

**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.)