

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Barnekow  Federführend: Bauamt		Vorlage-Nr: VO/GV12/2009-124 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 13.08.2009 Einreicher: Bürgermeisterin												
<b>Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/90 "Gewerbegebiet- und Sondergebiet Redentin" der Hansestadt Wismar</b>														
Beratungsfolge:  <table border="0"> <tr> <td>Beratung Ö / N</td> <td>Datum</td> <td>Gremium</td> </tr> <tr> <td>Ö</td> <td></td> <td>Ausschuss für Bauwesen, Gemeindeentwicklung, Umwelt, Wohnungswirtschaft und Liegenschaften</td> </tr> <tr> <td>Barnekow</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ö</td> <td></td> <td>Gemeindevertretung Barnekow</td> </tr> </table>			Beratung Ö / N	Datum	Gremium	Ö		Ausschuss für Bauwesen, Gemeindeentwicklung, Umwelt, Wohnungswirtschaft und Liegenschaften	Barnekow			Ö		Gemeindevertretung Barnekow
Beratung Ö / N	Datum	Gremium												
Ö		Ausschuss für Bauwesen, Gemeindeentwicklung, Umwelt, Wohnungswirtschaft und Liegenschaften												
Barnekow														
Ö		Gemeindevertretung Barnekow												

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Barnekow beschließt dem Entwurf der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2/90 „Gewerbe- und Sondergebiet Redentin“ zuzustimmen. Sie hat keine Hinweise oder Bedenken.

### Sachverhalt:

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes 2/90 „Gewerbegebiet Redentin“ umfasst den verbleibenden Teil der Sondergebietsfläche – Großflächiger Einzelhandel – und das künftige eingeschränkte Gewerbegebiet. Mit der Planung soll der derzeitige nicht bebaute Teil der Sondergebietsfläche durch eine Nutzungsänderung in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden, um eine weitere Möglichkeit für eine gewerbliche Ansiedlung zu schaffen.

### Anlage/n:

Planauszug  
 Auszug aus der Begründung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
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	



## **BEGRÜNDUNG**

§ 9 (8) BauGB

### **ZUR SATZUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2/90 - GEWERBEGEBIET REDENTIN -**

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**

- 1.1 Allgemeines
- 1.2 Geltungsbereich
- 1.3 Planungsabsichten und Ziele

#### **2. Planinhalt**

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2 Erschließung
  - 2.2.1 Verkehr
  - 2.2.2 Ver- und Entsorgung
  - 2.2.3 Brandschutz
- 2.3 Technischer Umweltschutz
- 2.4 Grünordnung / Naturschutz
- 2.5 Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen
- 2.6 Baugestalterische Festsetzungen
- 2.7 Zahlen und Werte der Änderung

#### **3. Umweltbericht**

- 3.1 Einleitung
- 3.2 Ziele des Umweltschutzes
- 3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ( Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB )
- 3.4 Zusätzliche Angaben

## **1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**

### **1.1 Allgemeines**

Der Bebauungsplan Nr. 2/90 „Gewerbegebiet Redentin“ ist seit dem 09.01.1994 rechtskräftig, die 1. Änderung zum Bebauungsplan wurde am 28.09.2000 rechtskräftig. Das Verfahren zur 2. Änderung ist gegenwärtig noch nicht abgeschlossen. Die 3. Änderung zum B-Plan Nr. 2/90 ist seit dem 23.12.2007 rechtskräftig.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar – Nord. Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird innerhalb des B-Planes begrenzt durch:

Im Norden: durch den Grünbereich um das Lütt Moor  
Im Osten: durch eine Linie in ca 190 m Abstand zur Inselstrasse sowie die Straße Metkenberg  
Im Süden: durch eine Linie in ca 140 m Abstand zur Straße Lütt Moor sowie die Straße Metkenberg  
Im Westen: durch die Inselstraße

### **1.3 Planungsabsichten und Ziele**

Mit der vorliegenden geplanten 4. Änderung des B-Planes Nr. 2/90 „Gewerbe und Sondergebiet Redentin“ ist geplant, für den derzeit nicht bebauten Teil der Sondergebietsfläche eine Nutzungsänderung in ein Gewerbegebiet vorzunehmen, um hier weitere Möglichkeiten für eine gewerbliche Ansiedlung zu schaffen.

Im Bereich der Sondergebietsfläche wurde bis zum gegenwärtigem Zeitpunkt nur die Errichtung eines Baumarktes realisiert. Ein Bedarf an großflächigen Einzelhandels-einrichtungen an diesem Standort besteht derzeit nicht.

Mit der 4. Änderung wird auch ein Teil der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 2/90 überplant. Die 2. Änderung hat bisher keine Rechtskraft erlangt.

## **2 Planinhalt**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst den verbleibenden Teil der Sondergebietsfläche – Großflächiger Einzelhandel – und das künftige eingeschränkte Gewerbegebiet.

Im Sondergebiet bleibt Art und Maß der baulichen Nutzung erhalten. Die im Plan als Festsetzung enthaltene Mindestbaugrundstücksgröße von 40.000 m<sup>2</sup> entfällt bei der Überplanung.

Für das neue Gewerbegebiet wird analog der bereits im B-Plan enthaltenen Gewerbegebiete die Traufhöhe auf max. 9 m, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 und die abweichende Bauweise ( a ) festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt gem. § 17 BauNVO auf 0,8.

## **2.2 Erschliessung**

### **2.2.1 Verkehr**

Mit der 4. Änderung des B- Planes ergeben sich keine grundlegenden Änderungen zum Erschließungssystem in diesem Bereich.

Änderungen zur Anbindung des Gewerbegebietes ergeben sich aus dem gegenwärtigem Bestand. Die jetzt bereits genutzte Anbindung des Sondergebietes ( Toom – Baumarkt ) wird in die Planunterlagen übernommen, für das künftige Gewerbegebiet ist eine neue Anbindung an die Straße – Metkenberg – erforderlich. Dafür sind Teile der Stellplatzfläche an der Straße –Metkenberg- aufzuheben.

Neue Erschließungsstraßen sind somit durch die beabsichtigten Änderungen in diesem Bereich nicht zu erstellen.

### **2.2.2 Ver- und Entsorgung**

Die Anschlusspunkte für die Ver- und Entsorgung sind für den Geltungsbereich gegeben. Träger der Entsorgung ist der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar.

### **2.2.3 Brandschutz**

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2h zu bemessen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2h zu bemessen.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein.

## **2.3 Technischer Umweltschutz**

Durch die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes rückt die gewerbliche Nutzung im Gewerbe- und Sondergebiet Redentin an die Ortslage Redentin und die dort vorhandenen bzw. ausgewiesenen ( B- Plan Nr. 19/91/3 Wohngebiet Redentin Ost ) Wohnbauflächen heran.

Um sicher zu stellen, dass nicht zu immissionsrechtlichen Konflikten führt, sind entsprechende Maßnahmen festzusetzen.

Zur Gewährleistung der Belange des Lärmschutzes sind für alle Gewerbe- und Sondergebietsflächen flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Ein Schallgutachten für diesen Bereich liegt vom Büro Goritzka vom 21.01.2001 vor.

Derzeit besteht kein Kontingent für einen Nachtbetrieb innerhalb des Gewerbegebietes. Das Gewerbegebiet wird als –eingeschränktes Gewerbegebiet- festgesetzt, somit sind nur Nutzungen möglich, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

## **2.4 Grünordnung/ Naturschutz**

Für den Bereich der 4. Änderung sind keine neuen Maßnahmen der Grünordnung bzw. des Naturschutzes in Ansatz zu bringen.

## **2.5 Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen**

Auf Grund des nicht veränderten Versiegelungsgrades des Gewerbegebietes von GRZ 0,8 gegenüber den Festsetzungen des Sondergebietes sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Eine Trennung des Sondergebietes zum Gewerbegebiet erfolgt durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen, der entsprechend der Festlegungen des Grünordnungsplanes zu bepflanzen ist.

## **2.6 Baugestalterische Festsetzungen**

Für den Bereich der 4. Änderung werden die Festsetzungen zu den baugestalterischen Festsetzungen bzgl. der Gebäudegestaltung und der Gestaltung der Dachflächen ergänzt.

## **2.7 Zahlen und Werte der Änderung**

Geltungsbereich der 4. Änderung: ca 4,17 ha

Gewerbefläche:	ca 2,63 ha
Sondergebiet:	ca 1,54 ha

# **3. Umweltbericht**

## **3.1 – Einleitung**

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/90 "Gewerbegebiet Redentin" soll die bisherige Sondergebietsfläche in Gewerbefläche umgewandelt werden.

Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren dazu ebenfalls eine Änderung Von SO in GE vornehmen.

Das Plangebiet der 4. Änderung umfasst einen Geltungsbereich von ca. 4,17 ha , wobei es um eine Gewerbefläche von ca. 2,63 ha geht.

Das Plangebiet liegt im Westen parallel zur Inselstrasse und im Süden und Osten grenzt das Gebiet an die Strasse am Metkenberg.

Im Norden schließen sich das Gewässer sowie der Landschaftsbestandteil am Lüttmoor an. Die vorliegende Planungsabsicht lässt keine erheblichen und schweren Beeinträchtigungen bzw. Störungen in der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erwarten.

## **3.2. Ziele des Umweltschutzes**

Die Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet bestehen vor allem im dauerhaften Erhalt der vorhandenen Grünbereiche einschließlich der Gewässer Lüttmoor und Lehmkuhlensoll im angrenzenden Bereich. Dadurch ist die Vernetzung von Landschaftsbestandteilen gewährt und somit die Lebensgrundlage für Vögel, Insekten und Niederwild.

Des weiteren ist das angrenzende Landschaftsbild vor zusätzlichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Durch die Ausweisung der Gewerbeflächen entsteht keine zusätzliche Versiegelung von Flächen. Das Maß der baulicher Nutzung ist gemäß Festsetzungen begrenzt und erhöht sich mit der GE Ausweisung nicht. Diese Flächen werden mit dem gleichen Faktor der zu befestigenden Fläche (mit 0,8) ausgewiesen.

Vorhandene Festsetzungen für den Anteil der nicht befestigten Flächen (0,2) und deren Gestaltung sind weiterhin von Bestand.

Die ausgewiesenen Bauflächen beziehen sich auf vorhandene Wiesen mit Schwingel- und Rispengräsern, teilweise mit Gebüschgruppen vornehmlich Weißdorn.

Durch die benachbarten Grünbereiche werden auch weiterhin Lebensräume u. Nahrungsgrundlagen für die vorkommenden Tierarten berücksichtigt, sowie deren Entwicklung ermöglicht.

Eine Störung oder Trennung von Landschaftsräumen erfolgt nicht, wohl aber eine Reduzierung, die allerdings schon durch die vorherige SO Ausweisung berücksichtigt wurde.

### **3.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB)**

#### **a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

##### **Tiere**

Auf der Grundlage der vorhandenen vorliegenden Kartierungen ist im gesamten Plangebiet von einem durchschnittlichen Anteil an Vogel- und Insektenarten auszugehen.

##### **Pflanzen**

Die vorhandene Wiesenfläche besteht aus verschiedenen Gräserarten sowie vereinzelt Sträuchern. An der nördlichen Grenze des vorhandenen Baumarktes ist eine Jungbaumreihe zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

##### **Boden**

Der im Plangebiet anzutreffende Boden besteht größtenteils aus sandigem Lehm. (siehe Landschaftsplan, und Kartenmaterial LUNG). Ursprüngliche Grundmoränenlandschaft, eben bis kuppig.

##### **Wasser**

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer die betroffen sind. Die angrenzenden Kleingewässer LüttMoor sowie Lehmkuhlensoll bleiben von dem Vorhaben unberührt.

##### **Klima / Luft**

Der Untersuchungsraum liegt im atlantischen maritim beeinflussten Gebiet des westmecklenburgischen Ostseeküstenklimas. Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West.

## Schallschutz

Durch die Nachbarschaft des angrenzenden Wohngebietes ist eine mögliche Beeinträchtigung durch Lärm, Staub, Geruch etc. zu prüfen.

## Landschaft

Die bisherigen Flächen waren als SO Gebiet ausgewiesen und werden aktuell als GE Flächen vorgehalten. Durch die Herabsetzung der Bauhöhe wird das Landschaftsbild etwas weniger beeinträchtigt.

Angrenzende Schutzpflanzungen bieten einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft

bzw. werden angrenzende Fuß/Radwegebeziehungen entlang der Inselstrasse in die Gestaltung mit einbezogen.

Das Fachprogramm Naturschutz und Landschaftspflege des Landschaftsplanes weist für den benachbarten Abschnitt zu erhaltende Grünflächen mit Kleingewässern aus.

Dieser Zweckbestimmung wird auch weiterhin entsprochen.

## Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet als durchschnittlich eingestuft. Beeinträchtigungen mit Folgen der Verdrängung ohne Ausgleichsmöglichkeit sind nicht zu erwarten.

## Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Keine ausgewiesenen Bereiche

### b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

#### Tiere

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensbereiche und Nahrungsgrundlagen für Insekten, Vögel und Niederwild werden erhalten, jedoch in der Flächengröße reduziert.

#### Pflanzen

Die erhaltenswerte Jungbaumreihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze am Baumarkt wird über das Planzeichen ausgewiesen und über die textliche Festsetzungen gesichert. Zusätzlich werden neue Pflanzungen durch entsprechende Festsetzungen ausgewiesen und die fachgerechte Pflege dauerhaft gesichert.

Bei Nichtdurchführung würden die bisherigen Wiesenflächen durch Selbstaussaat von Pioniergehölzen zunehmend verbuschen.

Ausgleichspflanzungen werden über die textlichen Festsetzungen und die entsprechenden Planzeichen vorgehalten. Durch gezielte Pflanzvorgaben in den Randbereichen kann das Artenvorkommen im Plangebiet erhöht werden.



## **Boden**

Die neuen Bauflächen / versiegelten Flächen werden nach den Vorgaben der LBO MV ausgewiesen. Für den Natur- und Landschaftshaushalt steht nach Umsetzung dieser Planung weniger Bodenfläche zur Verfügung.

Der Anteil an versiegelter Fläche gegenüber dem vorher ausgewiesenen SO Gebiet ändert sich nicht. Nicht bebaute Grundstücksflächen werden begrünt und dauerhaft erhalten, siehe textliche Festsetzungen.

## **Wasser**

Bisher konnte Regenwasser auf den Wiesenflächen versickern.

Zukünftig wird Regenwasser der befestigten Flächen sowie der Dachflächen zum größten Teil in die Kanalisation abgeleitet.

## **Ergänzungen durch SG Wasserwirtschaft.**

## **Klima / Luft**

Auswirkungen auf Klima und Luft sind durch das SG techn. Umweltschutz zu beurteilen.

## **Landschaft**

Durch die B-Plan Änderung wird die bisherige SO - Fläche als GE - Fläche ausgewiesen. Über die textlichen Festsetzungen konnte eine Reduzierung der Gesamthöhe vorgenommen werden. Somit wird eine etwas geringere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als zuvor erwartet.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet schaffen den räumlichen Übergang zur freien Landschaft. Die jetzt noch vorhandene Wiesenfläche mit vereinzelt Gehölzen wird um die Baufläche reduziert.

## **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftigen Änderungen nicht wesentlich und nachträglich beeinträchtigt. Eine Verdrängung der gewohnten Nist und Nahrungsplätze findet nicht statt, da diese im Bestand berücksichtigt wurden, und nicht im Plangebiet liegen. Des weiteren wird durch die textlichen Festsetzungen der zu verwendenden Pflanzen eine größere Artenwahl in diesem Gebiet gesichert.

## **Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten**

Keine ausgewiesenen Bereiche im Plangebiet

**c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen: s. textliche Festsetzungen Teil B**

Bäume, die mit dem entsprechenden Planzeichen als Einzelbäume/ Baumreihe festgesetzt sind, sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Grundstückseigentümer ist neben der Pflege auch für die Verkehrs - und Standsicherheit zuständig.

In begründeten Einzelfällen ist eine Fällung in Abstimmung mit dem Ordnungsamt, Sachgebiet Natur und Umwelt möglich. In diesem Falle sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit der Bauanzeige ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen. In diesem Plan ist der räumliche Zusammenhang mit der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden öffentlichen Freiraumes darzustellen.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und gekennzeichneten Freiflächen, die als Schutz bzw. Ausgleichspflanzungen im Bestand sind, sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen. Baumaßnahmen die den Fortbestand gefährden, sind auszuschließen. Es gilt die DIN 18920. Beschädigte oder abgängige vorhandene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Auf neu ausgewiesenen öffentlichen / privaten Grünflächen z. B. Parkplätzen sind Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm siehe Artenliste zu pflanzen.

Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> auszubilden. Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen.

Entlang des Rad/Fußweges zur Inselstrasse sind heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm siehe Artenliste zu pflanzen.

Der nicht bebaute Teil der GE Flächen , (private Grünflächen) ist entsprechend der u.a. Artenliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind frei von baulichen Anlagen zu nutzen.

Alle ausgewiesenen Pflanzstreifen sind mit einer mehrreihigen Strauchpflanzung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzenverwendung kommen Sträucher der Arten wie unten aufgeführt ( öffentliche / private Grünflächen ) in Betracht. Der Baumanteil ist auf 1 Stück pro 15 lfd. Meter festgesetzt.

Ausgewiesene Flächen zur Lärminderung sind mit anerkannten Lärmschutzsystemen, sowie entsprechender Geländemodellierung, zu planen und durchzuführen, einschließlich der fachgerechten Bepflanzung. Geeignete Gehölzarten sind nachstehend aufgeführt. Die entsprechenden Ausführungsunterlagen sind genehmigungspflichtig und beim Bauordnungsamt einzureichen.

### **Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten / öffentlichen Grünflächen und Lärmschutzanlagen**

Private/ öffentliche Grünflächen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Sie können individuell mit Sträuchern in der Qualität ohne Ballen, in der Höhe 100/150 cm bzw. bei Bäumen in der Qualität mit Ballen, im Stammumfang 12/14 cm begrünt werden. Für die Erstbepflanzung sind 2 Gehölze pro m<sup>2</sup> zu pflanzen. Der Baumanteil ist auf 1 Stück pro 15 lfd. Meter festgesetzt.

- vielblütige Rose, Sanddorn
- Haselnuss, Holunder
- Felsenbirne, Hundsrose
- Schlehe, Pfaffenhütchen
- Erbsenstrauch, Kornellkirsche

- Blasenspiere, Heckenkirsche
- weidenblättrige Felsenmispel
- Hartriegel, Weißdorn
- Liguster, Kreuzdorn
- Feuerdorn, Zierquitte
- Apfel, - Weinrose
- Spitzahorn, Eberesche
- Hainbuche, Birke
- Stieleiche, Linde

Auf immergrüne Nadelgehölze, wie Lebensbaum und Scheinzypresse, ist in diesen Pflanzungen zu verzichten.

Artenliste heimischer Laubbäume für Baumpflanzungen Parkplätze / Radweg mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm:

- Ahorne – klein- und mittelkronige Sorten
- Kastanie, Linde
- Mehlbeere, Robinie,
- Traubenkirsche, Rotdorn,

#### **d) Monitoring**

Die Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die entsprechenden Fachbereiche der Stadtverwaltung begleitet, genehmigt und überprüft.

Im Zusammenwirken mit dem SG Bauleitplanung, Bauverwaltung, Verkehrs u. Grünflächenplanung, der Baudurchführung einschließlich der Bauordnung und dem SG Naturschutz wird die Umsetzung der B-Plan Ziele zur Schaffung des Baurechtes kontrolliert.

#### **e) Zusammenfassung**

Die vorgelegte Entwurfsplanung stellt aus fachlicher Sicht unter Berücksichtigung der im Vorfeld geprüften Umweltbelange eine Gesamtlösung dar, die grundsätzlich als umweltverträglich eingeschätzt wird.

Das zulässige Maß der überbaubaren Fläche bleibt mit der Änderung von SO - Gebiet in GE -Gebiet unverändert. Die verkehrliche Erschließung innerhalb der Plangrenzen wird nicht aufwendiger, ein zusätzlicher Flächenverbrauch ist nicht zu verzeichnen.  
Die Höhe der Baukörper konnte über die Festsetzungen etwas minimiert werden.

In den Übergangsbereichen zur freien Landschaft/ Wiesenflächen sind artenreiche Pflanzungen festgesetzt. Der Erhalt von Jungbäumen ist in den Festsetzungen ausgewiesen, gleichfalls das Anpflanzen von neuen Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Flächen.

Durch die benachbarten geschützten Flächen mit integrierten Kleingewässern, die nicht zum o.g. Plangebiet gehören, ist der Erhalt wichtiger Lebensräume von Flora und Fauna gegeben und ebenso die weitere Entwicklung durch die in den Festsetzungen vorgeschlagene Erhöhung der Artenwahl.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden Teilflächen weiterhin von Pioniergehölzen überzogen und das Landschaftsbild wird ohne weitere bauliche Beeinträchtigung erhalten bleiben.

Durch die vorliegende 4. B-Plan Änderung Nr. 2/90 "Gewerbegebiet Redentin" wird in den v. g. Ausführungen zum Umweltbericht abschließend festgestellt, dass es zu keiner erheblichen, schweren Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Ausweisung kommt.

### 3.4 Zusätzliche Angaben

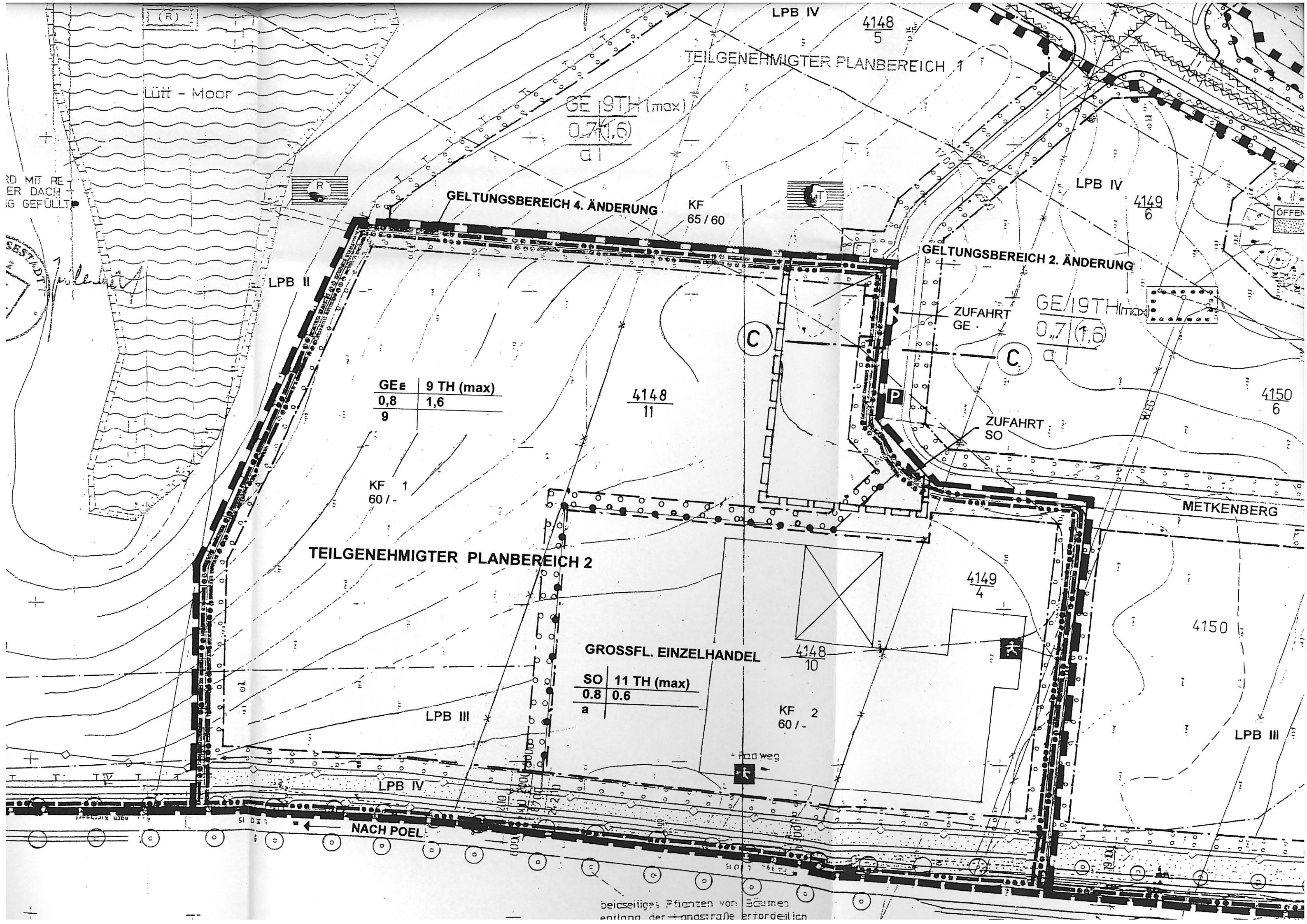
Biotoptyp und Nutzungstypen gemäß Anlage 9 der Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern

Nr.	Biotop- / Nutzungstyp	Wertstufe
2. 6. 1	Geschlossene Baumreihe	3
2. 7. 2.	Jüngerer Einzelbaum	1
13. 3. 4	Nicht versiegelte Freifläche mit Spontanvegetation	1
14. 7. 2.	Versiegelter Rad- / Fußweg	-
14. 7. 8.	Parkplatz versiegelte Fläche	-

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:

Dr. Wilcken  
Bürgermeisterin  
Hansestadt Wismar





Lütt - Moor

LPG IV

4148  
5

TEILGENEHMIGTER PLANBEREICH 1

GE 9TH (max)  
0,7/1,6  
a

GELTUNGSBEREICH 4. ÄNDERUNG

KF 65/60

LPG IV

4149  
6

GELTUNGSBEREICH 2. ÄNDERUNG

GE/19TH (max)  
0,7/1,6  
a

ZUFABRT  
GE

C

ZUFABRT  
SO

4150  
6

LPG II

GE 9 TH (max)  
0,8 1,6  
9

4148  
11

KF 1  
60/-

TEILGENEHMIGTER PLANBEREICH 2

GROSSFL. EINZELHANDEL

SO 11 TH (max)  
0,8 0,6  
a

KF 2  
60/-

4149  
4

METKENBERG

4150

LPG III

NACH POEL

beidseitiges Pflanzen von Bäumen  
entlang der Landstraße erforderlich