

Beschlussvorlage Gemeinde Dorf Mecklenburg Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV01/2018-1364 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 29.01.2018 Einreicher: Bürgermeister	
Stellungnahme der Gemeinde Dorf Mecklenburg zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64/04 "Molkereiviertel", 1. Änderung der Hansestadt Wismar		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	13.02.2018	Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Dorf Mecklenburg beschließt dem Entwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ der Hansestadt Wismar zuzustimmen. Die Gemeinde Dorf Mecklenburg hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Anlass der Planung sind geplante weitere Baumaßnahmen auf dem Betriebsgelände aufgrund geänderter technologischer Abläufe in der Produktion der Ostsee- Molkerei Wismar GmbH, die nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich sind.

Anlage/n:

Entwurf Planung
Auszug Entwurf 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	

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 "Molkereiviertel"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Luftbild (2014) mit aktuellem Katasterbestand und Lage der externen Ausgleichsmaßnahme A1 (I.V.m. den Hinweisen unter Punkt 2.)

Plangrundlagen: Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V (© GeoBasis DEM-V 2016); Lage- und Höhenplan Maßstab 1:500, Döring und Wulf, Wismar, Juni 2015; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 64/04; Auszug aus der Liegenschaftskarte vom Februar 2016; eigene Erhebungen.

Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerverordnung 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, § 8 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19, 21 BauNVO)
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 Abs. 1a BauGB)

Sonstige Planzeichen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 "Molkereiviertel" werden folgende Planungsziele verfolgt und ergeben sich folgende Änderungen im Vergleich zur Ursprungsplanung:
1. Erweiterung des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie Erweiterung der Baugrenze um 4,0 m in westliche Richtung und damit Umwandlung einer Grünfläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet.
2. Teilung des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE1) in drei Teilbereiche (GE1 bis GE3).
3. Erweiterung der maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe im GE2 von 15,0 m auf 18,0 m.
4. Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe im GE1 und GE3 von 15,0 m auf 12,0 m.
5. Anpassung der Straßenverkehrsfläche an den aktuellen Katasterbestand.
6. Anpassung der Lage der Lärmschutz- und Sichtschutzwände gemäß tatsächlichem Bestand (Bestimmung von Abschnitten) sowie Festsetzungen zu deren Höhe und Begründung.
7. teilweise Aufhebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (geplante Heckenschnittstellen) aufgrund von Leitungsversetzungen und realisierten Pkw-Stellplätzen innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sowie reduktionale Anpassung der Festsetzung.
8. Aufnahme der vorhandenen Entwässerungen - Abwasser.
9. geringfügige Reduzierung der südlich gelegenen Grünfläche zur Berücksichtigung von Straßenverkehrsfläche für einen möglichen Ausbau des Filder Weges.
10. Entfall der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und einer Verengungsstelle im Bereich der Baugabelte und Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der südlichen Grünfläche.
11. keine Anrechnung der südlich gelegenen Grünfläche aufgrund des Leitungsbestandes als Ausgleichsmaßnahme, Festsetzungen von zwei abschirmenden Heckenauffassungen als Minderungsmaßnahme und dadurch erforderliche Festlegung einer externen Ausgleichsmaßnahme.
12. Regelung der zulässigen Breite der Feuerwehrrumfahrt innerhalb der Grünfläche.
13. Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Erhaltung von Einzelbäumen.
14. Entfall von Festsetzungen für Gemeinschaftsstellplätze.
15. nachrichtliche Übernahme der aktuellen Trinkwasserschutzgebietsausweisung.
16. reduktionale Aufnahme der Baugeldvorschrift.

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)
1.1 Ausschluss und Einschränkungen von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
1.1.1 In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandels-einrichtungen nicht zulässig.
1.1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Versorgungsstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.
1.1.3 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Windenergieanlagen nicht zulässig.
1.1.4 Zulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO)
1.2 Höhe baulicher Anlagen und Baupunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
1.3 Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage des vom Gebäude überdeckten Geländes.
1.4 Ausnahme
1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
1.6 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 13 und 14 BauNVO)
1.7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)
1.8 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.10 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
1.11 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hinweise

1. Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftige Wohnnachbarschaft
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Schallschutzmaßnahme für die direkt angrenzende schutzbedürftige Wohnnachbarschaft herbeigeführt. Die Lärmschutzmaßnahmen im Abstand als auch bei der Neuanlagen der Molkerei erreicht werden müssen. Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen ist ein schalltechnisches Monitoring vorzunehmen. Die Umsetzung des Stufenplans zur Erreichung der Immissionsziele ist in einem Städtebaulichen Vertrag planungsrechtlich geregelt.
2. Externe Ausgleichsmaßnahme (A1)
Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf zwei externen Kompensationsflächen innerhalb des Flurstückes 2892/46, Flur 1 in der Gemarkung Wismar. Die Maßnahme ist auf diesen Flächen mit einer Gesamtgröße von insgesamt 5.522 m² durchzuführen. Innerhalb der Flächen ist der vorhandene Altbaubestand zu erhalten. Dazu sind der vorhandene Jungwuchs aus Ahorn und die sich ausbreitende Brombeere zu entfernen. Zur Erzielung eines naturnahen Buchenwaldes ist der vorhandene Gehölzbestand durch die Pflanzung von Rot-Buche (Fagus sylvatica) zu ergänzen. In den entstehenden Freiflächen ist eine typische Krautschicht des Waldperen-Buchenwaldes (Hordelymo-Fagetum) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind Intensivpflanzungen der unten aufgeführten Arten durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind einer 2-jährigen Entwicklungsphase durch den Eingriffverursacher zu unterziehen. Es sind folgende Stauden zu verwenden:
Gewöhnliche Goldnessel (Lamium galeobdolon)
Einblütige Perlgas (Primula elatior)
Schlüsselblume (Galium odoratum)
Waldmeister (Viola reichenbachiana)
3. Verhalten bei Auffinden von Bodendenkmälern
Viem während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG Meldepflicht vorzunehmen die zuständige unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie z. B. die Bauarbeiter, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflanzung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
4. Altlasten/Abfall
Für das gesamte Plangebiet gilt: Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bis- unbekannt Belastungen des untergrundes wie auffälliger Geruch, anomale Farbung, Ausstritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abgasungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige unter Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.
5. Kampfmittelalterskunt
Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesen Gründen sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbegrunder dienst zu benachrichtigen. Nötigfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbeförderung hinzuzuziehen.
6. Sonstiges
Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumbau der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 in 23568 Wismar, während der Dienststunden eingesehen werden.
Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsschritte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

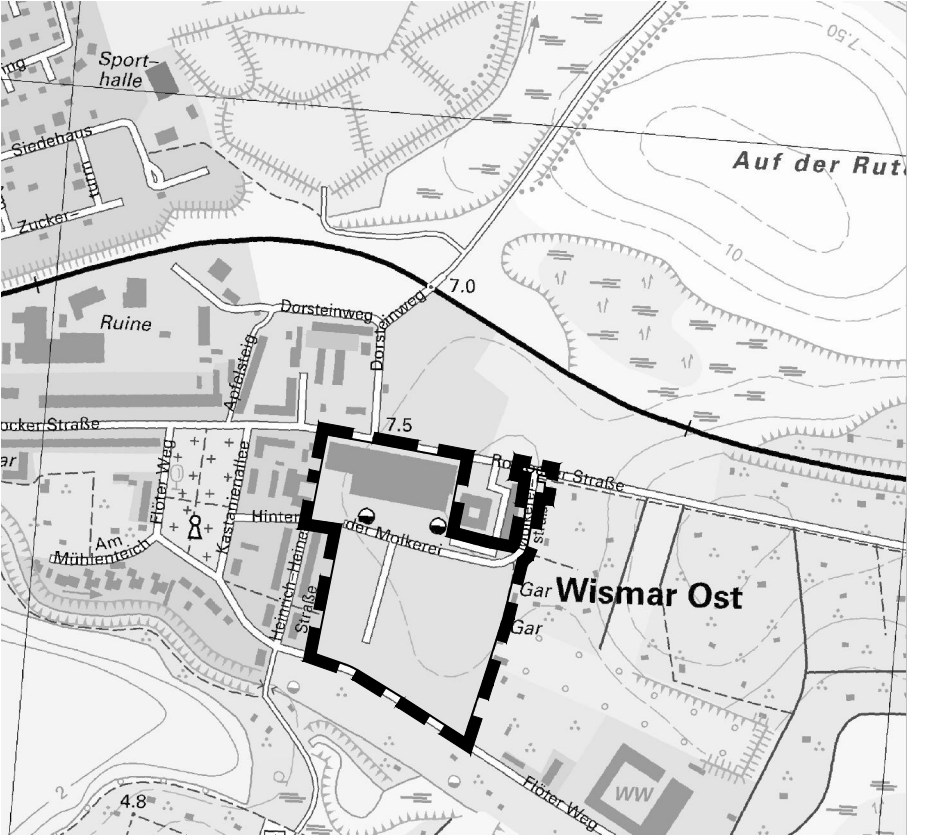
Praambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (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) in Verbindung mit § 245c BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3534), sowie nach § 58 der Landesbauordnung (LBAu M-V) in der Fassung der Neukommunikation vom 15. Oktober 2015 (GOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 "Molkereiviertel", begrenzt im Norden durch die Rostocker Straße, im Osten durch die Kiegentenalle am Exerzierplatz, im Süden durch den Filder Weg und im Westen durch die Wohnbebauung der Heinrich-Heine-Straße sowie der Kastanienallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 24.09.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.10.2015 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger erfolgt.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.02.2017 zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 27.02.2017 bis einschließlich 31.03.2017 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 sowie durch ein Informationsgespräch am 09.03.2017 im Baumbau der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, beteiligt worden. Die örtliche Bekanntmachung ist am 18.02.2017 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger erfolgt.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom 16.02.2017 beteiligt worden.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom bis zum 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 Baumbau der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festgesetzte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert worden.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie aus den örtlichen Bauvorschriften, wurden am von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 wurde gemäß § 8 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächenutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Die Übereinstimmung des vorliegenden Satzungsentwurfes mit dem Satzungsbeschluss vom wird bestätigt. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie aus den örtlichen Bauvorschriften, wird hiernit ausgestellt.
Wismar, den Der Bürgermeister
- Der Satzungsentwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtfertigung (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Wismar, den Der Bürgermeister

Übersichtskarte



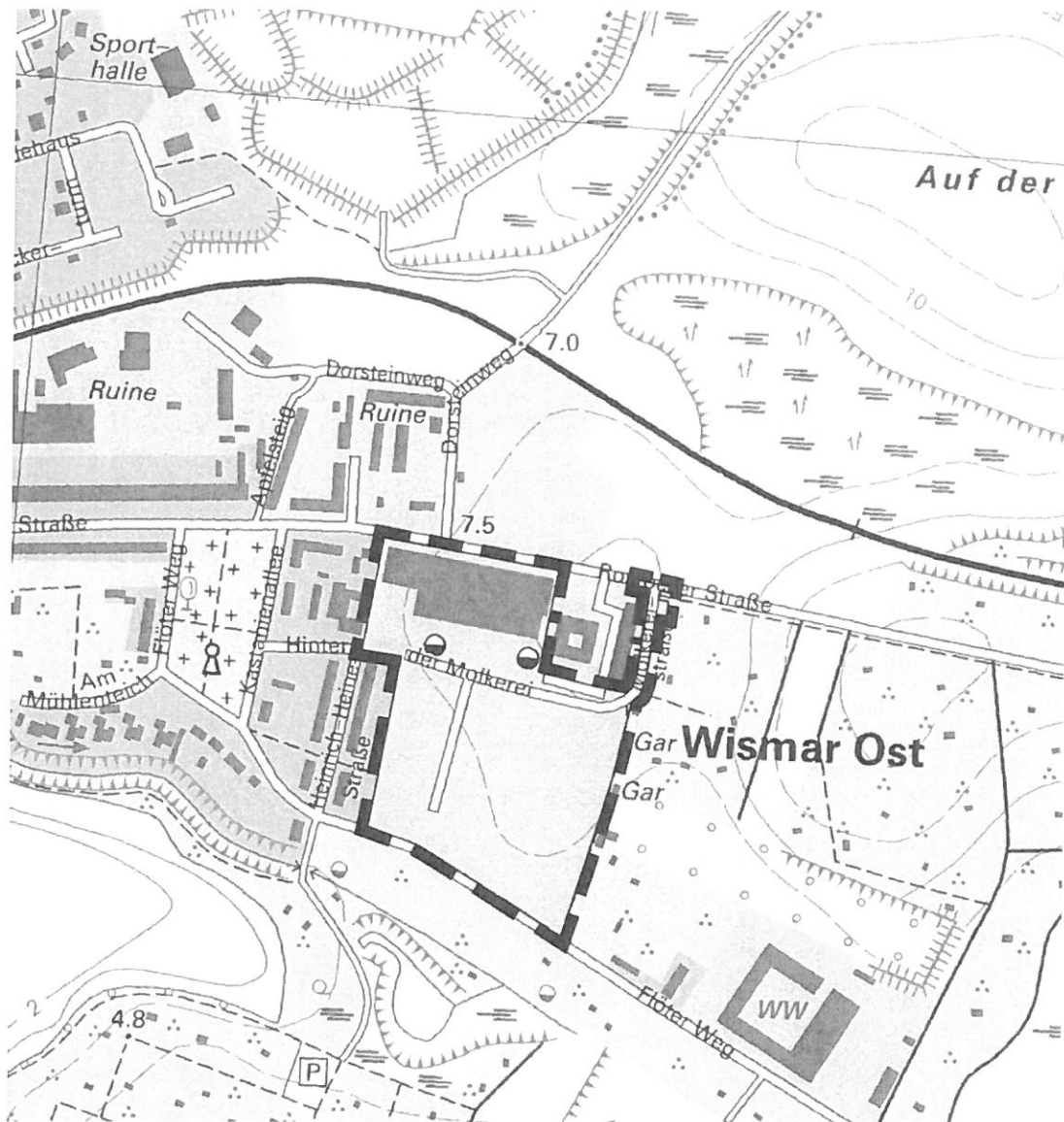
Auszug aus der topographischen Karte. © GeoBasis DEM-V 2016

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
über die
1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 64/04
"Molkereiviertel"

begrenzt im Norden durch die Rostocker Straße, im Osten durch die Kiegentenalle am Exerzierplatz, im Süden durch den Filder Weg und im Westen durch die Wohnbebauung der Heinrich-Heine-Straße sowie der Kastanienallee

ENTWURF
Bearbeitungsstand 20.12.2017





SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über die

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 64/04 "Molkereiviertel"

begrenzt im Norden durch die Rostocker Straße, im Osten durch die Kleingartenanlage am Exerzierplatz, im Süden durch den Flöter Weg und im Westen durch die Wohnbebauung der Heinrich-Heine-Straße sowie der Kastanienallee

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 20.12.2017

Teil 1 - Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 24.09.2015 beschlossen, die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ aufzustellen.

Anlass der Planung sind geplante weitere Baumaßnahmen auf dem Betriebsgelände aufgrund geänderter technologischer Abläufe in der Produktion der Ostsee-Molkerei Wismar GmbH, die nicht gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich sind.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wismar-Ost der Hansestadt Wismar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 mit einer Flächengröße von 5,6 ha bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung und wird begrenzt

- im Norden durch die Rostocker Straße,
- im Osten durch die Kleingartenanlage am Exerzierplatz,
- im Süden durch den Flöter Weg und
- im Westen durch die Wohnbebauung der Heinrich-Heine-Straße sowie der Kastanienallee.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 5042/3, 5043/10, 5047/34, 5047/36, 5047/38, 5047/40, 5047/51, 5047/52 (teilw.), 5047/53 (teilw.), 5051/8, 5051/9, 5051/13, 5051/14, 5051/15, 5051/16, 5051/17, 5051/18, 5058/3 der Flur 1, Gemarkung Wismar.

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 64/04 „Gewerbegebiet Molkereiviertel“ ist seit dem 26.11.2006 rechtskräftig. Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der den Geltungsbereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche darstellt. Die Ziele der vorliegenden Planung sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) (BauGB i.d.F. vor dem 13. Mai 2017) in Verbindung mit § 245c BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) (BauGB in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331),
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777),

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

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

Als Plangrundlagen dienen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 64/04 der Hansestadt Wismar, die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2016), ein Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 erstellt durch das Ingenieur- und Vermessungsbüro Döring und Wulf, Wismar im Juni 2015, ein Auszug aus der Liegenschaftskarte vom Februar 2016 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar sowie eigene Erhebungen.

2. Planinhalt

2.1 Ausgangssituation

Für das Plangebiet der 1. Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ der Hansestadt Wismar.



Luftbild des Plangebietes aus dem Jahr 2014 (© GeoBasis DE/M-V 2016)

Die Vorhaben im Norden der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind vollständig realisiert. Im Südwesten wurde in jüngster Vergangenheit das neue Reifezentrum des Unternehmens errichtet. Im Südosten wurde auf dem Betriebsgelände eine Kfz-Stellplatzanlage realisiert.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ werden folgende Planungsziele verfolgt und es ergeben sich folgende Änderungen im Vergleich zur Ursprungsplanung:

1. Erweiterung des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie Erweiterung der Baugrenze um 4,0 m in westliche Richtung und damit Umwidmung einer Grünfläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet,
2. Teilung des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE_E) in drei Teilbereiche (GE_E 1 bis GE_E 3),
3. Erweiterung der maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe im GE_E 2 von 15,0 m auf 18,0 m,
4. Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe im GE_E 1 und GE_E 3 von 15,0 m auf 12,0 m,
5. Anpassung der Straßenverkehrsfläche an den aktuellen Katasterbestand,
6. Anpassung der Lage der Lärmschutz- und Sichtschutzwände gemäß tatsächlichem Bestand (Bestimmung von Abschnitten) sowie Festsetzungen zu deren Höhe und Begrünung,
7. teilweise Aufhebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (geplante Heckenstrukturen) aufgrund von Leitungsverlegungen und realisierten Pkw-Stellplätzen innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sowie redaktionelle Anpassung der Festsetzung,
8. Aufnahme der vorhandenen Entsorgungsanlagen – Abwasser,
9. geringfügige Reduzierung der südlich gelegenen Grünfläche zur Berücksichtigung von Straßenverkehrsfläche für einen möglichen Ausbau des Flöter Weges,
10. Entfall der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und einer Wartungstrasse im Bereich der Baugebiete und Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der südlichen Grünfläche,
11. keine Anrechnung der südlich gelegenen Grünfläche aufgrund des Leitungsbestandes als Ausgleichsmaßnahme, Festsetzungen von zwei abschirmenden Heckenanpflanzungen als Minderungsmaßnahme und dadurch erforderliche Festlegung einer zusätzlichen externen Ausgleichsmaßnahme,
12. Regelung der zulässigen Breite der Feuerwehrumfahrt innerhalb der Grünfläche,
13. Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Erhaltung von Einzelbäumen,
14. Entfall von Festsetzungen für Gemeinschaftsstellplätze,
15. nachrichtliche Übernahme der aktuellen Trinkwasserschutzgebietsausweisung,
16. redaktionelle Aufnahme der Bußgeldvorschrift.

Im Zuge der vorliegenden Änderung wird der gesamte Bereich der Ursprungsplanung in Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text dargestellt, um die Planungsziele im Zusammenhang zu verdeutlichen und dadurch eine bessere Lesbarkeit der gesamten Planung zu erzielen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der hier betrachteten 1. Änderung werden die grundsätzlichen Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Es ist weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) festgesetzt.

Im Zuge einer Betriebserweiterung ist eine Verschiebung des an der westlichen Baugrenze geplanten Baukörpers um ca. 4,0 m über die Baugrenze hinaus in Richtung Wohnbebauung Heinrich-Heine-Straße erforderlich. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung ist somit im Zuge der 1. Änderung eine Verschiebung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und die Erweiterung des eingeschränkten Gewerbegebietes Voraussetzung.

Zur Erläuterung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden Auszüge aus der Ursprungsbegründung genutzt.

In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten werden einige gemäß § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen oder eingeschränkt:

Grundsätzlich sind im Geltungsbereich Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll unerwünschten Entwicklungen, die der Revitalisierung der Innenstadt entgegenwirken, wie sie beispielsweise durch das Ausweichen des Einzelhandels in periphere Stadtbereiche entstehen, vorgebeugt werden.

Mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Zusammenhang mit der Produktion bzw. den Dienstleistungen der Betriebe werden diesen Unternehmen Rahmenbedingungen ermöglicht, die den Verkauf der hergestellten Produkte auch direkt am Ort der Produktion einschließen (Direktvertrieb).

Auf Grund der Lage des Gebietes bezüglich der schutzbedürftigen Wohnbebauung in westlicher Nachbarschaft, vorhandene Wohnbebauung der Kastanienallee und der Heinrich-Heine-Straße, sind für das Plangebiet vorsorglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die Lärmsituation insbesondere nachts nicht möglicherweise zusätzlich zu verschärfen.

Des Weiteren wird die Errichtung von Windenergieanlagen ausgeschlossen. Diese ist auf die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) ausgewiesenen Eignungsräume zu beschränken, um Nutzungskonflikte mit den Belangen des Naturschutzes, des Fremdenverkehrs und ähnliches auszuschließen und eine technische Überformung der Landschaft zu verhindern.

Im Plangebiet ist eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude ausnahmsweise zulässig.

Um dem Wunsch der Unternehmen nach ausreichender Sicherheit für Betriebsgrundstück und Betriebsanlagen Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen auf den gewerblich genutzten Grundstücken getroffen. Es muss aber sichergestellt sein, dass auch nach Errichtung von Wohnungen der Charakter des Gewerbegebietes erhalten bleibt und die Wohnnutzung zu keinerlei Einschränkungen der in Gewerbegebieten zulässigen Produktion führt. Deshalb wird die ausnahmsweise Zulässigkeit, d.h. nach Prüfung eines Bauantrages, auf eine Wohnung je Unternehmen limitiert. Die Wohnung ist innerhalb eines Betriebsgebäudes zu errichten.

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie der Angabe der maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Für alle festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GE_E 1 bis GE_E 3) wird die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 getroffen.

Die Ausweisung der höchstmöglichen Grundflächenzahl erfolgte im Hinblick auf eine gewünschte Konzentration der Gewerbeansiedlungen auf wenige Standorte im Stadtgebiet und deren maximale Auslastung. Durch diese Strategie wird insgesamt gesehen in der Hansestadt Wismar eine geringere Versiegelung erreicht, als wenn viele Gewerbegebiete mit einer geringeren Grundflächenzahl ausgewiesen werden würden (größere, weiträumige Flächen, die durch gewerbliche Nutzungen beeinträchtigt wären sowie höheres Verkehrsaufkommen).

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung wird das eingeschränkte Gewerbegebiet in drei Teilbereiche geteilt, um unterschiedliche Festsetzungen in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe treffen zu können. Es ergeben sich Änderungen in Bezug auf die ursprünglich maximal zulässige Gebäudehöhe von 15,0 m.

Das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E 1 bezieht sich auf den Bereich, um den das Gewerbegebiet im Rahmen dieser Änderung erweitert wurde. Hier sind Gebäudehöhen bis zu 12,0 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Für den größten Bereich des Plangebietes, dem Gebiet GE_E 2 werden die maximalen Gebäudehöhen im Vergleich zur Ursprungsplanung von 15,0 m auf 18,0 m erhöht. Dies garantiert eine höhere Flexibilität bei der Planung und Durchführung des Betriebskonzeptes, um die heutigen Anforderungen an moderne Produktionsstätten ermöglichen zu können.

Für das östlich gelegene Gebiet GE_E 3, das derzeit überwiegend durch die Stellplatzanlage geprägt wird, sind Gebäudehöhen bis maximal 12,0 m zulässig.

Als Gebäudehöhe (GH) wird der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossene Brüstung festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise auf einer Fläche von max. 10% des überbaubaren Grundstücks bis zu einer Höhe von max. 30 m über dem Bezugspunkt zulässig, für z.B. technische Anlagen oder z.B. Schornsteine, Tanks, Prozessanlagen, die zur Betreibung des Gewerbebetriebes erforderlich sind.

Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage des vom Gebäude überdeckten Geländes.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig und von diesen zu erschließen.

Ebenerdige Lagerplätze und Umfahrten sind auf Flächen ohne Festsetzungen einer Pflanzbindung (Flächen auf denen Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind) auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den GE_E wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,0 m sind zulässig.

Diese Festsetzung ermöglicht eine hohe Flexibilität bei der Planung und Umsetzung des Betriebskonzeptes. Die heutigen Anforderungen an moderne Unternehmen verlangen teilweise große, überdachte Hallen. Die Hansestadt Wismar möchte die ansiedlungswilligen Firmen bei der Ausarbeitung der Projekte möglichst wenig einschränken. So sollen die Festsetzungen einen flexiblen Handlungsrahmen darstellen.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen und Werbeanlagen wurden bereits im Rahmen der Ursprungsplanung getroffen und bleiben unverändert bestehen. Diese wurden aufgenommen, da Einfriedungen und Werbeanlagen unmittelbar in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken und damit Vorgaben zur Gestaltung des öffentlichen Raumes gegeben werden sollen.

Des Weiteren haben die Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche neben der naturschutzfachlichen Funktion auch eine gestalterische Bedeutung.

Zur Gestaltung der erforderlichen Lärmschutzwänden zwischen der geplanten Gewerbebeerweiterung und der vorhandenen und verbleibenden Wohnbebauung sind ebenfalls Rahmenfestsetzungen getroffen worden. Die Lärmschutzwand D ist aufgrund ihrer Lage im öffentlichen Raum beidseitig zu begrünen. Die Lärmschutzwände A, B und C sind auf der dem Gewerbegebiet abgewandten Seite zu begrünen, um die Außenwirkung zu verbessern. Für die Lärmschutzwand E werden keine Festsetzungen getroffen, da sich diese außerhalb des Plangebietes befindet.

Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ihre Höhen dürfen die Traufe des jeweilig am nächsten gelegenen Gebäudes nicht überschreiten.

An den ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen mit einer Höhe von maximal 30,0 m sind Werbeanlagen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes unzulässig.

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

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Anlagen zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes bestehen durch den ausgebauten Kreuzungspunkt der Molkereistraße (Planstraße A) mit der Rostocker Straße sowie durch die hergestellte Molkereistraße (Planstraße A).

Gemäß der aktuellen Katastersituation wurden die Straßenverkehrsflächen in der Planzeichnung festgesetzt.

Ein Geh- und Radweg verläuft westlich der Molkereistraße und wird dann weiter zwischen Gewerbegebiet und dem bestehenden Garagenkomplex nach Süden bis zum Flöter Weg geführt.

Ziel der Stadt ist es, den Flöter Weg zukünftig in einer durchgängigen Gesamtbreite von 10,65 m (5,55 m Fahrbahn mit beidseitigem 2,55 m breitem Gehweg) auszubauen. Zur Berücksichtigung dieses Zieles wird im Vergleich zur Ursprungsplanung parallel zur südlichen Plangebietsgrenze ein kleinteiliger Bereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die ursprünglich festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete können überwiegend entfallen, da eine Neuordnung der Nutzungen erfolgt ist.

Die Garagenreihe außerhalb des Plangebietes jedoch unmittelbar an der östlichen Grenze des Gewerbegebietes gelegen, wird in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt. Der Geh- und Radweg wurde mit dem erforderlichen Abstand von mindestens 6 m zur Garagenreihe festgesetzt und ist zwischenzeitlich realisiert.

Stellflächen

Die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Die nach Landesbauordnung (LBauO) M-V erforderliche Anzahl privater Stellplätze für Angestellte sowie für den betrieblichen Bedarf sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im östlichen Bereich des Plangebietes, im Gebiet GE_E 3 wurde eine Stellplatzanlage für Pkws sowie Lkws hergestellt.

Die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen ist nicht mehr erforderlich.

ÖPNV

Das Plangebiet ist direkt über die Linien des ÖPNV erschlossen. Die Buslinie des städtischen Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar sowie die Überlandlinie der Bus Betriebe Wismar GmbH haben ihre gemeinsame Haltestelle in der Rostocker Straße, nördlich des Plangebietes.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 beträgt rund 5,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße (gerundet in m²)
Eingeschränkte Gewerbegebiete	42.340
Straßenverkehrsfläche	3.765
Fläche für Versorgungsanlagen	155
Grünfläche	9.360
Plangebiet - gesamt	55.620

Gegenüber der Ursprungsplanung ergibt die neue Flächenbilanzierung eine Größenreduzierung von etwa 2.380 m². Diese Differenz ist in der aktuellen Planungsgrundlage und unterschiedlichen Flächenermittlungen begründet.

3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Zuge der bisherigen Realisierung der Ziele des Ursprungsbebauungsplanes komplett neu erschlossen worden. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung wurden neu hergestellt und sind auch bei künftigen Betriebserweiterungen zu nutzen.

Die im Plangebiet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen sind für den Erhalt von Bestandsleitungen der Ver- und Entsorgungsträger zu sichern. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden.

Die Standorte der Abwasserentsorgungsanlagen wurden im Zuge der 1. Änderung in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Satzung über die Abfallentsorgung in der Hansestadt Wismar.

Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Satzung über die Straßenreinigung in der Hansestadt Wismar hingewiesen.

Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

Die Sicherung der Löschwasserversorgung im Baugebiet erfolgt über eine entsprechend dimensionierte Wasserleitung und einer ausreichenden Anzahl an Hydranten. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Für das Plangebiet sind 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie der Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr muss entsprechend den technischen Normen und Richtlinien gewährleistet sein. Neben den Zufahrten im Gewerbegebiet ist innerhalb der Grünfläche eine maximal 5 m breite Feuerwehrumfahrt zulässig.

4. Immissionsschutz

4.1 Lärmimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung der Ursprungsplanung wurden Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Schutz vor gewerblichen Geräuschemissionen sowie vor Verkehrslärmimmissionen aufgenommen. Diese haben weiterhin Bestand und sind zu berücksichtigen. Zusätzlich werden im Rahmen der 1. Änderung Abschnitte zur Angabe der Höhe der Lärmschurzwände aufgenommen.

Festsetzungen zum Schutz vor gewerblichen Geräuschemissionen:

- Zwischen der Wohnbebauung (Heinrich-Heine-Straße, Kastanienallee und Rostocker Straße) und dem Gewerbegebiet (Molkerei) sind absorbierende ($\alpha > 0,3$) Lärmschurzwände mit einer Höhe von 13,0 m über OK Gelände im Abschnitt A sowie mit einer Höhe von 5,0 m über OK Gelände in den Abschnitten B und C zu errichten.

- Das Kühllager der Molkerei ist als abschirmende Maßnahme für die Geräusche der Kühlaggregate/Verdampfer als auch aus dem Versandbereich anzuordnen.

Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen:

- Entlang der Planstraße A ist eine Sichtschutzwand (Abschnitte D und E) mit einer Höhe von 2 Meter über OK Gelände zu errichten. Die Einfügungsdämpfung der Wand (Minderung der Verkehrsgeräusche der Planstraße A in Richtung Kleingärten, Bezugshöhe: 1,8 m) muss mindestens 2 dB betragen.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde mit Datum vom 30.06.2016 der aktuelle Schalltechnische Bericht durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH erarbeitet. Dazu liegt eine Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg mit Datum vom 05.09.2016 vor. Der überarbeitete Schalltechnische Bericht wurde dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) M-V zur Prüfung und zur Abgabe einer abschließenden fachtechnischen Stellungnahme übergeben. Darin wird ausgeführt, dass die akustische Plausibilität der Unterlage (Bericht vom 30.06.2016) bestätigt wird. Das Erreichen des vom LUNG angezeigten Sanierungsziels, d.h. die Einhaltung eines Beurteilungspegels von $L_r(\text{nachts}) = 46,4 \text{ dB(A)}$ an der Wohnbebauung Heinrich-Heine-Straße (maßgeblicher Immissionsort) bei bestimmungsgemäßigem Betrieb der Anlage, kann unter der Voraussetzung als belastbar angenommen werden, wenn auch die auf Seite 22 des Berichtes vom 30.06.2016 angezeigte Optimierung der logistischen Situation dauerhaft umgesetzt wird.

Die Optimierung der logistischen Situation sieht vor, dass innerhalb einer vollen Stunde im Beurteilungszeitraum „nachts maximal 4 Milchsammelfahrzeuge gleich verteilt auf die Annahmepositionen 1/2 (innerhalb der Durchfahrt) sowie auf die Annahmeposition 3 geleitet werden.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg als Genehmigungs- und Überwachungsbehörde schließt sich dieser Auffassung an.“

Damit ist im Rahmen der Bauleitplanung der Nachweis zum ausreichenden Schutz der angrenzenden Bebauung vor Lärmbeeinträchtigungen erbracht.

4.2 Geruchsimmissionen

Durch die Inhalte der vorliegenden 1. Änderung werden in Bezug auf Geruchsimmissionen keine Änderungen vorbereitet.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im städtischen Eigentum der Hansestadt Wismar. Die übrigen Flächen liegen im privaten Eigentum. Die Planungskosten tragen die privaten Eigentümer.

6. Sonstiges

Verhalten bei Auffinden von Bodendenkmalen

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

Altlasten/Abfall

Für das gesamte Plangebiet gilt: Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

Kampfmittelauskunft

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

Sonstiges

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.