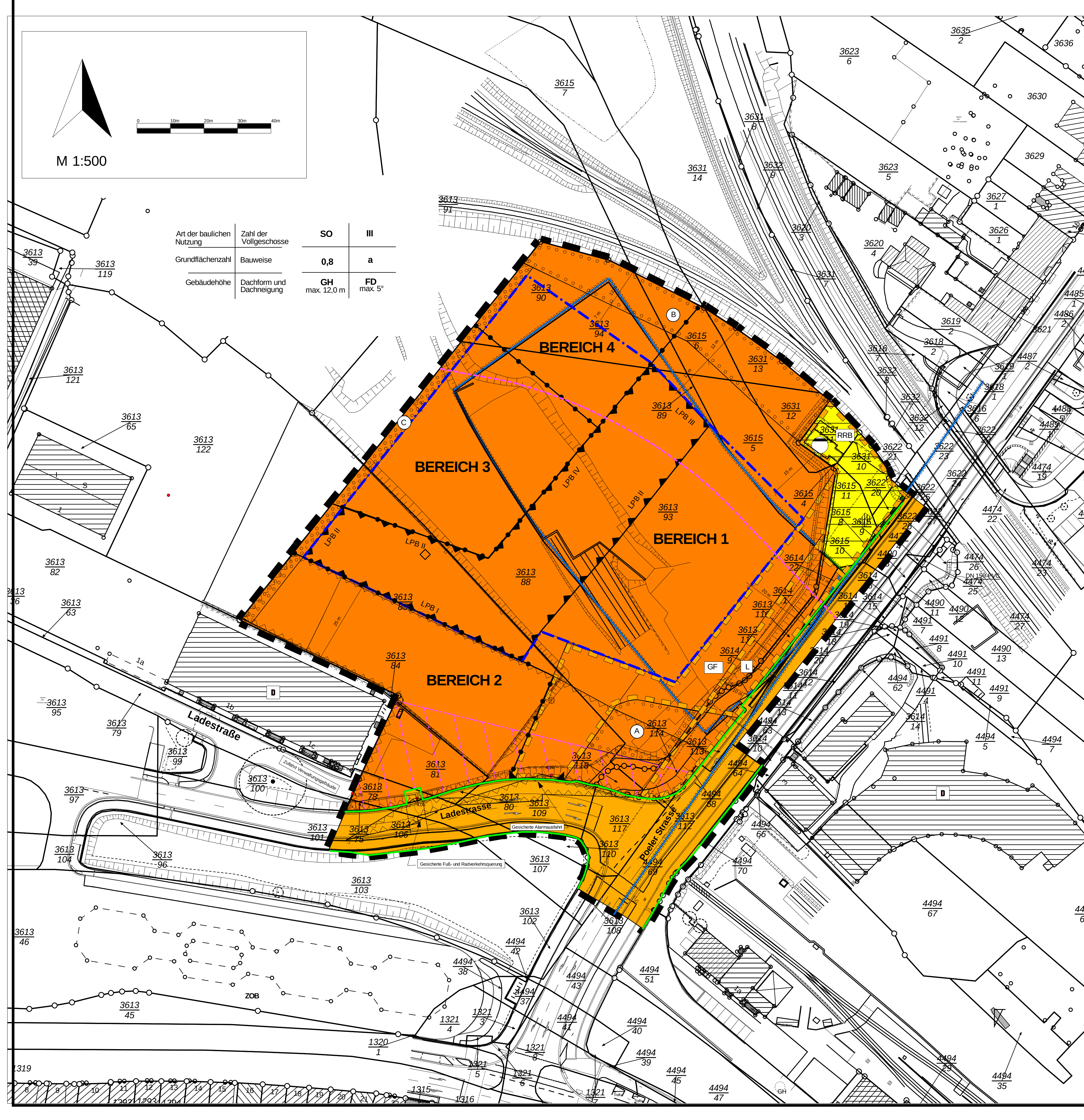
SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 89/24
"SONSTIGES SONDERGEBIET ÖFFENTLICHE VERWALTUNG UND FEUERWEHR - POELER STRASSE / LADESTRASSE"

TEIL A PLANZEICHNUNG



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	SO	III
Grundflächenzahl	Bauweise	0,8	a
Gebäudehöhe	Dachform und Dachneigung	GH max. 12,0 m	FD max. 5°

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

🟧	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,8	Grundflächenzahl
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

▬ ▬ •	Baugrenze
a	Abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

🟧	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
🟩	Straßenbegrenzungslinie
◣◢	Einfahrtbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

🟨	Abwasser (hier: Regenrückhaltebecken)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Ⓐ	Bezeichnung der Anpflanzfläche

Sonstige Planzeichen

━■━	Grenze Geltungsbereich
●━●	Abgrenzung Nutzungsart
▬ ▬	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
GF / L	Bezeichnung der Teilflächen von Geh- /Fahr- /Leitungsrechten
☒	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
☒	Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Nachrichtliche Übernahmen

D	Einzeldenkmal
▭	Wasserschutzzone WSZ III B

Darstellung ohne Normcharakter

▥	Böschung
▨	Gebäude
──	Flurstücksgrenzen
3615 12	Flurstücksnummer
LPB	Lärmpegelbereich
- - - -	Grenzlinie des Verkehrssicherungsbereiches innerhalb von 50 m ab Mitte des außenliegenden Gleises gemäß § 24 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)
⧵⧵⧵	Freizuhaltender Sichtbereich auf das Denkmal
┄┄	gesicherte Straßenquerung

Plangrundlagen:
Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte, Gemarkung Wismar, Flur 1
Maßstab: 1 : 500
Herausgeber: Landesamt für innere Verwaltung M-V (© GeoBasis DE/M-V 2025);
Lage- und Höhenplan: Vermessungsbüro Siwek, Juli 2024

Teil B - Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO, §§ 11, 12, 14, 16 - 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung Gemeinbedarfseinrichtung festgesetzt und dient der Errichtung eines Gebäudes für die öffentliche Verwaltung und Feuerwehr.

1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet sind zudem bauliche Nebenanlagen, die dem Betrieb sowie den feuerwehreigenen Aktivitäten dienen, wie folgt zulässig:

Im BEREICH 1 – Neubau Verwaltung und Feuerwehr
- Verkehrsflächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 sowie Wirtschaftswege
- Flächen für den Fußgängerverkehr
- Abfall- und Lagerplätze
- Abstell- und Geräteräume
- Tierbehausungen, z.B. Hundezwinger
- Trafostation
- Anlagen zur Niederschlagsentwässerung

Im BEREICH 2 – Erschließung Verwaltung und Feuerwehr
- Flächen für Kfz-, Fuß- und Radverkehr
- Stellplatzanlagen
- Anlagen zur Niederschlagsentwässerung

Im BEREICH 3 – Sport- und Aufenthaltsbereich
- Fußwege
- Sportflächen
- Ortsfeste Überdachungen
- Anlagen zur Niederschlagsentwässerung

Im BEREICH 4 – Feuerwehrübungsfläche
- Feuerwehrübungsfläche gemäß DIN 14092-1
- Feuerwehrübungsturm gemäß DIN 14092-3
- Abfall- und Lagerplätze
- Anlagen zur Niederschlagsentwässerung

1.3 Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF EG).

1.4 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt die Firsthöhe der Gebäude. Die Firsthöhe beim Flachdach ist gleich die Höhe der Oberkante der Attika.

1.5 Die Oberkante der Attika darf durch untergeordnete und für den Gebäudebetrieb erforderliche technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Wärmepumpen) um bis zu 2 m überschritten werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 3 m zum äußeren Rand der Attika einhalten. Auf oder an die Attika gesetzte blickdurchlässige Geländer sowie Antennenmasten sind hiervon ausgenommen und werden bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht berücksichtigt.
Die Höhenbegrenzung von Photovoltaikanlagen wird gemäß Punkt 10.1 geregelt.

1.6 Der Feuerwehrübungsturm ist bis zu einer Höhe von maximal 15,0 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Auf oder an die Attika gesetzte blickdurchlässige Geländer und Leitern sind hiervon ausgenommen.

1.7 Unterirdische Geschosse sind unzulässig.

2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO entsprechend der Gliederung nach Punkt 1.2 zulässig.

2.2 In dem Sonstigen Sondergebiet sind bei abweichender Bauweise Gebäudelängen von höchstens 120 m zulässig.

3 Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze und Ihre Zufahrten gemäß §12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der als „Bereich 2“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Überdachte oder geschlossene Kfz-Stellplatzanlagen sind unzulässig.

3.2 Fahrradabstellanlagen sind vollständig innerhalb der als „Bereich 2“ gekennzeichneten Fläche herzustellen. Die Überdachung und Ausführung als umschlossene, blickdurchlässige Fahrradabstellanlage ist zulässig.

3.3 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie Antennenmasten, die nicht dem Betriebszweck der Hauptnutzung dienen, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

4 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Die Höhenlage des unteren Bezugspunktes (OKFF EG) wird wie folgt festgesetzt:
Mindestens + 3,70 m über Normalhöhennull (NHN)
Maximal + 4,00 m über Normalhöhennull (NHN)

4.2 Innerhalb des Plangebietes gilt für technische Anlagen der Strom-, Wärme- und Kälteversorgung, für Flächen von Abfall- und Gefahrenstoffcontainern sowie für oberirdische Tankanlagen für Einsatzfahrzeuge die Festsetzung der Mindesthöhenlage nach Punkt 4.1 entsprechend.

5 Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig. Böschungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Baum- und Strauchpflanzungen sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

5.2 Die von Bebauung freizuhaltende Fläche innerhalb des SO dient dem Umgebungsschutz sowie dem Erhalt der Sichtachse auf das an den Geltungsbereich angrenzende denkmalgeschützte Gebäude (Güterschuppen). Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind ausschließlich Nebenanlagen zulässig, die der verkehrlichen Haupterschließung des Grundstücks dienen.
Überdachte Fahrradabstellanlagen sowie Nebenanlagen, die der Energieversorgung des Gebiets dienen, sind bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig. Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Die Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) ist mithilfe von baulichen Schutzanlagen (z.B. Erdwall, Schutzwand) gegen eindringendes Oberflächenwasser aus dem SO-Gebiet zu schützen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Für die mit „GF“ bezeichnete Fläche ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebs der Hansestadt Wismar, der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung sowie der DB Netz AG festgesetzt.
Innerhalb des Überschneidungsbereiches der Flächen „GF“ und „L“ ist entlang des Trogbauwerks Poeler Straße ein Weg in einer Breite von maximal 4 m herzustellen. Dieser ist an die Umfahrungsfläche der Feuerwache und an die Fläche für die Abwasserbeseitigung anzubinden und flächendeckend in Verbindung mit einer befahrbaren Oberflächenbefestigung gemäß FLL-Richtlinien dauerhaft zu begrünen (z.B. Rasen, Rasengitter, Schotterrasen).

7.2 Für die mit „L“ bezeichnete Fläche ist ein Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebs der Hansestadt Wismar sowie für die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung festgesetzt. Bauliche Anlagen sind nur unter Einhaltung des erforderlichen Schutzabstands zu den Leitungen, gemessen beiderseits der außen liegenden Leitungsachsen, und in Abstimmung mit dem Ver- und Entsorgungsträger zulässig.

8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Zum ausreichenden Schutz gegenüber dem Gewerbe- und Schienenverkehrslärm sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen (Büro- und Ruheräume), Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu erfüllen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018

Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$L_{a,res} - 25$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	$L_{a,res} - 30$
Büroräume und ähnliches	$L_{a,res} - 35$
Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie Büroräume und ähnliches	

8.2 Zum ausreichenden Schutz gegenüber dem Gewerbe- und Schienenverkehrslärm sind innerhalb der festgesetzten Fläche die zum Ruhen genutzten Räume auf der lärmabgewandten Seite zu verorten oder, in Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln größer 45 dB(A), schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht anders sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig verringert werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,res}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109-1:2018 entsprechen.

8.3 Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens gemäß DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den Festsetzungen nach 8.1 und 8.2 zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

9 Maßnahmen auf Flächen sowie Teilen baulicher Anlagen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass eine offene Baumscheibe von mindestens 12 m² sowie eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Erdraums von 2 m (24 m³) zu gewährleisten ist. Die Baumscheibe ist dauerhaft zu bepflanzen. Der Abstand der ausgewachsenen Baumkronen zu Gebäudefassaden muss mindestens 4 m betragen. Für alle Baum-, Gehölz- und Strauchpflanzen ist ein Abstand zu vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei Unterschreitung des Mindestabstands ist, in Abstimmung mit den Leitungsträgern, ein Wurzelschutz vor zunehmen. Gehölzpflanzungen und Sträucher müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einhalten.
Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sind die Pflanzlisten A und B zu berücksichtigen (unter Hinweise und Anlage zur Begründung).
Innerhalb des freizuhaltenden Sichtbereiches auf das Denkmal (Güterschuppen) sind Baumpflanzungen ausgeschlossen. Es zählt die ausgewachsene Baumkrone.

9.2 Innerhalb des Plangebietes ist je vier oberirdischer Stellplätze ein Baum 3. Ordnung in der Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm in 1 m Höhe, 3x verpflanzt, Hochstamm gemäß Pflanzliste A anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind im nahen räumlichen Bezug zu den Stellplatzanlagen vorzunehmen.

9.3 Zur Akzentuierung ist im Bereich der beiden Gebäudehaupteingänge (Verwaltung und Feuerwehr) jeweils ein Baum 1. Ordnung in der Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm in 1 m Höhe, 3x verpflanzt, Hochstamm gemäß Pflanzliste A anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.4 Innerhalb des als „Bereich 3“ festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sind mindestens 12 Bäume in der Mindestqualität Stammumfang 16- 18 cm in 1 m Höhe, 3x verpflanzt, Hochstamm gemäß Pflanzliste A anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.5 Innerhalb der mit „A“ bezeichneten Fläche sind ein Baum 1. Ordnung und mindestens ein Baum 3. Ordnung in der Mindestqualität Stammumfang 16 - 18 cm in 1 m Höhe, 3x verpflanzt, Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2 m gemäß Pflanzliste A anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Pflanzfläche „A“ sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, sofern sie einen Flächenanteil von 10 % an der Anpflanzfläche nicht überschreiten.

9.6 Innerhalb der mit „B“ bezeichneten Fläche sind Pflanzungen aus einheimischen Strauch- und Staudenarten in der Qualität 2x verpflanzt, 5 Triebe, Höhe 100-150 cm gemäß Pflanzliste B anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen sind ausnahmsweise und maximal als Bäume 3. Ordnung gemäß Pflanzliste A, unter Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht nach § 24 AEG, zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig, sofern sie einen Flächenanteil von 10 % an der Anpflanzfläche nicht überschreiten. Die Herstellung von Verdunstungsmulden ist davon ausgenommen.

9.7 Innerhalb der mit „C“ bezeichneten Fläche ist eine einreihige, freiwachsende Heckenpflanzung aus einheimischen Straucharten in der Qualität 2x verpflanzt, 5 Triebe, Höhe 100-150 cm gemäß Pflanzliste B anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Eine Kombination mit einer baulichen Einfriedung in Form von Zäunen ist zulässig.

9.8 Flachdächer (Dachneigung kleiner/gleich 5°) von Hauptgebäuden sind zu mindestens 60% als flächendeckendes Gründach auszubilden. Davon ausgenommen ist der Feuerwehrübungsturm.

9.9 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets sind Kfz-Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sowie Fahrradabstellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) herzustellen.

9.10 Für die Entwicklungspflege auf allen Anpflanz- und Verkehrs flächen sind nachfolgende Entwicklungsfristen zu beachten; Baumpflanzungen 3 Jahre, Strauchpflanzungen 3 Jahre, Rasenflächen 3 Jahre und Gründächer 3 Jahre.

10 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

10.1 Anlagen zur Nutzung solarer Energie (Solarthermie- und / oder Photovoltaikanlagen) sind auf allen Dachflächen allgemein zulässig. Die Oberkante der jeweils umgrenzenden Attika von Flachdächern darf durch sie um maximal 50 cm überschritten werden. Die Flächen unterhalb aufgeständerter Solaranlagen sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die geltenden FLL-Richtlinien zur Gebäude- bzw. Dachbegrünung sind anzuwenden.

10.2 Die Fassaden von Hauptgebäuden sind als Sichtmauerwerk in den Farben Rot, Rotbunt, Rotbraun oder Grau auszuführen. Ausgenommen davon ist der Feuerwehrübungsturm.

10.3 Fenster von Hauptgebäuden sind nur in gedecktem Weiß oder in Farbnuancen der Farbe Grau zulässig.

10.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind mit den Materialien der Hauptgebäude, aus naturbelassenem Holz oder aus mattiertem Metall herzustellen. Stellplätze von Müllbehältern zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hauptgebäudeflucht sind mit einer blickdichten dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder begrünten Rank - gittern zu versehen. Der Feuerwehrwehrübungsturm ist davon ausgenommen.

10.5 Die Verwendung von hochglänzenden oder stark lichtreflektierenden Materialien (z.B. poliertes Metall, Glasflächen mit Spiegeleffekt, Verschattungselemente wie z.B. Raffstores, Photovoltaikanlagen mit Spiegeleffekt) ist unzulässig.

10.6 Eine Verwendung von unbeschichteten Dachflächen (z.B. kupfer-, zink- oder bleibedeckt) ist unzulässig.

10.7 Innerhalb des festgesetzten Bereiches 2 sind die Verkehrsflächen mit Natursteinpflaster zu befestigen. Die Ausführung des Pflastermaterials ist vor Baubeginn mit der unteren Denkmalschutzbehörde (Hansestadt Wismar) abzustimmen.

10.8 Rund um das sicherungsbedürftige Betriebsgelände der Feuerwehr ist eine durchgehende Sicherheitszaunanlage in blickdurchlässiger Ausführung (z.B. Doppelstabmatte) zu errichten. Die Kombination mit innenliegenden Hecken- und Strauchpflanzungen ist zulässig , wobei die Hecke eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten darf. Vorhandene unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen sind hinsichtlich der erforderlichen Schutzabstände zu beachten und mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

10.9 Bauliche Einfriedungen sind nur in Form eines Zaunes in der Farbe Grau oder in verzinkter Ausführung zulässig.

10.10 Die Errichtung von ober- und unterirdischen Gas- oder Ölbehältern ist nicht zulässig.

10.11 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, nur am Gebäude fest installiert sowie parallel zur Gebäudefront zulässig. Sie sind entweder im Brüstungsfeld über dem Erdgeschoss oder über dem obersten Geschoss bis einschließlich des Brüstungsfeldes der Attika anzubringen. Die Traufe darf hierdurch nicht überschritten werden.
Eine Beleuchtung oder Hinterleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.
Warenautomaten sind unzulässig.

10.12 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grund- und Trinkwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung „Wismar – Friedrichshof“. Für den Geltungsbereich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB sind die sich aus dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluss des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 14. Dezember 2020 ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen (WSGVO Wismar-Friedrichshof) einzuhalten.
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen des § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des § 20 des Landeswassergesetzes für Mecklenburg-Vorpommern, der DIN-Vorschriften und anderer einschlägiger Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzeinrichtungen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat allgemein so zu erfolgen, dass Schäden und negative Umweltauswirkungen auf das Grund- und Trinkwasser – auch infolge von Hochwasserereignissen – vollständig vermieden werden.

HINWEISE

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
Im Plangebiet sind punktuelle Altlastenverdachtsflächen ermittelt worden. Die Bodenverunreinigungen befinden sich oberflächennah in einer Tiefe bis ca. 0,4 Meter bzw. bis 3 Meter unter Geländeoberkante und sind auf Mineralöl-Einträge aus der ehemals bahnbe trieblichen Nutzung (z.B. Lokbetankung) zurückzuführen. Deren Gefährdungspotenzial ist als überwiegend gering eingeschätzt worden und weitere Untersuchungen der Fläche nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wurden nicht erforderlich. Jedoch ist die fachgerechte Entsorgung der kontaminierten Böden aufgrund der Einstufung nach LAGA als Z1- und Z2-Böden erforderlich. Für das Bauvorhaben und die Baustellentätigkeit wird empfohlen, eine fachtechnische Begleitung und Erkundung durch einen Sachverständigen f ür Altlastenuntersuchungen vorzunehmen. Bei Aushub bzw. Regulierungsarbeiten, ist eine fachtechnische Begleitung von diesen Sachverständigen erforderlich.

Abtragsmassen (Bodenmaterial und Gemische z.B. mit Schuttanteilen) müssen vor Umlagerung oder Entsorgung repräsentativ untersucht werden. Je nach in Frage kommendem Entsorgungsweg sind ErsatzbaustoffV, DepV oder BBodSchV maßgeblich. Weitere Nachuntersuchun gen können erforderlich werden. Im Besonderen ist zu prüfen, ob Tanks der ehemaligen Lokbetankung (erfasst unter der dBAK - Kennziffer AS_Z_74_0222 bzw. AS170) noch im Boden vorhanden sind. Diese sind fachgerecht auszubauen, um weitere Kontaminationen und Ko ntaminationsverschleppungen zu minimieren. Dies dient auch der Verhinderung von Sackungen bei fortschreitender Korrosion. Wenn dies erfolgt ist, kann eine Herabstufung des Altlastenstatus geprüft werden.
Sollten im Rahmen der fachtechnischen Begleitung durch einen Sachverständigen bislang unbekannte und erhöhte Bodenbelastungen festgestellt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde erneut zu beteiligen.

MITTEILUNGSPFLICHT NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes- Bodenschutzgesetzes genannten Personen verpflichtet, dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen und nach den Vorgaben der zuständigen Bodenschutzbehörde zu handeln. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit es im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entsteht. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Munitionsfunde und Kampfmittelbeseitigung
Für das Plangebiet ist eine Kampfmittelverdachtsfläche für den südlichen Bereich des Sonstigen Sondergebiets und die neue Ladestraße ermittelt worden, die auf Bombenangriffe aus der Zeit des 2. Weltkriegs i.V.m. dem Risiko auf Bombenblindgänger zurückzufüh ren ist. Nach weiterführender Untersuchung durch den Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg- Vorpommern sind für die Kampfmittelverdachtsflächen jedoch keine konkreten Belastungen ermittelt worden bzw. im Rahmen der Kampfmittelberäumung im Mai 2024 freigemessen worden. 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.

Denkmalpflege und Bodendenkmale (Denkmalschutzgesetz M-V)
Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“. Südlich des Plangebietes liegt das UNESCO-Welterbegebiet der Wismarer Altstadt und der Denkmalbereich „Altstadt Wismar“. Die Pufferzone des UNESCO-Welterbes grenzt unmittelbar südwestlich und östlich an die Grenze des Plangebietes.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt oder Baudenkmale vorhanden. Aufgrund der Lage im Bereich des frühneuzeitlichen Festungsgürtels der Hansestadt
Wismar ist es dennoch möglich, dass im Plangeltungsbereich Bodendenkmale vorhanden sind. Darüber hinaus befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs östlich und westlich zwei denkmalgeschützte Gebäude (ehemaliger Güterschuppen, Lokschuppen) die städtebaulich zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der genehmigungspflichtigen Maßnahmen und Bautätigkeiten im Umfeld des Baudenkmals sind entsprechende Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von substanziellen Schäden zu ergreifen.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und
Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hochwasserrisikogebiet
Das Plangebiet befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 76 WHG und ist damit bei einem Extremhochwasserereignis überflutungsgefährdet. § 78b WHG ist zu beachten. Für alle baulichen Anlagen im Plangebiet hat der Bauherr das Risiko der Hochwassergefährdung selbst zu tragen. Er hat die Gefahren durch Sturmflutereignisse i.V.m. dem Meeresspiegelanstieg zu analysieren und einen objektbezogenen Hochwasserschutz zu realisieren, der den Schutz von Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zum Ziel hat. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie über die Standsicherheit der Gebäude bei Sturmflutgefahren (Bemessungshochwasser +3,70 m ü. NHN zzgl. Seegang) ist im Sinne einer hochwasserangepassten Bauweise und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erbringen. Gleiches gilt für den Nachweis über die Lagerung von für den Feuerwehrbetrieb erforderlichen wassergefährdenden Stoffen, die gegenüber der Unteren Wasserbehörde meldepflichtig sind.

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz
Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März bis zum Beginn der Bautätigkeiten 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.
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass diese im Falle des Vorfindens geschützter Tierarten außerhalb der Aktivitäts- und Fortpflanzungszeit oder nur nach deren vorheriger Umsiedlung durchgeführt werden. Steile Böschungen sind zu vermeiden, Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und eventuell hereingefallene Tiere (Vögel, Amphibien, Reptilien usw.) aus offenen Gräben zu entfernen. Vor Beginn und während der Bautätigkeiten ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Sicherheitsmaßnahmen gegenüber den Gleisanlagen
Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu den nördlich verlaufenden Bahnbetriebsanlagen sind zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Bahnbetriebs zwingend einzuhalten. Diese und deren eventuelle Unterschreitung sind vor Maßnahmenbeginn mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen. Die Verkehrssicherungspflicht gemäß § 24 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes ist zu beachten.

Pflanzlisten
Allgemeine Vorgaben
Nachfolgende Auswahl *einheimischer*, standort- und klimagerechter Gehölze kann für die jeweiligen Begrünungsziele sowie entsprechend der jeweiligen Standort- und Bodenverhältnisse beispielhaft verwendet werden. Eine erweiterte Auswahl und Auflistung der Pflanzeigenschaften ist der Pflanzliste als Anhang zur Begründung zu entnehmen.

PFLANZENLISTE A - BÄUME
Baumgattungen 1. bis 3. Ordnung (hinsichtlich der Wuchshöhen) in Arten und Sorten:

1. Ordnung (20-25 m):
Herbstflammen-Ahorn (Acer freemannii ‘Autumn Blaze‘), *Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Sand-Birke (Betula pendula*), Moor-Birke (Betula pubescens), Esskastanie (Castanea sativa), *Buche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior)*, Ginkgo (Ginkgo biloba), *Lärche (Larix decidua)*, Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera), *Kiefer (Pinus sylvestris)*, Platane (Platanus acerifolia), Pappel (Populus in Arten und Sorten), *Vogel-Kirsche (Prunus avium)*, Kaukasische Flügelnuss (Pterocarya fraxinifolia), Zerr-Eiche (Quercus cerris), Ungarische Eiche (Quercus frainetto), Sumpf- Eiche (Quercus palustris), *Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur* z.B. ‘Fastigiata Koster‘), Rot-Eiche (Quercus rubra), *Weide (Salix alba)*, *Winter-Linde (Tilia cordata)*, *Kaiser-Linde (Tilia europaea ‘Pallida‘)*, *Sommer-Linde (Tilia plathyphyllos)*, Silber-Linde (Tilia tomentosa z.B. ‘Brabant‘), Resista-*Ulme* (Ulmus x Resista z.B. ‘New Horizon‘, ‘Rebona‘ und Regal)

2. Ordnung (15-20 m):
Feld-Ahorn (Acer campestre z.B. ‘Elsrijk‘ und ‘Huibers Elegant‘), Kolchischer Ahorn (Acer cappadocicum z.B. ‘Rubrum‘), *Spitz-Ahorn* (z.B. Acer platanoides ‘Columnare‘, ‘Emerald Queen‘, ‘Deborah‘ und ‘Royal Red‘, Rot-Ahorn (Acer rubrum z.B. ‘Armstrong‘, ‘Red Sunset‘ und ‘Scanlon‘), Kastanie (Aesculus z.B hippocastanum ‘Baumannii‘ und Aesculus carnea), Purpur-Erle (Alnus spaethii), *Hainbuche (Carpinus betulus)*, Trompetenbaum (Catalpa bignonioides), Europäischer Zürgelbaum (Celtis australis), Baumhasel (Corylus colurna), *Esche (Fraxinus excelsior z.B. ‘Altena‘)*, Grün-Esche (Fraxinus pennsylanica z.B. ‘Summit‘), Gleditschie (Gleditsia triacanthos z.B. Sorte ‘Skyline‘), Geweihbaum (Gymnocladus dioicus), Amberbaum (Liquidambar styraciflua z.B. ‘Slender Silhouette‘ und ‘Worplesdon‘), Tupelobaum (Nyssa sylvatica), Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia), *Traubenkirsche (Prunus padus* z.B. ‘Schloss Tiefurt‘), Spiegelrinden-Kirsche (Prunus schmittii), Spanische Eiche (Quercus hispanica ‘Wageningen‘), Robinie (Robinia pseudoacacia z.B. ‘Bessoniana‘ und ‘Nyirsegi‘), Schnurbaum (Sophora japonica), Linde (Tilia americana z.B. ‘Nova‘), *Winterlinde* (Tilia cordata z.B. ‘Greenspire‘ und ‘Rancho‘), *Ulme* (Ulmus z. B. hollandica ‘Lobel‘ Schmalkronige Stadt-Ulme), Resista- Ulme (Ulmus x z.B. ‘Columella‘), Japanische Zelkove (Zelkova serrata)

3. Ordnung (5-15 m):
Dreispitziger Ahorn (Acer buergerianum), Französischer Ahorn (Acer monspessulanum), Felsenbirne (Amelanchier arborea ‘Robin Hill‘), Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarkii), Himalaya-Birke (Betula jacquemontii), Judasbaum (Cercis siliquastrum), *Kornelkirsche (Cornus mas)*, Apfeldorn (Crataegus lavallei ‘Carrierei‘), Pflaumenblättriger Weißdorn (Crataegus prunifolia), Schmalblättrige Ölweide (Elaeagnus angustifolia), Blumen-Esche (Fraxinus ornus), Gold-Gleditschie (Gleditsia triacanthos ‘Sunburst‘), Blasenbaum (Koelreuteria paniculata), Baummagnolie (Magnolia kobus), Apfel (Malus tschonoskii z.B. Sorten ‘Everste‘, ‘Red Sentinel‘, ‘Rudolph‘, ‘Royalty‘, ‘Street Parade‘), *Mispel (Mespilus germanica)*, Eisenbaum (Parrotia persica), *Steinweichsel (Prunus mahaleb),* Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana ‘Chanticleer‘), Weidenblättrige Birne (Pyrus salicifolia), *Mehlbeere (Sorbus aria* z.B. ‘Magnifica‘ und ‘Brouwers‘) *Eberesche (Sorbus aucuparia)*, *Speierling (Sorbus domestica)*, Säulen-Eberesch (Sorbus thuringiaca ‘Fastigiata‘), *Elsbeere (Sorbus torminalis)*, Henry‘s Linde (Tilia henryana), Mongolische Linde (Tilia mongolica)

PFLANZENLISTE B - STRÄUCHER
Gehölzgattungen in Arten und Sorten:

a) für freiwachsende Strauch- und Heckenpflanzungen:
Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris), Buchsbaum (Buxus sempervirens), Erbsenstrauch (Caragana arborescens), Blasenstrauch (Colutea arborescens), *Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Haselnuss (Corylus avellana* z.B. ‚Rotblättrige Zellernuss‘), Zwergmispel (Cotoneaster), *Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)*, Deutzie (Deutzia), Schmalblättrige Ölweide (Elaeagnus angustifolia), *Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Stechpalme (Ilex aquifolium)*, Ranukelstrauch (Kerria japonica), Blasenstrauch (Koelreuteria paniculata), Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis), Goldregen (Laburnum watereri), *Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera tatarica und xylosteum)*, Mahonie (Mahonia aquifolium), Zier-Apfel (Malus x Hybride in Sorten), *Mispel (Mespilus germanica)*, Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius), *Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus und frangula)*, Johannisbeere (Ribes alpinum ‚Schmidt‘, aureum und sanguineum), *Rose (Rosa canina, glauca und* multiflora), *Weide (Salix purpurea und rosmarinifolia), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),* Spiere (Spiraea arguta, betulifolia, bumalda, cinerea, japonica und vanhouttei), Kranz-Spiere (Stephanandra incisa), Schnee- und Korallenbeere (Symphoricarpos albus laevigatus, chenaultii und doorenbosii), Flieder (Syringa vulgaris), *Schneeball (Viburnum lantana und opulus)*, Weigela (Weigelia florida)

b) für geschnittene Hecken:
Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Scheinquitte (Chaenomeles), Weißdorn (Crataegus monogyna), Kornelkirsche (Cornus mas), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Zierapfel (Malus), Gewöhnliche Eibe (Taxus baccata)

Leitungsstrassen
Vor Erdarbeiten sind Anfragen und Informationen zu den im Plangebiet über die bekannten Trassen hinaus vorhandenen Leitungsstrassen bei den jeweiligen Versorgungsträgern einzuholen. Die Schutzanweisungen für Versorgungsleitungen und -anlagen sind zu beachten.

Außer-Kraft-Treten bisheriger Festsetzungen
Teile des bestehenden Bebauungsplans Nr. 12/91/1 "Sondergebiet Zentraler Omnibusbahnhof" werden durch den neuen Bebauungsplan Nr. 89/24 überlagert. Im Überschneidungsbereich der beiden genannten Bebauungspläne treten die bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Es gelten die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans Nr. 89/24.

Sonstiges
Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss** (§ 2 (1) BauGB)
Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.09.2024.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 19.10.2024 sowie auf der Internetseite der Hansestadt Wismar erfolgt.

Wismar, den Der Bürgermeister

2. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 (1) BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine Informationsveranstaltung am 07.11.2024 im Bauamt der Hansestadt Wismar durchgeführt worden.

Wismar, den Der Bürgermeister

3. **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Beteiligung der Nachbargemeinden** (§§ 4 (2) und 2 (2) BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.09.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den Der Bürgermeister

4.1 **Auslegungsbeschluss**
Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am … den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89/24 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 bestimmt.

Wismar, den Der Bürgermeister

4.2 **Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 (2) BauGB)
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am … ortsüblich im Stadtanzeiger sowie auf der Internetseite der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom … bis einschließlich …. In der Zeit waren der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89/24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung auf der Internetseite der Hansestadt Wismar und auf dem Bauleitplanserver des Landes Mecklenburg-Vorpommern einsehbar.
Zeitgleich haben die Planunterlagen im Bauamt der Hansestadt Wismar während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Zusätzlich wurde die Planung in einem Erörterungs gespräch im Bauamt der Hansestadt Wismar am … vorgestellt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, den Der Bürgermeister

5. **Prüfung der Stellungnahmen / Abwägung** (§ 1 (6) und (7) BauGB)
Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am … geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den Der Bürgermeister

6. **Satzungsbeschluss** (§ 10 (1) BauGB)
Der Bebauungsplan Nr. 89/24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am … von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am … gebilligt.

Wismar, den Der Bürgermeister

7. **Entwicklungsgebot** (§ 8 (2) BauGB)
Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB angepasst. Das Freistellungsverfahren über die bahnbetrieblichen Flächen wurde mit Bescheid vom … abgeschlossen.

Wismar, den Der Bürgermeister

8. **Ausfertigung**
Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes Nr. 89/24 mit dem am … von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den Der Bürgermeister

9. **Inkrafttreten** (§ 10 (3) BauGB)
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 89/24 sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am … ortsüblich im Stadtanzeiger sowie auf der Internetseite der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan einschließlich der örtlichen Bauvorschriften in Kraft.
Die Satzung ist auf der Internetsseite der Hansestadt Wismar sowie auf dem Bauleitplanserver des Landes Mecklenburg-Vorpommern einsehbar.

Wismar, den Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am…wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den Öffentlich best. Vermesser

SATZUNG
DER HANSESTADT WISMAR
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 89/24
„SONSTIGES SONDERGBEIT ÖFFENTLICHE VERWALTUNG UND FEUERWEHR – POELER STRASSE / LADESTRASSE“
GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. § 13a BAUGB I.V.M. § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom …folgende Satzung über Bebauungsplan Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr – Poeler Straße / Ladestraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung 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).

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. 2025 I Nr. 348), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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 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 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImschV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998; zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2025 (GVOBl. M-V S. 371)

Hinweis zu den herangezogenen DIN-Normen
Die DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite www.beuth.de bezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 in 23966 Wismar, während der Öffnungszeiten.

Verfahrensvermerk zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Diese Planung wurde in der Zeit vom ……….…. bis zum ……………. im Internet eingestellt.

Diese Planung wurde in der Zeit vom ……………. bis zum ……………… über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.

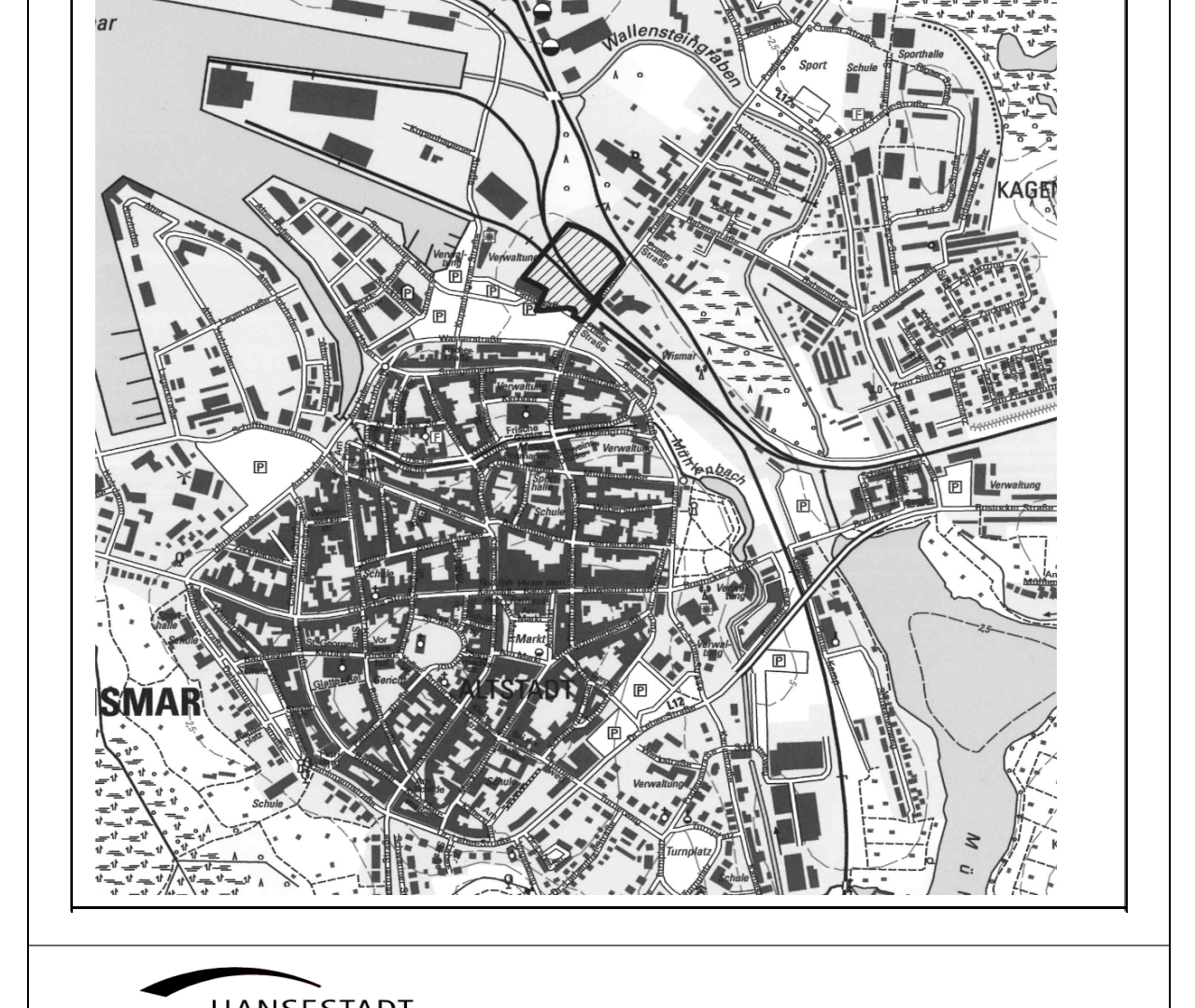
Diese Planung hat in der Zeit vom ………………. bis zum ……………. im Bauamt der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar öffentlich ausgelegen.

Ort, Datum Unterschrift Siegel

HANSESTADT
wismar

Planverfasser:
Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT
wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 89/24
"SONSTIGES SONDERGEBIET ÖFENTLICHE VERWALTUNG UND FEUERWEHR - POELER STRASSE / LADESTRASSE"

AUSLEGUNG STAND: 25.02.2026