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

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000

Luftbild (2016) mit aktuellem Katasterbestand und Lage der externen Ausgleichsmaßnahme A1 im Köppernitztal (i.V.m. den Hinweisen unter Punkt 2.)

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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_E 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_{max} — 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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt
- G + R — 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
- p — Abschirmgrün, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, 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 belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abschnitt A — Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Lärmschutz-, Sichtschutzwand z.B. Abschnitt A i.V.m. Teil B - Text unter Punkt 7.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 5051/3 — Flurstücksnummern
- Bäume, außerhalb des Plangebietes
- Bäume, künftig entfallend
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (i.V.m. den Hinweisen unter Punkt 2.)
- 1Ä) /(1) — Kennzeichnung der Planungsinhalte der 1. Änderung in Teil B - Text (siehe unverbindl. Planerläuterung), mit lfd. Nummerierung
- (1) — Kennzeichnung der Planungsinhalte der 1. Änderung in Teil A - Planzeichnung (siehe unverbindl. Planerläuterung), mit lfd. Nummerierung

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Schutzgebiet für Grundwasser
- GW II — Trinkwasserschutzzone II
- GW III — Trinkwasserschutzzone III
- GWM — Grundwassermessstellen

Plangrundlagen: Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V (© GeoBasis DE/M-V 2016); Lage- und Höhenplan Maßstab 1:500, Döring und Wulf, Wismar, Juni 2015; 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:

(1) Erweiterung des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie Erweiterung der Baugrenze um 4,0 m in westliche Richtung und damit Umwidmung einer Grünfläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet,
(2) Teilung des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE_E) in drei Teilbereiche (GE_E 1 bis GE_E 3),
(3) Erweiterung der maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe im GE_E 2 von 15,0 m auf 18,0 m,
(4) Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudegesamthöhe im GE_E 1 und GE_E 3 von 15,0 m auf 12,0 m,
(5) Anpassung der Straßenverkehrsfläche an den aktuellen Katasterbestand,
(6) Anpassung der Lage der Lärmschutz- und Sichtschutzwände gemäß tatsächlichem Bestand (Bestimmung von Abschnitten), Festsetzung zur Zulässigkeit der Errichtung von weiteren Lärmschutzeinrichtungen am westlichen Rand des Plangebietes sowie Festsetzungen zu deren Höhe und Begrünung,
(7) teilweise Aufhebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (geplante Heckenstrukturen) aufgrund von Leitungsverlegungen und realisierten Pkw-Stellplätzen innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sowie redaktionelle Anpassung der Festsetzung,
(8) Aufnahme der vorhandenen Entsorgungsanlagen – Abwasser,
(9) geringfügige Reduzierung der südlich gelegenen Grünfläche zur Berücksichtigung von Straßenverkehrsfläche für einen möglichen Ausbau des Flöter Weges,
(10) Entfall der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und einer Wartungstrasse im Bereich der Baugebiete und Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der südlichen Grünfläche,
(11) keine Anrechnung der südlich gelegenen Grünfläche aufgrund des Leitungsbestandes als Ausgleichsmaßnahme, Festsetzungen von zwei abschirmenden Heckenanpflanzungen als Minderungsmaßnahme und dadurch erforderliche Festlegung einer externen Ausgleichsmaßnahme,
(12) Regelung der zulässigen Breite der Feuerwehrumfahrt innerhalb der Grünfläche und Kennzeichnung der Notzufahrt für die Feuerwehr vom Flöter Weg,
(13) Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Erhaltung von Einzelbäumen,
(14) Entfall von Festsetzungen für Gemeinschaftsstellplätze,
(15) nachrichtliche Übernahme der aktuellen Trinkwasserschutzgebietsausweisung sowie der Standorte für das Grundwassermonitoring (Grundwassermessstellen),
(16) Anpassung der Festsetzung zu Einfriedungen und redaktionelle Aufnahme der Bußgeldvorschrift,
(17) Aufnahme von Hinweisen in die Planzeichnung,
(18) Definition des Bezugspunktes für Höhenangaben.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 9 BauNVO)

1.1.1 In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig.
Ausnahmsweise können 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 In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.1.3 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Windenergieanlagen nicht zulässig.

1.2 Zulassung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)
Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete ist ausschließlich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude gemäß § 8 Abs. Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1Ä) 1.3 Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage des vom Gebäude überdeckten Geländes (18).
Als Gebäudehöhe (GH) wird der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika bzw. geschlossene Brüstung festgesetzt.

1.4 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. Baulängen 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.
Ebenerdige Lagerplätze und Umfahrten sind auf Flächen ohne Festsetzungen einer Pflanzbindung auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

1Ä) 4.1 Bei streifenartigen Bepflanzungen *innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (7)* sind folgende Gehölze zu verwenden (zu pflanzende Größe: Heister 125/150 bzw. Sträucher 60/100, Pflanzenabstand 1x1 m):
Feld-Ahorn *(Acer campestre)*
Hain-Buche *(Carpinus betulus)*
Gewöhnliche Hasel *(Corylus avellana)*
Sal-Weide *(Salix caprea)*
Gewöhnliche Vogelbeere *(Sorbus aucuparia)*

1Ä) 4.2 *Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün" ist innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche, an der westlichen Plangebietsgrenze auf einer Länge von 130 m eine 8 m breite vierreihige Hecke aus heimischen Straucharten der Pflanzliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ebenfalls sind zur südlichen Plangebietsgrenze hin innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen Hecken aus heimischen Straucharten der Pflanzliste A anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Lage der Anpflanzflächen unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes ist zulässig. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind vollständig mit Gehölzen im Verbund 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. In allen Hecken sind in einer der mittleren Reihen 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 Entwicklungspflege beträgt drei Jahre. Vorhandener Baum- oder Strauchbestand sind in die Hecken einzubeziehen (11).*

1Ä) 4.3 *An den Lärmschutzwänden sind die Abschnitte A, B, C und D sowie zulässige weitere Lärmschutzeinrichtungen jeweils auf der dem Gewerbegebiet abgewandten Seite zu begrünen (6).* Für die Lärmschutz- und Fassadenwände sind folgende Kletter- und Rankenpflanzen zu verwenden:
Efeu *(Hedera helix)*
Wilder Wein *(Parthenocissus quinqefolia)*
Efeuwein *(Parthenocissus tricuspidata)*
Schlingknöterich *(Polygonum aubertii)*

1Ä) 4.4 Das Anlegen einer unbefestigten Feuerwehrumfahrt *von maximal 5 m Breite* ist auch innerhalb der ausgewiesenen *privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün"* zulässig *(12).*

1Ä) 4.5 *Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte 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 Vorhabenträger einzuhalten.

1Ä) 4.6 *Pflanzlisten (11)*
Pflanzliste A - Sträucher
Als Straucharten sind zu verwenden (Qualität 2xv, 80-100):
Gewöhnlicher Hasel *(Corylus avellana)*
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Kreuzdorn *(Rhamnus cathartica)*
Pfaffenhütchen (*Euyonymus europaea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*)
Pflanzliste B - Überhälter
Als Baumarten für Überhälter in den Hecken sind in der Mindestqualität 150/175 cm zu verwenden:
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
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 Bestandsleitungen der Ver- und Entsorgungsträger zu sichern. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden.

1Ä) **6. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen** (*§ 9 Abs. 1 Nr. 16a 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.

1Ä) 6.1 Gewerbegebiet
- Für die Produktions- und Verkehrsflächen ist das Versickern von Niederschlagswasser oder anderen Flüssigkeiten durch technische oder bauliche Maßnahmen - insbesondere durch eine säure- und laugenbeständige Versiegelung - vollständig und dauerhaft zu unterbinden.
- Das Regenwasser ist aus der Schutzzone herauszuleiten.
- Im Havariefall sind austretende Schadstoffe durch technische oder bauliche Maßnahmen zurückzuhalten. Das Abfließen über die Anlagen zur Regen- bzw. Schmutzwasserableitung oder das Versickern von Flüssigkeiten ist auszuschließen. Es ist sicherzustellen, dass die gesamte Schadstoffmenge unter Berücksichtigung zusätzlicher Starkregenereignisse für mindestens 24 Stunden zurückgehalten wird.
- Eine Betankung von Baumaschinen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist unzulässig.
- Es ist ein Grundwassermonitoring durchzuführen. *Die insgesamt drei bestehenden Standorte der Grundwassermessstellen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen (15).* Die Beprobungsintervalle und das Analysespektrum haben in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu erfolgen.
- Bei Gründungstiefen 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 Vorhabenträger einzuhalten.

6.2 Grünfläche
Auf der ausgewiesenen Grünfläche ist der Einsatz von Pflanzenbehandlungs- und -schutzmitteln sowie von Düngemitteln unzulässig.

1Ä) 6.3 Verkehrsfläche
- Die Planstraße A *und der Flöter Weg (9)* sind gemäß RiStWaG (Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten) zu errichten.
- Die Planstraße A *und der Flöter Weg (9)* einschließlich sämtlicher Nebenanlagen sind durch eine Betonschicht wasserundurchlässig auszubauen.
- Die Randbereiche der Straße sind in ausreichender Breite zu versiegeln. In diesem Straßenbereich sind Schutzplanken innerhalb des Sicherheitsstreifens der Fahrbahn anzubringen.
- Im Straßenbereich anfallende Flüssigkeiten sind komplett zu fassen und über ein geschlossenes Rohrsystem aus dem unmittelbaren Einzugsbereich der Wasserwerksbrunnen herauszuleiten.
- Das Übertreten von Flüssigkeiten auf unversiegelte Bereiche ist durch Verwendung ausreichend hoher Borde zu unterbinden.

6.4 Fuß- und Radweg
Der geplante Fuß- und Radweg ist teilbefestigt herzustellen.
Dabei ist die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien, wie Bauschutt, Müllverbrennungsrückständen, Schlacken, Rückständen des Bergbaus unzulässig.

1Ä) **7. Schallschutzmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
Festsetzungen zum Schutz vor gewerblichen Geräuschimmissionen:
- Zwischen der Wohnbebauung (Heinrich-Heine-Straße, Kastanienallee und Rostocker Straße) und dem Gewerbegebiet (Molkerei) sind absorbierende (alpha > 03) Lärmschutzwände *mit einer Höhe von 13,0 m über OK Gelände im Abschnitt A sowie mit einer Höhe von 5,0 m über OK Gelände in den Abschnitten B und C (6)* zu errichten.
- Das Kühllager der Molkerei ist als abschirmende Maßnahme für die Geräusche der Kühlaggregate/Verdampfer als auch aus dem Versandbereich anzuordnen.
- *Zwischen der Wohnbebauung (Heinrich-Heine-Straße) und dem Gewerbegebiet (Molkerei) ist innerhalb der privaten Grünflächen „Abschirmgrün" (außerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche) über die festgesetzte Lärmschutzwand (Abschnitt B) hinaus, die Errichtung weiterer Lärmschutzeinrichtungen mit einer Höhe von maximal 5,0 m über OK Gelände zulässig (6).*

Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen:
- Entlang der Planstraße A ist eine Sichtschutzwand *(Abschnitte D und E (6))* mit einer Höhe von 2 Meter über OK Gelände zu errichten. Die Einfügungsdämpfung der Wand (Minderung der Verkehrsgeräusche der Planstraße A in Richtung Kleingarten, Bezugshöhe: 1,8 m) muss mindestens 2 dB betragen.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1Ä) 8.1 Einfriedungen
Einfriedungen sind innerhalb des Plangebietes bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Bei Anbindung an den öffentlichen Bereich sind ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten (16).

8.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ihre Höhen dürfen die Traufe des jeweilig am nächsten gelegenen Gebäudes nicht überschreiten.
An den in der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 genannten Betriebseinrichtungen und Anlagen zur Ausübung der gewerblichen Nutzung sind Werbeanlagen nicht zulässig.

1Ä) 8.3 *Bußgeld*
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 (16).

Hinweise

1. Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftige Wohnnachbarschaft
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Lärmsanierung für die direkt angrenzende schutzbedürftige Wohnnachbarschaft herbeigeführt. Die Lärmsanierung bezieht sich sowohl auf die bereits vorhandenen Geräuschimmissionen aus gewerblichen Anlagen (hier Molkerei) als auch auf die Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr.
Das Lärmsanierungskonzept bezüglich gewerblicher Geräuschimmissionen beinhaltet einen Stufenplan mit zeitlich gestaffelten Immissionszielen, die durch Schallschutzmaßnahmen am Altbestand 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 planungsrechtlich geregelt.

1Ä) ***2. Externe Ausgleichsmaßnahme (A1)***
Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf zwei externen Kompensationsflächen innerhalb des Flurstückes 2892/46, Flur 1 in der Gemarkung Wismar. Die Maßnahme ist auf diesen Flächen mit einer Gesamtgröße von insgesamt 5.516 m² durchzuführen. Innerhalb der Flächen ist der vorhandene Altbaumbestand freizustellen. Dazu sind der aufkommende Jungwuchs aus Ahorn und die sich ausbreitende Brombeere zu entfernen. Zur Entwicklung eines naturnahen Buchenwaldes ist der vorhandene Gehölzbestand durch die Pflanzung von Rot-Buchen (Fagus sylvatica) zu ergänzen. In den entstehenden Freiflächen ist eine typische Krautschicht des Waldgersten- und Waldmeister-Buchenwaldes (Hordelymo/Asperulo-Fagetum) zu entwickeln und zu erhalten. Dazu sind Initialpflanzungen der unten aufgeführten Arten durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind einer 2-jährigen Entwicklungspflege durch den Eingriffsverursacher zu unterziehen. Es sind folgende Stauden zu verwenden:

Bärlauch	*(Allium ursinum)*
Buschwindröschen	*(Anemone nemorosa)*
Einblütiges Perlgras	*(Melica uniflora)*
Leberblümchen	*(Hepatica nobilis)*
Waldmeister	*(Galium odoratum)*
Wald-Veilchen	*(Viola reichenbachiana)*

Die Sicherung der Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch einen Städtebaulichen Vertrag. (11)

3. Verhalten bei Auffinden von Bodendenkmalen
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG 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 unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4. Altlasten/Abfall
Für das gesamte Plangebiet gilt: Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.
Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

5. Kampfmittelauskunft
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.

1Ä) ***6. Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes***
Innerhalb des Plangebietes sind Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes vorhanden. Diese Lagenetzpunkte sowie die Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen sind zu erhalten. Falls diese Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern (17).

7. Sonstiges
Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 in 23966 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. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - 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 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), 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)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImschV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), 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 (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998, letzte berücksichtigte Änderung: § 25 neu gefasst durch Art. 10 des Gesetzes vom 12.Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)

Stadt- und Regionalplanung

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (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. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-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

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 24.09.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.10.2015 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger erfolgt.

   Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2017 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

   Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister

3. 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 sowie durch ein Informationsgespräch am 09.03.2017 im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. OG, beteiligt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 18.02.2017 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger erfolgt.

   Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister

4. 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

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister

6. Die Bürgerschaft hat am 31.05.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister

7. 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 § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, am 23.06.2018 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger 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

8. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 30.11.18 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Wismar, den 04.12.2018 Öffentlich bestellter Vermesser

9. 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. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister

10. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie aus 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

11. 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

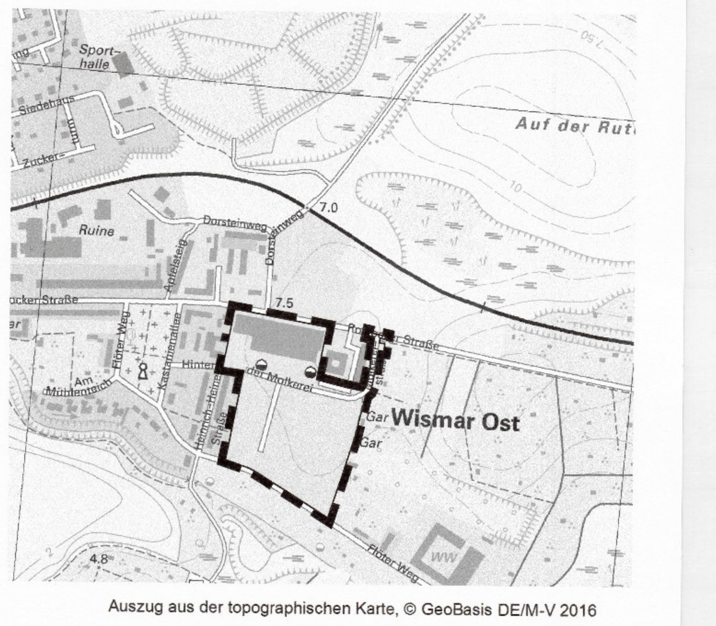
12. Die Übereinstimmung des vorliegenden Satzungsexemplares mit dem Satzungsbeschluss vom 29.11.2018 wird bestätigt. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64/04, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie aus den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

    Wismar, den 06.12.18 Der Bürgermeister

13. 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 08.12.18 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

    Wismar, den 10.12.18 Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

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

SATZUNGSBESCHLUSS

29.11.2018