

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 08/91 "Lembkenhof", 1. Änderung,
Abwägung und Satzungsbeschluss**

Datum: 25.09.2025
Federführung: 60.2 Abt. Planung
Beteiligte Ämter: I Bürgermeister
II Senator
60 BAUAMT
Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Sanierungsausschuss (Vorberatung)	13.10.2025	Ö
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Entscheidung)	30.10.2025	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 BauGB sowie die während der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembkenhof“, 1. Änderung mit dem Ergebnis geprüft, dass Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen vom

- LK Nordwestmecklenburg, Untere Bodenschutzbehörde,
- LK Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde,
- Bürgermeister der HWI, Untere Bauordnungsbehörde,
- Bürgermeister der HWI als Straßenbaulastträger und
- von den Stadtwerken Wismar GmbH
berücksichtigt wurden und die Stellungnahme vom

- Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Abt. Naturschutz, Wasser und Boden,
- Einwender 1
teilweise berücksichtigt 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. 8/91 „Lembkenhof“, 1. 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. 8/91 „Lembkenhof“, 1. 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. 8/91 „Lembkenhof“, 1. Änderung wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (Anlage 3)

5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembkenhof“, 1. 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 8/91 „Lembkenhof“, 1. Änderung den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Begründung

Die Bürgerschaft der HWI hat auf ihrer Sitzung am 17.12.2020 (VO/2020/3740) beschlossen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembkenhof“, 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 Veröffentlichungsbeschluss wurde am 21.07.2025 (VO2025/0421) gefasst. Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB fand in der Zeit vom 24.07.2025 bis einschließlich 01.09.2025 und die Veröffentlichung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.07.2025 bis einschließlich 01.09.2025 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Stellungnahme abgegeben worden. Von den 43 beteiligten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben 25 Beteiligte eine Stellungnahme abgegeben und davon enthielten 5 Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen. Die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen 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 TÖB+Nachbargem. (öffentlich)

2 - Anlage 2- Abwägung Öffentlichkeit (öffentlich)

3 - Anlage 3 - Bebauungsplan (öffentlich)

4 - Anlage 4 - Begründung (öffentlich)

Der Bürgermeister

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

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6-8 19053 Schwerin	06.08.2025	<p>Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) 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><i>Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele</i></p> <p>Zur Bewertung hat der Entwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembkenhof“ der Hansestadt Wismar bestehend aus Planzeichnung (Stand: Juni 2025) und Begründung vorgelegen. Mit dem Vorhaben möchte die Hansestadt Wismar die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf eine Verkaufsfläche von max. 1.100 m² (zzgl. Nebenräumen und Betriebsflächen) und damit die Entwicklung als großflächiger Einzelhandelsstandort erreichen. Der Standort hat derzeit eine Verkaufsfläche von rd. 800 m² und soll nach aktueller Planung durch bauliche Veränderungen innerhalb des Gebäudebestandes vergrößert werden. Dadurch soll ein den aktuellen Anforderungen entsprechendes Ladeneinrichtungskonzept umgesetzt und damit die Attraktivität des Angebotes erhöht werden. Mit der Erweiterung ist keine Sortimentsänderung verbunden. Das bestehende Gebäude weist in einem Bereich einen 3-geschossigen Turm mit Wohn- und Büronutzungen auf, für die keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Fläche von 0,5 ha einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 8/91 und liegt im Stadtteilgebiet Lübsche Burg. Mit der Planänderung erfolgt die Umwidmung des bisher festgesetzten Mischgebietes MI 5 in ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Wohn- und Bürokomplex“. Es wird die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m² im Erdgeschoss sowie von Büro-, Geschäfts- und Wohnnutzungen und sonstigen Gewerbebetrieben i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr.2 BauNVO in den Geschossen zwei bis fünf festgesetzt. Die Änderungsplanung beinhaltet zudem geringfügige Anpassungen der Baugrenzen, so dass</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgetragen. Für den Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8/91 „Lembkenhof“ der Stadt Wismar ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung im Erdgeschoss prinzipiell geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar wird der Vorhabenbereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Wohn- und Bürokomplex“ angepasst werden.</p> <p><i>Raumordnerische Bewertung</i></p> <p>Mit der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf eine Verkaufsfläche von max. 1.100 m² 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 die 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 umgebenden Wohnquartiere, so dass die Größe, Art und Zweckbestimmung des Vorhabens grundsätzlich der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Wismar als Zentraler Ort entsprechen. Entsprechend Karte 6 in der 3. Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2020 der Hansestadt Wismar ist der Lebensmittelmarkt in einem 500 m Radius der einzige Versorgungsstandort in fußläufiger Entfernung. 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</p>	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>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. Mit Blick auf die vorgesehene Verkaufsflächenenerweiterung 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 aktuell keine flächenmäßige Vergrößerung des Marktes und keine Sortimentsänderung verbunden, so dass die Verkaufsflächenanpassung raumordnerisch mitgetragen werden kann. Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenstandort in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. einem Tourismusentwicklungsraum (vgl. Programmsätze 4.6 (4) LEP M-V und 3.1.3 (3) RREP WM), einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 3.1.3 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM) sowie angrenzend an ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung (vgl. Programmsatz 7.2 (2) LEP M-V). Die vorgenannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.</p> <p><i>Bewertungsergebnis</i> Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</p> <p><i>Abschließende Hinweise</i> Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein digitales Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gern. § 19 LPIG zu übersenden.</p>	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag						
2.	<p>Landkreis Nordwestmecklenburg c/o Stabstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Postfach 1565 23958 Wismar</p>	28.08.2025	<p>Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 der Hansestadt Wismar im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand Juni 2025 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen des Landkreises NWM:</p> <table border="1" data-bbox="696 496 1238 687"> <tr> <td data-bbox="696 496 965 600"> FD Bauordnung und Planung <ul style="list-style-type: none"> Bauleitplanung </td> <td data-bbox="978 496 1238 600"> FD Umwelt und Regionalentwicklung <ul style="list-style-type: none"> Untere Wasserbehörde Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Untere Naturschutzbehörde </td> </tr> <tr> <td data-bbox="696 601 965 660"> FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Straßenaufsichtsbehörde Straßenbaulasträger </td> <td data-bbox="978 601 1238 660"> FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> Untere Straßenverkehrsbehörde </td> </tr> <tr> <td data-bbox="696 662 965 687"> FD Öffentlicher Gesundheitsdienst </td> <td data-bbox="978 662 1238 687"></td> </tr> </table> <p>Die Äußerungen und Hinweise, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind, sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.</p> <p>1. Bauleitplanung Es werden keine bauplanungsrechtlichen Belange geltend gemacht.</p> <p>2. Untere Wasserbehörde Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Die technische Erschließung des Plangebietes ist bereits erfolgt (Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser). Durch die 1.Änderung werden keine Änderungen an der Ver- und Entsorgung vorgenommen. Wasserrechtliche Belange werden mit der 1. Änderung nicht berührt.</p> <p><i>Rechtsgrundlagen</i> WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen BauGB Baugesetzbuch</p>	FD Bauordnung und Planung <ul style="list-style-type: none"> Bauleitplanung 	FD Umwelt und Regionalentwicklung <ul style="list-style-type: none"> Untere Wasserbehörde Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Untere Naturschutzbehörde 	FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Straßenaufsichtsbehörde Straßenbaulasträger 	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> Untere Straßenverkehrsbehörde 	FD Öffentlicher Gesundheitsdienst		<p>Zu 1. Bauleitplanung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zu 2. Untere Wasserbehörde Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>
FD Bauordnung und Planung <ul style="list-style-type: none"> Bauleitplanung 	FD Umwelt und Regionalentwicklung <ul style="list-style-type: none"> Untere Wasserbehörde Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Untere Naturschutzbehörde 									
FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Straßenaufsichtsbehörde Straßenbaulasträger 	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> Untere Straßenverkehrsbehörde 									
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst										

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>3. Untere Abfallbehörde Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Folgende ergänzten bzw. korrigierten Inhalte als Hinweise zum Abfallrecht sind angebracht:</p> <p>Büros und Geschäfte unterliegen im Betrieb den Getrennthaltungs- und Dokumentationspflichten nach § 3 GewAbfV. Weitere Vorgaben wie BattG, ElektroG oder GefahrstoffV bleiben zu beachten. Besonders für großflächigen Einzelhandel wie Lidl wird auf weitreichende Rücknahmepflichten hingewiesen.</p> <p>Abfälle aus Baumaßnahmen sind entsprechend GewAbfV § 8 getrennt zu halten und der Verbleib ist zu dokumentieren.</p> <p>In Dämmstoffen auf Styroporbasis (EPS oder XPS) wurde vor 2016 das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) verwendet. Sie müssen separat gesammelt und entsorgt werden und unterliegen der Nachweis- und Registerpflicht. Aus Vorsorgegründen ist daher eine Wiederverwendung von Abbruchhölzern oder eine Abgabe an Dritte z.B. als Brennholz unzulässig (Abbruchhölzer i.d.R. All-Holz bis AIV-Holz nach Anhang III AltholzV).</p> <p>Aushubmaterialien</p> <p>Das Gelände wurde langjährig u.a. gewerblich genutzt und ist bis zu dr. 1 m, tlw. mit Bauschutt, Schlacken und Asche aufgefüllt. (Siehe bodenschutzrechtliche Hinweise.)</p> <p>Evtl. Vorhandene Fundamentreste, Bauschutt, Müllablagerungen und Auffüllungen sind ordnungsgemäßer Beseitigung (i.d.R. auf einer zugelassenen Deponie) bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Für eine ordnungsgemäße Entsorgung sind repräsentative chargenweise Untersuchungen nach ErsatzbaustoffV (§§ insbesondere 8-9, 14-18, 25) ggf. nach BBodSchV (§§ insbesondere 6-8, 18-24) durch zertifizierte Probennehmer und Labore erforderlich.</p> <p><i>Anmerkung:</i> Die Zulassungen verschiedener Entsorgungsfachbetriebe beruhen bislang noch auf der LAGA. Daher können auch LAGA-Untersuchungen erforderlich werden. Rechtzeitige Abstimmungen mit in Frage kommenden Entsorgern werden empfohlen.</p> <p>4. Untere Bodenschutzbehörde Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Folgende Festsetzungen sind insbesondere bei großen zulässigen versiegelten Flächenanteilen (hier GRZ II 0,8) zur Wiederherstellung von Bodenteilfunktionen angebracht und sollten erwogen werden (§9(1) Nr. 20 BauGB):</p>	<p>Zu 3. Untere Abfallbehörde Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der in Rede stehenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 8/91 zielt die Stadt Wismar im Wesentlichen darauf ab, einen bestehenden Verbrauchermarkt in seinem baulichen Bestand für den großflächigen Einzelhandel planungsrechtlich zu sichern. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche oberhalb des Schwellenwertes von 800 m² soll vorliegend durch die gebäudeinterne Umnutzung von bisherigen Lagerkapazitäten erfolgen. Dabei geht die Stadt Wismar grundsätzlich davon aus, dass für die bauliche Umsetzung des o. g. Planungsansatzes alle dazu relevanten Vorschriften des Abfallrechts einzuhalten sind. Für den städtebaulichen Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich aus den vorgetragenen Hinweisen kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zu 4. Untere Bodenschutzbehörde Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die durch den Landkreis als untere Bodenschutzbehörde vorgetragene Empfehlungen zu klimaschutzrelevanten Maßnahmen werden in der Begründung unter dem Abschnitt 7. <i>Durchführungsrelevante Hinweise</i> redaktionell ergänzt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<ol style="list-style-type: none"> 1. Dächer mit einem Gefälle < 25° und fensterlose Fassadenflächen von >15 -20 m² sind zu mindestens 60 % mit extensiver Dachbegrünung bzw. Kletterpflanzen zu begrünen, soweit dies einer Sonnenenergienutzung nicht entgegensteht. 2. Befestigte Flächen ab 50 m² sind zu 60 % mit Baumkronen zu überschirmen, soweit dies einer Sonnenenergienutzung oder angemessenen Fensterbelichtung nicht entgegensteht. 3. Befestigte Wege-, Stell- und Platzflächen sind zu mindestens 60 % mit versickerungsfähigen, nach Möglichkeit begrünten Fugen (i.d.R. 30 % Fugenteil) herzustellen. <p>Folgende Festsetzungen sollten zur Vermeidung von Flächenkonkurrenzen erwogen werden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. PV-Paneele sind an Südfassaden ab einer Fensterlosenfläche von 5 m² anzubringen, soweit diese nicht begrünt werden können. 5. Ausreichend besonnte Stellplätze ab einer zusammenhängenden Größe von 100 m² sind mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung zu überstellen. <p>Folgende ergänzte bzw. korrigierten Inhalte als Hinweis zum Bodenschutz sind angebracht.: Das Gelände wurde langjährig u.a. gewerblich genutzt und ist etwa bis zu 1 m, tlw. mit Bauschutt aufgefüllt. Untersuchungsergebnisse von 1997 (SGS Nr. 21-2101- 72497 vom 30.10.1997) wiesen keine sanierungsrelevanten Bodenbelastungen durch EOX und Schwermetalle aus. In den 1998/-99 Jahren erfolgte eine punktuelle MKW-Sanierung durch Bodenaustausch. Von möglichen PAK-Belastungen durch Asche- und Schlacke Beimengungen ist auszugehen. Wieweit Abfälle am Standort verbrannt wurden blieb offen. Abfallrechtlich relevante Schwermetallbelastungen sind nicht auszuschließen. Sanierungspflichten bestehen allerdings nicht mehr. Der Altlastenstatus der dBAK- Kennziffer AS_Z_74_0202 wurde von „altlastenverdächtige Fläche“ mit dem Bearbeitungsstand</p>	<p>Die durch den Landkreis vorgeschlagenen Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich, denn der Planungsraum umfasst das bestehende Betriebsgelände eines Lebensmitteldiscounters. Planungsziel ist eine markgerechte Verkaufsflächenerweiterung über den Schwellenwert des großflächigen Einzelhandels von 800 m² hinaus. Dazu ist zwar die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Eine relevante Neuerrichtung von Gebäuden oder eine grundlegende Neuordnung des baulichen Bestands ist jedoch nach aktuellen Planungen für die Erreichung des Planungsziels nicht erforderlich, denn die Verkaufsflächenerweiterung soll durch Einbeziehung der gebäudeintegrierten Lager Räume umgesetzt werden.</p> <p>Die angeführten Hinweise zum Bodenschutz werden in der Begründung unter dem Abschnitt 7. <i>Durchführungsrelevante Hinweise</i> redaktionell ergänzt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>„Erfassung“ und dem Kontrollstatus „Überwachung“ geändert in: „aus dem Verdacht entlassen“. Abfallrechtlich kann allerdings nicht von Schadstofffreiheit ausgegangen werden.</p> <p>5. Untere Naturschutzbehörde Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</p> <p><i>1. Eingriffsregelung/Baumschutz</i> Der vorliegende B-Plan soll im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Lt. Begründung zum B-Plan sind von der angestrebten Änderung keine geschützten Bäume betroffen.</p> <p><i>2. Arten- und Biotopschutz/Natura 2000</i> Es sind in die Planung weitere Festlegungen zum Umgang mit gebäudebewohnenden Tierarten aufzunehmen, hier insbesondere bei möglichen Umbauvorhaben. Dazu ist vor entsprechenden Arbeiten zu prüfen, ob aktuelle Besiedlungen vorliegen und welche Schutz- und Ersatzmaßnahmen ggf. erforderlich werden. Weiterhin ist sicherzustellen, dass die in der Satzung, Teil B- Text Hinweise und nachrichtliche Übernahmen, aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, bei der Umsetzung der Planung entsprechend einzuhalten und umzusetzen sind.</p> <p><i>Begründung</i> Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln und entsprechend darzustellen. Laut Begründung zum B-Plan, hier Punkte 5.3. Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung, werden durch die vorgelegte Planung die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG</p>	<p>Zu 5. Untere Naturschutzbehörde Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p><i>5.1 Eingriffsregelung/Baumschutz</i> Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p><i>5.2 Arten- und Biotopschutz/Natura 2000</i> Der Hinweis zur erforderlichen Prüfung der Betroffenheit von Gebäudebewohnenden besonders oder streng geschützter Tierarten (Brutvögel und Fledermäuse) vor Baubeginn wird in der Begründung unter dem Abschnitt <i>5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung</i> wie folgt redaktionell ergänzt: Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor dem Beginn von An- und Umbauarbeiten von Gebäuden oder vor der Durchführung von Abbruchmaßnahmen zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Arbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate in Form von Nistkästen bzw. Nisthilfen herzustellen. Der Abbruch von Gebäuden, sofern erforderlich, sollte in der Zeit von November bis Februar eines Jahres erfolgen. Darüber hinaus sind Bestandsgebäude aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartierseigenschaften für Fledermäuse unmittelbar vor Abbrucharbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren, wenn Gebäudeabbrüche zwischen März und Oktober erfolgen sollen. Die Ergebnisse sind der zuständigen Naturschutzbehörde unmittelbar mitzuteilen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>nicht verletzt, sofern in Bezug auf Brutvögel Vermeidungsmaßnahmen zum Beseitigen von Gehölzen vorgesehen werden. Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf gebäudebewohnenden Tierarten wurden nicht mit aufgeführt, u.a. wurde dies in Bezug auf Fledermäuse mit dem Fehlen maßgeblicher Habitatbestandteile am vorhandenen Gebäude begründet. In der Satzung hier Teil B, Hinweise, wurden die Vermeidungsmaßnahmen auf mögliche Abrissarbeiten erweitert, allerdings finden sich keinerlei Aussagen zu möglichen Umbaumaßnahmen, welche laut B-Plan aber durchaus möglich sind. Da eine Besiedlung mit besonders und/oder streng geschützten Tierarten, z.B. Brutvögel oder Fledermäuse Besiedlungen des vorhandenen Gebäudes, auch für die Zukunft, nicht ausgeschlossen werden kann, sind auch diesbezügliche Aussagen in die Satzung mit aufzunehmen, um sicherzustellen, dass bei entsprechenden Umbauarbeiten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden können. Dies entspricht im Übrigen auch der Anwendung einer Worst-case Betrachtung, wie sie bei Potentialabschätzungen grundsätzlich erforderlich ist. Sofern sichergestellt wird, dass bei der Umsetzung der Planung die mit festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, ergänzt um Aussagen zu möglichen Umbauarbeiten, entsprechend eingehalten und umgesetzt werden, wird die gutachterliche Einschätzung mitgetragen, entgegenstehenden Belange sind dann derzeit nicht erkennbar.</p> <p><i>Rechtsgrundlagen und andere Quellen</i> BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung Hinweise zur Eingriffsregelung HzE (1999) Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie / Heft 3 NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung</p> <p>6. Untere Straßenverkehrsbehörde</p> <p>--</p> <p>7. Straßenaufsichtsbehörde</p> <p>--</p>	<p>Zu 6. Untere Straßenverkehrsbehörde Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zu 7. Straßenaufsichtsbehörde Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>8. 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>9. Öffentlicher Gesundheitsdienst</p> <p>Das Bauvorhaben ist ohne weitere Forderungen aus fachlicher Sicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Zu 8. Straßenbaulastträger Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zu 9. Öffentlicher Gesundheitsdienst Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>
3.	<p>Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar</p>	29.09.2025	Keine Hinweise oder Anregungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
4.	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU Westmecklenburg) Abt. 4 Naturschutz, Wasser, Boden Abt. 5 Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft Bleicherufer 13 19053 Schwerin</p>	13.08.2025	<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 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 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. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.</p> <p>3. Naturschutz, Wasser und Boden 3.1. Naturschutz 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. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zu 2. Integrierte ländliche Entwicklung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zu 3.1 Naturschutz Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>3.2 Wasser</p> <p>Das Vorhaben befindet sich in der Nähe der Wismarer Bucht, einem gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) Gewässer I. Ordnung, für das ich nach § 107 Abs. 4 LWaG M-V grundsätzlich die zuständige untere Wasserbehörde bin. 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. Das Vorhabengebiet ist mit Blick auf das Referenzhochwasser (RHW = 2,70 m ü. NHN) 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. Das Risiko für Hochwasserschäden an baulichen Anlagen liegt beim Vorhabenträger. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. 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.lunq.mv-regieruna.de/fachinformationen/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie/ bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL eingesehen werden. Unter Beachtung meiner Hinweise bestehen aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p>	<p>Zu 3.2 Wasser</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der in Rede stehende Planungsraum ist durch eine mittlere Geländehöhe von 26 m NHN gekennzeichnet. Das betreffende Areal liegt also mehr als 20 m höher als das angesprochene Bemessungshochwasser von 3,70 m ü. NHN und gilt damit nicht als Risikogebiet im Sinne von § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag																
			<p>3.3 Boden 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. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige 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>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) In seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich nachfolgende Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt sind und sich in Betrieb befinden:</p> <table border="1" data-bbox="701 938 1487 1093"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: right;">ETRS89UTM Zone 33</th> </tr> <tr> <th>Anlage</th> <th>Gemarkung</th> <th>Hochwert</th> <th>Rechtswert</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Anlage zur Sektionskonservierung</td> <td>Wismar, Flur 1, Flurstück 5326</td> <td>33266035</td> <td>5978184</td> </tr> <tr> <td>Anlage zur Herstellung von Schiffskörpern</td> <td>Wismar, Flur 1, Flurstück 3506/203</td> <td>33266035</td> <td>5978184</td> </tr> </tbody> </table> <p>Diese Anlagen genießen Bestandschutz und sind bei dem Planvorhaben zu berücksichtigen.</p>	ETRS89UTM Zone 33				Anlage	Gemarkung	Hochwert	Rechtswert	Anlage zur Sektionskonservierung	Wismar, Flur 1, Flurstück 5326	33266035	5978184	Anlage zur Herstellung von Schiffskörpern	Wismar, Flur 1, Flurstück 3506/203	33266035	5978184	<p>Zu 3.3 Boden Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Nordwestmecklenburg wurde als zuständige untere Bodenschutzbehörde beteiligt. Für den Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Zu 4. Immissions- und Klimaschutz Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten immissionsträchtigen Anlagen wirken aufgrund ihres großen Abstandes von mehr als 600 m und der räumlichen Lage nordöstlich des Planungsraumes nicht auf die im Geltungsbereich befindlichen oder im unmittelbaren Umfeld bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen ein. Auch kumulierende Wirkzusammenhänge sind durch den großen Abstand sicher auszuschließen.</p>
ETRS89UTM Zone 33																				
Anlage	Gemarkung	Hochwert	Rechtswert																	
Anlage zur Sektionskonservierung	Wismar, Flur 1, Flurstück 5326	33266035	5978184																	
Anlage zur Herstellung von Schiffskörpern	Wismar, Flur 1, Flurstück 3506/203	33266035	5978184																	
5.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Goldberger Straße 12 18273 Güstrow	01.09.2025	Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 24.07.2025 keine Stellungnahme ab.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.																
6.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.																	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
7.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V Thierfelderstr. 18 18059 Rostock		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
8.	Deutscher Wetterdienst Haus 37 Güterfelder Damm 87-91 14532 Stahnsdorf	08.08.2025	Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
9.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar	01.09.2025	<p><i>1. Zufahrten</i> 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. 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 Wendeplatzdurchmesser gemäß DIN 14530 auf 21m.</p> <p><i>2. Löschwasserversorgung</i> 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. 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. 96 m³/h bereit zustellen. 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</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen Anforderungen des objektbezogenen Brandschutzes, die Zugänglichkeit des Planungsraumes und die Löschwasserversorgung betreffend, wurden bereits mit der Zulassung der im Geltungsbereich bestehenden baulichen Anlagen geprüft. Mit dem Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans könnten sich aus einer Erhöhung der Vollgeschosse über das 3. Obergeschoss hinaus erhöhte Brandlasten durch den Wechsel der Gebäudeklasse ergeben, die durch die im Umfeld bestehenden Löschwasserquellen abgedeckt werden können. Insofern ergeben sich keine bisher unberücksichtigten Belange.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			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.	
10.	Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Graf-York-Straße 6 19061 Wismar		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
11.	Der Bürgermeister als untere Bauordnungsbehörde Bauamt, Abt. Bauordnung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	14.08.2025	<p><i>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Festsetzung 1.1</i></p> <p>Nach der Festsetzung ist die Aufstellung von Containern zur Lagerung von Feuerwerk zulässig. Ist die Aufstellung überall zulässig? Im B-Plan sollte festgesetzt werden, ob das der Fall ist, oder ob es da Einschränkungen (Baugrenzen ...) gibt. Bisher erfolgte die Aufstellung nur befristet, beantragt letztmalig im Dezember 2018 und unter dem Entzug von Parkplatzflächen. Ist das so gewollt oder ist eine dauerhafte Aufstellung zur Vermeidung des Aufwandes einer jährlichen befristeten Baugenehmigung vorgesehen?</p> <p><i>zur Festsetzung 3.1</i></p> <p>Die Abstimmung zu den 3 zusätzlichen Bäumen soll mit dem Bauamt im Zuge der Ausführungsplanung erfolgen. Dazu ergeben sich folgende Fragen: Sollte ein Bauantrag eingereicht werden, ist dafür eine Genehmigungsplanung vorzulegen. Demnach ist die Abstimmung mit dem Bauamt im Baugenehmigungsverfahren nicht möglich. Wer fordert die Ausführungsplanung, auch für den Fall, dass bis auf weiteres kein Bauantrag eingereicht wird? Da hier nicht auszuschließen ist, dass vorerst kein Bauantrag eingereicht wird, sollte im B-Plan der Zeitpunkt der Pflanzung der 3 Bäume und die dazu erforderliche Abstimmung mit der Abt. Planung, SB Grünflächenplanung festgelegt werden. Ansonsten kann es sein, dass die geforderten Pflanzungen nicht umgesetzt werden. Weiterhin ist aus vorliegenden Lageplänen (Az. 765-11-02) zu entnehmen, dass im Bereich der neu zu pflanzenden Bäume zwischen den Stellplätzen und dem öffentlichen Geh- und Radweg eine Breite von weniger als 1 m vorhanden sein müsste. Ob die Festsetzung überhaupt umsetzbar ist, sollte geprüft werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p><i>Zur Festsetzung 1.1</i></p> <p>Die Aufstellung von Containern soll bedarfsweise und üblicherweise ausschließlich im Dezember eines Jahres außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Die entsprechende textliche Festsetzung wird klarstellend wie folgt angepasst:</p> <p>„Weiterhin ist die befristete Aufstellung von Containern zur Lagerung von Feuerwerk im Dezember eines Jahres auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässig.“</p> <p><i>Zur Festsetzung 3.1</i></p> <p>Die drei geplanten Bäume werden spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8/91 als Herbstpflanzung vorgenommen. Eine Ausführungsplanung ist dazu nicht erforderlich da die Satzung sowohl den Standort als auch die Pflanzqualität und die Baumart regelt. Insofern werden die letzten beiden Sätze der textlichen Festsetzung 3.1 klarstellend gestrichen.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p><i>zur Festsetzung 3.2</i> Da nach der Begründung 76 Stellplätze vorhanden sind und diese auch nicht verändert werden sollen, wird die Festsetzung als überflüssig angesehen. Auf dem Grundstück sind 13 Bäume vorhanden, von denen 3 Bäume neu gepflanzt werden müssen. Danach wären 83 Stellplätze auf dem Grundstück möglich, allerdings gibt das Grundstück 7 weitere Stellplätze augenscheinlich nicht her.</p> <p><i>zur Festsetzung 4.1</i> Der Schallschutznachweis nach DIN 4109 für die Wohnungen und Büros ist gesetzlich geregelt (bauaufsichtlich eingeführte Norm § 85a LBauO M-V i.V.m. § 66 Abs. 1 LBauO M-V). Daher dürfte es sich bei der Forderung des Nachweises nur um eine sinnvolle „Rechtliche Übernahme“ handeln.</p> <p><i>zur Festsetzung 4.2</i> „Der Bereich der Anlieferung ist eine mindestens 3 m hohen Lärmschutzwand zu errichten.“ sollte grammatikalisch umformuliert werden. Aus der Planzeichnung geht nicht hervor, wo sich die Anlieferung befindet und wie weit diese durch eine Lärmschutzwand einzugrenzen ist. Weiterhin müssten die Anforderungen an die Lärmschutzwand dargelegt werden. Da nur bei Abweichungen von der Festsetzung zur Lärmschutzwand ein Nachweis nach TA-Lärm zu führen ist, muss die Festsetzung eindeutig sein.</p> <p><i>zur Festsetzung 5.4</i> Wenn die Festsetzung zu Vor- und Rücksprüngen bereits jetzt umlaufend eingehalten wird, dann i.O., ansonsten sollte die Festsetzung an den Bestand angepasst werden bitte prüfen!</p>	<p><i>Zur Festsetzung 3.2</i> Die Festsetzung 3.2 ist weder städtebaulich erforderlich noch gibt der erheblich vorversiegelte Planungsraum es her, dass weitere neue Stellplätze entstehen könnten. Gegenteilig müssen drei Stellplätze entsiegelt werden, um die festgesetzte Grundflächenzahl einhalten zu können. Entsprechend wird diese Festsetzung ersatzlos gestrichen. Die Grundzüge der Planung werden davon nicht berührt.</p> <p><i>Zur Festsetzung 4.1</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anforderungen des Schallschutzes sind regelmäßig im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p><i>Zur Festsetzung 4.2</i> Die Anregung wird berücksichtigt. Der Satzbau wird grammatikalisch richtiggestellt. Inhaltlich ergibt sich kein Änderungserfordernis, denn für die geplante Umsetzung der bestehenden Lagerfläche zur Verkaufsfläche wird ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich, in dem dann auch der aktive Schallschutz abschließend bewältigt werden muss. In diesem Zusammenhang ist auf die abschließend bestimmende Wirkung der textlichen Festsetzung 4.1 (Lärmkontingentierung) zu verweisen. Insofern ist im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung eine Konkretisierung einer Schallschutzwand nicht zielführend. Der aktuelle Standort der im Norden des Geltungsbereiches bestehenden Anlieferung wird informativ und ohne Normcharakter beschriftet.</p> <p><i>Zur Festsetzung 5.4</i> Die Anregung wird berücksichtigt. Vor- und Rücksprünge in der mehr als 20 m langen Fassade werden schon jetzt gänzlich eingehalten und sind für die Bestandssicherung eines Lebensmitteldiscounters als großflächiger Einzelhandelsbetrieb nicht erforderlich.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p><i>Allgemein</i> Die GRZ wurde mit 0,6 (GRZ2 mit 0,8) festgesetzt. Bereits jetzt beträgt die GRZ2 lt. Nachtrag (Az. 927-15-02 zur HA. 765-11-02) 0,8025 (Hauptanlage = 1.630 m², Fahrwege/Zufahrt/Fußwege = 1.652 m², Parkplätze = 927 m² gesamt 4.209 m²), wobei u.a. bei einer daraus resultierenden Parkplatzbreite von unter 2,5 m im Durchschnitt zu bezweifeln ist, ob das auch so der Örtlichkeit entspricht. Bauliche Erweiterungen aufgrund der u.a. erweiterten Baugrenzen wären letztlich ohne Entsiegelungen nicht möglich. Sofern sichergestellt ist, dass dauerhaft 1.049 m² (bei 5.245 m² Grundstücksgröße) begrünt werden können, ist die Festsetzung i.O. ansonsten sollte geprüft werden, ob die GRZ2 entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht auf 0,85 oder 0,9 begrenzt werden kann.</p> <p>Es wurden keine Festsetzungen zu einer möglichen Errichtung von Carports, deren Dächer z.B. auch nach der Festsetzung 5.7 mit PV-Anlagen belegt werden könnten, getroffen. In der Planzeichnung sind lediglich Flächen für „Stellplätze“ dargestellt, deren Markierung sich aber auch nicht in der Planzeichenerklärung wiederfindet. Sind Carports auch überall außerhalb der Baugrenzen zulässig, und dann auch mit Dachdeckungsmaterialien nach Festsetzung Nr. 5.2?</p> <p>Es wurden keine Gebäudehöhen festgesetzt. Ist das so gewollt?</p>	<p>Insofern wird die örtliche Bauvorschrift dahin gehend ergänzt, dass diese Regelung für neu zu errichtende Gebäude gilt.</p> <p>Die Hinweise zur Überschreitung der Grundflächenzahl werden berücksichtigt. Aktuell umfasst das festgesetzte sonstige Sondergebiet eine Fläche von 5.223 m². Bestehende Gebäude umfassen davon eine Grundfläche von 1.594 m². Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Parkplätze nehmen aktuell 2.626 m² in Anspruch. Zur Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl sowie zur Anordnung der drei geplanten Baumpflanzungen werden drei bestehende Stellplätze entsiegelt. Hierzu erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter.</p> <p>Carports, oder überdachte Stellplätze passen nicht zur aktuellen Nutzung des Grundstücks durch einen bestehenden Lebensmitteldiscounter mit Nahversorgungsfunktion. Insofern besteht aktuell kein Erfordernis für Carports. Bei einer grundlegenden Neugestaltung des gelten die Regelungen der BauNVO unter Anwendung alle festgesetzten örtlichen Bauvorschriften. Ein Widerspruch mit der Festsetzung 5.2 ist dabei nicht zu erkennen.</p> <p>Statt der Gebäudehöhe wird vorliegend die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt. Aus städtebaulicher Sicht ist das sowohl sinnvoll als auch ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.</p>
12.	<p>Der Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar</p>	29.08.2025	<p>Die Abt. Sanierung und Denkmalschutz nimmt als untere Denkmalschutzbehörde sowie als Behörde für Bodendenkmalschutz zu obenstehenden Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p><i>Untere Denkmalschutzbehörde:</i> Das geplante Vorhaben ist aus denkmalpflegerischer Sicht umsetzbar. Bekannte Baudenkmäler oder Denkmalbereiche sind gemäß den eingereichten Beschreibungen und Pläne nicht unmittelbar</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgetragen. Für den Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>betroffen (Stand 28.08.2025). Aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde sind alle Belange zu o.g. Vorhaben hinreichend berücksichtigt.</p> <p><i>Behörde für Bodendenkmalschutz</i> Das geplante Vorhaben ist aus bodendenkmalpflegerischer Sicht umsetzbar. Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt (Stand 28.08.2025). Aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als Behörde für Bodendenkmalschutz sind alle Belange zu o.g. Vorhaben hinreichend berücksichtigt.</p> <p><i>Hinweis zu bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:</i> Im Abgleich mit dem vorherigen Bebauungsplanentwurf mit Bearbeitungsstand 11.10.2021 ist aufgefallen, dass die zuvor in den textlichen Festsetzungen getroffene Aussage, dass die Grundflächenzahl von 0,6 durch Stellplätze und Garagen bis 0,9 überschritten werden darf, nicht mehr Bestandteil der Planung ist. Im Umkehrschluss bedeutet dieses eine maximale Überschreitung bis zur Kappungsgrenze von 0,8 - vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO. Es stellt sich die Frage, ob im nunmehr vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Überschreitung der Grundflächenzahl vergessen wurde oder ob realistisch davon auszugehen ist, dass eine B-Plan konforme Umsetzung der Erweiterung im Hinblick auf die Einhaltung der GRZ mit zulässiger Überschreitungsmöglichkeit bis max. 0,8 stattfinden kann. Diesseits wird eingeschätzt, dass dieses nicht ohne Entsiegelung bzw. Rückbau an anderer Stelle möglich sein wird. In diesem Punkt wird noch einmal um Klarstellung zum Planentwurf vor Abwägung der eingegangenen Anregungen gebeten.</p>	<p>Der Hinweis zur Grundflächenzahl wird berücksichtigt. Aktuell umfasst das festgesetzte sonstige Sondergebiet eine Fläche von 5.223 m². Bestehende Gebäude umfassen davon eine Grundfläche von 1.594 m². Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Parkplätze nehmen aktuell 2.626 m² in Anspruch.</p> <p>Zur Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl sowie zur Anordnung der drei geplanten Baumpflanzungen werden drei bestehende Stellplätze entsiegelt. Hierzu erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter.</p>
13.	Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin	04.09.2025	<p>In dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt: Gegen die vorgesehenen Änderungen bestehen keine Bedenken oder Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>
14.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Tourismus und Kultur Stabstelle Welterbe Lübsche Straße 23 23966 Wismar		<p>Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p>	

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
15.	Landesamt für innere Verwaltung PF 120 135 19018 Schwerin	24.07.2025	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). 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
16.	Evangelische Kirche M-V Wismarsche Straße 300 19055 Schwerin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
17.	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Geschäftsbereich Schwerin Werderstraße 4 19055 Schwerin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
18.	Landgesellschaft M-V Lindenallee 2 a 19067 Leezen		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
19.	Handwerkskammer Schwerin Friedenstraße 4 a 19053 Schwerin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
20.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
21.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Postfach 2963 53019 Bonn	24.07.2025	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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
22.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Bleicherufer 21		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
	19053 Schwerin			
23.	Polizeipräsidium Rostock Polizeiinspektion Wismar Rostocker Straße 80 23970 Wismar		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
24.	Hauptzollamt Stralsund Hiddenseer Straße 2 18439 Stralsund	26.08.2025	Im Rahmen der Beteiligung gern. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/91 „Lembkenhof“ der Hansestadt Wismar folgendes an: <ol style="list-style-type: none"> 1. Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf. 2. <i>Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise:</i> 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 -). Insofern weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gern. § 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). 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgebracht. Für den Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich kein Abwägungsbedarf.
25.	Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin	06.08.2025	Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/91 „Lembkenhof“ der Hansestadt Wismar kann in der eingereichten Fassung zugestimmt werden. Im beplanten Bereich sind keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen. Die Belange des Straßenbauamtes Schwerin werden nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
26.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung SG Verkehr + Bauamt, Abt. Straßen- und Grünflächenverwaltung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	28.08.2025	Zum o.g. B-Plan-Entwurf haben wir folgende Hinweise und Anmerkungen: <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Flurstück 3424/5 ist historisch, Nachfolger: 3424/9 und 3424/10. 2. Es ist zu prüfen, ob eine Durchgängigkeit des in der Örtlichkeit öffentlich genutzten Weges auf den Flurstücken 3421/6 und 3425/11 in Erwägung zu ziehen ist. 3. Das Pflanzgebot für die 3 Bäume entlang der Lübschen Straße ist zu überarbeiten - hier gibt es einen Geländesprung und nur 	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Flurstücksangaben werden redaktionell berichtigt. Die Durchgängigkeit des öffentlich genutzten Weges auf den Flurstücken 3421/6 und 3425/11 ist kein Planungsziel für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8/91. Die Bäume werden zulasten dreier Stellplätze nach Norden verschoben, so dass weder die dort

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			wenig Platz. Eine negative Beeinflussung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auszuschließen.	vorhandenen Leitungen noch der öffentlich Verkehrsraum beeinträchtigt werden.
27.	Der Bürgermeister als untere Straßenverkehrsbehörde Ordnungsamt, Abt, Verkehr Scheuerstraße 2 23966 Wismar	23.09.2025	Es wird davon ausgegangen, dass - mangels anderslautender Hinweise - die Belieferung weiterhin im nördlichen Bereich in direkter Zufahrt zur Parkplatzeinfahrt bzw. auf andere Weise über die privaten Flächen gesichert ist. Eine Einschränkung des öffentlichen Verkehrsraums (z. B. durch Rangieren o. ä.) ist auszuschließen. Im Weiteren bestehen derzeit keine Einwände aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgetragen. Für den Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich kein Abwägungsbedarf.
28.	NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH Wismarsche Straße 155 23936 Grevesmühlen		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
29.	Wasserstraßen- und Schiffsamt Moltkeplatz 17 23566 Lübeck	20.08.2025	Gegen die o. g. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 "Lembkenhof" der Hansestadt Wismar habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 "Lembkenhof" der Hansestadt Wismar werden die Belange der Wasserstraßen- und Schiffsverwaltung des Bundes nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
30.	E.DIS AG An der Silberkuhle 23936 Uphal		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
31.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/ Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	09.09.2025	Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass zum o. g. Bebauungsplan von Seiten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Infrastruktur, keine Einwände bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.
32.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	19.08.2025	Der geplanten Erweiterung der Allee entlang der Lübschen Straße kann aufgrund von dort befindlichen und grundbuchlich gesicherten Gas- und Wasserversorgungsleitungen nicht zugestimmt werden. Die bestehenden Bäume sind bereits unmittelbar neben den Versorgungsleitungen gepflanzt und stellen damit ein Risiko der Versorgungssicherheit dar. Bei der potenziellen Erweiterung der Ladenfläche sind die Netzanschlussleitungen Gas, Wasser und Strom zu berücksichtigen. Sollte ein Überbauen der Netzanschlussleitungen nicht vermeidbar sein, so müssen diese auf Kosten des Anschlussnehmers umverlegt werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Bäume werden zulasten dreier Stellplätze nach Norden verschoben, so dass weder die dort vorhandenen Leitungen noch der öffentlich Verkehrsraum beeinträchtigt werden.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
33.	Deutsche Telekom Technik GmbH Standort Stahnsdorf Güterfelder Damm 87-91 14532 Stahnsdorf	12.08.2025	<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. Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. 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. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, das sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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 (olanauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine bisher unberücksichtigten Belange vorgebracht. Für den Inhalt des Bebauungsplans ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</p>
34.	Handelsverband Nord Geschäftsstelle Schwerin Graf-Schack-Allee 10 a 19053 Schwerin		<p>Gegen den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/91 „Lembkenhof der Hansestadt Wismar (Stand Juni 2025)“ erheben wir keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>
35.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schloßstraße 1 23948 Klütz	29.07.2025	<p>Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 21.07.2025 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/91 „Lembkenhof“ gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Es wird von</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			der Stadt Wismar um Stellungnahme der Gemeinde Zierow zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/91 „Lembkenhof“ gebeten. Die Belange der Gemeinde Zierow werden nicht berührt. Daher äußert die Gemeinde Zierow weder Anregungen noch Bedenken zur o. g. Änderung.	
36.	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
37.	Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
38.	Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Metelsdorf Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
39.	Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
40.	Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
41.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf Hauptstraße 10 a 23974 Neuburg		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	
42.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen Hauptstraße 10 a 23974 Neuburg	26.08.2025	Die Gemeindevertretung der Gemeinde Krusenhagen hat in der Sitzung am 06.08.2025 über den o. g. Entwurf wie folgt beraten:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			Zum Bebauungsplan Nr. 8/91 „Lembkenhof“, 1. Änderung (Entwurf vom Juni 2025) der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken. (Beschluss-Nr. KR/224/2025)	
43.	Gemeinde Ostseebad Insel Poel Gemeinde-Zentrum 13 23999 Kirchdorf		Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
1.	Einwender 1	03.09.2025	<p>Am 24.8.25 wurde im Stadtanzeiger auf die öffentliche Beteiligung zum o.g. B-Plan- Änderungsverfahren hingewiesen. Die Zeit der Beteiligung liegt komplett in den Ferien: vom 28.7.25 bis 1.9.25. Da wir ebenfalls in den Ferien waren, möchten wir um die Berücksichtigung unserer Stellungnahme, auch wenn sie drei Tage zu spät eingeht. Wir möchten hiermit unsere Einwände zur Änderung des B-Plans vorbringen, vor allem natürlich zu der darin geregelten Vergrößerung der Einkaufsfläche von 800 auf 1.100m²:</p> <p>Schon 2012 wurde im Regionalen Einzelhandelskonzept von Experten festgestellt, dass die durchschnittliche Verkaufsfläche in Deutschland 1,Am2 je EW und in Wismar 2,24m² pro EW (also deutlich mehr als der Durchschnitt) betrug. Und seit 2012 wurde weitere Verkaufsflächen gebaut (Möbelmarkt in der Rostocker Str und Hewaggelände). Eine zusätzliche Verkaufsflächenvergrößerung führt zu weiterem Leerstand in der Altstadt, und die eigentümergeführten Geschäfte leiden besonders darunter. Auch das aktuelle Gutachten von 2025 bestätigt die überdurchschnittlichen Verkaufsflächen hier in Wismar.</p> <p>In Zeiten der Klimakrise ist es nicht ausreichend bei einer Vergrößerung eines Einkaufsmarktes drei neue Bäume zu planen und nicht einmal alle vorhandenen Bäume festzusetzen. Zur Anpassung an den Klimawandel bedarf es eine intensive Begrünung, Verschattung und Entsiegelung. Dies könnte auf den Flächen des Lidl-Parkplatzes durch folgende Maßnahmen erreicht werden:</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die vorgetragene Einwendung zur geplanten Erhöhung der Verkaufsfläche spiegelt nicht die aktuelle Marktsituation des Großflächigen Einzelhandels wider. Seit 2012 haben sich das Kaufverhalten des Kunden und der damit in Verbindung stehende Anspruch an den Verkaufsraum deutlich verändert. Der im Geltungsbereich ansässige, vollständig integrierte Lebensmitteldiscounter muss sich diesen Anforderungen stellen und entwickelt sich marktgerecht weiter, um die Ansprüche der Kunden an einen gut sortiertes und gut präsentiertes Warensortiment des täglichen Bedarfs in einem dem Stand der Technik entsprechenden Discounter mit ausreichend breiten Gängen zu erfüllen. Wechselwirkungen mit dem Einzelhandel der Innenstadt kann es schon deshalb nicht geben, weil der in Rede stehende Standort Lübsche Straße West in Wismar West bereits im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) 2012 als einer von sieben Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage der Hansestadt Wismar festgelegt war und auch im Rahmen der Fortschreibung des REHK 2020 als solcher bestätigt wurde. Entgegen der Einschätzung des Einwenders ergeben sich im Ergebnis der Aktualisierung/Fortschreibung des REHK von 2012 nach der unter Kap. 2. beschriebenen Methodik Änderungen der Standortstruktur. Das betrifft weniger die Grobstruktur der funktionalen Standortkategorien bzw. Hierarchien, sondern vielmehr Veränderungen (funktional, flächenmäßig) einzelner Standorte.</p> <p>Die Fortschreibung des REHK 2020 zeigt auf S. 26 gleichzeitig auf, dass für städtebaulich integrierte Standorte eine Sicherung und ggf. auch einzelne standörtliche Verkaufsflächenanpassungen zur langfristigen Standortsicherung dieser bestehenden Standorte grundsätzlich sinnvoll sind.</p> <p>Der Hinweis zu empfohlenen Entsiegelungsmaßnahmen zugunsten der geplanten Baumpflanzungen wird berücksichtigt.</p> <p>Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden drei mit Betonpflaster versiegelte Stellplätze zurückgebaut und als Pflanzfläche rekultiviert.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>a. Die drei Bäume in der Mitte des Parkplatzes festsetzen und durch vier weitere Bäume ergänzen und unter den Bäumen einen Pflasterstreifen zu entsiegeln und durch einen Pflanzstreifen zu ersetzen, um dort auch genügend Pflanzsubstrat für die Bäume zu integrieren.</p> <p>b. Die Parkplätze sind durch PV-Anlagen oder Gründächer zu verschatten.</p>	Eine Überdachung von Stellplätzen für die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie oder als Gründach ist kein erklärtes städtebauliches Entwicklungsziel für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8/91.

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8/91 "LEMBKENHOF"

Aufgrund des § 10 i. V. m. den §§ 13 u. 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 244), mehrfach geändert sowie §§ 85a bis 85d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 "Lembkenhof" der Hansestadt Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Nutzungsschablone

SO	Größtflächiger Einzelhandel mit Wohn- u. Bürokomplex
GRZ 0,6	①, III-V a
DN 0°-30°	FD, SD, ZD

- ### Planzeichenerklärung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeicherverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189))
 - Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO
 - Zweckbestimmung: Größtflächiger Einzelhandel mit Wohn- und Bürokomplex
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - GRZ Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zwingend
 - III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - Bauweise, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - DN zulässige Dachneigung
 - FD, SD, ZD Flach-, Sattel- und Zeltdach
 - ← zulässige Firstrichtung
 - Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzung von Bäumen (s. 3 Text - Teil B)
 - Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Lärmpegelbereiche III - IV
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ### II. Darstellung ohne Normcharakter
- vorhandene Gebäude
 - geplante Entseelung
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
 - Bemalung in m
 - Bäume aus Vermessung

Plangrundlage
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Kanalstraße 20, 23970 Wismar vom 23.03.2021
Lagebezugssystem: ETRS89 UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHN+2016

- ### Geltungsbereich
- Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von rund 0,5 ha. Der Planungsraum umfasst die Flurstücke 3421/5, 3424/4 und 3424/8 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar, begrenzt im Süden und im Westen durch die Lübsche Straße, im Norden durch Gewerbe sowie im Osten durch Wohnbebauung.
- ### Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Bau- und Bodendenkmale**
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind die geplanten Maßnahmen keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht oder Veränderungen und Verfortlungen im Boden, die durch nicht mehr selbstständig erkennbare Bodendenkmale hervorgerufen sind (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V), hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflanzung erfolgt für Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und der Bergung des Denkmals dies erfordert -vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.
- Altlasten/Kampfmittel**
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Baubearbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unusüblicher Geruch, anomale Färbung, Ausstrich verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundsatzbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesdenkschutzgesetz (BDSchG) zur ordnungsgemäßen Entbörung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltschutz des Landes, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.
- Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaubearbeiten 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 Munitionsbereitschaftsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde vorzuziehen.
- ### Bodenschutz
- Vorhandene Gebäude und Altanlagen Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Vielseitigen Verwertung zuzuführen. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- ### Artenschutz
- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Abrissarbeiten von Gebäuden dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- ### Baumschutz
- Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfrähschäden, Verdrichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge erfolgt durch geeignete Stammenschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baubereichs nicht durch Bautechnik zu belästigen bzw. durch Bautechnik zu ablagern bzw. zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.
- ### Sonstige Hinweise
- Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/91 gilt die Satzung der Hansestadt Wismar über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Abösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung).
- Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Baumart der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

TEXT - TEIL B

- ### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 u. 11 BauNVO
 - Im dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Größtflächiger Einzelhandel mit Wohn- und Bürokomplex" sind im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfäche von maximal 1.100 m² sowie alle Anlagen, die zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind (Stellplätze für PKW, Anlieferungsbereiche, Stellplätze für Einkaufswagen etc.), zulässig.
In den Geschossen zwei bis fünf sind Büro-, Geschäfts- und Wohnnutzungen sowie sonstige Gewerbebetriebe S. d. § 9 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO zulässig.
Weiterhin ist die befestigte Aufstellung von Containern zur Lagerung von Feuerwerk im Dezember eines Jahres, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässig.
 - Bauweise** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
 - Im Baubereich mit festgesetzter Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB
 - An den gekennzeichneten Standorten (Baum zum Anpflanzen) ist je ein standortgerechter mittelkröniger Baum 2. Ordnung (siehe Pflanzliste) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 12 m² je Baum von jeder Versiegelung freizuhalten oder bei Teilversegelung nachweislich 18 m² unter Oberkante Belag.
Pflanzliste:
- Feldahorn - (Acer campestre „Elsrijk“, Acer platanoides „Cleveland“, „Emerald Queen“)
- Winterlinde - (Tilia cordata „Rancho“, „Erecta“)
- Esche - (Fraxinus excelsior „Atlas“)
- Mehlbeere - (Sorbus aria „Magnifica“)
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Bei Nutzungen von Büros oder Wohnungen im Geltungsbereich sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachziegel) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:
Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w ges der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Lärmpegelbereich	Mittlerer äußerer Schallpegel L _a in dB	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R _w ges der Außenbauteile	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und Ähnliches
II	60	35	30
III	65	35	30
IV	70	45	40
V	75	45	40

- Im Bereich der Anlieferung ist eine mindestens 3 m hohen Lärmschutzwand zu errichten. Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden.
- Örtliche Bauvorschriften** § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 u. § 84 LBAu M-V
 - In dem Sonstigen Sondergebiet SO ist die Ausbildung des Hauptgebüdedaches als Flach-, Sattel- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig. Innerhalb des Bereiches mit gesonderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind, entsprechend festgesetzter Firstrichtung, die Dächer als Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20-22° auszubilden.
 - Als Dachendeckungsmaterial sind nicht glänzende oder nicht reflektierende Materialien zu verwenden.
 - Zur Gestaltung der Außenwände sind ziegelichtiges Mauerwerk und/oder glatt verputzte Wandflächen in hellen Farbtönen zulässig.
 - Die Fassaden von neu zu errichtenden Gebäuden sind ab einer Fassadenlänge von 20 m durch Vor- und Rücksprünge und/oder durch Vorbauten zu gliedern.
 - In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; Fremdwerbung ist unzulässig; Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von einem Werbepylonen oder einer Standfläche, von drei Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von jeweils maximal 6,0 m über der hergestellten Geländeoberfläche zulässig.
 - Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist ausschließlich auf den Dachflächen zulässig. Die Errichtung von aufgeständerten Modulen ist nicht zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
 - Gas- und Ötheißer sind unterirdisch anzuordnen oder mit einer brücklichten, dauerhaften Beflagung, begrünter Umkleiedung oder Rankgittern zu versehen.
 - Wer vorrätlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 44 LBAu M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

- ### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Planzeicherverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVBl. M-V S. 270, 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130, 136)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
 - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchA M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2022 (GVBl. M-V S. 546)
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), mehrfach geändert sowie §§ 85a bis 85d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130)
 - Hauptsatzung der Hansestadt Wismar** in der aktuellen Fassung

Katastervermerk

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans, mit Stand vom wird als richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur erfolgen konnte. Rechtsansprüche hieraus nicht abgeleitet werden.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
..... den Siegel

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 17.12.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im "Stadtanzeiger" am 23.01.2021 sowie auf der Homepage der Hansestadt Wismar.
Der Bürgermeister
Hansestadt Wismar, den Siegel
- Anpassung an die Ziele der Raumordnung**
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes am informiert worden.
Der Bürgermeister
Hansestadt Wismar, den Siegel
- Entwurfsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt. Der Entwurf der Begründung wurde gebilligt und ebenfalls zur Veröffentlichung bestimmt.
Der Bürgermeister
Hansestadt Wismar, den Siegel

- Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8/91 sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum auf der Homepage der Hansestadt Wismar im Bau- und Planungsportal M-V gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.
Zusätzlich konnten die Entwurfsunterlagen während der Dienstzeiten im Baumart der Hansestadt Wismar eingesehen werden.
Die Bekanntmachung dazu erfolgte örtlich am durch Abdruck im "Stadtanzeiger" sowie auf der Homepage der Hansestadt Wismar.
Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer 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 Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
Der Bürgermeister
Hansestadt Wismar, den Siegel

- Beteiligungen der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Bürgermeister
Hansestadt Wismar, den Siegel

- Beteiligungen der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Bürgermeister
Hansestadt Wismar, den Siegel

- Ausfertigung**
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Der Bürgermeister
Hansestadt Wismar, den Siegel

- Bekanntmachung**
Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Der Bürgermeister
Hansestadt Wismar, den Siegel

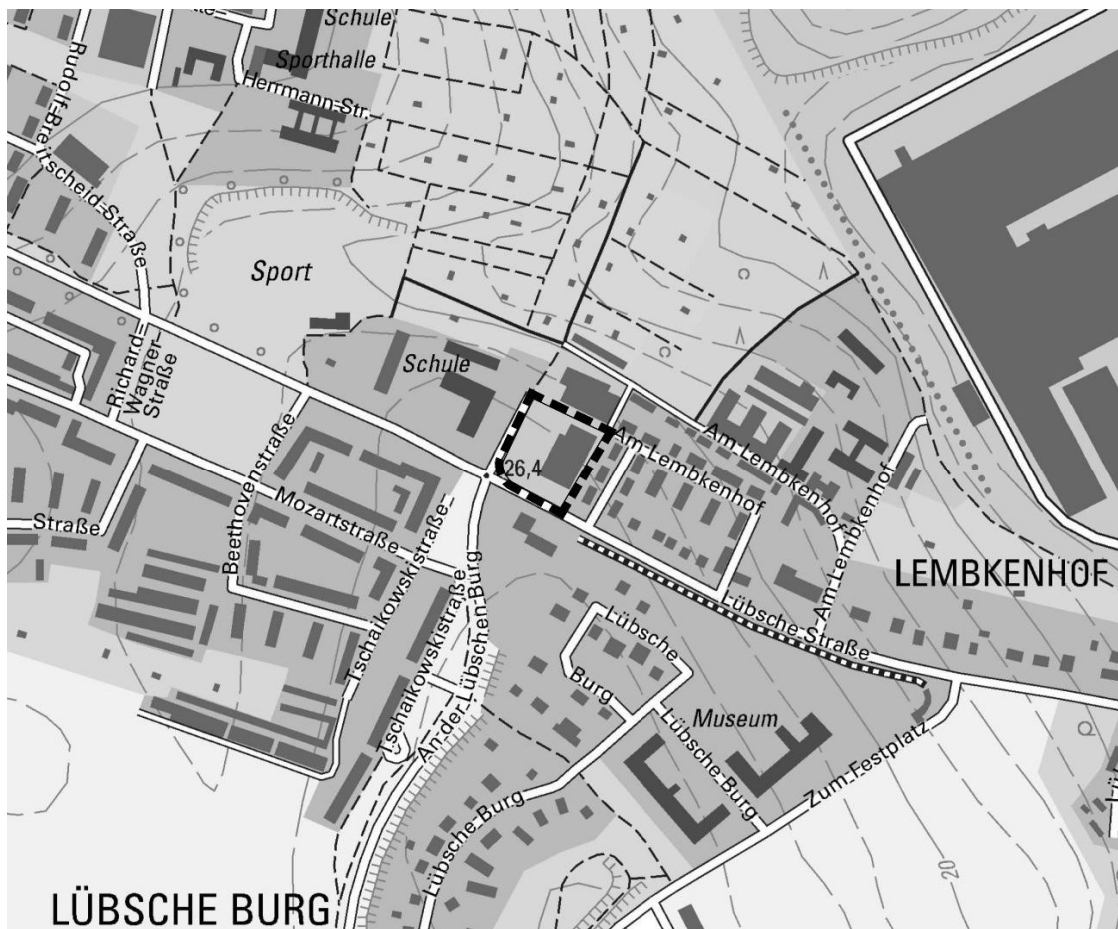
- Bekanntmachung**
Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Der Bürgermeister
Hansestadt Wismar, den Siegel

- Bekanntmachung**
Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Der Bürgermeister
Hansestadt Wismar, den Siegel

- Bekanntmachung**
Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Der Bürgermeister
Hansestadt Wismar, den Siegel



Hansestadt Wismar
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 "Lembkenhof"
Satzung - Stand September 2025



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembkenhof“

im Wesentlichen begrenzt im Süden und im Westen durch die Lübsche Straße, im Norden durch Gewerbe sowie im Osten durch Wohnbebauung

Satzung

Bearbeitungsstand 22.09.2025

Hansestadt Wismar
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91
„Lembkenhof“

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsanlass- und ziel	2
1.2 Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	4
2. Planungsinhalt	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Festsetzungen	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	7
2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze	8
2.5 Flächenbilanz	9
3. Ver- und Entsorgung	9
4. Immissionsschutz	9
5. Umweltbelange	11
5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	11
5.2 Schutzgebiet und Schutzobjekte	11
5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung	14
5.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise	18
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	20
7. Durchführungsrelevante Hinweise	20

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass- und ziel

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 17.12.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 mit der Gebietsbezeichnung „Lembkenhof“ beschlossen. In der Zeit vom 26.01.2021 bis zum 03.02.2021 wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Der bereits ansässige Einzelhandelsbetrieb Lidl Dienstleistung-GmbH & Co. KG beabsichtigt, seine Verkaufsflächen zu erweitern. Aufgrund der räumlich begrenzten Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung, ist die Verkaufsflächenerweiterung v. A. innerhalb des Gebäudebestandes vorgesehen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient dazu, die Attraktivität des Angebotes zu erhöhen und auf diese Weise den Einzelhandelsstandort im Interesse der Nahversorgung der Bevölkerung zu sichern.

1.2 Planverfahren

Bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 handelt es sich um ein Vorhaben der innerörtlichen Nachverdichtung. Durch die Bauleitplanung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 2 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind. Aus diesen Gründen erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Während der öffentlichen Auslegung können von der Öffentlichkeit und den Behörden Stellungnahmen zum Entwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung von der Stadt geprüft werden.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die zulässige Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO darf dabei 20 000 m² nicht übersteigen. Für das Sonstige Sondergebiet SO mit einer GRZ von 0,6 ergeben sich ca. 3 150 m² zulässige Grundfläche, so dass die Höchstgrenze von 20 000 m² unterschritten wird. Es befinden sich keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 8/91.

Im Rahmen einer behördeninternen Beteiligung wurde im November 2021 bereits Stellungnahmen zu dem Entwurf vom 11.10.2021 eingeholt. Hierbei wurden diverse Abteilungen und Fachbereiche der Hansestadt Wismar um eine Stellungnahme zu der Planung gebeten. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:

- Die Anzahl der zulässigen Werbepylone, Standfahnen und Fahnenmasten und Ihre maximale Höhe wurde angepasst.
- Eine Festsetzung der Ursprungsplanung zur Fortführung der bestehenden Allee an der Lübschen Straße wurde aus städtebaulichen Gründen entfernt. Der bestehende Baumbestand wurde zum Erhalt festgesetzt und 3 weitere Bäume wurden zum Anpflanzen festgesetzt.
- Eine Festsetzung zur Errichtung einer Lärmschutzwand bei Nachtanlieferungen wurde aufgenommen.
- Die örtlichen Bauvorschriften wurden hinsichtlich der Dacheindeckungen angepasst und in Bezug auf Werbeanlagen um Festsetzungen ergänzt.
- Die Begründung wurde um Ausführungen zum Stellplatzbedarf ergänzt.

Darüber hinaus gab es redaktionelle Anpassungen, die keine Inhaltlichen Auswirkungen zur Folge hatten.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Hansestadt Wismar, im Stadtteilgebiet Lübsche Burg. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 8/91 der Hansestadt Wismar, gelegen nördlich der Lübschen Straße an der Kreuzung mit An der Lübschen Burg.

Das Plangebiet der 1. Änderung wird begrenzt:

im Süden	durch die Lübsche Straße,
im Westen	Werftstraße,
im Norden	durch die Sporthalle der Gewerbeschule,
im Osten	durch Wohnbebauung.

Es umfasst den die Flurstücke 3421/5, 3424/4 und 3424/8 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 0,5 ha.



Luftbild des Plangebietes (© GeoBasis DE/M-V 2020)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in einem aktualisierten Stand vom 01.01.2020. Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan aktuell als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dargestellt. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst. Künftig wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Wohn- und Bürokomplex“, gemäß § 11 BauNVO, dargestellt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110)

einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen dient der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8/91 der Hansestadt Wismar, ein Lage- und Höhenplan, die digitale topographische Karte im Maßstab

1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2020 sowie eigene Erhebungen.

Eine der Grundlagen für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM). Das RREP WM legt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung fest.

Entsprechend dem RREP ist die Hansestadt Wismar, im Norden der Planungsregion Westmecklenburg gelegen, als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Die Hansestadt Wismar liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Ziel der Raumordnung ist es, in der Hansestadt Wismar 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 abhebt. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nach RREP WM (4.3.2 (1)) nur in zentralen Orten zulässig. Sie sind in angemessener Weise – nach Größe, Art und Zweck – auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

In der 3. Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Hansestadt Wismar wird die bestehende Einzelhandelssituation beschreiben. Auf der Karte 6 wird der Lebensmittelmarkt der Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG dieser Planung mit einem 500 m Radius für die fußläufige Erreichbarkeit dargestellt. Innerhalb des Radius befindet sich auch der Bebauungsplan Nr. 76/09 der Hansestadt Wismar, der aktuell noch freie Bauplätze aufweist. Da es keinen weiteren Lebensmittelmarkt in fußläufiger Reichweite für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 76/09 gibt, besitzt der Standort dieser Planung eine besondere Bedeutung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege.

2. Planungsinhalt

2.1 Ausgangssituation

In dem Plangebiet befindet sich aktuell ein Lebensmittelmarkt der Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG. Zudem weist das Gebäude in einem Bereich einen 3-geschossigen Turm auf, in dem Wohn- und Büronutzungen vorhanden sind. Der Turm stellt das städtebauliche Pendant zum gegenüberliegenden 5-geschossigen Turm auf der anderen Straßenseite dar.

Das städtebauliche Konzept zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 sieht die Umwidmung des bestehenden Mischgebietes MI 5 des Ursprungsplanes in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Wohn- und Bürokomplex“ vor.



Blick auf das bestehende Gebäude, Richtung Osten, eig. Aufn.



Blick entlang der Lübschen Str., Richtung Osten, eig. Aufn.

Aktuell werden Teilbereiche im Südosten des Plangebietes von Bewohnern der Straße „Am Lembkenhof“ gärtnerisch genutzt. Die gärtnerische Nutzung der Grundstücksteile wird geduldet, da eine bauliche Erweiterung nach Südosten z.Z. nicht geplant ist. Dennoch sollen mit der 1. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür prinzipiell geschaffen werden.

Derzeitig befindet sich keine vollständige alleinartige Baumpflanzung entlang der Lübschen Straße.

2.2 Festsetzungen

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Wohn- und Bürokomplex“ sind im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² (zuzüglich der Nebenräume wie z. B. Sozialräume, Lager) sowie alle Anlagen, die zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind (Stellplätze für PKW, Anlieferungsbereiche, Stellplatz für Einkaufswagen etc.), zulässig.

In den Geschossen zwei bis fünf sind Büro-, Geschäfts- und Wohnnutzungen sowie sonstige Gewerbebetriebe i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Die Festsetzung unterschiedlicher Nutzungen in den einzelnen Geschossen i. S. d. § 1 Abs. 7 BauNVO erfolgt aufgrund der besonderen städtebaulichen Prägung des näheren Umfeldes, die sich durch Nutzungsmischungen auszeichnet und in Anlehnung an die Ursprungsplanung, die ein Mischgebiet auswies.

Weiterhin ist die befristete Aufstellung von Containern zur Lagerung von Feuerwerk im Dezember eines Jahres auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässig.

Aus Gründen des Brandschutzes ist die gesonderte Lagerung von Feuerwerk in der Vergangenheit praktiziert worden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 wird die Baugrenze angepasst. Diese orientiert sich an dem bestehenden Gebäude und erweitert die überbaubare Grundstückfläche nach Norden und Osten soweit, dass ein Mindestabstand von 3 m zu den angrenzenden Grundstücken gewahrt bleibt. Nach Süden und Westen wird die Baugrenze um 2 m im Vergleich zum bestehenden Gebäude erweitert. Die Baugrenze wird lediglich für das Erdgeschoss erweitert. In dem Bereich des bestehenden Turmes wird ein Mindestmaß von 3 Vollgeschossen und ein Höchstmaß von 5 Vollgeschossen,

wie in der Ursprungsplanung, festgelegt.

Die den Standort prägende Gebäudesilhouette erfährt keine Änderung.

Die städtebaulichen Festsetzungen sehen ein der geplanten Nutzung entsprechendes Maß der Bebauung vor. So wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Durch Nebenanlagen Stellplätze und Garagen kann die GRZ bis zu einem Wert von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

Gebäudelängen von über 50 m sind für Einzelhandelsbetriebe regelmäßig erforderlich. Durch die Grenzabstände der offenen Bauweise werden nachbarschutzrechtliche Belange berücksichtigt.

Zudem wird eine alleinartige Baumbepflanzung ergänzt.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Plangebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Bebauung, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der Ursprungsplanung und werden um zeitgemäße Anforderungen an die Stadtgestaltung ergänzt.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO ist die Ausbildung des Hauptgebäudedaches als Flach-, Sattel- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zulässig. Innerhalb des Bereiches mit gesonderten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind, entsprechend festgesetzter Firstrichtung, die Dächer als Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20-22° auszubilden. Als Dacheindeckungsmaterial sind nicht glänzende oder nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Zur Gestaltung der Außenwände sind ziegelsichtiges Mauerwerk und/oder glatt verputzte Wandflächen in hellen Farbtönen zulässig. Die Fassaden von neu zu errichtenden Gebäuden sind ab einer Fassadenlänge von 20 m durch Vor- und Rücksprünge und/oder durch Vorbauten zu gliedern.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von einem Werbepylonen oder einer Standfahne, von drei Fahnenmasten mit einer Gesamthöhe von jeweils maximal 6,0 m über der hergestellten Geländeoberfläche zulässig.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen der Ursprungsplanung unzulässig. Die Gestaltung des Straßenraumes erfolgt durch Baumpflanzungen.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist ausschließlich auf den

Dachflächen zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Gas- und Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

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

2.4 Verkehrserschließung, Stellplätze

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur Werftstraße. Eine Änderung der bestehenden Situation ist nicht vorgesehen. Durch die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereiches wird sichergestellt, dass keine direkte Zufahrt zur Hauptverkehrsstraße Lübsche Straße erfolgt.

Aktuell befinden sich im Plangebiet 76 Stellplätze. Ziel des Einzelhandelsbetriebs ist es, auch nach der baulichen Erweiterung alle Stellplätze zu erhalten. Dies ist im Interesse des Einzelhandelsbetriebs, um einen ungehinderten Kundenverkehr zu gewährleisten.

Die Vorgaben der „Stellplatzsatzung der Hansestadt Wismar“ sehen für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten eine Anzahl von 1 Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche vor. Für Büros wird 1 Stellplatz je 30 bis 40 m² veranschlagt und für Wohnungen eine Stellplatzschlüssel von 1 bis 1,5 je Wohnung genannt. Das Plangebiet befindet sich in einer verkehrlich gut integrierten Lage in der Stadt mit zwei ca. 100 m entfernten Bushaltestellen und einer Vielzahl an fußläufig erreichbaren Wohnungen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass eine große Anzahl der Kunden des Verbrauchermarktes bzw. der Beschäftigten in Büros nicht mit dem Auto, sondern zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus kommt. Ebenfalls wird angenommen, dass bei Wohnnutzungen in dieser Lage oftmals auf einen eigenen Pkw verzichtet wird. Es werden die jeweils niedrigsten Richtwerte für Stellplatzbedarfe aus der Stellplatzsatzung aus den zuvor genannten Gründen für ausreichend angesehen.

Für den Verbrauchermarkt ergeben sich bei einer Verkaufsfläche von 1100 m² und einem Stellplatz je 20 m² 55 Stellplätze.

Für die in den Geschossen 2 bis 5 zulässigen Büro-, Geschäfts- und Wohnnutzungen sowie sonstige Gewerbebetriebe wird ausgehend von der Planzeichnung von einer Grundfläche von 14 m x 14 m (196 m²) ausgegangen. Hiervon werden 10 % für Erschließungsräume abgezogen, so dass sich 176 m² auf 4 Geschossen und damit insgesamt 704 m² ergeben. Weiterhin wird angenommen, dass sich die Nutzungen zu gleichen Anteilen zwischen Büros, Geschäften und Gewerbe auf der einen Seite und Wohnungen auf der anderen Seite aufteilen.

Für Büros, Geschäfte und Gewerbe ergeben sich bei einer Fläche von 352 m² und einem Stellplatz je 40 m² 9 Stellplätze.

Für die Wohnnutzung wird ebenfalls eine Fläche von 352 m² angenommen. Nach dem Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern betrug die Wohnfläche je Wohnung in der Hansestadt Wismar im Jahr 2020 67,6 m². Es wird von 5 Wohnungen ausgegan-

gen, so dass bei einem Stellplatzschlüssel von 1 je Wohnung 5 Stellplätze erforderlich sind.

Insgesamt ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 69 Stellplätze. Bei aktuell 76 bestehenden Stellplätzen, von denen drei für das Anpflanzen von Bäumen entfallen sollen, ist der Stellplatzbedarf daher gedeckt.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 beträgt etwa 5.223 m².

Aktuell umfasst das festgesetzte sonstige Sondergebiet eine Fläche von 5.223 m². Bestehende Gebäude umfassen davon eine Grundfläche von 1.594 m². Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Parkplätze nehmen aktuell 2.626 m² in Anspruch.

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist bereits erfolgt. Durch die 1. Änderung werden keine Änderungen an der Ver- und Entsorgung vorgenommen. Die in der Ursprungsplanung getroffenen Aussagen gelten weiterhin fort.

Im Plangebiet ist für den Grundschutz eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Gemäß Konzessionsvertrag zwischen den Stadtwerken Wismar und der Stadt Wismar kann Löschwasser kostenlos zur Verfügung gestellt werden.

4. Immissionsschutz

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

Als wesentlich von dem Plangebiet ausgehende Immissionsquelle wurde der Verkehr der Lübschen Straße sowie der großflächige Einzelhandel betrachtet, an den im Osten Wohngebäude direkt angrenzen. Es wurde ein Lärmschutzgutachten (Büro für Lärmschutz A. Jacobs, Papenburg, 27.06.2025) in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse im Folgenden dargelegt werden.

In direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich befinden sich vorhandene Wohnbebauungen (IO1 bis IO3). Diese Wohnbebauungen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft. Es werden die Richtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugrunde gelegt. Zusätzlich befinden sich auch Büros (im 1.OG Hansa Dental GmbH) und Wohnungen im 2.OG über dem Markt innerhalb des Geltungsbereiches B-Plan 8/91(IO4 und IO5). Diese werden schalltechnisch als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eingestuft.

Die Richtwerte im MI-Gebiet nach TA-Lärm sind 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Bei der Berechnung der Beurteilungspegel wurden der Parkplatzverkehr, Fahrgeräusche der LKWs, besondere Fahrzustände und Einzelereignisse der LKWs, Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen sowie Einzelschallquellen berücksichtigt. Berechnungsgrundlagen sind:

- Betriebszeit: 06:00 - 22.00 Uhr
- Öffnungszeit: 07:00 - 21:00 Uhr
- 1 300 Kunden pro Tag
- Max. 3 LKW pro Tag (Anlieferung und Abfallentsorgung)
- 2 000 Einkaufswagen pro Tag
- Außengeräte: Lüftung 75 dB(A) und Wärmetechnik 65 dB(A)
- Lärmschutzwand (3 m) im Anlieferbereich

An den Immissionsorten (IO 1 - IO3) werden im Tageszeitraum Beurteilungspegel von 37 bis 48 dB(A) im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ermittelt. An den Immissionsorten IO4 und IO5 ergeben sich Beurteilungspegel von 57 bis 59 dB(A) im 1. OG und 55 bis 58 dB(A) im 2. OG.

Für den Nachtzeitraum ergeben sich im IO 1 bis IO3 Beurteilungspegel von 24 bis 34 dB(A) im Erdgeschoss und von 24 bis 35 dB(A). In den IO 4 und IO5 befinden sich nur im 2. OG Wohnungen (1. OG als Büros genutzt). Die Beurteilungspegel liegen nachts bei 26 bis 27 dB(A).

Die Immissionsrichtwerte werden an den IOs für Wohnungen an Werktagen tags und nachts eingehalten.

Für den großflächigen Einzelhandel ergeben sich Spitzenpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen von 56 bis 79 dB(A) tags und 47 bis 57 dB(A) nachts an den maßgeblichen Immissionsorten.

Der zulässige Spitzenpegel wird an den Werktagen durch den Betrieb eines Verbrauchermarktes an den los eingehalten.

Die Berechnung von Fahrzeuggeräuschen durch den großflächigen Einzelhandel auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß 7.4 der TA-Lärm kann entfallen, da keine Erhöhung der Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) hervorgerufen wird. Damit liegt keine wesentliche Änderung der öffentlichen Straße im Sinne der 16. BImSchV vor.

Ergebnis: Schallabstrahlung aus dem Geltungsbereich in die Wohnnachbarschaft

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft werktags tagsüber und nachts durch eine übliche Nutzung eines Verbrauchermarktes eingehalten werden.

Üblicherweise werden an Anlieferbereichen, die nah an Wohnnutzungen liegen, **insbesondere bei Nachtanlieferungen** Schallschutzmaßnahmen durchgeführt zum Schutz der Wohnnachbarschaft. Dies können Einhausungen des Anlieferbereiches, Andockschleusen oder Lärmschutzwände sein. Im vorliegenden Fall wurde als Beispielrechnung für die Abschätzung der Lärmemissionen des Verbrauchermarktes eine 3m hohe Lärmschutzwand am Anlieferbereich und Schallschutzmaßnahmen an der Einkaufswagensammelbox (tlw. Einhausung der Box mit 5 dB Pegelminderung) angenommen.

Die tatsächlich erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können jedoch von den hier angenommenen abweichen, je nach Nutzung und Ausrichtung des Anlieferbereiches und Verteilung der LKW-Anlieferungen. Die in diesem Gutachten durchgeführte schalltechnische Berechnung für einen üblichen Verbrauchermarkt ist als Beispielrechnung anzusehen. Im konkreten Einzelfall ist im Wege der Baugenehmigung ein eigenständiger Nachweis zu führen.

Neben den o.g. Beispielen für Schallschutzmaßnahmen ist auch die geräuscharme Ausführung der Einkaufswagen mit einer Gummibereifung eine weitere mögliche Maßnahme.

Ergebnis: Straßenverkehrslärm von außerhalb des Geltungsbereiches auf Büros und Wohnungen im Geltungsbereich

Aufgrund der Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm auf der Lübscher Straße kommt es für eventuelle Büronutzungen und Wohnungen tagsüber und nachts in Teilbereichen zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen lässt sich dennoch ein verträgliches Arbeitsumfeld schaffen. Die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen richten sich nach den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Bei Nutzungen von Büros oder Wohnungen im Geltungsbereich sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Pegelbereich	Maßgeblicher Außen- geräuschpegel La in dB	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R' _{w,ges} der Außenbauteile R' _{w,ges} erf. in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'_{w,ges} der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Im Bereich der Anlieferung ist eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Von der Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich des Umweltberichtes muss innerhalb eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht durchgeführt werden. Da die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 8/91, mit ca. 5 200 m² unter dem zulässigen Schwellenwert von 20 000 m² zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bleibt, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Weiterhin gelten Eingriffe im Innenbereich demnach als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Das Plangebiet befindet sich in der Hansestadt Wismar, im Stadtteilgebiet Lübsche Burg. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8/91 der Hansestadt Wismar, gelegen nördlich der Lübschen Straße an der Kreuzung mit An der Lübschen Burg. Begrenzt wird das Plangebiet der 1. Änderung durch die Sporthalle der Gewerbeschule im Norden, durch Wohnbebauung im Osten, die Lübsche Straße im Süden und die Werftstraße im Westen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3421/5, 3424/4 und 3424/8 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar. Die Plangebietsgröße hat eine Größe von etwa 0,5 ha.

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des ansässigen Einzelhandelsbetriebs Lidl Dienstleistung-GmbH & Co. KG geschaffen. Das etwa 5 200 m² großen Areal wird vollumfänglich als Sonstiges Sondergebiet SO ausgewiesen.

5.2 Schutzgebiet und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich im Umfeld des Plangebiets:

- Wasserschutzgebiet Wismar-Wendorf (Entfernung zum Plangebiet ca. 400 m)
- Landschaftsschutzgebiet Küstenlandschaft Wismar - West (Entfernung zum Plangebiet ca. 1600 m)
- Europäisches Vogelschutzgebiet SPA (DE 1934-401) Wismarbucht und Salzhaff (Entfernung zum Plangebiet ca. 1700 m)
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung GGB (DE 1934-302) Wismarbucht (Entfernung zum Plangebiet ca. 2000 m)

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete und der Lage des Plangebietes im besiedelten Raum wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen.

Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes und in einem Umkreis von ca. 200 m sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

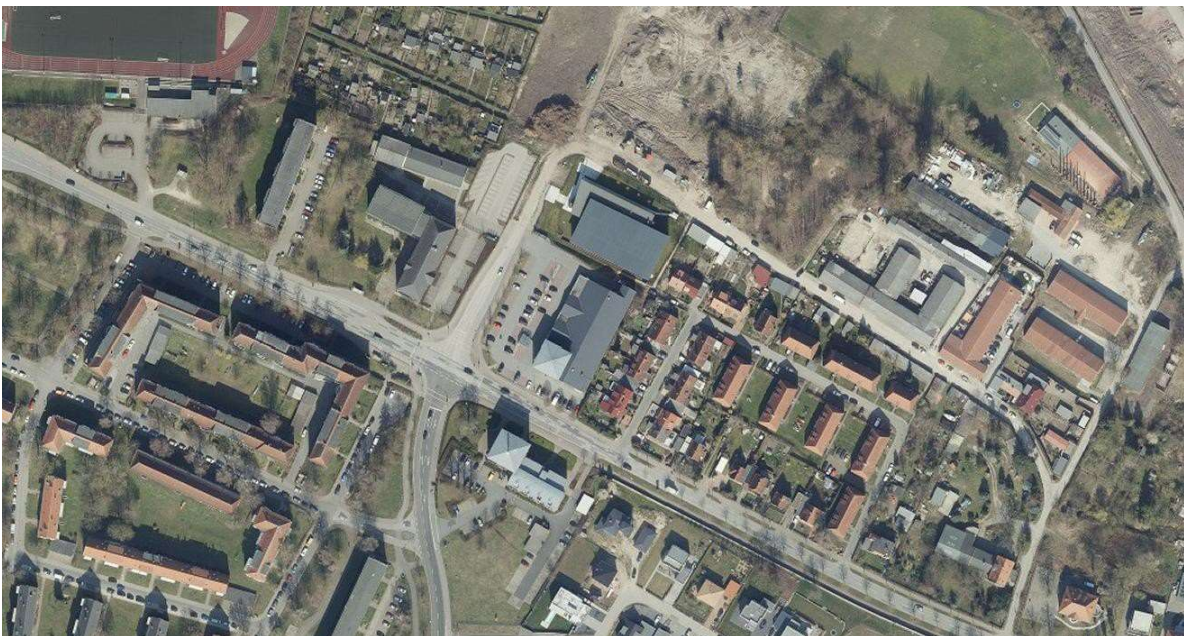
Gesetzlich geschützter Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein gesetzlich geschützter Baumbestand.

Nachfolgend sind die baulichen und freiräumlichen Strukturen der vergangenen Jahrzehnte in Luftbildern dargestellt.



Plangebiet (Luftbild 2002) Lidl im Siedlungsgebiet © GeoBasis DE/M-V 2021



Plangebiet (Luftbild 2020) Lidl im Siedlungsgebiet © GeoBasis DE/M-V 2021

Bilder des Plangebietes:



Parkplatz, eig. Aufn.



Parkplatz zur Lübschen Straße, eig. Aufn.



Verkaufsgebäude Lidl mit Turm, eig. Aufn.



Einzelbäume am westlichen (links) und am südlichen (rechts) Parkplatzrand, eig. Aufn.

5.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Potentialabschätzung

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des ansässigen Einzelhandelsbetriebs Lidl Dienstleistung-GmbH & Co. KG geschaffen. Das etwa 5 200 m² großen Areal wird vollumfänglich als Sonstiges Sondergebiet SO ausgewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 „Lembkenhof“ beabsichtigt die Erweiterung der Verkaufsfläche des ansässigen Einzelhandelsbetriebs Lidl Dienstleistung-GmbH & Co. KG auf den Flurstücken 3421/5, 3424/4 und 3424/8 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar. Das Plangebiet grenzt an bestehende Wohnbebauung an.

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

In Verbindung mit der Planung werden keine Gehölze oder Gebäude beseitigt.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitat-ausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch

Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz- und Gebäudebrütern.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 wird damit ausgeschlossen.

Rastvögel

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1 700 m Entfernung zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (SPA DE 1934-401) und in ca. 2 000 m Entfernung zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (GGB DE 1934-302). Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete und der dazwischen liegenden Bebauung sind durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des ansässigen Einzelhandelsbetriebs Lidl Dienstleistung-GmbH & Co. KG keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt einen bereits bestehenden Einzelhandelbetrieb mit Parkflächen dar. Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z. B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar. Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Änderungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden.

Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine Erweiterung der Verkaufsfläche des ansässigen Einzelhandelsbetriebs Lidl Dienstleistung-GmbH & Co. KG. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird durch versiegelte und bebaute Fläche bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentiell Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind nachfolgend zusammengefasst.

- In Bezug auf Brutvögel wurde im Rahmen der Potentialanalyse ein potentiell Vorkommen von Gehölzbrütern festgestellt. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme (gemäß § 39 BNatSchG) ist das Eintreten von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen.
- Das Vorkommen der übrigen Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden.

Folgende artenschutzrechtlichen Hinweise sind für die bauliche Umsetzung von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen:

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Für Gebäudebrüter ist unmittelbar vor dem Beginn von An- und Umbauarbeiten von Gebäuden oder vor der Durchführung von Abbruchmaßnahmen zu prüfen, ob sich am Gebäude Brutaktivitäten eingestellt haben. In diesem Falle sind die Arbeiten nach Beendigung der Brutperiode durchzuführen und entsprechende Ersatzhabitate in Form von Nistkästen bzw. Nisthilfen herzustellen. Der Abbruch von Gebäuden, sofern erforderlich, sollte in der Zeit von November bis Februar eines Jahres erfolgen.

Darüber hinaus sind Bestandsgebäude aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartierseigenschaften für Fledermäuse unmittelbar vor Abbrucharbeiten durch einen anerkannten Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren, wenn Gebäudeabbrüche zwischen März und Oktober erfolgen sollen.

Die Ergebnisse sind der zuständigen Naturschutzbehörde unmittelbar mitzuteilen.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise

Zur Gestaltung des Straßenraumes entlang der Lübschen Straße werden die bestehenden Bäume zum Erhalt festgesetzt sowie 3 neue Bäume zum Anpflanzen festgesetzt.

Festsetzungen

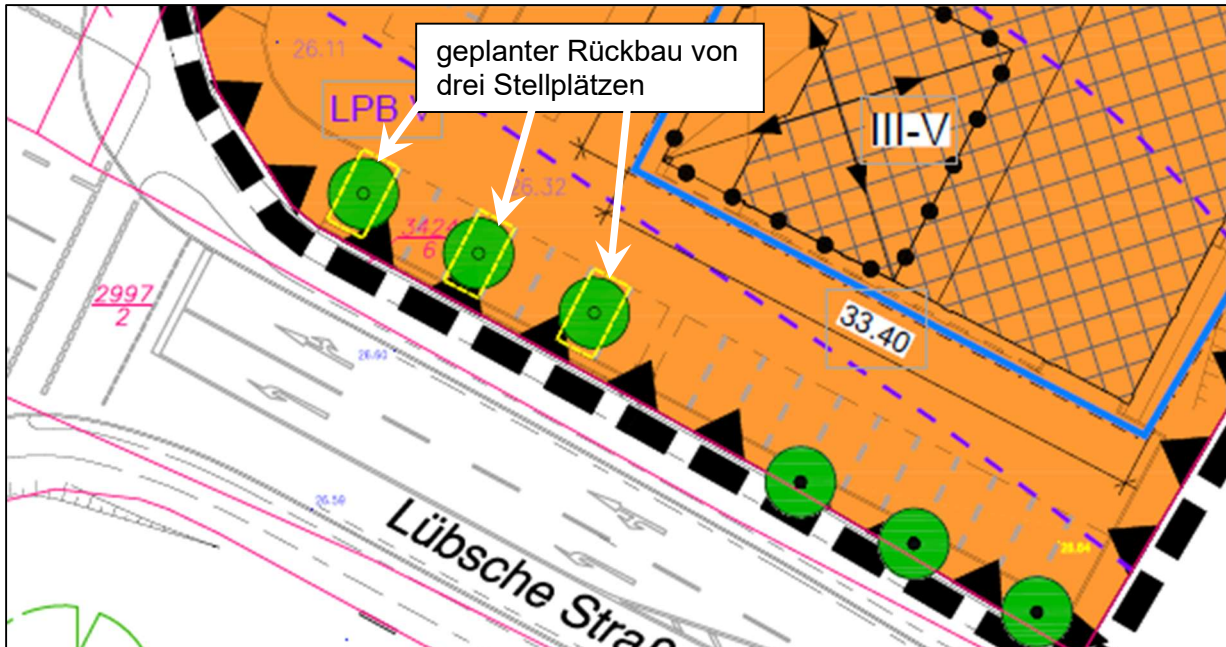
An den gekennzeichneten Standorten (Baum zum Anpflanzen) ist je ein standortgerechte mittelkroniger Baum 2. Ordnung (siehe Pflanzliste) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 12 m² je Baum von jeder Versiegelung freizuhalten oder bei Teilversiegelung nachweislich 18 m³ unter Oberkante Belag.

Pflanzliste:

- *Feldahorn - (Acer campestre „Elsrijk“, Acer platanoides „Cleveland“, „Emerald Queen“)*

- Winterlinde - (*Tilia cordata* „Rancho“, „Erecta“)
- Esche - (*Fraxinus excelsior* „Atlas“)
- Mehlbeere - (*Sorbus aria* „Magnifika“)

Diese Baumartenliste ist nicht abschließend.



Auszug der Planzeichnung mit Darstellung der geplanten Baumpflanzungen

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Planungsraum bereits Laubbäume vorhanden sind. Dieser Bestand wird entsprechend angerechnet.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Abrissarbeiten von Gebäuden dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrsschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Vorhandene Gebäude und Altanlagen Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Die Hansestadt Wismar wird von allen Kosten freigehalten.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht oder Veränderungen und Verfärbungen im Boden, die durch nicht mehr selbstständig erkennbare Boden-denkmale hervorgerufen sind (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V), hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Hinweise zum Bodenschutz

Das Gelände wurde langjährig u.a. gewerblich genutzt und ist etwa bis zu 1 m, tlw. mit Bauschutt aufgefüllt. Untersuchungsergebnisse von 1997 (SGS Nr. 21-2101- 72497 vom 30.10.1997) wiesen keine sanierungsrelevanten Bodenbelastungen durch EOX und Schwermetalle aus. In den 1998/-99 Jahren erfolgte eine punktuelle MKW-Sanierung durch Bodenaustausch. Sanierungspflichten bestehen aktuell nicht. Der Altlastenstatus der dBAK- Kennziffer AS_Z_74_0202 wurde von „altlastenverdächtige Fläche“ mit dem Bearbeitungsstand „Erfassung“ und dem Kontrollstatus „Überwachung“ geändert in: „aus dem Verdacht entlassen“.

Hinweise zum Klimaschutz

Folgende klimarelevante Maßnahmen sollten bei Neu-, An- und Umbaumaßnahmen oder bei einer grundlegenden Neuordnung des Planungsraumes auf ihre Anwendbarkeit geprüft werden:

1. Dächer mit einem Gefälle kleiner 25° und fensterlose Fassadenflächen von mehr als 15 -20 m² sollten zu mindestens 60 % mit extensiver Dachbegrünung bzw. Kletterpflanzen begrünt werden, soweit dies einer Sonnenenergienutzung nicht entgegensteht.
2. Befestigte Flächen ab 50 m² sollten zu 60 % mit Baumkronen zu überschirmen, soweit dies einer Sonnenenergienutzung oder angemessenen Fensterbelichtung nicht entgegensteht.
3. Befestigte Wege-, Stell- und Platzflächen sollten zu mindestens 60 % mit versickerungsfähigen, nach Möglichkeit begrüntem Fugen (i.d.R. 30 % Fugenanteil) hergestellt werden.

Unbebaute Freiflächen sind entsprechend der ausgewiesenen GRZ fachgerecht zu gestalten und zu begrünen. Dazu ist mit dem Bauantrag ein Plan zur Freiflächengestaltung mit Bepflanzung, Oberflächenmaterial für Wege, Zufahrten etc. durch einen Fachplaner bei der unteren Bauaufsicht vorzulegen.

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

Hansestadt Wismar, den

Beyer, Bürgermeister