

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 03/90 "Friedenshof II / 6. BA", 9. Änderung,**

Abwägung und Satzungsbeschluss

Datum: 07.08.2025
Federführung: 60.2 Abt. Planung
Beteiligte Ämter: I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
60 BAUAMT
Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Sanierungsausschuss (Vorberatung)	08.09.2025	Ö
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Entscheidung)	25.09.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Bau GB sowie die während der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung mit dem Ergebnis geprüft, dass Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen vom
 - Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
 - LK Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde
 - Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
 - Bürgermeister der HWI, Brandschutzamtberücksichtigt wurden.
(Abwägung siehe Anlage 1)
Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus den Behörden- und aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen geprüft und beschließt die Abwägung (Prüfung der Stellungnahmen) entsprechend des Vorschlages der Verwaltung.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 3/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung das Ergebnis der Prüfung mit Angabe der Gründe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.
3. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt den Bebauungsplan Nr. 3/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung M-V als Satzung. (Anlage 2)

4. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (Anlage 3)
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der B-Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zur 3/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Begründung

Die Bürgerschaft der HWI hat auf ihrer Sitzung am 29.06.2023 (VO/2023/4727) beschlossen, dass die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/90 „Friedenshof II / 6. BA“, gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Die Planung wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erarbeitet.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 22.05.2025 (VO2024/0012) gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB fand in der Zeit vom 05.06.2025 bis einschließlich 11.07.2025 und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.06.2025 bis einschließlich 11.07.2025 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden sind in einer Tabelle erfasst, die einzelnen Sachpunkte mit einem Vorschlag für die Behandlung versehen und somit für die Abwägungsentscheidung vorbereitet worden. (Anlage 1)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2), sowie die Begründung (Anlage 3) wurden entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.

Bei der vorliegenden Planung sind gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB flächenhafte Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig und müssen nicht ermittelt und ausgeglichen werden.

Für die im Planverfahren beabsichtigte Nutzungsänderung in ein Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB abgesehen.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

X	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

X	neu
X	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

(Alle Beträge in Euro)

Anlage/n

1 - Anlage 1 - Abwägung (öffentlich)

2 - Anlage 2 - B-Plan (öffentlich)

3 - Anlage 3 - Begründung (öffentlich)

Der Bürgermeister

(Dieses Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

2.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Es hat keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden, jedoch konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 24.07.2023 bis einschließlich 28.07.2023 während der Dienststunden im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, unterrichten und zur Planung äußern.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung, und die dazugehörige Begründung, wurden in der Zeit vom 10.06.2025 bis einschließlich 11.07.2025 auf der Internetseite der Hansestadt Wismar und im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet lagen die Unterlagen im oben genannten Zeitraum während der Öffnungszeiten im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, öffentlich zur Einsichtnahme aus. Am Donnerstag, dem 03.07.2025, fand im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, ein Erörterungsgespräch zu den Planunterlagen statt.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Stand 07.08.2025

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

1. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

1.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

1.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 05.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich den 11.07.2025 aufgefordert worden.

Von 33 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den neun Nachbargemeinden haben insgesamt 24 eine Stellungnahme abgegeben.

12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie sechs Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Folgenden behandelt.

Stand 07.08.2025

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 3/90, 9. Änderung "Friedenshof II / 6.BA"

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE DER NACHBARGEMEINDEN

BETEILIGUNG GEMÄß § 4 (2) BauGB vom 05.06.2025 bis 11.07.2025

I. Träger öffentlicher Belange		§ 4(2) BauGB Schreiben vom
1. Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6-8 19053 Schwerin	poststelle@afrlwm.mv-regierung.de	30.06.2025
2. Landkreis Nordwestmecklenburg c/o Stabstelle Wirtschaftsförderung, Regionaleentwicklung und Planen Postfach 1565 23958 Wismar	h.gielow@nordwestmecklenburg.de	11.07.2025
3. Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	Kmammitsch@wismar.de <a href="mailto:Kessner,Steffen<SKessner@wismar.de>">Kessner, Steffen <SKessner@wismar.de>	03.07.2025
4. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg Abt. 4 Naturschutz, Wasser, Boden Abt. 5 Immissions- u. Klimaschutz, Abfall u. Kreislaufwirtschaft Bleicherufer 13 19053 Schwerin	poststelle@staluvw.mv-regierung.de	27.06.2025
5. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Str. 12 18273 Güstrow	toeb@lung.mv-regierung.de	20.06.2025
6. Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	wbv_wismar@wbv-mv.de	-
7. Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittel- sicherheit und Fischerei M-V Thierfelderstr. 18 18059 Rostock	poststelle@lalif.mvnet.de	-
8. Deutscher Wetterdienst Haus 37 Güterfelder Damm 87-91 14532 Stahnsdorf	Pb24.toeb@dwd.de	20.06.2025
9. Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar	feuerwehr@wismar.de Mbischof@wismar.de	18.06.2025
10. Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Schwerin	abteilung3@lpbk-mv.de	06.06.2025


I. Träger öffentlicher Belange		§ 4(2) BauGB Schreiben vom
11. Der Bürgermeister als untere Bauordnungsbehörde Bauamt, Abt. Bauordnung Kopenhagener str. 1 23966 Wismar	Dbremer@wismar.de	-
12. Der Bürgermeister als untere Denkmal- schutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	Hlueers@wismar.de	26.06.2025
13. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	poststelle@lakd-mv.de	15.07.2025
14. Der Bürgermeister als Träger für Kultur a Amt für Tourismus und Kultur b Stabstelle Welterbe, Lübsche Straße 23 23966 Wismar	SDonath@wismar.de	-
15. Landesamt für innere Verwaltung PF 120 135 19018 Schwerin	geodatenservice@laiv-mv.de	05.06.2025
16. Evangelische Kirche M-V Wismarsche Straße 300 19055 Schwerin	kirchenkreisverwaltung@elkm.de	-
17. Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Geschäftsbereich Schwerin Werderstraße 4 19055 Schwerin	poststelle@sn.sbl-mv.de	-
18. Landgesellschaft M-V Lindenallee 2a 19067 Leezen	landgesellschaft@lqmv.de	11.06.2025
19. Handwerkskammer Schwerin Friedensstr. 4a 19053 Schwerin	info@hwk-schwerin.de	-
20. Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	info@schwerin.ihk.de knoll@schwerin.ihk.de	-
21. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Postfach 2963 53019 Bonn	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	-
22. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Bleicherufer 21 19053 Schwerin	TOEB.MV@bundesimmobilien.de	-

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

I. Träger öffentlicher Belange		§ 4(2) BauGB Schreiben vom	
23.	Polizeipräsidium Rostock Polizeiinspektion Wismar Rostocker Straße 80 23970 Wismar	baiudbwtoeb@bundeswehr.org phr.wismar@polmv.de	12.06.2025
24.	Hauptzollamt Stralsund Hiddenseer Straße 2 18439 Stralsund	poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de	07.07.2025
25.	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	sba-sn@sbv.mv-regierung.de	10.06.2025
26. a. b.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung SG Verkehr + Bauamt, Abt. Straßen-u. Grünflächenverwaltung und Bauamt, Abt. Planung SG Grün Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	Awitt@wismar.de KSzabriez@wismar.de mkavatz@wismar.de	07.07.2025
27.	Bürgermeister als untere Straßenverkehrsbehörde Ordnungsamt, Abt. Verkehr Scheuerstr. 2 23966 Wismar	aoberdieck@wismar.de	16.06.2025
28.	NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH Wismarsche Str. 155 23936 Grevesmühlen	v.wittke@nahbus.de	-
29.	E.DIS AG An der Silberkuhle 23936 Upahl	Kati.Gora@e-dis.de	10.06.2025
30.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	fgahntz@evb-hwi.de office@evb-hwi.de	-
31.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	Matthes.pelka@stadtwerke-wismar.de service@stadtwerke-wismar.de	11.07.2025
32.	Deutsche Telekom Technik GmbH Standort Stahnsdorf Güterfelder Damm 87-91 14532 Stahnsdorf	T_NL_Ost_PTI_23_Eingaben_Dritter@telekom.de	19.06.2025
33.	Handelsverband Nord Geschäftsstelle Schwerin Graf-Schack-Allee 10a 19053 Schwerin	sn@hvnord.de	18.06.2025

II. NACHBARGEMEINDEN			
1.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz	poststelle@kluetzer-winkel.de a.burda@kluetzer-winkel.de	05.06.2025
2.	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	info@grevesmuehlen.de	-
3.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	info@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de	-
4.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	info@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de	-
5.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	info@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de	-
6.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	info@amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de	-
7.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	zentrale@amt-neuburg.eu	18.07.2025
8.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	zentrale@amt-neuburg.eu	04.07.2025
9.	Gemeinde Ostseebad Insel Poel Gemeinde-Zentrum 13 23999 Kirchdorf	a.mellendorf@inselpoel.net	-

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
1	<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg</p>  <p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Pampower Straße 68, 19061 Schwerin</p> <p>Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Postfach 1245 23952 Wismar</p> <p>Bearbeiterin: Frau Eberle Telefon: 0385 588 89 141 E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 110-506-63/25 Datum: 30.06.2025</p> <p>nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM Referat 550</p> <p>Landesplanerische Stellungnahme zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II/ 6. BA“ der Hansestadt Wismar</p> <p>Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom: 05.06.2025 (Posteingang 05.06.2025) Ihr Zeichen: -</p> <p>Sehr geehrte Frau Mahnel,</p> <p>die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF E, Stand 24.04.2024) beurteilt.</p> <p>Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele Zur Bewertung hat der Entwurf zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II/ 6. BA“ der Hansestadt Wismar bestehend aus Planzeichnung (Stand: Juli 2024) und Begründung vorgelegen.</p> <p>Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes von derzeit 800 m² auf eine Verkaufsfläche von max. 1.300 m² (einschließlich des angegliederten Bäckers mit Café). Vorgesehen sind lediglich bauliche Veränderungen innerhalb des Gebäudes (insbesondere Reduzierung der Lager-</p> <p>Anschrift: Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Pampower Straße 68, 19061 Schwerin Telefon: 0385 588 89150 E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de</p>	<p>Die Hinweise auf die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen und den Planungszielen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
	<p>fläche zugunsten der Verkaufsfläche). Dadurch soll ein den aktuellen Anforderungen entsprechendes Ladeneinrichtungskonzept (breite, freie Gänge, optimierte Warenpräsentation, Warenfügbarkeit im Verkaufsraum statt im Filiallager) umgesetzt werden. Mit der Erweiterung ist keine Sortimentsänderung verbunden. Es werden keine weiteren/zusätzlichen zentrenrelevanten Sortimente angeboten.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,64 ha und liegt im Stadtteil Friedenshof an der Straßenkreuzung Tierparkpromenade/ Dammsusener Chaussee. Mit der Planänderung soll die Umwidmung des bisher festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes in ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ erfolgen. Die Planaufstellung beinhaltet keine Änderungen hinsichtlich des Maßes der Nutzung sowie der Bauweise, so dass keine bauliche Erweiterung und damit keine Neuversiegelung von Flächen erfolgt.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar wird der Vorhabensbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll im Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.</p> <p>Raumordnerische Bewertung Dem Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 12.11.2024 zugestimmt. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen gilt diese Zustimmung weiter fort.</p> <p>Bewertungsergebnis Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Gez. Jana Eberle</p>	<p>Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt.</p> <p>Die Stellungnahme vom 12.11.2024 wird nachfolgend eingefügt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass weiterhin die landesplanerische Zustimmung zum Vorhaben besteht.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Weitere Ausführungen zur raumordnerischen Bewertung werden in der Begründung ergänzt.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
	<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg</p>  <p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin</p> <p>Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar</p> <p>Bearbeiterin: Frau Knippenberg Telefon: 0385 588 89 161 E-Mail: stefanie.knippenberg@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 120-506-136/24 Datum: 12.11.2024</p> <p>nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550-1</p> <p>Landesplanerische Stellungnahme zur Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II/ 6. BA“ der Hansestadt Wismar</p> <p>Beteiligung der Behörden im Rahmen der Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. 20 LPlG Ihr Schreiben vom: 08.10.2024 Ihr Zeichen: -</p> <p>Sehr geehrte Frau Mahnel,</p> <p>die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024) beurteilt.</p> <p>Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele Zur Bewertung hat der Entwurf zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II/ 6. BA“ der Hansestadt Wismar bestehend aus Planzeichnung (Stand: Juli 2024) und Begründung vorgelegen.</p> <p>Mit dem Vorhaben möchte die Hansestadt Wismar die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf eine Verkaufsfläche von max. 1.300 m² (einschließlich des angegliederten Bäckers mit Café) und damit die Entwicklung als großflächiger Einzelhandelsstandort erreichen. Der Standort hat derzeit eine Verkaufsfläche von 800 m² und soll lediglich durch bauliche Veränderungen innerhalb des Gebäudes (insbesondere Reduzierung der Lagerfläche zugunsten mehr Verkaufsfläche) ver-</p> <p>Anschrift: Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin Telefon: 0385 588 89160 E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de</p>	<p>Die Hinweise auf die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen und den Planungszielen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>


Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
	<p>größert werden. Dadurch soll ein den aktuellen Anforderungen entsprechendes Ladeneinrichtungskonzept (breite, freie Gänge, optimierte Warenpräsentation, Warenfügbarkeit im Verkaufsraum statt im Filiallager) umgesetzt werden. Mit der Erweiterung ist keine Sortimentsänderung verbunden. Es werden keine weiteren/zusätzlichen zentrenrelevanten Sortimente angeboten.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,64 ha und liegt im Stadtteil Friedenshof an der Straßenkreuzung Tierparkpromenade/ Dammlusener Chaussee. Mit der Planänderung soll die Umwidmung des bisher festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes in ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ erfolgen. Die Planaufstellung beinhaltet keine Änderungen hinsichtlich des Maßes der Nutzung sowie der Bauweise, so dass keine bauliche Erweiterung und damit keine Neuversiegelung von Flächen erfolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar wird der Vorhabenbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll im Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.</p> <p>Raumordnerische Bewertung</p> <p>Mit der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf eine Verkaufsfläche von max. 1.300 m² inkl. Bäckerei mit Café wird die Grenze der Großflächigkeit i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten, so dass insbesondere das Kapitel 4.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 (LEP M-V) als Bewertungsgrundlage herangezogen wird. Beurteilungsrelevant sind insbesondere Lage, Größe und Sortimentsstruktur des Einzelhandelsgroßprojektes.</p> <p>Gemäß Programmsatz 4.3.2 (1) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten zulässig. Der Hansestadt Wismar wird gemäß RREP WM Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (vgl. Programmsatz 3.2.1 (3) Z RREP WM). Das Vorhaben entspricht somit dem vorgenannten Programmsatz.</p> <p>Die Größe, Art und Zweckbestimmung sollen der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen und den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (vgl. Programmsatz 4.3.2 (2) Z LEP M-V). Mit dem Vorhaben ist die Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Lebensmittelmarktes vorgesehen, um sich im Mittelzentrum Wismar zukunftsfähig aufstellen zu können. Der Markt übernimmt die Versorgungsfunktion für die südlich, westlich und nördlich angrenzenden Wohnquartiere, so dass die Größe, Art und Zweckbestimmung des Vorhabens grundsätzlich der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Wismar als Zentraler Ort entsprechen.</p> <p>Gemäß Programmsatz 4.3.2 (3) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig. Der Stadt-Umland-Raum Wismar verfügt über ein Einzelhandelskonzept (REHK) von 2012 und dessen Fortschreibung von 2020. Die Fortschreibung enthält insbesondere Aktualisierungen bezogen auf konkrete Standorte, die allgemeinen Festlegungen des REHK von 2012 gelten weiterhin fort. Demnach handelt es sich im vorliegenden Fall um einen der sieben solitären Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage, die zur Abdeckung räumlicher Versorgungslücken und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung dienen sollen. Entsprechend dem REHK wird für bestehende solitäre Nahversorgungsstandorte eine standörtliche Verkaufsflächenanpassung zur langfristigen Standortsicherung grundsätzlich als sinnvoll erachtet.</p>	<p>Weitere Ausführungen zur raumordnerischen Bewertung werden in der Begründung ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
	<p>Mit Blick auf die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Marktes ist festzustellen, dass durch den internen Umbau und die zeitgemäße Gestaltung der Filiale eine qualitative Verbesserung der wohnortnahen Versorgung erreicht und damit zur Standortsicherung beigetragen wird. Mit dem Vorhaben ist keine flächenmäßige Vergrößerung des Marktes und keine Sortimentsänderung verbunden, so dass die Verkaufsflächenanpassung raumordnerisch mitgetragen werden kann.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Gez. Stefanie Knippenberg</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Verkaufsflächenanpassung raumordnerisch mitgetragen werden kann</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis						
2	 <p>Landkreis Nordwestmecklenburg Der Landrat FD Bauordnung und Planung</p> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar</p> <p>Auskunft erteilt Ihnen Frau Oldenburg Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen Telefon 03841 3040 6315 Fax 03841 3040 86315 E-Mail m.oldenburg@nordwestmecklenburg.de</p> <p>Unsere Sprechzeiten Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr</p> <p>Unser Zeichen Grevesmühlen, 11.07.2025</p> <p>9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“ der Hansestadt Wismar hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund der Beteiligung vom 05.06.2025</p> <p>Sehr geehrte Frau Mahnel,</p> <p>Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03/90 der Hansestadt Wismar mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 25.07.2024 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.</p> <p>Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen des Landkreises NWM:</p> <table border="1" data-bbox="297 1031 987 1227"> <tr> <td>FD Bauordnung und Planung • Bauleitplanung</td> <td>FD Umwelt und Regionalentwicklung • Untere Wasserbehörde • Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde</td> </tr> <tr> <td>FD Kreisinfrastruktur • Straßenbaustraßen</td> <td>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr • Untere Straßenverkehrsbehörde</td> </tr> <tr> <td>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</td> <td>FD Kataster und Vermessung</td> </tr> </table>	FD Bauordnung und Planung • Bauleitplanung	FD Umwelt und Regionalentwicklung • Untere Wasserbehörde • Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde	FD Kreisinfrastruktur • Straßenbaustraßen	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr • Untere Straßenverkehrsbehörde	FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kataster und Vermessung	<p>Die Grundlagen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahmen der Fachdienste bzw. Fachgruppen sind nachfolgend in die Abwägung eingefügt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
FD Bauordnung und Planung • Bauleitplanung	FD Umwelt und Regionalentwicklung • Untere Wasserbehörde • Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde								
FD Kreisinfrastruktur • Straßenbaustraßen	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr • Untere Straßenverkehrsbehörde								
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kataster und Vermessung								

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
	<p>Die Äußerungen und Hinweise, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind, sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Gez. Oldenburg SB Bauleitplanung</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Seite 2/5</p>	<p>Die Anlagen werden beachtet.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis								
	<p>Anlage FD Bauordnung und Planung Bauleitplanung Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:</p> <p><u>I. Allgemeines</u></p> <p>Die Hansestadt Wismar beabsichtigt mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ an einem bereits bestehenden Standort. Ziel ist nun die Erweiterung der Verkaufsraumfläche auf 1300 m² und damit die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes hatte noch ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.</p> <p>Weitere bauplanungsrechtliche Belange sind nicht betroffen.</p> <p>FD Umwelt und Regionalentwicklung Untere Wasserbehörde Durch die vorliegende Planung werden wasserrechtliche Belange nicht berührt.</p> <p>Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Keine Belange berührt.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <table border="1" data-bbox="264 1018 1003 1257"> <thead> <tr> <th colspan="2">Untere Naturschutzbehörde</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="background-color: #cccccc; text-align: center; font-size: 2em;">X</td> </tr> </tbody> </table>	Untere Naturschutzbehörde		Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.		Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X	<p>Die Ausführungen zu den Planungszielen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren bauplanungsrechtlichen Belange betroffen sind.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine wasserrechtlichen Belange der unteren Wasserbehörde von der vorliegenden Planung berührt werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde berührt werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung keine Belange der unteren Naturschutzbehörde entgegenstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
Untere Naturschutzbehörde											
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.											
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.											
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X										

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
	<p><u>1. Eingriffsregelung/Baumschutz</u> Bearbeitung Frau Lindemann</p> <p>Lt. Begründung keine Betroffenheiten.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Lt. Pkt. 2.1 sowie 2.2. der Festsetzungen sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Es wird empfohlen standortgerechte, gebietsheimische Gehölze festzusetzen. Diese bieten im Vergleich zu nicht-gebietsheimischen Gehölzen einer Vielzahl von Insekten, Vögeln und Säugetieren Teillebensräume, Nahrung etc.. Die Verwendung heimischer Gehölze ist somit ein wichtiger Beitrag zum Erhalt bzw. Förderung der Artenvielfalt – auch im besiedelten Bereich.</p> <p><u>2. Arten- und Biotopschutz/Natura 2000</u> Bearbeitung Herr Höpel</p> <p>Aufgrund der 9. Änderung des B-Planes ergeben sich aktuell keine artenschutzrechtlichen Forderungen oder Auflagen. Es sollte allerdings im Hinblick auf auch noch mögliche zulässige bauliche Erweiterungen, zumindest Hinweise zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit aufgenommen werden. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die hier als Ursprungsplanung angegebene 8. Änderung des B-Plan Nr. 03/90, keinerlei Regelungen oder Aussagen zum Artenschutz enthält.</p> <div style="background-color: #cccccc; padding: 5px; margin: 10px 0;">Rechtsgrundlagen und andere Quellen</div> <p>BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung</p> <p><u>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</u> Untere Straßenverkehrsbehörde Keine Belange berührt.</p> <p><u>FD Kreisinfrastruktur</u> Straßenbaulastträger</p> <p>zur o.g. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p>	<p>Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheiten hinsichtlich der Eingriffsregelung und des Baumschutzes bestehen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Gehölzpflanzungen wurden bereits realisiert. Für künftige Anpflanzungen, z.B. beim Abgang von Gehölzen, ist zu berücksichtigen, dass standortgerechte, vorrangig gebietsheimische Gehölze anzupflanzen sind. Eine Ergänzung erfolgt im Teil B -Text unter Punkt 2.1 und 2.2 sowie in der Begründung.</p> <p>Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Forderungen oder Auflagen ergeben. Die gesetzlichen Anforderungen zum Artenschutz sind grundsätzlich, d.h. auch im Rahmen möglicher baulicher Erweiterungen zu berücksichtigen. Ein Hinweis zu den artenschutzrechtlichen Regelungen ist in der Begründung bereits enthalten. Bauliche Erweiterungen sind derzeit nicht geplant bzw. innerhalb der Baugrenzen kaum noch möglich.</p> <p>Der Hinweis auf die Rechtsgrundlage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange der unteren Straßenverkehrsbehörde berührt werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Straßenbaulastträgers des Landkreises keine Einwände bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>


Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis								
	<p><u>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</u></p> <table border="1" data-bbox="271 336 987 517"> <tr> <td>Das Bauvorhaben ist aus fachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.</td> <td style="background-color: black;"></td> </tr> <tr> <td>Das Bauvorhaben ist mit folgenden Forderungen aus fachlicher Sicht genehmigungsfähig.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Das Bauvorhaben ist ohne weitere Forderungen aus fachlicher Sicht genehmigungsfähig.</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td>Es bestehen Nachforderungen zu den bereits vorliegenden Planungsunterlagen.</td> <td></td> </tr> </table> <p><u>FD Kataster und Vermessung</u></p> <p>seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.</p>	Das Bauvorhaben ist aus fachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.		Das Bauvorhaben ist mit folgenden Forderungen aus fachlicher Sicht genehmigungsfähig.		Das Bauvorhaben ist ohne weitere Forderungen aus fachlicher Sicht genehmigungsfähig.	X	Es bestehen Nachforderungen zu den bereits vorliegenden Planungsunterlagen.		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Forderungen seitens des Gesundheitsamtes bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder Einwände noch Bedenken seitens des Kataster- und Vermessungsamtes bestehen. Der Hinweis wird beachtet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
Das Bauvorhaben ist aus fachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.											
Das Bauvorhaben ist mit folgenden Forderungen aus fachlicher Sicht genehmigungsfähig.											
Das Bauvorhaben ist ohne weitere Forderungen aus fachlicher Sicht genehmigungsfähig.	X										
Es bestehen Nachforderungen zu den bereits vorliegenden Planungsunterlagen.											

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
3	<p>Von: Kessner, Steffen Gesendet: Donnerstag, 3. Juli 2025 08:59 An: Mahnel, Cornelia Betreff: AW: HWI, B-Plan Nr. 3/90, 9. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden / Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p style="text-align: right;">3</p> <p>Hallo Cornelia,</p> <p>das Gutachten zum Immissionsschutz ist identisch, somit bestehen keine Einwände zur 9. Änderung des B-Plans Nr. 3/90.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>S. Kessner</p> <p>Hansestadt Wismar Bauamt Untere Immissionsschutzbehörde Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Tel.: 03841-251-6027 Fax.: 03841-251-6002 Mail: Bauamt@wismar.de, SKessner@wismar.de web: www.wismar.de</p>	<p>Das Gutachten lag der unteren Immissionsschutzbehörde bereits im Rahmen der Entwurfserstellung vor. Da sich keine gutachterlichen Änderungen dazu ergeben haben, bestehen keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

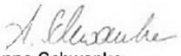
Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
4	<p style="text-align: center;">Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg</p> <hr/> <p style="text-align: center;">StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin</p> <p>Hansestadt Wismar Frau Mahnel Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;">  <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;"> <p>4</p> <p>Hansestadt Wismar Einkaufsstempel 07. Juli 2025</p> <p>19 62</p> </div> </div> <p>Telefon: 0385 / 588 66011 Telefax: 0385 / 588 66570 E-Mail: Andrea.Geske@stafuwmm.v-regierung.de Bearbeitet von: Andrea Geske</p> <p>AZ: StALU WM-193-25-5122-74087 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Schwerin, 27. Juni 2025</p> <p>9. Änderung des B-Planes Nr. 3/90 „Friedenshof II“ – 6. BA der Hansestadt Wismar</p> <p>Ihr Schreiben vom 05. Juni 2025</p> <p>Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten</p> <p>Die o. g. Planungsunterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.</p> <p>2. Integrierte ländliche Entwicklung</p> <p>Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.</p> <p>3. Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>3.1 Naturschutz</p> <p>Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.</p>	<p>Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass landwirtschaftliche Belange nicht betroffen sind und daher keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.</p> <p>Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neureglung der Eigentumsverhältnisse befindet und daher keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.</p> <p>Zu 3.1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass naturschutzfachliche Belange des StALU nicht betroffen sind.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>


Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
	<p style="text-align: right;">2</p> <p>3.2 Wasser</p> <p>Das Vorhaben befindet sich westlich eines durch Hochwasser potenziell gefährdeten Bereiches und in der Nähe des Mühlenteiches, einem gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) Gewässer I. Ordnung, für das das StALU WM nach § 107 Abs. 4 LWaG M-V grundsätzlich die zuständige untere Wasserbehörde ist.</p> <p>Das Bemessungshochwasser (BHW) für den Bereich der Wismarbucht wird mit 3,70 m ü. NHN angesetzt, zuzüglich Wellenauflauf. Die Hansestadt Wismar verfügt derzeit über keinen ausreichenden Hochwasserschutz. Bei einer Höhenlage unter 3,70 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen.</p> <p>Das Vorhabengebiet ist mit Blick auf das RHW derzeit nicht überflutungsgefährdet. Dennoch können Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden. Dieses Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Entsprechend § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sollen in Risikogebieten bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>Das Risiko für Hochwasserschäden an baulichen Anlagen liegt beim Vorhabenträger. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.</p> <p>Zu beachten ist, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter https://www.lung.mv-regierung.de/fachinformationen/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie/ bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL eingesehen werden.</p> <p>Unter Beachtung meiner Hinweise bestehen aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>3.3 Boden</p> <p>Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.</p> <p>Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder alllastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.</p>	<p>Zu 3.2 Die Ausführungen zum Hochwasser sind grundsätzlich zu beachten. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet mit Blick auf das Regelhochwasser nicht überflutungsgefährdet ist. Die Höhen im Plangebiet liegen zwischen ca. 16 und 18 m ü. NHN. Dennoch können Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden, deren Risiko der Bauherr zu tragen hat.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes wurden die baulichen Anlagen mit Baugenehmigung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 8. Änderung errichtet, insofern erfolgte eine Überprüfung der potenziellen Hochwassergefährdung.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zu den genannten Richtlinien werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 3.3 Für das Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Hinweise zum Umgang beim Auffinden von Bodenbelastungen sind in den Planunterlagen enthalten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>



Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
	<p>3</p> <p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt, sich in Betrieb befinden bzw. angezeigt wurden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.</p> <p>Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.</p> <p>Im Auftrag</p> <p> Anne Schwanke</p>	<p>Zu 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen befinden.</p> <p>Die Stadt hat sich mit den immissionsrechtlichen Belangen auseinandergesetzt. Vorbelastungen durch genehmigungsbedürftige Anlagen in der Umgebung wurden nicht festgestellt. Die untere Immissionsbehörde äußerte keine Einwände zur Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>


Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
5	<p> Von: toeb@lung.mv-regierung.de Gesendet: Freitag, 20. Juni 2025 13:46 An: Mahnel, Cornelia Betreff: 25167_HWI, B-Plan Nr. 3/90, 9. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden / Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung </p> <p style="text-align: right;">5</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 05.06.2025 keine Stellungnahme ab.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Hogh-Lehner</p> <hr/>  <p>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Goldberger Str. 12 b 18273 Güstrow Telefon 0385/588 64 193 toeb@lung.mv-regierung.de www.lung.mv-regierung.de</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V keine Stellungnahme abgegeben wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>


Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
8	<div style="text-align: right;">   </div> <p style="text-align: center;">Deutscher Wetterdienst Wetter und Klima aus einer Hand</p> <p>Deutscher Wetterdienst - Postfach 10 04 65 - 63004 Offenbach</p> <p>Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar</p> <p>Abteilung Finanzen und Service</p> <p>Ansprechperson: Ulrika Krapalies Telefon: +49698062-4151 E-Mail: pb24.toeb@dwd.de</p> <p>Geschäftszeichen: PB24A/07.59.04/ PB24MV_082-2025 Bei Schriftwechsel bitte angeben! Fax:</p> <p style="text-align: right;">UST-ID: DE221793973</p> <p style="text-align: center;">Offenbach, 20. Juni 2025</p> <p>Per E-Mail: cmahnel@wismar.de</p> <p>Stellungnahme zum Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“ der Hansestadt Wismar</p> <p>Ihr Schreiben vom: 05.06.2025 Ihr Zeichen:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.</p> <p>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</p> <p>Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Ulrika Krapalies <small>Digital unterschrieben von Ulrika Krapalies Datum: 2025.06.20 08:24:04 +0200'</small></p> <p>Verwaltungsbereich West</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des DWD keine Einwände bestehen, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</p> <p>Der Hinweis für künftige TöB-Beteiligungen wird zur Kenntnis genommen und bei künftigen Planungen beachtet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
9	 <p>Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar</p> <p>60.2 Abt. Planung</p> <p>Frau Mahnel</p> <p>-im Hause-</p> <p>Der Bürgermeister Brandschutzamt</p> <p>19. 6. 25</p> <p>Ihre Nachricht: Unser Zeichen: Bearbeiter/in: SBO1 B. Weier Zimmer: 305 Telefon: 03841 251- 3731 Fax: 03841 251- 3702 E-Mail: BWeier@wismar.de</p> <p>Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“</p> <p>9. Änderung</p> <p>hier: Aufforderung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme sowie Benachrichtigung über die Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Sehr geehrte Frau Mahnel,</p> <p>ich habe den o.g. Planentwurf erhalten, und nehme hierzu wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. Zufahrten</u></p> <p>Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr- sowie DIN 14090 gewährleistet sein.</p> <p>Bei Einbau von Absperranlagen ist die B-Schließung der Hansestadt Wismar zu verwenden. Stichstraßen, die eine Länge von mehr als 50m aufweisen, müssen am Ende eine Wendefläche von mehr als 18m Durchmesser aufweisen. Dies ergibt sich aus der Norm für zweiachsige Feuerwehrfahrzeuge. Sind Aufstellflächen für die Drehleiter erforderlich, so vergrößert sich der Wendepfad durchmesser gemäß DIN 14530 auf 21m.</p>	<p>Zu 1. Die Hinweise zur Zugänglichkeit im Plangebiet sowie zu den entsprechenden gesetzlichen Grundlagen und DIN-Normen waren im Zuge des Bauantrages zu berücksichtigen. Dabei war auch zu beachten, dass beim ggf. erforderlichen Einbau von Absperranlagen die B-Schließung der Stadt zu verwenden ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
	 <p><u>2. Löschwasserversorgung</u></p> <p>Der §2 des „Gesetzes über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistung durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG)“ vom 21.12.2015, in der jeweils gültigen Fassung besagt, dass die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen hat. Weiterhin ist bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich, für die der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen hat.</p> <p>Entsprechend des Arbeitsblattes „W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sind Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung vorgegeben. Gemäß dieser Richtwerte sind für das oben genannte Planungsgebiet mind. 48 m³/h bereitzustellen. Dieser Bedarf ist auf einen Zeitraum von 2h zu bemessen. Die Abstände von Hydranten müssen im Übrigen der Bebauung und Netzstruktur entsprechen. Nach DVGW W 405 sind die Abstände von Hydranten in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung dienen, im Bedarfsfall abzustimmen. Die Fachempfehlung der AGBF- und DFV zur „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen (Stand Oktober 2018)“ ist zu berücksichtigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>SBOI Benjamin Weier</p>	<p>Zu 2. Innerhalb des Plangebietes wurden die baulichen Anlagen nach Baugenehmigung auf der Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet. In diesem Zusammenhang waren auch die Anforderungen zur Löschwasserversorgung zu beachten. Für das Plangebiet sind 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitzustellen. Die Begründung wird hinsichtlich der erforderlichen Löschwassermenge ergänzt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>


Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
10	<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 3</p> <p>LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin</p> <p>Hansestadt Wismar Postfach 12 45 23952 Wismar</p> <p>bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß Telefon: 0385 / 2070-2800 Telefax: 0385 / 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TOB-2684-2025 Schwerin, 6. Juni 2025</p> <p>Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</p> <p>Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung Ihre Anfrage vom 05.06.2025; Ihr Zeichen:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.</p> <p>Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p>Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.</p> <p>Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie <u>gebührenpflichtig</u> beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p>	<p>Die Hinweise zur Zuständigkeit werden seitens der Stadt zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von der Planung berührte kommunale Behörden wurden an der Aufstellung der Planung beteiligt.</p> <p>Der Hinweis zu Munitionsfunden wurde beachtet. Unter den Hinweisen auf dem Plan sowie in der Begründung ist ein Hinweis enthalten, wie bei Munitionsfunden zu handeln ist.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden im Planverfahren zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen weiterführender Planungen/Baumaßnahmen zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>


Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
	<p>Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p> <p>Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>gez. Cornelia Thiemann-Groß (elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)</p>	<p>Die weiteren Hinweise werden im Planverfahren zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen weiterführender Planungen/Baumaßnahmen zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
12	 <p data-bbox="902 368 947 416">12</p> <p data-bbox="264 443 539 459">Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar</p> <p data-bbox="264 480 360 496">60 – Bauamt</p> <p data-bbox="264 523 416 564">60.2 Abt. Planung per Mail: Fr. Mahnel</p> <p data-bbox="707 443 920 496">Der Bürgermeister Bauamt Abt. Sanierung und Denkmalschutz</p> <p data-bbox="707 536 965 695">Ihre Nachricht: Unser Zeichen: 60.3-luc Bearbeiter/in: Herr Lüers Zimmer: 306 Telefon: 03841 251-6032 Fax: 03841 251-6001 E-Mail: HLueers@wismar.de Datum: 26.08.2025 Unsere Datenschutzinformationen finden Sie unter: https://www.wismar.de/Datenschutz</p> <p data-bbox="264 770 730 791">Bebauungsplan Nr. 03/90, „Friedenshof II/6. BA“, 9. Änderung</p> <p data-bbox="264 810 792 831">hier: Stellungnahme der TÖB Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege</p> <p data-bbox="264 850 456 871">Sehr geehrte Frau Mahnel,</p> <p data-bbox="264 890 954 932">aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde sowie Behörde für Bodendenkmalschutz sind alle Belange zu o.g. Vorhaben hinreichend berücksichtigt.</p> <p data-bbox="264 975 450 1016">Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p data-bbox="264 1059 488 1101">Lüers Sachbearbeiter Denkmalschutz</p>	<p data-bbox="1025 879 1720 979">Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Denkmal- und Bodendenkmalschutzes alle Belange hinreichend berücksichtigt sind.</p>	<p data-bbox="1742 879 1935 900">Kenntnisnahme</p>

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
13	<p style="text-align: center;">Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <p><small>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, M-V, Postfach 11 12 52, 19011 Schwerin</small></p> <p>Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt Postfach 1245 23952 Wismar</p> <p>Bearbeitet von: LAKD Telefon: 0385-58879340 Telefax: 0385-58879344 e-mail: beteiligung@lakd-mv.de Unser Zeichen: 2025_2756 Schwerin, den 15.07.2025</p> <p>per Mail an cmahnel@wismar.de</p> <p>9. Änderung des B-Plan Nr. 3/90 „Friedenshof II / 6. BA“, Wismar Beteiligung des LAKD als Denkmalfachbehörde Ihr Zeichen: [keines] Ihr Schreiben vom: 05.06.2025</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt:</p> <p>Belange der Bodendenkmalpflege</p> <p>Gegen die vorgesehenen Änderungen bestehen keine Bedenken oder Einwände.</p> <p>Belange der Baudenkmalpflege</p> <p>Bei Durchführung der geplanten Maßnahmen werden keine Belange der Baudenkmalpflege berührt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Dr. Ramona Dornbusch</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass auch Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken oder Einwände bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange der Baudenkmalpflege berührt werden.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>



Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
15	<p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern</p>   <p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p> <p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin</p> <hr/> <p>Hansestadt Wismar</p> <p>Am Markt 1 DE-23966 Wismar</p> <p>bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 509-56030 E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de Internet: http://www.laiv-mv.de Az: 341 - TOEB202500411</p> <p>Schwerin, den 05.06.2025</p> <p>Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hier: B-Plan SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II/ 6. BA</p> <p>Ihr Zeichen: 5.6.2025</p> <p>Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden.</p> <p>Der Landkreis Nordwestmecklenburg wurde beteiligt. Hinweise zu ggf. vorhandenen Aufnahmepunkten, die grundsätzlich zu berücksichtigen sind, wurden nicht gegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>


Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
18	<p>Von: Unger, Cindy <Cindy.Unger@lqmv.de> 18</p> <p>Gesendet: Mittwoch, 11. Juni 2025 09:03</p> <p>An: Mahnel, Cornelia</p> <p>Betreff: AW: HWI, B-Plan Nr. 3/90, 9. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden / Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH ist vom Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt worden.</p> <p>Mit der E-Mail vom 05.06.2025 wurde um Stellungnahme seitens der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH zu dem o.g. Vorhaben gebeten. Eine Aussage unsererseits kann jedoch lediglich für die landeseigenen Flächen getroffen werden, die sich in der Verwaltung der Landgesellschaft M-V mbH befinden. Da nicht alle landeseigenen Flurstücke durch die Landgesellschaft M-V mbH verwaltet werden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der durch uns getroffenen Aussage anderweitige landeseigene Flurstücke betroffen sind.</p> <p>Auf Grundlage der eingereichten Unterlagen wurde die etwaige Betroffenheit von landeseigenen Flächen, sowie von Eigentumsflächen der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH geprüft und ausgeschlossen. Seitens der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH steht der Realisierung des o.g. Vorhabens nichts entgegen.</p> <p>Sollte es Ihrerseits weitere Rückfragen geben, stehen wir Ihnen jederzeit unter u.g. Kontaktdaten gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>I. A. Cindy Unger Grundstücksverkehr</p> <p>T +49 (3866) 404 - 254 M +49 (173) 62 92 260</p> <p>Cindy.Unger@lqmv.de</p> <p>Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Lindenallee 2a 19067 Leezen www.lqmv.de</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Landgesellschaft M-V mbH der Realisierung des Vorhabens nichts entgegensteht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis										
23	 <p>BUNDESWEHR</p> <p>23</p> <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 • 53123 Bonn</p> <p>Hansestadt Wismar Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar</p> <p>Nur per E-Mail: cmahnel@wismar.de</p> <table border="0"> <tr> <td>Ansprechzeiten</td> <td>Ansprechperson</td> <td>Telefon</td> <td>E-Mail</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>45-60-00 / 1-0917-25-BBP</td> <td>Frau Dietz</td> <td>0228 5504-4573</td> <td>beluctw00b@bundeswehr.org</td> <td>12.06.2025</td> </tr> </table> <p>Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hier: Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung Bezug: Ihr Schreiben vom 05.06.2025 - Ihr Zeichen: E-Mail vom 05.06.2025</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Dietz</p>  <p>BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR</p> <p>REFERAT INFRA 1 3</p> <p>Fontainengraben 200 53123 Bonn Postfach 29 63 53079 Bonn</p> <p>Telefon 49 (0) 228 5504-0 Fax 49 (0) 228 550499-5763 WWW.BUNDESWEHR.DE</p> <p>Allgemeine Information: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.</p>	Ansprechzeiten	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum	45-60-00 / 1-0917-25-BBP	Frau Dietz	0228 5504-4573	beluctw00b@bundeswehr.org	12.06.2025	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände zur Planung bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Ansprechzeiten	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum									
45-60-00 / 1-0917-25-BBP	Frau Dietz	0228 5504-4573	beluctw00b@bundeswehr.org	12.06.2025									

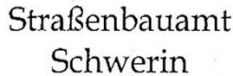


Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
24	<p>Hauptzollamt Stralsund</p>  <p>Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund</p> <p>Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar</p> <p>Sachgebiet Abgabenerhebung 24</p> <p>Bearbeitet von: Horn Dedow</p> <p>Dienstgebäude: Hiddenseer Straße 6 18439 Stralsund</p> <p>Telefon: 03831 356-40 03(oder -0) Fax: 03831 356-40 50 E-Mail: poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de</p> <p>Bankverbindung: IBAN DE76 1300 0000 0013 0010 33 BIC MARKDEF1130 Datum: 07.07.2025</p> <p>Betreff: Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung der Hansestadt Wismar Bezug: Ihr Schreiben vom 05.07.2025 Anlagen: GZ: Z 2316 B - BB 67/2025 - B 110001 (bei Antwort bitte angeben)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung der Hansestadt Wismar folgendes an:</p> <p>1 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Ent- wurf des Bebauungsplanes bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>


Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
	<p>Seite 2 von 2</p> <p>2</p> <p>Darüber hinaus gebe ich folgende <u>Hinweise</u>:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).</p> <p>Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Nischwitz</p> <p><i>Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.</i></p>	<p>Zu 2. Die weiteren Hinweise sind für die Bauleitplanung ohne Relevanz, sie werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist dies zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
25	<p style="text-align: center;">   </p> <p style="text-align: center;"> <small>Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19051 Schwerin</small> </p> <p> Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar </p> <p> per E-Mail: info@smb-planung.de <i>cmahnel@wismar.de</i> </p> <p> Bearbeiter: Herr Backert Telefon: 0385 588 81 315 Telefax: 0385 588 81 800 E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de Geschäftszeichen: 2331-512-00_Wismar_BP03-90_9Ä_2025 097 (Bitte bei Antwort angeben) Datum: <i>16.</i> Juni 2025 </p> <p> Stellungnahme zur Satzung der Hansestadt Wismar über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II/ 6. BA“ Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Ihre E-Mail vom 05.06.2025 </p> <p> Sehr geehrte Damen und Herren, </p> <p> mit Ihrer E-Mail haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Hansestadt Wismar bzgl. Der 9. Änderung des o.g. Bebauungsplanes informiert. Der digitale Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 05.06.2025. Dazu haben Sie Unterlagen in digitaler Form eingereicht bzw. online zur Verfügung gestellt. Gegen den Entwurf der Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplanes 03/90 der Hansestadt Wismar bestehen in der vorliegenden Fassung vom 25.07.2024 keine Einwände. </p> <p> Mit freundlichen Grüßen im Auftrag </p> <p>  Guido Wunrau Dezernent Netz und Betrieb </p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Straßenbauamtes gegen den Bebauungsplanentwurf keine Einwände bestehen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
26	<p>Von: Szabries, Katrin Gesendet: Montag, 7. Juli 2025 10:48 An: Mahnel, Cornelia Betreff: AW: HWI, B-Plan Nr. 3/90, 9. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden / Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Hallo Cornelia,</p> <p>Aus Sicht der Straßen- und Grünflächenverwaltung gibt es keine Hinweise und Anregungen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>K. Szabries Straßenverwaltung</p>  <p>Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Straßen- und Grünflächenverwaltung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Tel.: 03841-251-6041 Fax.: 03841-251-6002 Mail: Bauamt@wismar.de, KSzabries@wismar.de web: www.wismar.de</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Straßen- und Grünflächenverwaltung keine Hinweise und Anregungen bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
27	<p>Von: Bergann, Paul Wilhelm Gesendet: Montag, 16. Juni 2025 11:54 An: Mahnel, Cornelia Cc: Oberdieck, André Betreff: AW: HWI, B-Plan Nr. 3/90, 9. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden / Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Sehr geehrte Frau Mahnel,</p> <p>aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Einwände. Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind nach hiesiger Ansicht nicht zu erwarten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>Bergann Sachgebietsleiter Verkehrsaufsicht</p> <p>Hansestadt Wismar Ordnungsamt Abt. Verkehr SG Verkehrsaufsicht</p> <p>Tel.: 03841/251-3234 Fax.: 03841/251-777-3234</p>	<p style="text-align: center;">27</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde keine Einwände bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>


Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
29	<p>Von: Gora, Kati <Kati.Gora@e-dis.de> Gesendet: Dienstag, 10. Juni 2025 17:43 An: Mahnel, Cornelia Betreff: WG: HWI, B-Plan Nr. 3/90, 9. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden / Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung Anlagen: Anlage 1 - Planentwurf.pdf; Anlage 2 - Begründung.pdf; Anlage 3 - Schallimmissionsgutachten.pdf</p> <p>Sehr geehrte Frau Mahnel,</p> <p>eine Leitungsauskunft nehmen Sie bitte über unser Planauskunftsportal vor.</p> <p>wir sind stets bestrebt Sie mit modernen und innovativen Tools zu unterstützen.</p> <p>Aus diesem Grund steht Ihnen unter folgenden Link:</p> <p>https://m.cine-planauskunft.de/LineRegister/ext?lient?theme=adis</p> <p>unsere Online-Planauskunft zur Verfügung.</p> <p>Wichtige Informationen zur Registrierung und zur Anwendung des Planauskunftsportals sind in der „<i>Klickanleitung-Planauskunftsportal</i>“ ersichtlich.</p> <p>Nach der Registrierung können Sie schnell und intuitiv täglich bis zu zehn Anfragen selbst durchführen.</p> <p>Natürlich sind sämtliche Anfragen weiterhin für Sie kostenlos.</p> <p>Sollten Sie Mitarbeiter eines Unternehmens, eines Amtes oder einer Behörde sein registrieren Sie sich bitte mit dem rechtlich eingetragenen Firmennamen als „Organisation“. Personen mit einer privaten Anfrage nutzen die Registrierung als „Privatperson“.</p> <p>Bei Fragen und Problemen bzgl. des Planauskunftsportals stehen wir Ihnen unter der E-Mail-Adresse: Edi_Support_Planauskunftsportal@e-dis.de bereit.</p> <p>Freundliche Grüße Kati Gora</p> <p>e.dis</p> <p>Verteilnetz Bau/Betrieb Netzregion MS/NS Ostseeküste T +49 38822 52 201</p>	<p style="text-align: center;">29</p> <p>Innerhalb des Plangebietes wurden die baulichen Anlagen nach Baugenehmigung auf der Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet. Änderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung sind mit Realisierung der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Das Planauskunftsportal führt daher nicht zu neuen Erkenntnissen.</p> <p>Vorhandener Leitungsbestand ist grundsätzlich und im Rahmen von künftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen, ggf. werden in diesem Zusammenhang konkrete Leitungsauskünfte erforderlich.</p> <p>Hinweise zur Ver- und Entsorgungssituation werden in der Begründung ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>


Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
31	<p>Betreff: AW: HWI, B-Plan Nr. 3/90, 9. Änderung - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden / Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung Von: "Pelka, Matthes" <Matthes.Pelka@stadtwerke-wismar.de> Datum: 11.07.2025, 11:13 An: "Mahnel, Cornelia" <CMahnel@wismar.de></p> <p>Sehr geehrte Frau Mahnel,</p> <p>die Stadtwerke Wismar sind von der 9. Änderung des B-Plans Nr. 3/90 nicht betroffen. Sollten aktuelle Lagepläne benötigt werden oder, entgegengesetzt der derzeitigen Planung, die Vergrößerung der Verkaufsfläche zu einer Vergrößerung des Gebäudes führen geben Sie uns bitte eine entsprechende Rückmeldung.</p> <p>Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Viele Grüße</p> <p>Matthes Pelka Planung</p> <p>Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar</p> <p>Tel +493841233427 Mail Matthes.Pelka@stadtwerke-wismar.de Web www.stadtwerke-wismar.de</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass dies Stadtwerke Wismar von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen sind. Eine Vergrößerung des Gebäudes ist nicht geplant. Hinweise zur Ver- und Entsorgungssituation werden in der Begründung ergänzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



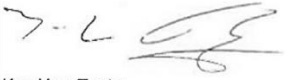
Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
32	 <div style="text-align: right; border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">32</div> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden</p> <p>Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar</p> <p>Ute Glaesel PTI23 Betrieb 1 0385/723-79593 Ute.Glaesel@telekom.de 19. Juni 2025 Hansestadt Wismar, Bebauungsplan Nr. 03/90 "Friedenshof II / 6. BA", 9. Änderung</p> <p>Vorgangsnummer: 114854213 / Lfd.Nr. 1661-2025 / Maßnahmen ID: Ost23_2025_171976 Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.</p> <p>Guten Tag Cornelia Mahnel,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (https://trassenauskunftkabel.telekom.de) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Sollte es zu einer Beschädigung der Telekommunikationslinien kommen, empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Telekom anzuzeigen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken gegen die Planung bestehen. Die vorhandenen Leitungen und Anlagen sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebietes wurden die baulichen Anlagen nach Baugenehmigung auf der Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet. Änderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung sind mit Realisierung der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.</p> <p>Hinweise zur Ver- und Entsorgungssituation werden in der Begründung ergänzt.</p>	Kenntnisnahme



Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
	<p>Ute Glaesel 19. Juni 2025 Seite 2</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>i.A. Ute Glaesel</p> <p>Anlagen 1 Lageplan 1 Kabelschutzanweisung 1 Infolyer für Tiefbaufirmen</p> <div style="text-align: center;">  <p>Ute Glaesel</p> </div> <p><small>Digital signiert von Ute Glaesel DN: OID.2.5.4.97=VATDE-814645262, O=Deutsche Telekom Technik GmbH, SERIALNUMBER=C-603932, SN=Glaesel, G=Ute, CN=Ute Glaesel, E=Ute.Glaesel@telekom.de Grund: Ich bin der Verfasser dieses Dokuments Ort: Datum: 2025.06.19 07:42:29+02'00' Foxit PDF Editor Version: 2024.2.0</small></p>		


Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
33	<p style="text-align: right;">  Handelsverband Nord Hamburg · Schleswig-Holstein Mecklenburg-Vorpommern </p> <p style="text-align: right;">  </p> <p> Handelsverband Nord e.V. Köppelner Str. 92 18055 Rostock Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar cmahnel@wismar.de </p> <p>Rostock, 18. Juni 2025</p> <p> 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof „ / 6. BA“ hier: Einbeziehung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB </p> <p>Sehr geehrte Frau Mahnel,</p> <p>wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit.</p> <p>Gegen die 9. Änderung des B-Plan Nr. 03/90, wie oben genannt, erheben wir keine Einwände und wünschen Ihnen für Ihr Vorhaben viel Erfolg.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir selbstverständlich gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p style="text-align: right;">  Kay-Uwe Teetz Geschäftsführung </p> <p style="text-align: right;"> Kay-Uwe Teetz Geschäftsführung Handelsverband Nord e.V. Köppelner Str. 92 18055 Rostock www.hvnord.de Telefon: 0381 746 33 32 Fax: 0381 749 34 336 E-Mail: teetz@hvnord.de </p> <p style="text-align: right;"> Unser Zeichen Te/GP/Sa </p> <p style="text-align: right;"> Assistenz: Kerstin Sals Telefon: 0381 745 33 32 E-Mail: sals@hvnord.de </p> <p style="text-align: right;"> Forde Sparkasse IBAN: DE33 2105 0170 0081 0550 BIC: NOLADE31K1E </p> <p style="text-align: right;"> Kieler Volksbank eG IBAN: DE77 2109 0007 0090 0040 BIC: GENODEF33HAN </p> <p style="text-align: right;"> Amtsgericht Kiel VR 2102 KI Präsident: Andreas Barthmann </p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung seitens des Handelsverbandes Nord keine Einwände bestehen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>

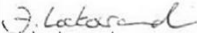
Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis
1	 <p style="text-align: right;">Gemeinde Zierow Der Bürgermeister</p> <p style="text-align: right;">(1)</p> <p style="text-align: center;">amtsangehörige Gemeinde des Amtes Klützer Winkel</p> <hr/> <p>Am Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz Auskunft erteilt: A. Burela Telefon: 038825 / 393-406 E-Mail: a.burela@kluetzer-winkel.de Zimmer: 2.08</p> <p>Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar</p> <p>Zentrale: 038825 / 393-0 Fax: 038825 / 393-710 Internet: www.kluetzer-winkel.de</p> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: Unter Zeichen, Unsere Nachricht vom: 5. Juni 2025 AB, 05.06.25</p> <p>Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung Entscheidung des Bürgermeisters der Gemeinde Zierow</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Der von Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 22.05.2025 den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90, „Friedenshof II/ 6. BA“ gebilligt und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit bestimmt.</p> <p>Es wird von der Stadt Wismar um Stellungnahme der Gemeinde Zierow zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90, „Friedenshof II/ 6. BA“ gebeten.</p> <p>Die Belange der Gemeinde Zierow werden nicht berührt.</p> <p>Daher äußert die Gemeinde Zierow weder Anregungen noch Bedenken zu o.g. Änderung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>S. Langer Bürgermeister</p> 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Gemeinde Zierow nicht berührt und daher weder Anregungen noch Bedenken geäußert werden.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis								
7	<p style="text-align: center;">Amt Neuburg Der Amtsvorsteher Bau und Liegenschaften</p> <p>Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg</p> <hr/> <p>Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 23952 Wismar</p> <p>Sprechtag Dienstag 9:00-12:00 und 14:00-17:30 Uhr Donnerstag 9:00-12:00 und 13:00-15:30 Uhr Freitag 9:00-12:00 Uhr</p> <p>per E-Mail: cmahnel@wismar.de</p> <table border="0"> <tr> <td>Bearbeiter/in</td> <td>Tel.-Durchwahl / e-mail</td> <td>Aktenzeichen</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>J. Lockowand</td> <td>038426/410-31 j.lockowand@amt-neuburg.eu</td> <td>BL/lo</td> <td>18.07.2025</td> </tr> </table> <p>Bebauungsplan Nr. 03/90, „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung der Hansestadt Wismar (Entwurf v. 25.07.2024)</p> <p>hier: Stellungnahme der Gemeinde Hornstorf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf hat in ihrer Sitzung am 17.07.2025 über den o. g. Entwurf vom 25.07.2024 wie folgt beraten:</p> <p><i>„Zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung der Hansestadt Wismar (Entwurf vom 25.07.2024) gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken.“ (Beschluss-Nr. HO/551/2025)</i></p> <p>Mit freundlichem Gruß im Auftrag</p> <p> J. Lockowand Sachbearbeiterin</p>	Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl / e-mail	Aktenzeichen	Datum	J. Lockowand	038426/410-31 j.lockowand@amt-neuburg.eu	BL/lo	18.07.2025	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken geäußert werden.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl / e-mail	Aktenzeichen	Datum								
J. Lockowand	038426/410-31 j.lockowand@amt-neuburg.eu	BL/lo	18.07.2025								

Abwägung zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

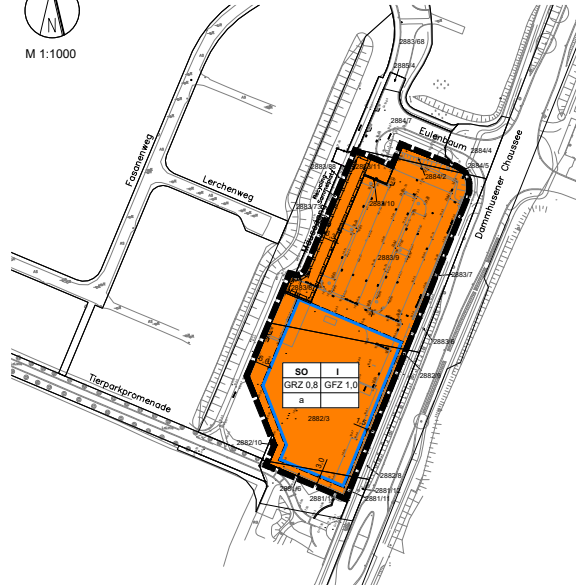
Nr.	Stellungnahme von / vom	Behandlung der Stellungnahme	Ergebnis								
8	<p style="text-align: center;">Amt Neuburg Der Amtsvorsteher</p> <p style="text-align: center;">Bau und Liegenschaften</p> <p style="text-align: right;">(8)</p> <p>Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg</p> <hr/> <p>Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 23952 Wismar</p> <p>Sprechtag Dienstag 9:00-12:00 und 14:00-17:30 Uhr Donnerstag 9:00-12:00 und 13:00-15:30 Uhr Freitag 9:00-12:00 Uhr</p> <p>per E-Mail: cmahnel@wismar.de</p> <table border="0"> <tr> <td>Bearbeiter/in</td> <td>Tel.-Durchwahl / e-mail</td> <td>Aktenzeichen</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>J. Lockowand</td> <td>038426/410-31 j.lockowand@amt-neuburg.eu</td> <td>BL/lo</td> <td>04.07.2025</td> </tr> </table> <p>Bebauungsplan Nr. 03/90, „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung der Hansestadt Wismar (Entwurf v. 25.07.2024)</p> <p>hier: Stellungnahme der Gemeinde Krusenhagen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeindevertretung der Gemeinde Krusenhagen hat in ihrer Sitzung am 09.07.2025 über den o. g. Entwurf vom 25.07.2024 wie folgt beraten:</p> <p><i>„Zum Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung der Hansestadt Wismar (Entwurf vom 25.07.2024) gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken.“ (Beschluss-Nr. KR/217/2025)</i></p> <p>Mit freundlichem Gruß im Auftrag</p> <p> J. Lockowand Sachbearbeiterin</p>	Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl / e-mail	Aktenzeichen	Datum	J. Lockowand	038426/410-31 j.lockowand@amt-neuburg.eu	BL/lo	04.07.2025	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken geäußert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Bearbeiter/in	Tel.-Durchwahl / e-mail	Aktenzeichen	Datum								
J. Lockowand	038426/410-31 j.lockowand@amt-neuburg.eu	BL/lo	04.07.2025								

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II/ 6. BA“

Teil A Planzeichnung



M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

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

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Nahversorgung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GRZ Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des EVB und der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Höhenpunkte in m ü. NNH (DHHN 2016)

Böschung

Planverfasser:



Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II/ 6. BA“, 9. Änderung, gemäß § 10 i.V.m. § 13a BauGB

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), nach der Bauzonierungsverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II/ 6. BA“, 9. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Unverbindliche Planerläuterung

Inhalt des Bebauungsplanes

Gegenstand der 9. Änderung des Bebauungsplanes ist die Umwidmung des im Zuge der 8. Änderung festgesetzten, eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO sowie der dazugehörigen Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ nach § 11 BauNVO.

Teil B - Text

Es gilt die Bauzonierungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 11 BauNVO)
 - Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient der grundzentralen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1300 m², einschließlich eines an den Lebensmittelmarkt angegliederten Backshops inklusive Café.
 - Darüber hinaus sind im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ alle Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, zulässig. Dazu zählen Pkw-Stellplätze und Zufahrten, überdachte Stellplätze für Einkaufswagen und Fahrräder, Ladesäulen und sonstige Nebenanlagen. Die Errichtung von Garagen ist unzulässig. Die Errichtung der o.g. Anlagen und Einrichtungen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen, Säuen und Erhalten von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Innerhalb des Plangebietes ist je sechs oberirdische Kfz-Stellplätze ein standortgerechter, vorrangig gebietsheimischer Baum anzupflanzen. Für alle Baumplantagen gilt, dass eine offene Baumreihe von mindestens 12 m² sowie eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 1,50 m (18 m³) zu gewährleisten ist. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang durch standortgerechte, vorrangig gebietsheimische Bäume zu ersetzen. Der Wurzelbereich der Bäume (Kronenaufbereich zuzüglich einem Abstand von 1,50 m) ist dauerhaft vor Eingriffen zu schützen, Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich sind unzulässig.
 - Unbebaute Freizeitanlagen des Plangebietes sind mit standortgerechten, vorrangig gebietsheimischen Strauchpflanzungen zu begrünen oder als Rasenflächen auszubilden, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang mit standortgerechten, vorrangig gebietsheimischen Strüchern zu ersetzen.

Hinweise

Denkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bodenschutz / Abfall

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenabnahmen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unvollständige Gefüge, Austritt von geringen Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenschutts verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landesamt Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde sowie bei der Hansestadt Wismar wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunderhebungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Munitionsfunde

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesen Gründen sind Tiefbaustellen 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 Munitionsergänzungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Hinweis zu den herangezogenen Gesetzen und Verordnungen

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 in 23666 Wismar, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise und kritischen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 03/90 i.d.F. der 8. Änderung gelten für die Satzung über die 9. Änderung unverändert weiter fort.

Plangrundlagen:

Topographische Karte, Landesamt für Innere Verwaltung M-V (© GeoBasis DE/M-V 2024); Lage- und Höhenplan, Höhenbezug DHHN 2016, Vermessungsbüro Gierke, Barmkow, Februar 2021; eigene Erhebungen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.05.2023. Die örtliche Behörde des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtsanzeiger der Hansestadt Wismar am 22.07.2023 erfolgt.

Wismar, den Der Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 24.07.2023 bis einschließlich 28.07.2023 während der Dienststunden im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. Obergeschoss, unterrichten und zur Planung äußern. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Stadtsanzeiger der Hansestadt Wismar am 22.07.2023 erfolgt.

Wismar, den Der Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den Der Bürgermeister

4. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 22.05.2025 den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, den Der Bürgermeister

4.2 Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung dazu wurden in der Zeit vom 10.08.2025 bis zum 11.07.2025 auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und waren im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen während der Öffnungszeiten im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. Obergeschoss, öffentlich ausgestellt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 07.08.2025 durch Veröffentlichung im Stadtsanzeiger der Hansestadt Wismar und im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, den Der Bürgermeister

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

Wismar, den Der Bürgermeister

6. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am

Wismar, den Der Bürgermeister

7. Der Flächenzonierungsplan wird im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 ist nach dieser Berichtigung aus dem wirksamen Flächenzonierungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, den Der Bürgermeister

8. Die Überarbeitungsfrist der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 mit dem am gefassten Beschluss wird bestätigt. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Wismar, den Der Bürgermeister

9. Der Beschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am örtlich im Stadtsanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wismar, den Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonierungsverordnung - BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahabes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2642), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 08. Dezember 2022

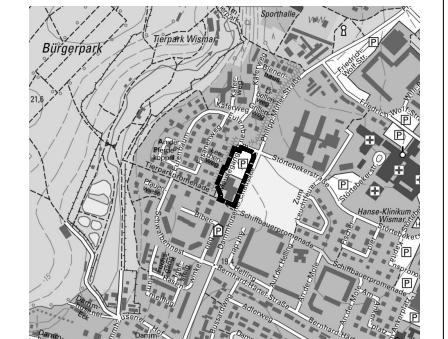
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmrichtlinieverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 12, 247), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383)

Übersichtsplan



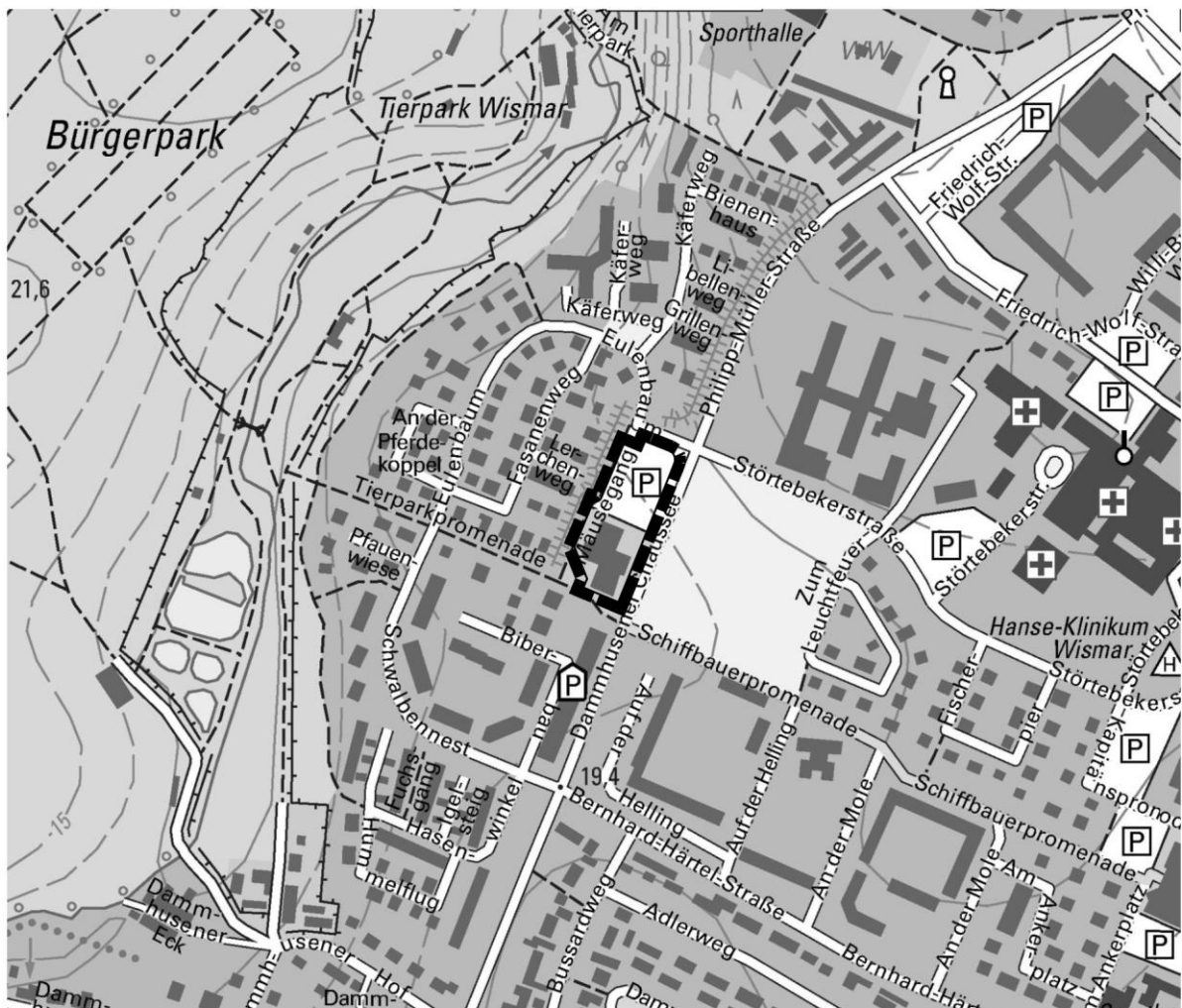
Auszug aus der topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2024

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR über die 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 03/90 „Friedenshof II/ 6. BA“

bezogen auf das Gelände des Einkaufsmarktes in der Tierparkromenade 1

SATZUNGSBESCHLUS

Bearbeitungsstand 07.08.2025



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über die

9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“

bezogen auf das Gelände des Einkaufsmarktes in der Tierparkpromenade 1

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 07.08.2025

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Planungsziele und Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	4
2. Planungskonzept.....	7
2.1 Ausgangssituation	7
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	10
2.4 Flächenbilanz.....	11
3. Ver- und Entsorgung	11
4. Immissionsschutz.....	11
5. Umweltbelange	12
5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB	12
5.2 Charakterisierung des Plangebietes	12
5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	13
5.4 Schutzgut Wasser.....	14
5.5 Artenschutz.....	15
6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	16
7. Sonstiges.....	16
Ausfertigungsvermerk	17

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Planungsziele und Planverfahren

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 29.06.2023 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II, IV.BA“ gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Der Stadt Wismar lag ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes des Unternehmens vor, das Grundstücke innerhalb des Plangebietes erworben und einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsraumfläche von derzeit 800 m² errichtet hat. Ziel ist nun die Erweiterung der Verkaufsraumfläche auf 1300 m² und damit die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Maßgaben nach § 13a BauGB. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit der vorliegenden Planung werden Flächen überplant, die bereits baulich genutzt werden.

Die zulässige Grundfläche innerhalb des Bebauungsplanes bleibt mit ca. 5100 m² weit unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: GGB- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Erstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind die Umweltbelange zu beachten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung, wurde in der Sitzung der Bürgerschaft am 22.05.2025 gebilligt. Mit diesem Entwurf wurden die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen im Zeitraum Juni/Juli 2025 durchgeführt. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine Änderungen für die Planung. In der Begründung wurden Hinweise zur raumordnerischen Beurteilung sowie zur Ver- und Entsorgungssituation im Plangebiet ergänzt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Hansestadt Wismar. Der Geltungsbereich mit einer Fläche von etwa 0,64 ha umfasst die Flächen eines Einzelhandelsstandortes mit zugehöriger Kfz-Stellplatzfläche in der Tierparkpromenade 1.

Der Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 wird begrenzt im Nordosten durch die Straße „Eulenbaum“, im Südosten durch die „Dammhusener Chaussee“, im Südwesten durch die „Tierparkpromenade“ und im Nordwesten durch den Geh- und Radweg „Mäusegang“.



Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2022)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

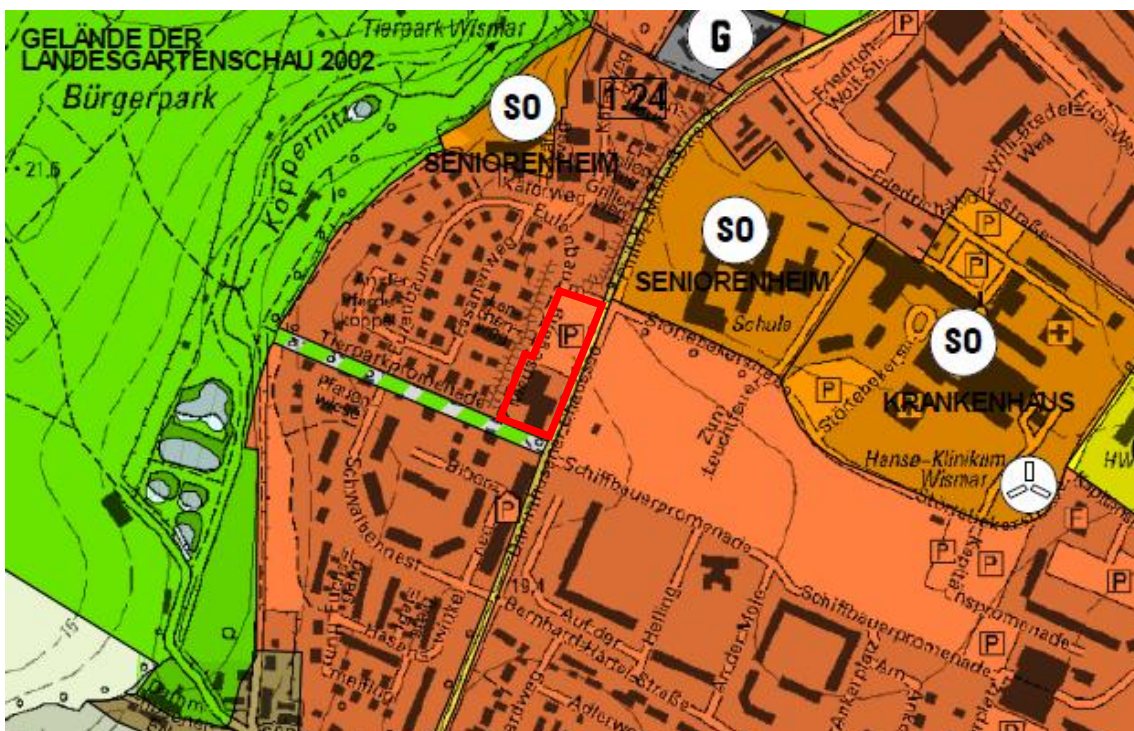


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes

Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Bereich des Plangebietes ist Bestandteil der dargestellten Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan ist im Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351)

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 Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 03/90 in der Fassung der 8. Änderung der Hansestadt Wismar, die topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2024), der Lage- und Höhenplan, Höhenbezug DHHN2016, Vermessungsbüro Gierke, Barnekow, Februar 2021 sowie eigene Erhebungen.

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) über das die entsprechende Landesverordnung am 31.08.2011 in Kraft getreten ist. Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Entsprechend dem RREP ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Letzteres wird hier u.a. so begründet: „Wismar ist mit seinem Seehafen sowie der Werft- und Holzindustrie das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburgs“ sowie Tourismus- und Hochschulzentrum. „Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden“.

Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2 (7) LEP) wird im RREP WM (3.2.1 (4)) wie folgt untersetzt: „Mittelzentren sollen als

- Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs,
- regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und
- Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden.“

Als Ziel der Raumordnung wurde formuliert (3.2.1 (5) RREP WM): „In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.“ Dies wird damit begründet, dass sich „die Hansestadt Wismar aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab[hebt]. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken.“

Aus raumordnerischer Sicht kann dem geplanten Vorhaben gemäß Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 12.11.2024 und 30.06.2025 zugestimmt werden:

„Mit der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf eine Verkaufsfläche von max. 1.300 m² inkl. Bäckerei mit Café wird die Grenze der Großflächigkeit i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten, so dass insbesondere das Kapitel 4.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 (LEP M-V) als Bewertungsgrundlage herangezogen wird. Beurteilungsrelevant sind insbesondere Lage, Größe und Sortimentsstruktur des Einzelhandelsgroßprojektes.

Gemäß Programmsatz 4.3.2 (1) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten zulässig. Der Hansestadt Wismar wird gemäß RREP WM Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (vgl. Programmsatz 3.2.1 (3) Z RREP WM). Das Vorhaben entspricht somit dem vorgenannten Programmsatz.

Die Größe, Art und Zweckbestimmung sollen der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen und den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (vgl. Programmsatz 4.3.2 (2) Z LEP M-V). Mit dem Vorhaben ist die Erweiterung der Verkaufsfläche eines bestehenden Lebensmittelmarktes vorgesehen, um sich im Mittelzentrum Wismar zukunftsfähig aufstellen zu können. Der Markt übernimmt die Versorgungsfunktion für die südlich, westlich und nördlich angrenzenden Wohnquartiere, so dass die Größe, Art und Zweckbestimmung des Vorhabens grundsätzlich der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Wismar als Zentraler Ort entsprechen.

Gemäß Programmsatz 4.3.2 (3) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig. Der Stadt-Umland-Raum Wismar verfügt über ein Einzelhandelskonzept (REHK) von 2012 und dessen Fortschreibung von 2020. Die Fortschreibung enthält insbesondere Aktualisierungen bezogen auf konkrete Standorte, die allgemeinen Festlegungen des REHK von 2012 gelten weiterhin fort. [...]

Mit Blick auf die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Marktes ist festzustellen, dass durch den internen Umbau und die zeitgemäße Gestaltung der Filiale eine qualitative Verbesserung der wohnortnahen Versorgung erreicht und damit zur Standortsicherung beigetragen wird. Mit dem Vorhaben ist keine flächenmäßige Vergrößerung des Marktes und keine Sortimentsänderung verbunden, so dass die Verkaufsflächenanpassung raumordnerisch mitgetragen werden kann.“

Gemäß 4.3.2 (6) RREP WM sollen ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen in Zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. Dabei sollen auch die zentralen Versorgungsbereiche benannt werden.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) für den Stadt-Umland-Raum Wismar von 2012 und in der Fortschreibung von 2020, ist dieser hier betrachtete Einzelhandelsstandort an der Tierparkpromenade als einer der sieben solitären Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage für die Hansestadt Wismar definiert, die zur Abdeckung räumlicher Versorgungslücken und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung dienen sollen. Diese Standorte erfüllen durch ihre städtebaulich integrierte Lage den Charakter als solitäre Nahversorgungsstandorte, die zur wohnungsnahen, fußläufigen Versorgung der im Nahbereich wohnenden Bevölkerung insbesondere mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs beitragen.

Eine Sicherung und gegebenenfalls auch standörtliche Verkaufsflächenanpassung zur langfristigen Standortsicherung dieses bestehenden Standortes wird laut REHK grundsätzlich als sinnvoll erachtet.

Auf eine alternative Standortprüfung verzichtet die Stadt, da die vorliegende Änderung einen bereits vorhandenen, im REHK geprüften Einzelhandelsstandort betrifft.

Naturschutzrelevante, landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Für den Bereich der 9. Änderung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 03/90 in der Fassung der 8. Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“ ist seit dem 22.01.1992 rechtskräftig. Er wurde als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebietes einschließlich der hierfür erforderlichen Nahversorgungseinrichtungen aufgestellt.

Das Planungsziel gemäß der 8. Änderung bestand für den Bereich der vorliegenden Planung darin, ein eingeschränktes Gewerbegebiet für einen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zu entwickeln.

Das Plangebiet wurde nach dem Rückbau des durch einen Brand zerstörten Lebensmittelmarktes wieder neu mit einem Marktgebäude bebaut, dessen Verkaufsfläche sich zunächst auf die gemäß der 8. Änderung zulässigen 800 m² beschränkt. Zusätzlich wurde innerhalb des Gebäudes ein Trockenlager eingerichtet.

Die Stellplatzflächen wurden erneuert und Einzelbaumanpflanzungen erfolgten zur Begrünung und positiven Gestaltung des Gebietes.

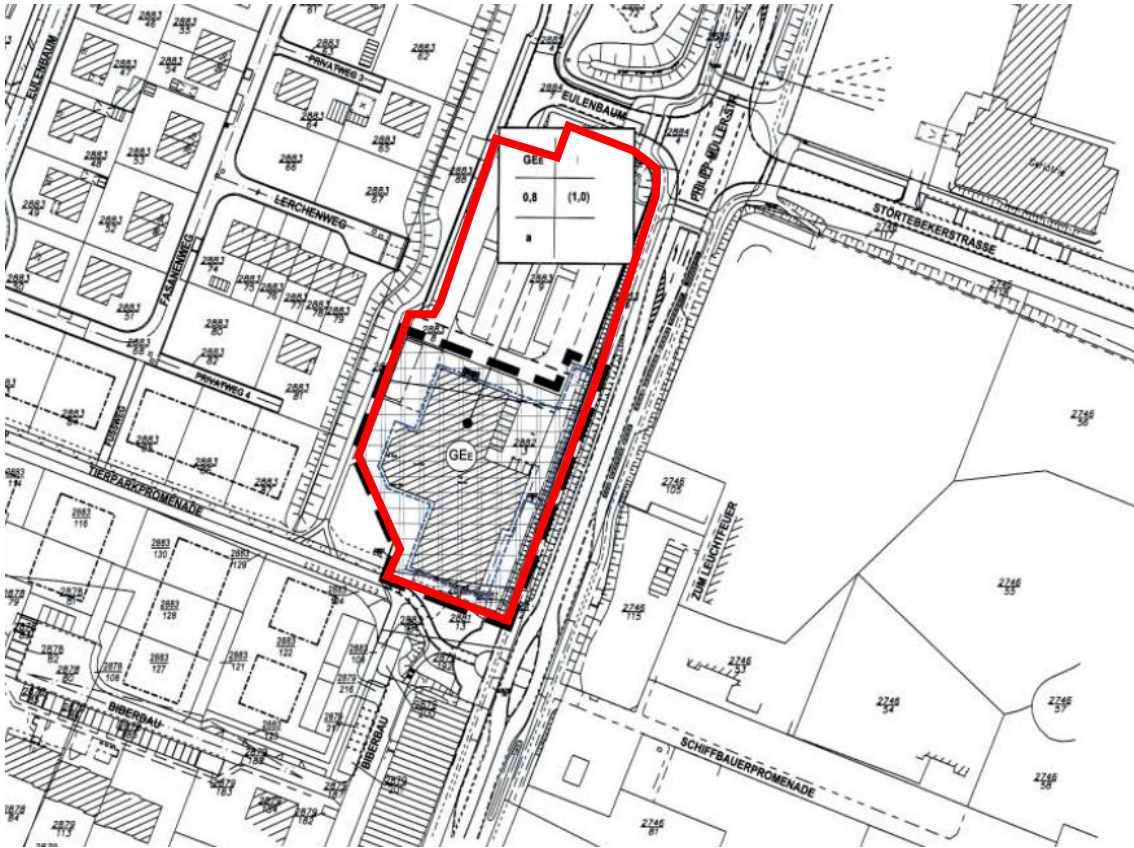


Abbildung 3: Kennzeichnung des Bereiches der 9. Änderung im Bebauungsplan Nr. 03/90 in der Fassung der 8. Änderung der Hansestadt Wismar

Am „Mäusegang“, außerhalb des Plangebietes ist ein Recyclingcontainer-Sammelplatz vorhanden, der für Fahrzeuge über das Plangebiet erreichbar ist.

Das Plangebiet, an der „Dammhusener Chaussee“ als Ortsdurchfahrtstraße gelegen, zeichnet sich durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung mit einer sehr guten Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer und einer guten Anbindung an des Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs aus.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliches Konzept

Der ansässige Nahversorger beantragte, die Verkaufsraumfläche entsprechend den aktuellen Anforderungen zu erweitern.

Die Notwendigkeit der Vergrößerung der Verkaufsfläche begründet sich konzeptionell durch breite, freie Gänge, niedrigere Regalhöhen, ausreichend breite sowie sichtbare Regalplatzierungen und logistische Belange. Es ist erforderlich und zeitgemäß, eine moderne, übersichtliche, helle und damit kundenfreundliche Einkaufsatmosphäre zu schaffen.

Eine größere Verkaufsfläche resultiert weiterhin aus betrieblichen Anforderungen. Mehr Platz vereinfacht zum einen die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren, zum anderen werden die Lagerflächen reduziert, indem die Waren in ausreichender Menge im Verkaufsraum beim Kunden verfügbar sind statt im Filiallager.

Mit der großzügigen Gestaltung der Filiale und der optimierten Warenpräsentation wird die Kundenfreundlichkeit und die von den Anwohnern gewünschte qualitative Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung erhöht.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche soll dieser Einzelhandelsstandort zeitgemäß und zukunftsfähig gestaltet werden, qualitative konzeptionelle Schwächen sollen durch die größere Flächenverfügbarkeit beseitigt werden. Bauliche Veränderungen des neu gebauten Gebäudekörpers sind mit Realisierung der Planung nicht verbunden, es werden lediglich bauliche Änderungen innerhalb des Gebäudes erfolgen.

Ziel der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 1.300 m² einschließlich des angegliederten Bäckers mit Café.

Die Verkehrserschließung für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr wird über die bestehenden, angrenzenden und umgebenden Straßen gesichert (siehe Punkt 2.3 der Begründung).

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung für großflächigen Einzelhandel als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Es dient der grundzentralen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen.

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von insgesamt 1.300 m², einschließlich eines an den Lebensmittelmarkt angegliederten Backshops inklusive Café.

Darüber hinaus sind im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ alle Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, zulässig. Dazu zählen Pkw-Stellplätze (auch überdacht) und Zufahrten, überdachte Stellplätze für Einkaufswagen und Fahrräder, Ladesäulen und sonstige Nebenanlagen. Die Errichtung von Garagen ist unzulässig. Die Errichtung der o.g. Anlagen und Einrichtungen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Eine Überdachung der Stellplätze mit PV-Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist somit z.B. möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen um das Bestandsgebäude bestimmt, die Spielraum für kleinteilige Erweiterungen ermöglichen. Die zugehörigen Kfz-Stellplätze liegen auch weiterhin nördlich des Lebensmittelmarktes.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung sowie der Bauweise behalten die bisherigen Festsetzungen ihre Gültigkeit. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl 1,0, bei einem Vollgeschoss sowie der zulässigen abweichenden Bauweise, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes ist je sechs oberirdischer Kfz-Stellplätze ein standortgerechter, vorrangig gebietsheimischer Baum anzupflanzen. Für alle Baumpflanzungen

gilt, dass eine offene Baumscheibe von mindestens 12 m² sowie eine Mindestdiefe des durchwurzelbaren Raumes von 1,50 m (18 m³) zu gewährleisten ist. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang durch standortgerechte, vorrangig gebietsheimische Bäume zu ersetzen. Der Wurzelschutzbereich der Bäume (Kronentraufbereich zuzüglich einem Abstand von 1,50 m) ist dauerhaft vor Eingriffen zu schützen, Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich sind unzulässig.

Unbebaute Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind mit standortgerechten, vorrangig gebietsheimischen Strauchpflanzungen zu begrünen oder als Rasenflächen auszubilden, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang mit standortgerechten, vorrangig gebietsheimischen Sträuchern zu ersetzen.

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise und örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 03/90 i.d.F. der 8. Änderung gelten für die Satzung über die 9. Änderung unverändert weiter fort.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches für den Kfz-Verkehr ist über die Straße „Eulenbaum“, die wiederum an die „Dammhusener Chaussee“ anbindet, gesichert. Für Fußgänger und Radfahrer bestehen darüber hinaus weitere Anbindungsmöglichkeiten über die „Tierparkpromenade“, den „Mäusegang“, die „Schiffbauerpromenade“ und die „Dammhusener Chaussee“.

Am Standort besteht bereits ein baugenehmigter Lebensmittelmarkt mit maximal 800 m² und dazugehörigen Kfz-Stellplätzen.

Mit der Vergrößerung der Verkaufsraumfläche sind nur bauliche Maßnahmen innerhalb des Gebäudes verbunden. Änderungen hinsichtlich des Anlieferungskonzeptes bzw. eine Erhöhung des Anlieferverkehrs ergeben sich dadurch nicht. Durch die erhöhte Vorhaltefläche für Waren erfolgt die Belieferung „großer“ Filialen in zeitlich größeren Abständen als für Filialen mit kleineren zur Verfügung stehenden Flächen.

Weiterhin ist eine erhöhte Anzahl an Kunden und dem damit verbundenen Verkehr nicht zu erwarten. Mit der Vergrößerung der Verkaufsraumflächen soll ein geändertes, aktuelles Ladeneinrichtungskonzept, insbesondere zur Präsentation der Frischebereiche, umgesetzt werden. Gegenwärtig sind die Sortimentsartikel deutlich enger sowie in geringerer Stückzahl platziert und damit weniger übersichtlich für den Kunden dargeboten.

Die verkehrliche Anbindung an die Straßen „Eulenbaum“ und „Dammhusener Chaussee“ wurde in der Vergangenheit leistungsfähig ausgebaut und war bereits für den vorherigen Standort mit Lebensmittel-, Getränkemarkt, Friseur, Bäcker etc., voll funktionstüchtig. Es ergeben sich, wie dargelegt, keine geänderten Anforderungen.

Für den Änderungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar. Es ist je 20 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz herzustellen. Bei einer Verkaufsraumfläche von 1.300 m² ergibt sich ein Bedarf von 65 Stellplätzen. Innerhalb des Änderungsbereiches wurden bereits 74 Stellplätze hergestellt.

Über das nordwestlich gelegene Flurstück 2883/11 verläuft eine Fahrtrasse, die zum einen als Zufahrt zum angrenzenden Recycling-Sammelplatz für die Öffentlichkeit und

zur Bewirtschaftung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Stadt Wismar (EVB) dient. Zum anderen ist über diese Fahrtrasse die Anfahrt von Stellplätzen und die Belieferung des ansässigen Lebensmittelmarktes gesichert. Diese Flächen werden mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des EVB und der Allgemeinheit festgesetzt.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Änderungsbereiches beträgt 0,64 ha. Die Fläche ist ausschließlich als Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ festgesetzt.

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Änderungsbereiches ist bereits vorhanden. Geänderte Anforderungen aufgrund der Planungsziele ergeben sich nicht.

Die Zuständigkeit zur zentralen Trinkwasserversorgung liegt bei der Stadtwerke Wismar GmbH. Für das Plangebiet kann über Hydranten die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde durch die Hansestadt auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB) übertragen. Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird im Trennsystem abgeleitet.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Wismar GmbH sowie über die PV-Anlagen auf dem Dach des Einzelhandelsmarktes sichergestellt. Der Anschluss an das Netz der Telekommunikation besteht über Telekommunikationslinien der Telekom.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bzw. den aus dem Plangebiet zu erwartende Emissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

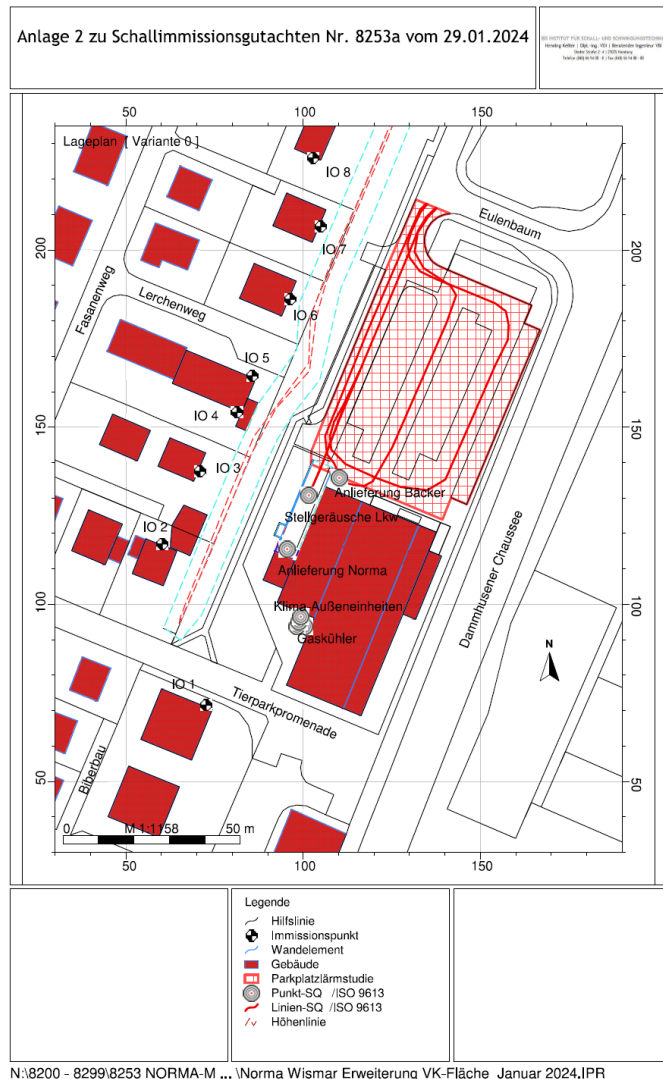
Zur Beantwortung dieser Frage wurde ein Schallimmissionsgutachten (Nr. 8253a) für die „Erweiterung der Verkaufsfläche des NORMA Marktes durch die Auflösung des Trockenlagers“, Tierparkpromenade 1, 23966 Wismar durch das Institut für Schall- und Schwingungstechnik (Hamburg, 29.01.2024) erarbeitet.

Als Schallquellen wurden der Anlieferverkehr mit Be- und Entladung, der Verkehr im Zusammenhang mit den Kfz-Stellplatzflächen sowie der technische Betrieb (Gaskühler, Klimaaußeneinheiten) beachtet.

In der gutachterlichen Zusammenfassung wird dargestellt: „Die Berechnungen haben sowohl für die Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) als auch für die Nachtzeit (lauteste Nachtstunde im Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr) an allen maßgeblichen Immissionsorten ausreichend niedrige Beurteilungs- und Spitzenschalldruckpegel ergeben, so dass die gemäß der TA Lärm zugrunde zu legenden Anforderungen erfüllt werden.“

Lärmschutzmaßnahmen werden dementsprechend nicht notwendig.

Abbildung 4: Auszug aus dem o.g. Gutachten mit Darstellung der Emissionsquellen und der betrachteten Immissionsorte.



IMMI 2023

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Erstellung des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt auch die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Bei Erfordernis sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

5.2 Charakterisierung des Plangebietes

Das Plangebiet ist mit einem Lebensmittelmarkt und den dazugehörigen Kfz-Stellplatzflächen bebaut. Zur Begrünung und Gliederung des Gebietes wurden Einzelbäume angepflanzt.

5.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Für das Plangebiet werden aufgrund der Siedlungslage keine übergeordneten Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) Westmecklenburg (September 2008) formuliert. Die Stadt Wismar befindet sich nach dem GLRP WM in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ in der Großlandschaft 102 „Wismarer Land und Insel Poel“ (siehe GLRP WM, Textkarte 1- Naturräumliche Gliederung). Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Wismar und liegt somit innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen. Demnach liegen keine weiteren Informationen bezüglich Schutzwürdigkeiten vor. Besondere Arten und Lebensräume sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Ein Biotopverbund im engeren Sinne nach § 3 BNatSchG liegt im Stadtgebiet nicht vor.

Aus dem gutachtlichen Landschaftsrahmenplan ergeben sich keine naturschutzfachlichen Zielvorgaben, die für die Planung zu berücksichtigen wären.

Flächennutzungsplan

Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als Wohnbauflächen darstellt. Der Flächennutzungsplan ist für den Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Weiteres ist dem Punkt 1.3 der Begründung zu entnehmen.

Schutzgebiete internationaler und nationaler Bedeutung

Innerhalb sowie in nächster Nähe zum Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete internationaler oder nationaler Bedeutung. Eine Beeinträchtigung auf Schutzgebiete kann durch das Vorhaben somit ausgeschlossen werden.

Schutzobjekte

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches und innerhalb des Wirkungsbereiches (200 m) des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V bekannt.

Eine Beeinträchtigung von geschützten Biotopen ist somit nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Bäume sowie Alleen und Baumreihen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wurden zur Gliederung, Begründung und Gestaltung der Kfz-Stellplatzflächen Einzelbäume angepflanzt.

Gesetzlich geschützte Einzelbäume, Alleen oder Baumreihen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

5.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser - Bestand

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers WP_KW_2_16 mit dem Wasserkörpernamen „Wallensteingraben“. Das gesamte Gebiet des Grundwasserkörpers liegt in der Flussgebietseinheit „Warnow/Peene“.

Der Grundwasserkörper „Wallensteingraben“ wird in einen schlechten chemischen Zustand eingeordnet, sowie in einen mengenmäßig schlechten Zustand kategorisiert. Der Hauptstoffeinträger ist die Landwirtschaft mit Stoffeinträgen von Nitrat, Phosphat, Metazachlorsulfonsäure, Sulfaten und Bentazon. Des Weiteren liegen Beeinträchtigungen durch eine zu hohe Wasserentnahme der Grundwasserressourcen durch Landwirtschaft oder der öffentlichen Wasserversorgung vor. Maßnahmen, die zur Verbesserung der chemischen Belastungen führen sollen, sind bis 2033 geplant und dem Maßnahmenkatalog zur Zielerreichung der WRRL, dem Bewirtschaftungsplan des 3. Bewirtschaftungszeitraumes der WRRL zu entnehmen. Hierbei handelt es sich vor allem um konzeptionelle Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Reduzierung der Wasserentnahme.

Oberflächenwasser - Bestand

In der näheren Umgebung, in einer Entfernung von mindestens 250 m westlich zum Plangebiet, befindet sich das Fließgewässer „Köppernitz“ (KGNW-1600), ein berichtspflichtiges Gewässer im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Das Fließgewässer liegt in der Flussgebietseinheit „Warnow/Peene“. Das ökologische Potential wird insgesamt mit mäßig und der chemische Zustand mit nicht gut bewertet. Signifikante Belastungen sind u.a. auf Einträge aus der Landwirtschaft sowie physische Veränderungen des Flussbettes zurückzuführen. Maßnahmen sind auch nach 2027 geplant und dem Maßnahmenkatalog zur Zielerreichung der WRRL, dem Bewirtschaftungsplan des 3. Bewirtschaftungszeitraumes der WRRL zu entnehmen. Hierbei handelt es sich vor allem um Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen, konzeptionelle Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit und zur Verbesserung von Habitaten im Gewässerkorridor.

Planung und Bewertung

Die EU-Wasserrahmenlinie (WRRL) fordert für alle europäischen Gewässer einen Zustand hoher Wasserqualität und Strukturvielfalt, der genug Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt bietet. Die Bewirtschaftung der Gewässer, das sind Flüsse, Seen, Grundwasser, Übergangsgewässer und Küstengewässer, ist auf dieses Ziel auszurichten.

Ziel der WRRL ist es, einen mindestens „guten Zustand“ der Oberflächengewässer und einen „guten quantitativen und chemischen Zustand“ des Grundwassers der Europäischen Union zu erreichen. Für künstliche und erheblich veränderte Gewässer ist das „gute ökologische Potential“ zu erreichen (WRRL- MV).

Auswirkungen auf die Gewässer:

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung ergeben sich keine veränderten Wirkungen auf Gewässer.

Eingriff in Ufer- Gewässerkorridore:

Durch das Bauvorhaben werden keine direkten Eingriffe in Ufer- und Gewässerkorridore vorgenommen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Gewässerentwicklungskorridore.

Gefährdung durch Hochwasser:

Das Plangebiet befindet sich westlich eines durch Hochwasser potenziell gefährdeten Bereiches und in der Nähe des Mühlenteiches, einem gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) Gewässer I. Ordnung, für das das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) nach § 107 Abs. 4 LWaG M-V grundsätzlich die zuständige untere Wasserbehörde ist.

Das Bemessungshochwasser (BHW) für den Bereich der Wismarbucht wird mit 3,70 m ü. NHN angesetzt, zuzüglich Wellenauflauf. Die Hansestadt Wismar verfügt derzeit über keinen ausreichenden Hochwasserschutz. Bei einer Höhenlage unter 3,70 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen.

Die Höhen im Plangebiet liegen zwischen ca. 16 und 18 m ü. NHN. Das Vorhabengebiet ist mit Blick auf das Regelhochwasser (RHW) derzeit nicht überflutungsgefährdet. Dennoch können Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden. Das Risiko für Hochwasserschäden an baulichen Anlagen liegt beim Vorhabenträger. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde durch die Hansestadt auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB) übertragen. Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird grundsätzlich im Trennsystem abgeleitet.

5.5 Artenschutz

Für zulässige Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“).

Mit der Planung soll für einen bestehenden Lebensmittelmarkt mit Kfz-Stellplatzanlage die Verkaufsraumfläche vom maximal 800 m² auf 1300 m² erhöht werden. Mit Realisierung der Planung sind keine Baumaßnahmen außerhalb des Gebäudekörpers verbunden, so dass unzulässige Beeinträchtigung von artenschutzrechtlichen Belangen ausgeschlossen werden können. Sofern künftig dennoch bauliche Erweiterungen erfolgen, sind die artenschutzrechtlichen Regelungen grundsätzlich zu berücksichtigen.

6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend im Privateigentum. Die Planungskosten trägt der private Eigentümer, die Sicherung erfolgt im Städtebaulichen Vertrag mit der Hansestadt Wismar.

7. Sonstiges

Denkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bodenschutz / Abfall

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (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 beim Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde sowie bei 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.

Munitionsfunde

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.

Ausfertigungsvermerk

Die Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“ der Hansestadt Wismar wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft am gebilligt.

Wismar, den

Thomas Beyer
Bürgermeister der
Hansestadt Wismar