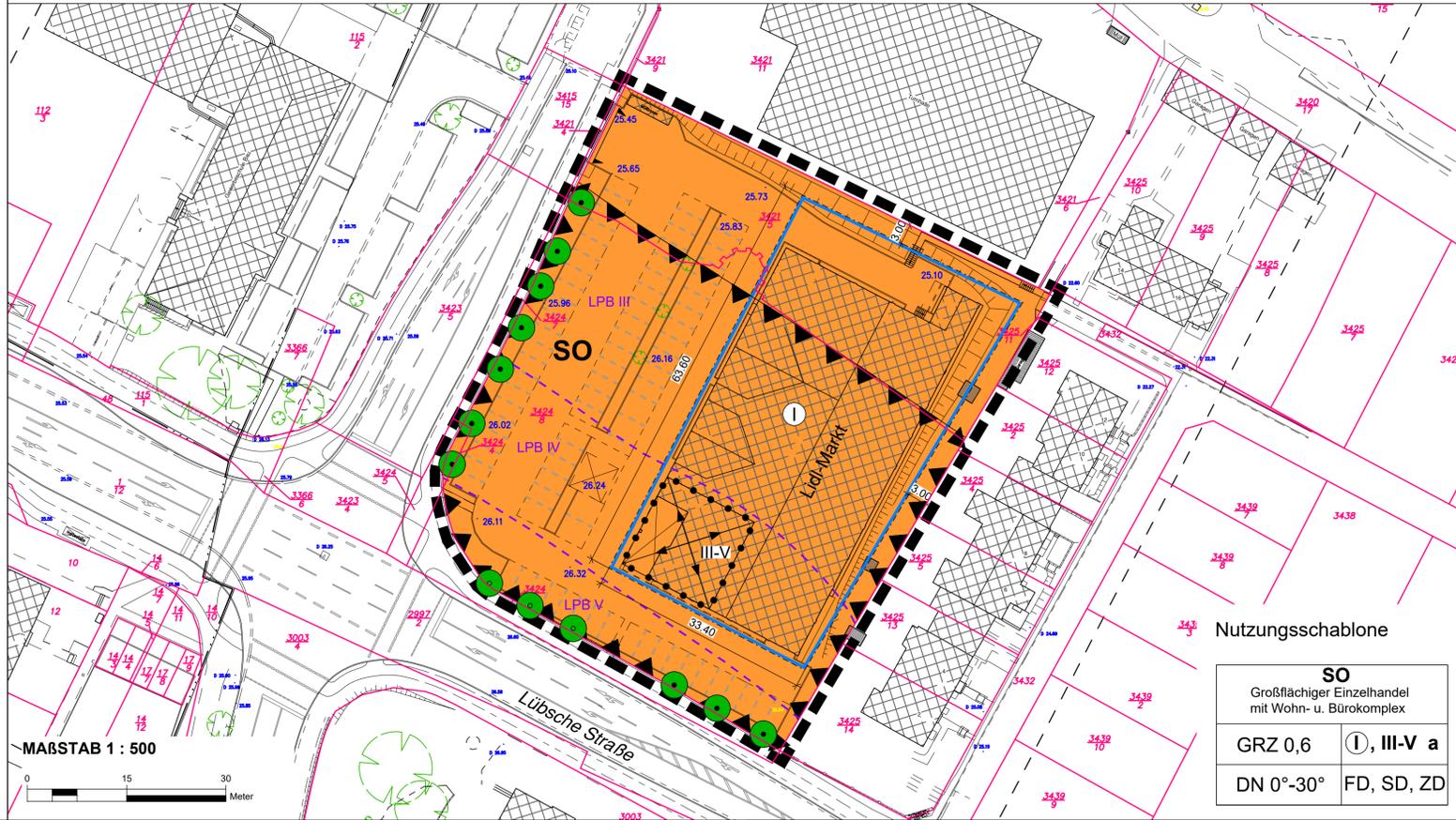


# SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8/91 "LEMBKENHOF"

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) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch der 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:



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO  
Zweckbestimmung: Großflächiger 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
- Verkehrslinien** § 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
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr. 3424
- vorhandene Geländehöhen in m ü. HN 25.83
- Bemaßung in m 3.00
- Bäume aus Vermessung

## Plangrundlage

Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Kanalstraße 20, 23970 Wismar vom 23.03.2021

Lagebezugssystem: ETRS89\_UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHN2016

## 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 Lübische Straße, im Norden durch Gewerbe sowie im Osten durch Wohnbebauung.

## Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

### Bau- und Bodendenkmale

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 Verfürgungen 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 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.

### Alltasten/Kampfmittel

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, 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 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.

### Bodenschutz

Vorhandene Gebäude und Altanlagen Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer VViede1verwertung 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 gütliche Nachweis durch den Venusacher 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 Anfrschäden, 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.

### 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 Abloseträgern für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung).

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt 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 Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## TEXT - TEIL B

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§6 u. 11 BauNVO

1.1 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 m<sup>2</sup> 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 S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO zulässig.

Weiterhin ist die Aufstellung von Containern zur Lagerung von Feuerwerk im Sonstigen Sondergebiet zulässig.

#### 2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

2.1 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.

#### 3. 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

3.1 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 m<sup>2</sup> je Baum von jeder Versiegelung freizuhalten oder bei Teilveriegelung nachweislich 18 m<sup>2</sup> 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. Im Zuge der Ausführungsplanung erfolgt hierzu eine konkrete Abstimmung mit dem Bauamt.

3.2 Für jeweils jeden sechsten Stellplatz ist ein Laubbaum als HST 3xv, 18/20 cm STU zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### 4. 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

4.1 Bei Nutzungen von Büros und 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:

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel La in dB	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R <sub>w,ges</sub> der Außenbauteile	
		R <sub>w,ges</sub> erf. in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume und Ähnliches
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35
V	75	45	40

4.2 Der Bereich der Anlieferung ist eine mindestens 3 m hohen 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. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 u. § 84 LBauO M-V

5.1 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 Zeltächer mit einer Dachneigung von 20-22° auszubilden.

5.2 Als Dacheindeckungsmaterial sind nicht glänzende oder nicht reflektierende Materialien zu verwenden.

5.3 Zur Gestaltung der Außenwände sind ziegelichtiges Mauerwerk und/oder glatt verputzte Wandflächen in hellen Farbtönen zulässig.

5.4 Die Fassaden sind ab einer Fassadenlänge von 20 m durch Vor- und Rücksprünge und/oder durch Vorbauten zu gliedern.

5.5 In dem Sonstigen Sondergebiet SO sind Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

5.6 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.

5.7 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.

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

5.9 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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)
- Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. 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 - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. 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 bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

..... den ..... Siegel .....

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 17.12.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im "Stadtanzeiger" am 23.01.2021 sowie auf der Homepage der Hansestadt Wismar.

Hansestadt Wismar, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

### 2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes am ..... informiert worden.

Hansestadt Wismar, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

### 3. 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.

Hansestadt Wismar, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

### 4. 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 sowie im Bau- und Planungsportal M-V gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Zusätzlich konnten die Entwurfsunterlagen während der Dienstzeiten im Bauamt der Hansestadt Wismar eingesehen werden.

Die Bekanntmachung dazu erfolgte ortsüblich 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 festgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Hansestadt Wismar, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

### 5. 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.

Hansestadt Wismar, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

### 6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Hansestadt Wismar, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

### 7. Ausfertigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Wismar, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister

### 8. 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 ..... ortsüblich 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 weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Hansestadt Wismar, den ..... Siegel ..... Der Bürgermeister



## Hansestadt Wismar

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/91 "Lembkenhof"

Entwurf - Stand Juni 2025