

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

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



**Planzeichnerklärung**  
Es gilt die Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**1. Festsetzungen**  
**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)  
GE 1: Eingeschränktes Gewerbegebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 8 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19, 21 BauNVO)  
GRZ: Grundflächenzahl  
GH<sub>max</sub>: Gebäudehöhe in m als Höchstmaß im Regelfall (s. Teil B Pkt. 1.4)

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
a: abweichende Bauweise  
Baugrenze

**Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Ein- und Ausfahrt  
Geh- und Radweg  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)  
Flächen für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Gas  
Zweckbestimmung: Abwasser

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Grünfläche  
Abschirmgrün, privat

**Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Abs. 1a BauGB)  
Erhaltung von Bäumen  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (GFLR) zu bebaufähigen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Lärmzone, Sichtschutzwand z.B. Abschnitt A i.V.m. Teil B - Text unter Punkt 7.

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücknummern  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (i.V.m. den Hinweisen unter Punkt 2.)

**3. Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
**Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Schutzgebiet für Grundwasser  
Trinkwasserschutzzone II  
Trinkwasserschutzzone III  
Grundwasseressstellen

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

## Unverbindliche Planerläuterung

- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“ werden folgende Planungsziele verfolgt und ergeben sich folgende Änderungen im Vergleich zur Ursprungsplanung:
- Erweiterung des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie Erweiterung der Baugrenze um 4,0 m in westliche Richtung und damit Umwidmung einer Grünfläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet
  - Teilung des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE1) in drei Teilbereiche (GE 1 bis GE 3).
  - Erweiterung der maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe im GE 2 von 15,0 m auf 18,0 m
  - Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe im GE 1 und GE 3 von 15,0 m auf 12,0 m
  - Anpassung der Straßenverkehrsfläche an den aktuellen Katasterbestand
  - Anpassung der Lage der Lärm- und Sichtschutzzone gemäß tatsächlichen Bestand (Bestimmung von Abschnitten). Festsetzung zur Zulässigkeit der Errichtung von weiteren Lärm- und Sichtschutzmaßnahmen am westlichen Rand des Plangebietes sowie Festsetzungen zu deren Höhe und Begrünung
  - teilweise Aufhebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (geplante Heckenstrukturen) aufgrund von Leitungsverläufen und realisierten PV-Stellplätzen innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sowie redaktionelle Anpassung der Festsetzung
  - Aufnahme der vorhandenen Entwässerungsanlagen – Abwasser
  - geringfügige Reduzierung der südlich gelegenen Grünfläche zur Berücksichtigung von Straßeneinbauten für einen möglichen Ausbau des Flöter Weges
  - Entfall der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und einer Wertungssasse im Bereich der Baugrenze und Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der südlichen Grünfläche
  - keine Anrechnung der südlich gelegenen Grünfläche aufgrund des bestehenden Bestandes als Ausgleichsmaßnahme. Festsetzungen von zwei abschirmenden Heckenanpflanzungen als Minderungsmaßnahme und dadurch erforderliche Festlegung einer externen Baugrenze für die Errichtung von Einzelhäusern
  - Regelung der zulässigen Breite der Feuerwehrrumfahrt innerhalb der Grünfläche und Kennzeichnung der Notzufahrt für die Feuerwehr vom Flöter Weg
  - Aufnahme einer beidseitigen Festsetzung zur Errichtung von Einzelhäusern
  - Regelung der zulässigen Breite der Feuerwehrrumfahrt innerhalb der Grünfläche und Kennzeichnung der Notzufahrt für die Feuerwehr vom Flöter Weg
  - Aufnahme einer beidseitigen Festsetzung zur Errichtung von Einzelhäusern
  - Regelung der zulässigen Breite der Feuerwehrrumfahrt innerhalb der Grünfläche und Kennzeichnung der Notzufahrt für die Feuerwehr vom Flöter Weg
  - Aufnahme einer beidseitigen Festsetzung zur Errichtung von Einzelhäusern
  - nachrichtliche Übernahme der aktuellen Trinkwasserschutzgebietsausweisung sowie der Standorte für das Grundwassermonitoring (Grundwasseressstellen)
  - Anpassung der Festsetzung zu Einfriedungen und redaktionelle Aufnahme der Baugleichschicht
  - Aufnahme von Hinweisen in die Planzeichnung
  - Definition des Bezugspunktes für Höhenangaben

## Teil B - Text

- Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768).
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)
- 1.1 Ausschluss und Einschränkungen von allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5, 6 und 8 BauNVO)
- 1.1.1 In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig.
- 1.1.2 In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel).
- 1.1.2.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Verfügungsgestaltung) ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.1.3 Innerhalb des Bebauungsgebietes sind Windenergieanlagen nicht zulässig.
- 1.2 Zulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
- 1.2.1 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ist ausschließlich eine Wohnung für Auflichts- und Betriebszwecke oder für Betreiber oder Betriebsleiter für Unternehmen im Betriebsgebäude gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 1.2.2 Höher bauliche Anlagen und Bezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO) Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage des von Gebäude überdeckten Geländes (18).
- 1.2.3 Als Gebäudehöhe (GH) wird der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossene Erüstung festgesetzt.
- 1.2.4 Ausnahmen
- In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ausnahmsweise auf einer Fläche von max. 10% der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von max. 30 m über dem Bezugspunkt zulässig.
- 2. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Bei der abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Bauflächen von mehr als 50 m sind zulässig.
- 3. Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig und von dieser zu erschließen. Ebene der Lagerplätze und Umfahrungen sind auf Flächen ohne Festsetzungen einer Pflanzbindung aus außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4. Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)
- Bei streifenartigen Bepflanzungen innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (7) sind folgende Gehölze zu verwenden (zu pflanzende Größe: Heister 120/150 bzw. Sträucher 60/100, Pflanzabstand 1 x 1 m):  
Feld-Ahorn (*Acer campestris*)  
Hain-Buche (*Carpinus betulus*)  
Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)  
Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Gewöhnliche Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- 1A) 4.2 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche, an der westlichen Plangebetsgrenze auf einer Länge von 150 m eine 8 m breite vierreihige Hecke aus heimischen Sträuchern der Pflanzliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ebenfalls sind zur südlichen Plangebetsgrenze hin innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche Hecken aus heimischen Sträuchern der Pflanzliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Lage der Anpflanzungen unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes ist zulässig. Die festgesetzten Anpflanzungen sind vollständig mit Gehölzen im Verdicht 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. In allen Hecken sind in einer mittleren Reihe im 10 m Abstand Bäume der Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung von Einzelbäumen ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass der Leitungsbestand nicht beeinträchtigt wird. Die erforderliche Entwicklungsperiode beträgt drei Jahre. Vorhandener Baum- oder Strauchbestand sind in die Hecke einzubeziehen (11).
- 1A) 4.3 An allen Lärm- und Sichtschutzrändern sind die Abschnitte A, B, C und D sowie zulässige weitere Lärm- und Sichtschutzränder jeweils auf der dem Gewerbegebiet abgewandten Seite zu begrünen (6). Für die Lärm- und Sichtschutzränder sind folgende Kletter- und Rankenpflanzen zu verwenden:  
Efeu (*Hedera helix*)  
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)  
Ehrenwein (*Parthenocissus tricuspidata*)  
Schlingensiebener (*Poligonum aviculare*)
- 1A) 4.4 Das Anlegen einer unbefestigten Feuerwehrrumfahrt von maximal 5 m Breite ist auch innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ zulässig (12).
- 1A) 4.5 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, bestmöglich zu schützen. Pflegeschritte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen (13).
- Hinweis:  
Für die Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind die Festlegungen des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabensträger einzuhalten.
- 1A) 4.6 **Pflanzlisten (11)**  
Pflanzliste A - Sträucher  
Als Sträucherarten sind zu verwenden (Qualität 2x, 80-100):  
Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)  
Hornstrauch (*Cornus sanguinea*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)  
Pfeifenblume (*Erythronium europaeum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Weißdorn (*Crataegus monogynae/vigata*)  
Pflanzliste B - Überhälter  
Als Baumarten für Überhälter in den Hecken sind in der Mindestqualität 150/175 cm zu verwenden:  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Feldahorn (*Acer campestris*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Holzapfel (*Malus sylvestris*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)
- 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die im Plangebiet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind für den Erhalt von Bestandsrechten der Ver- und Entsorgungsträger zu sichern. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden.
- 1A) 6. **Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bereich der Trinkwasserschutzzone II und somit im Bereich von wasserrechtlichen Festsetzungen. Im Nordwesten wird ein kleiner Bereich durch die Trinkwasserschutzzone III berührt (15). Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.
- 1A) 6.1 **Gewerbegebiet**
- Für die Produktions- und Verkehrsflächen ist das Versickern von Niederschlagswasser oder anderen Flüssigkeiten durch technische oder bauliche Maßnahmen - insbesondere durch eine saure- und laugenbeständige Versiegelung - vollständig und dauerhaft zu unterbinden.
  - Das Regenwasser ist aus der Schutzzone herauszuführen.
  - Im Havareifall sind austretende Schadstoffe durch technische oder bauliche Maßnahmen zurückzuführen. Das Abfließen über die Anlagen zur Regen- bzw. Schutzwasserleitung oder das Versickern von Flüssigkeiten ist auszuschließen. Es ist sicherzustellen, dass die gesamte Schadstoffmenge unter Berücksichtigung zusätzlicher Starkregeneignisse für mindestens 24 Stunden zurückgehalten wird.
  - Eine Beladung von Baumstammeln innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist unzulässig.
  - Es ist ein Grundwassermonitoring durchzuführen. Die insgesamt drei bestehenden Standorte der Grundwasseressstellen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen (16). Die Erprobungsintervalle und das Analysespektrum haben in Abtimmung mit der unteren Wasserbehörde zu erfolgen.
  - Bei Gründungstufen der Gebäude über 2 m Tiefe ist der Nachweis zum hydrologischen Schutz des Grundwassers der Stadtwerke Wismar GmbH zur Zustimmung vorzulegen.
  - Bodenauffüllungen haben nur mit Böden, die in Trinkwasserschutzgebieten zugelassen sind und von denen keine Wassergefährdung ausgeht, zu erfolgen.
- Hinweis:  
Für die Sicherung der Durchführung des Grundwassermonitorings sind die Festlegungen des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabensträger einzuhalten.
- 6.2 Grünfläche**  
Auf der ausgewiesenen Grünfläche ist der Einsatz von Pflanzenbehandlungs- und -schuttmitteln sowie von Düngemitteln unzulässig.

- 1A) 6.3 **Verkehrflächen**
- Die Planstraße A und der Flöter Weg (8) sind gemäß RStVO (Richtlinie für bauliche Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu errichten.
  - Die Planstraße A und der Flöter Weg (9) einschließlich sämtlicher Nebenanlagen sind durch eine Betonsticht wasserundurchlässig auszubauen.
  - Die Randbereiche der Straße sind in ausreichender Breite zu versiegeln. In diesem Straßenbereich sind Schutzplanken innerhalb des Sicherheitsbereichs der Fahrbahn anzubringen.
  - Im Straßenbereich anliegende Flüssigkeiten sind komplett zu fassen und über ein geschlossenes Rohrsystem aus dem unmittelbaren Einzugsbereich der Wasserwerkbrunnen herauszuführen.
  - Das Überleiten von Flüssigkeiten auf unversiegelte Bereiche ist durch Vermeidung ausreichend hoher Böden zu unterbinden.
- 6.4 **Fuß- und Radweg**  
Der geplante Fuß- und Radweg ist talbefestigt herzustellen. Dabei ist die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wasserführenden Materialien, wie Bauschutt, Müllverbrennungsrückständen, Schlacken, Rückständen des Bergbaus unzulässig.
- 1A) 7. **Schallschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- Festsetzungen zum Schutz vor gewerblichen Geräuschmissionen:
- Zwischen der Wohnbebauung (Heinrich-Heine-Straße, Kastanienallee und Rostocker Straße) und dem Gewerbegebiet (Molkerei) sind absorbierende (alpha > 0,3) Lärmabschirmwände mit einer Höhe von 13,0 m über OK Gelände im Abschnitt A sowie mit einer Höhe von 10,0 m über OK Gelände in den Abschnitten B und C (6) zu errichten.
  - Das Kühltürme der Molkerei ist als abschirmende Maßnahme für die Geräusche der Kühltürme/Verdampfer als auch aus dem Versandbereich anzudecken.
  - Zwischen der Wohnbebauung (Heinrich-Heine-Straße) und dem Gewerbegebiet (Molkerei) ist innerhalb der privaten Grünflächen „Abschirmgrün“ (Laubhecke) der festgesetzten Anpflanzfläche über die festgesetzte Lärmabschirmwand (Abschnitt B) hinaus, die Errichtung weiterer Lärmabschirmmaßnahmen mit einer Höhe von maximal 0,0 m über OK Gelände zulässig (6).
- Festsetzungen zum Schutz vor Lärmemissionen:
- Entlang der Planstraße A ist eine Sichtschutzwand (Abschnitte D und E (6)) mit einer Höhe von 2 Metern über OK Gelände zu errichten. Die Einfriedungsdämmung der Wand (Minderung der Verkehrsgeschwindigkeit der Planstraße A in Richtung Kleingärten, Bezugsgröße: 1,8 m) muss mindestens 2 dB betragen.
- 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LbauO M-V)
- 1A) 8.1 **Einfriedungen**  
Einfriedungen sind innerhalb des Plangebietes bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Bei Anbringung an den öffentlichen Bereich sind ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten (16).
- 8.2 **Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbauten Flächen zulässig. Ihre Höhen dürfen die Traufe des jeweils am nächsten gelegenen Gebäudes nicht überschreiten. An den in der teilschen Festsetzung Nr. 1 genannten Betriebsbereichen und Anlagen zur Ausübung der gewerblichen Nutzung sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- 1A) 8.3 **Bauzettel**  
Es wird auf § 84 der LbauO M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorabständig oder nachträglich diesen nach § 86 LbauO M-V erlassenen Bauzettel über die örtlichen Bauvorschriften einreicht. Zwischenhandlungen können mit einem Bauzettel geahndet werden (16).

## Hinweise

- 1. Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftige Wohnbebauung**  
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Lärmsanierung für die direkt anliegend schutzbedürftige Wohnbebauung herbeigeführt. Die Lärmsanierung bezieht sich sowohl auf die bereits vorhandenen Geräuschmissionen aus gewerblichen Anlagen (bei Molkerei) als auch auf die Geräuschmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr. Das Lärmsanierungskonzept bezüglich gewerblicher Geräuschmissionen beinhaltet einen Stufenplan mit zeitlich gestaffelten Immissionszielen, die durch Schallschutzmaßnahmen am Altbaustand als auch bei den Neuanlagen der Molkerei erreicht werden müssen. Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen ist ein schalltechnisches Monitoring vorzunehmen. Die Umsetzung des Stufenplans zur Erreichung der Immissionsziele ist in einem Städtebaulichen Vertrag planungsgerecht geregelt.
- 1A) 2. **Externe Ausgleichsmaßnahme (A1)**  
Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf zwei externen Kompensationsflächen innerhalb des Landstriches 2892/46, Flur 1 in der Gemarkung Wismar. Die Maßnahme ist auf diesen Flächen mit einer Gesamtgröße von insgesamt 5,616 m² durchzuführen. Innerhalb der Flächen ist der vorhandene Altbauzustand freizustellen. Dazu sind der aufkommende Jungwuchs aus naturnahen Buchen (*Fagus sylvatica*) zu entfernen. Zur Entwicklung eines naturnahen Buchenbestandes ist der vorhandene Gehölzbestand durch die Pflanzung von Rot-Buchen (*Fagus sylvatica*) zu ergänzen. In den entstehenden Freiflächen sind eine typische Krautschicht mit Waldstauden und Waldstaudenbewäldern (*Ficoides/Ageratum-Fageten*) zu entwickeln und zu erhalten. Dazu sind Inpflanzungen der unten aufgeführten Arten durchzuführen. Die Maßnahmen sind einer externen Ausgleichsmaßnahme durch den Eingriffverursacher zu unterziehen. Es sind folgende Stauden zu verwenden:  
Bärlauch (*Allium ursinum*)  
Bachweidenröschen (*Genomea ranunculosa*)  
Einblütiges Perlgras (*Melica uniflora*)  
Leberblümchen (*Hepatica nobilis*)  
Waldmeister (*Galium odoratum*)  
Wald-Veronica (*Viola reichenbachiana*)  
Die Sicherung der Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch einen Städtebaulichen Vertrag (11).
- 3. Verhalten bei Auffinden von Bodendenkmälern**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStNG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderlichem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind dies der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zu fällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung endet 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- 4. Altlasten/Altlast**  
Für das gesamte Plangebiet gilt: Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie auffälliger Geruch, anomale Farbung, Ausblut von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Denkmalschutzbehälter zu beobachten, sind die Arbeiten bis zur vollständigen untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln. Der Grundstückseigentümer ist als Altlastenhalter zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.
- 5. Kampfmittelaufräumung**  
Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverachtliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist an Sicherheitsbehörden die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die Munitionsbegrenzungsdienste zu benachrichtigen. Mithin ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
- 1A) 6. **Aufnahme- und Sicherungspunkte des Legenetzes**  
Innerhalb des Plangebietes sind Aufnahme- und Sicherungspunkte des Legenetzes vorhanden. Diese Legenetzpunkte sind die Grenzlinie der Flurstücksgrenzen sind zu erhalten. Falls diese Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern (11).
- 7. Sonstiges**  
Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 in 23669 Wismar, während der Dienststunden eingesehen werden.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. MV-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2016 (GVBl. MV-V S. 221, 228)
- Kommunverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVBl. MV 2011 S. 777)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Schachtelnde Verordnung zur Durchführung des Bundes-immissionschutzgesetzes (Verkehrsrauschverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1038), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DStNG M-V) vom 06. Januar 1999, letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Art. 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. MV-V S. 383, 392)
- Stadt- und Regionalplanung  
Mörsch  
Hilf  
Lars Frick  
Tel: 0384 420000  
Fax: 0384 420009  
www.stadtplanung.de

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbooks (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit § 245c BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LbauO M-V) in der Fassung der Neufassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. MV-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2016 (GVBl. MV-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.11.2018 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 „Molkereiviertel“, begrenzt im Norden durch die Rostocker Straße, im Osten durch die Kleingartenanlage am Exerzierplatz, im Süden durch den Flöter Weg und im Westen durch die Wohnbebauung der Heinrich-Heine-Straße sowie der Kastanienallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 24.09.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.10.2015 durch Veröffentlichung im Stadtsänger erfolgt.  
Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2017 zur Aufklärung über die Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, nach Aufforderung im Stadtsänger aufgefordert worden.  
Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister
- Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 27.02.2017 bis einschließlich 31.03.2017 während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, nach Aufforderung im Stadtsänger aufgefordert worden. Die örtliche Bekanntmachung ist am 18.02.2017 durch Veröffentlichung im Stadtsänger erfolgt.  
Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 16.02.2017 sowie vom 26.01.2018 beteiligt worden.  
Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister
- Die Bürgerschaft hat am 31.05.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 mit Begründung einschließlich der öffentlichen Besprechungsprotokolle gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 02.07.2018 bis zum einschließlich 07.08.2018 während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, nach Aufforderung im Stadtsänger öffentlich ausgestellt. Darüber hinaus fand ein Informationsgespräch am 21.08.2018 im Bauamt, Abt. Stadtplanung der Hansestadt Wismar statt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festgereicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Begründung nicht berücksichtigt werden können, am 23.06.2018 durch Veröffentlichung im Stadtsänger bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 04.07.2018 über die öffentliche Auslegung informiert worden.  
Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 30.09.2018 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzlinie bei der Prüfung der Grundstücksgrenzen ist die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Wismar, den 06.12.2018 Öffentlich bestellter Vermessener
- Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.11.2018 geprüft und mit Beschluss mitgeteilt worden.  
Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurden am 29.11.2018 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 29.11.2018 gebilligt.  
Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 wurde gemäß § 8 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.  
Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister
- Die Übereinstimmung des vorliegenden Satzungsbeispiels mit dem Satzungsbeispiel vom 29.11.2018 wird bestätigt. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit gebilligt.  
Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.12.18 durch Veröffentlichung im Stadtsänger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister

