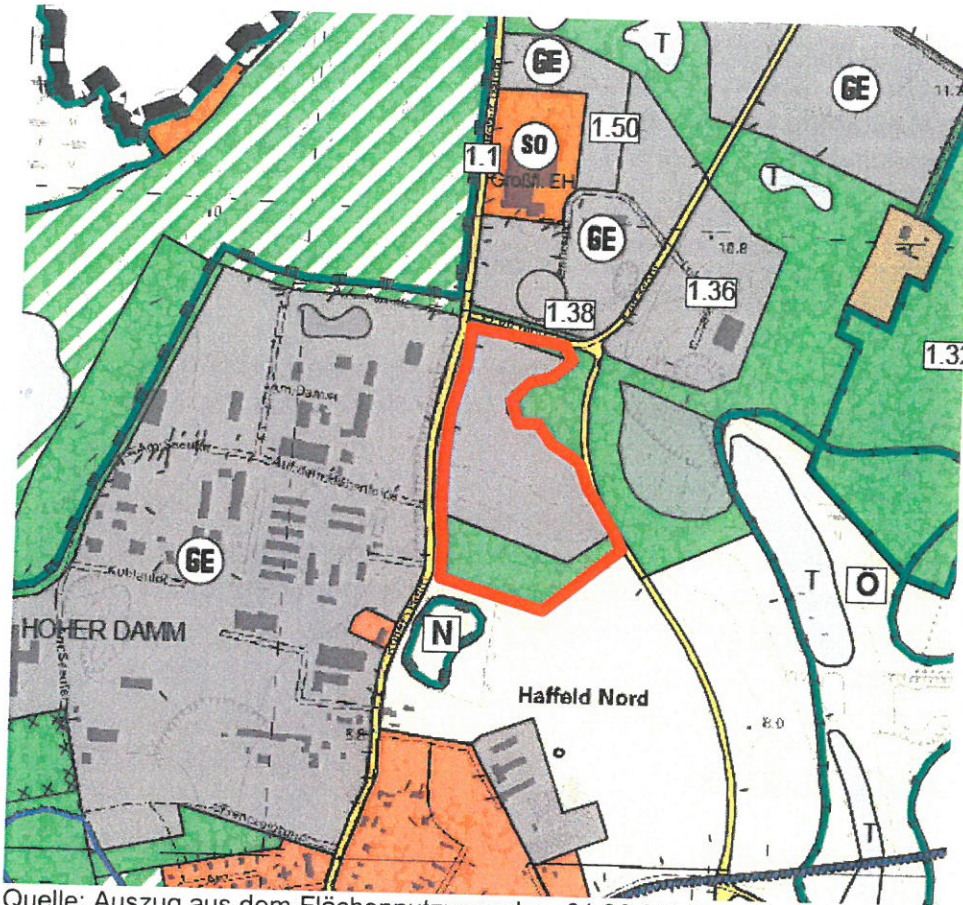
und umfasst die Flurstücke 4152/19 (teilw.), 4152/27 (teilw.), 4153/5 (teilw.), 4154/8 (teilw.), 4156/5 (teilw.), 4157/5 (teilw.) und 4157/7 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Wismar.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und steigt von Süden nach Norden um rd. 9,00 m von ca. 3,00 m auf ca. 2,00 m an.

1.3 Einordnung der Planung und planungsrechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Gewerbegebiet und als Grünfläche dargestellt. Dies entspricht der Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplanes. Da die 1. Änderung des

Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung den geänderten Entwicklungszielen angepasst.



Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, 01.06.2016

In der Ursprungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 57/01 "Gewerbegebiet Redentin Süd" sind Gewerbeflächen, öffentliche Verkehrsflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die mit der 1. Änderung verfolgten städtebaulichen Ziele werden in ihrer Gesamtheit als Maßnahme der Innenentwicklung verstanden und sind somit mit den Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB vereinbar. Für den Bereich besteht bereits Planungsrecht für die Errichtung eines Gewerbegebietes. Darüber hinaus ist die Fläche geprägt von den schon vorhandenen Gewerbegebieten im Norden und im Westen sowie der umgebenden Verkehrsinfrastruktur. Rechtlich handelt es sich daher um keine Außenbereichsfläche, da die Zulässigkeit von Vorhaben schon heute nach dem § 30 BauGB zu beurteilen sind. Auch die wesentlichen Auswirkungen der Umlage auf Natur- und Umwelt wurden schon in der Ursprungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 57/01 abschließend geklärt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)

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

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt, Abt. Planung, der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Str.1, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen dienen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 57/01 vom 21.11.2004 der Hansestadt Wismar, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2017), der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Bauer & Siwek (Wismar) sowie eigene Erhebungen.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Nach der inzwischen erfolgten Klärung der Eigentumsverhältnisse beabsichtigt die jetzige Eigentümerin der Grundstücke die Errichtung eines Wohnmobil- und Ferienparks. Zur Umsetzung des Konzeptes ist eine Änderung der Festsetzungen in dem seit dem 21.11.2004 rechtskräftigen Bebauungsplan, insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Neuordnung der Grün- bzw. Ausgleichsflächen erforderlich. Eine Festsetzung der Baufläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnmobil- und Ferienpark ist vorgesehen.

Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb des Planbereiches festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße kann entfallen, da eine Teilung des Gebietes mit verschiedenen Nutzern nicht mehr vorgesehen ist. Somit wird diese Fläche als private Erschließungsfläche gewidmet und die übrigen Erschließungsflächen werden in die Bauflächen integriert. Die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzfläche bleibt als Bestand erhalten und ist nicht Gegenstand dieser Planänderung.

Das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 besteht in der Umwidmung eines Teils der ursprünglich festgesetzten Gewerbe- und Grünflächen in ein Sonstiges Sondergebiet Wohnmobilstellplatz nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnmobil- und Ferienpark".

Es ist beabsichtigt, Stellplatzflächen für ca. 135 Wohnmobile zu schaffen. Das auszuweisende Sondergebiet soll aufgrund der beabsichtigten Nutzung weiter differenziert werden. Mit der Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes ist zeitgleich die Errich-

tung einer Schmutzwasserentsorgungsstation sowie eines Sanitärgebäudes geplant. Des Weiteren soll ein Rezeptionsgebäude errichtet werden.

Im nordöstlichen Teil des Sondergebietes sollen zwei Gebäude errichtet werden, die der Inhaber- und Betreiberfamilie zu Wohnzwecken dienen. Zusätzlich zu den zwei Wohngebäuden sind weitere zwei Gebäude mit Ferienwohnungen geplant. Hier kann auch Wohnraum für Aufsichtspersonal und ggf. für saisonale Mitarbeiter geschaffen werden.

Im Norden soll eine kleinere Fläche als nicht überdachtes Winterlager für Boote geschaffen werden. In der Saison soll dieser Platz auch für Veranstaltungen des Betreibers genutzt werden. Es handelt sich dabei um kleinere Veranstaltungen wie z.B. ein "Obstblütenfest", das in einem Zusammenhang mit den geplanten Obstwiesen steht.

Die Erschließung des Areals erfolgt von Norden aus über die Straße Lütt Moor durch die Anbindung an den schon vorhandenen Knotenpunkt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird überwiegend als Streuobstwiese gestaltet. Diese dient zum einen als Ersatz für eine entfallende Ausgleichsfläche der Ursprungsplanung, soll zum anderen aber auch in das Konzept der Betreiberfamilie eingebunden werden. So können die Flächen z.B. beweidet werden und die Obstblüte oder Obsternte zum Anlass von kleinen Festen genutzt werden.

Mit dieser Planung beabsichtigt der Flächeneigentümer, der steigenden Nachfrage nach Wohnmobilstandplätzen nachzukommen und Serviceleistungen für Wohnmobilmfahrer anzubieten. Mit der Errichtung des Wohnmobil- und Freizeitparks wird somit auch das Angebot in der Hansestadt Wismar für diesen touristisch immer wichtiger werdenden Bereich erweitert.

2. Planinhalt

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die festgesetzten sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnmobil- und Ferienpark" dienen vorwiegend der Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes mit allen dazugehörigen Anlagen und Freizeiteinrichtungen.

Da die Festsetzungen von einzelnen Nutzungen jeweils umfassend und abschließend getroffen werden, sind im Sondergebiet vier Teilbereiche zu definieren, für die differenzierte Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelnutzungen getroffen werden. Die Zuordnung wurde dabei unter funktionalen Gesichtspunkten, aber auch aus immissionsschutzrechtlichen Notwendigkeiten heraus vorgenommen.

Im sonstigen Sondergebiet SO 1 sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen der Platzverwaltung und zur Bewirtschaftung des Gebietes sowie Sanitäranlagen. Hier wird auch die Zufahrt auf das Gelände durch eine Schrankenanlage geregelt.

Im SO 2 sind die Stellplätze für Wohnmobile und Caravans, innere Fahr- und Fußwege, Sport- und Spielflächen, Ver- und Entsorgungsstationen für Wohnmobile sowie

alle Nebenanlagen, die der Erschließung der Standplätze dienen, zulässig. Unter Nebenanlagen sind hier im Wesentlichen untergeordnete Anlagen wie Elektro- oder Wasseranschlüsse für die Standplätze, Beschilderungen, Müllsammelteinrichtungen und Einfriedungen sowie gebietsbezogene Einrichtungen, wie z.B. Verweilplätze samt Ausstattung oder Grillplätze zu verstehen.

Im SO 3 sind maximal 2 Ferienhäuser sowie maximal 2 Wohnhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. In den Wohnhäusern sind ausschließlich Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber zulässig. Je Einzelhaus sind maximal zwei und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Durch die einschränkenden Festsetzungen soll erreicht werden, dass die Betriebsinhaber und ggf. auch das Bereitschaftspersonal im räumlichen Zusammenhang mit der Anlage wohnen können, diese Funktion aber nur untergeordnet zulässig ist. Gleiches gilt für die Errichtung von Ferienwohnungen. Die begrenzte Zulässigkeit trägt der Tatsache Rechnung, dass für den wirtschaftlichen Betrieb des Wohnmobilmobilparks mögliche Zusatzangebote unterstützend wirken können.

Im nördlichen Bereich ist die Anlage von nicht überdachten Stellflächen, die als Winterlager für Boote genutzt werden, vorgesehen (SO 4). Während der Saison sollen auf der Fläche auch kleinere Veranstaltungen für die Öffentlichkeit und für Gäste des Wohnmobilmobilparks angeboten werden. Die Errichtung von Gebäuden ist auf der Fläche nicht zulässig.

Für die Gebiete SO 1 und SO 3 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die Höhenentwicklung von Gebäuden wird über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m und der Errichtung vom maximal einem Vollgeschoss begrenzt. Zusammen mit der vorhandenen Geländetopografie ist das Einfügen in den dann überwiegend landschaftlich ausgeprägten Wohnmobilmobilpark gewährleistet. Die genannten Höhenfestsetzungen betreffen die Baugebiete SO 1 und SO 3. In den übrigen Gebieten sind keine hochbaulichen Anlagen zulässig.

Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante des anbaufähigen Erschließungsweges, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der wegeseitigen Gebäudefront.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Werbeanlagen auch in festgesetzten Grünflächen zulässig: 3 Hinweistafeln mit einer Abmessung von jeweils maximal 250x120 cm sowie insgesamt 5 Fahnenmasten. Hinweisschilder, die lediglich der Orientierung und Information innerhalb des Wohnmobilmobilparks dienen, sind uneingeschränkt zulässig.

2.2 Baugestalterische Festsetzungen

Obwohl das Gebiet nördlich und westlich überwiegend von Gewerbeflächen und Verkehrsinfrastruktur geprägt ist, wurden für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 grundlegende örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V) festgesetzt. Zielsetzung ist es, dass sich die baulichen Anlagen in den letztendlich stark landschaftlich geprägten Wohnmobilmobilpark einfügen und dieser eine eigenständige Gestaltung erhält. Die Festsetzungen beschränken sich im

Wesentlichen auf die Dach- und Fassadengestaltung, da diese Elemente in der Regel als besonders prägend empfunden werden. Die nachfolgenden Festsetzungen sollen somit einen Bezug zu nichtgewerblichen, regionalen Bauformen bzw. Gestaltungsmerkmalen herstellen.

Im gesamten Plangebiet sind nur rote oder rotbraune Sichtmauerwerksfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putzfassaden in weiß oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau sowie Holzfassaden zulässig.

Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei Dachneigungen unter 15° sind auch Dacheindeckungen mit Bitumenbahnen oder Dachfolien sowie beschichtete Blecheindeckungen zulässig.

Die Verwendung von reflektierenden oder glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Stellplätze von Müllbehältern und Lagerflächen sind mit einer begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Diese Festsetzungen sollen eine verträgliche Einbindung der genannten Anlagen gewährleisten.

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

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt, wie bereits in der Ursprungsplanung vorgesehen, über die Straße Lütt Moor. Bezüglich der Anbindung wurde auch die Schaffung einer südwestlichen Zufahrt zum Hohen Damm geprüft. Diese Variante wurde jedoch verworfen. Zum einen würde dadurch eine Grünfläche in Anspruch genommen, die als wichtige Pufferfläche zu der südlich des Plangebiets liegenden Lucks Wiese geplant ist, zum anderen besteht hier ein ungünstiger Baugrund. Die Anbindung würde darüber hinaus durch den vorhandenen regional bedeutsamen Radweg zu Konflikten führen.

Die nunmehr gewählte Variante ist zwar die bezüglich der Herstellung der Zufahrt zu den Standplätzen die aufwendigere Lösung, bietet jedoch der Vorteil, dass eine ausreichend dimensionierte Wartezone für den Anreiseverkehr zur Verfügung steht. Ein Rückstau im öffentlichen Verkehrsraum ist damit ausgeschlossen. Auch Verkehrstechnisch handelt es sich um die bessere Lösung, da die Zufahrt an einen bereits baulich ausgeprägten Knotenpunkt angebunden wird.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über private Verkehrsflächen. Der Hapterschließungsweg vom Anbindungspunkt an die Straße Lütt Moor bis zur Schrankenanlage wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Straße erhält eine Asphalt- oder Pflasterdecke. Die eigentliche

Erschließung der Standplätze erfolgt über Nebenwege, die lediglich im Bereich der Steigungen gepflastert werden. Die Standplätze werden durch Schotterrassen befestigt.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine fußläufige Verbindung mit dem angrenzenden Fuß- und Radweg vorgesehen.

Die im Südosten vorgesehene Havarie- bzw. Notfalltrasse bindet an die vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt an. Diese Zufahrt wird durch ein Tor gesichert und nur im Notfall genutzt.

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

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Zuständigkeit zur Trinkwasserversorgung liegt bei der Stadtwerke Wismar GmbH. Die Versorgungsanlagen sind für das Plangebiet neu herzustellen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Die Löschwasserversorgung soll über herzustellende Hydranten gesichert werden. Ausreichende Leitungsquerschnitte sind daher zu berücksichtigen. Das Rohrnetz der Stadtwerke Wismar erlaubt eine Löschwasserentnahme von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde durch die Stadt auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB) übertragen. Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Die Planung für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage ist in Abstimmung mit dem EVB durchzuführen. Die geltende Abwassersatzung der Hansestadt Wismar ist zu beachten.

Die Entsorgungsanlagen zur Schmutz- und Regenwasserableitung sind für das Plangebiet neu herzustellen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dächern wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet. Das überschüssige Regenwasser von teil- oder unbefestigten Flächen wird verzögert über Gräben oder Mulden der im südlichen Planbereich festgesetzten Grünfläche zugeführt. Über diesen Bereich wird auch das von den bisher vorhandenen Ackerflächen abfließende Regenwasser gesammelt und teilweise von vorhandenen Grabenfragmenten aufgenommen. Das Entwässerungskonzept berücksichtigt somit, dass das Wasserregime für die angrenzenden Grünbereiche weitgehend aufrechterhalten werden soll.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen soweit sie noch eine Bedeutung für benachbarte landwirtschaftliche Flächen haben.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas wird über den Neuanschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Wismar GmbH sichergestellt.

Im Plangebiet ist die Aufstellung vom oberirdischen Gas- und Öltanks aus gestalterischen Gründen nicht zulässig ist.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau zur Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation sind Abstimmungsgespräche mit der Deutschen Telekom Technik GmbH zu führen.

Abfallentsorgung und Altlasten, Bodenschutz

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung der öffentlichen Straße Lütt Moor, im Bereich des SO 4, bereitzustellen. Hier besteht für die Müllfahrzeuge auch die Möglichkeit auf dem Gelände zu wenden ohne zurückzusetzen. zu diesem Zweck wird ein Wendepplatz geschaffen. Im gesamten Plangebiet gilt: Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde sowie beim Bürgermeister der Hansestadt Wismar wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/ Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden /nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

2.4 Immissionsschutz

Schon im Vorfeld der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 wurden umfangreiche Untersuchungen und Berechnungen zur Lärmbelastung durch die vorhandenen Gewerbegebiete im Norden und Westen des Plangebietes durch den TÜV Nord durchgeführt. Im Zuge des dazu erfolgten Abstimmungsprozesses wurde die Planung mehrfach modifiziert.

Auf der Grundlage der Einschätzung der Schutzbedürftigkeit der geplanten Sondergebietsnutzung entsprechend eines Mischgebietes wurde die nun vorliegende Zuordnung der Nutzungen im Plangebiet vorgenommen.

In der vorliegenden Untersuchung erfolgt eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen, die innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 der Hansestadt Wismar durch den Straßenverkehr und durch die gewerblichen Emittenten hervorgerufen werden.

Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt geräuschtypabhängig für den Straßenverkehr nach den RLS-90 und für die gewerblichen Einrichtungen nach der TA Lärm.

Im Plangebiet sind die gewerblichen Geräuschemissionen aus den B-Plangebieten Nr. 1/90 und Nr. 2/90 immissionsbestimmend. Die Beurteilungspegel für Gewerbelärm liegen tags zwischen 53 und 57 dB(A) tags und nachts zwischen 44 und 46 dB(A). Die Orientierungsrichtwerte tags werden unterschritten. Nachts werden die Orientierungswerte im Sondergebiet SO 2 eingehalten bzw. unterschritten, im Sondergebiet SO 3 werden die Orientierungswerte um 1 dB überschritten.