



Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar
Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
 Kopenhagener Str.1
 23966 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Frau Gielow
 Zimmer 1.201 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
 Grevesmühlen, 28.10.2025

**Bebauungsplan Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet Öffentliche Verwaltung und
 Feuerwehr – Poeler Str. / Ladenstraße“ der Hansestadt Wismar“
 hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund der
 Beteiligung vom 26.09.2025**

Sehr geehrter Herr Quinque,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr – Poeler Straße / Ladenstraße“ der Hansestadt Wismar“ mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand September 2025 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen des Landkreises NWM:

	FD Umwelt und Regionalentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • Untere Wasserbehörde • Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde
FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Straßenaufsichtsbehörde • Straßenbaulastträger 	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> • Untere Straßenverkehrsbehörde

Die Äußerungen und Hinweise, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind, sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Gielow
SB Bauleitplanung

Anlage

FD Umwelt und Regionalentwicklung

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde: Frau Tietze

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserversorgung Wismar-Friedrichshof. Die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung ist in der TWSZ III B erlaubt, ausgenommen Industrie und produzierendes Gewerbe.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar-GmbH. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Damit hat der EVB das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

Bei bestimmten Nutzungen sind für die Einleitungen nach der Abwasserverordnung in das öffentliche Kanalnetz (ausgenommen häusliches Abwasser) Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde StALU Westmecklenburg zu stellen. Dies ist eventuell zutreffend für den Bereich der Feuerwehr, wenn hier ggf. ein Waschplatz oder eine Werkstatt mit Abwasseranfall errichtet werden soll.

3. Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung:

Gemäß den folgenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen sind im B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung zu treffen, nachzuweisen und die geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss zur Prüfung vorzulegen.

Für eine erforderliche Gewässerbenutzung gemäß den folgenden Aussagen muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Gemäß der Begründung zum B-Plan wird das anfallende Oberflächenwasser in das öffentliche Regenwassernetz des EVB eingeleitet. Aufgrund der zulässigen Einleitmengen in das öffentliche Regenwassernetz sind Gründächer und sofern erforderlich 3 Verdunstungsbecken geplant. Für die Feuerwehr-Außenflächen soll eine Reinigung aufgrund der Belastungskategorie vor Einleitung erfolgen. Die Einleitgenehmigung für das öffentliche Regenwassernetz wird durch den EVB erteilt.

In Abhängigkeit von den zulässigen Einleitmengen in das öffentliche Kanalnetz ergibt sich das erforderliche Rückhaltevolumen für das Plangebiet. Erst dann kann festgelegt werden, welche Menge zurückgehalten werden muss und wie die Rückhaltung realisiert wird (Anzahl und Größe der Rückhalteanlagen). Hier ist zwingend die Absprache mit dem EVB erforderlich.

a) allgemein

Mit der Einführung des neuen Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 2010 und der zeitgleichen Bereinigung des Landeswassergesetzes (LWaG) erfolgte die Grundsteinlegung für ein Umdenken in der bisherigen Entwässerungsphilosophie zum naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser.

Die Notwendigkeit der Veränderung in der Niederschlagswasserbeseitigung hat sich in der jüngsten Zeit gerade durch die häufigen und intensiven Niederschlagsereignisse gezeigt. Auch wenn es im Einzelnen immer um örtlich angepasste Entwässerungskonzepte geht, haben die Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, wie

- das Vermeiden oder Reduzieren abflusswirksamer Flächen,
- das Verdunsten und Versickern von Niederschlagswasser mittels dezentraler Systeme,
- die Speicherung und Nutzung oder verzögerte Ableitung,
- die Begrenzung der behandlungsbedürftigen Mengen und die gezielte Reinigung,

zum Ziel, den kleinräumigen Wasserkreislauf zu schließen und somit naturnahen Verhältnissen näher als bisher zu kommen. Mit einer nachhaltigen Bewirtschaftung der natürlichen Wasserressourcen wird ein wichtiger Beitrag zum Schutz der Umwelt und zur Verbesserung der Lebensbedingungen der jetzigen und nachfolgenden Generationen geleistet.

Das von Niederschlägen (Regen, Schnee, Hagel, Tau, Nebel u.dgl.) aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser (Niederschlagswasser) ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG).

Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragten Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer direkt oder über einen Regenwasserkanal (ohne Vermischung mit Schmutzwasser) eingeleitet werden. Diese Beseitigungen des Niederschlagswassers stellen Gewässerbenutzungen dar, die grundsätzlich der Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 WHG) bedürfen. Ausnahmen sind für den Gemeingebrauch an oberirdischen Gewässern im § 25 WHG in Verbindung mit § 21 LWaG, für die erlaubnisfreie Benutzung

von Küstengewässern im § 43 WHG in Verbindung mit § 23 LWaG und für die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers im § 46 WHG in Verbindung mit § 32 LWaG definiert. Voraussetzungen zur Gestattung der Gewässerbenutzungen nach § 57 WHG sind, dass

1. die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist,
2. die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist und
3. Abwasseranlagen oder sonstige Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Anforderungen nach den Nummern 1 und 2 sicherzustellen.

Der Stand der Technik gemäß Ziffer 1 wird durch die AbwV aus verschiedenen Herkunftsbereichen geregelt und enthält zum Teil Anforderungen für Niederschlagswasser. § 60 Abs. 1 WHG regelt die Anforderungen gemäß Ziffer 3 für Abwasseranlagen (Sammlung, Transport, Behandlung). Diese dürfen nur „nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten“ werden.

Die DWA Regelwerke konkretisieren hier die umweltrelevante Vorschrift u.a. zur Vermeidung bzw. Reduzierung niederschlagsbedingter Gewässerbelastungen, der sicheren und überflutungsfreien Entwässerung gemäß Ziffer 2. Insbesondere führen sie die Anforderungen an den Gewässerschutz aus Emissions- und Immissionsanforderungen gemäß EG Wasserrahmenrichtlinie aus.

Als weitere rechtliche Anforderungen gemäß Ziffer 2 gilt der 3. Bewirtschaftungsplan (2022-2027) zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), der mit der Veröffentlichung nach § 130a Abs. 4 (LWaG) für alle Behörden verbindlich ist sowie die Anforderungen der „Grundwasser-Richtlinie“ (80/68/EWG) und ihre Umsetzung in nationales Recht als Grundwasserverordnung. Behördliche Entscheidungen dürfen zumindest nicht im Widerspruch zu den Bewirtschaftungsplänen und Maßnahmenprogrammen stehen.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln und muss erkennen lassen, dass die Planung nicht im Widerspruch zum wasserrechtlichen Zielerreichungsgebot der WRRL steht und keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der wasserrechtlichen Bewirtschaftungsziele gemäß §§ 27, 47 WHG zulassen.

Um die Prüfung der Vereinbarkeit von Vorhaben mit den wasserrechtlichen Bewirtschaftungszielen zu ermöglichen oder zu erleichtern, ist das Erstellen eines wasserrechtlichen Fachbeitrags durch den Planungsträger empfehlenswert, um ablehnende Stellungnahmen oder später nicht umsetzbare Planungen zu vermeiden.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung hat den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung nach § 6 WHG Ziffer 1-7 zu folgen. Die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung hat ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu gewährleisten, dabei sind mögliche Verlagerungen nachteiliger Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Die Anforderungen setzen eine gewässerverträgliche Rückführung des Wassers in den Wasserkreislauf voraus.

b) Wasserhaushalt

Vor Satzungsbeschluss ist eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts (Wasserhaushalts-bilanzierung gemäß DWA Merkblatt M 102-4/ DWA-A 100) vorzunehmen. Diese hat zum Ziel, die Veränderungen des Wasserhaushalts durch die geplanten Siedlungsaktivitäten im Neubaugebiet so gering zu halten, wie es ökologisch, technisch und

wirtschaftlich vertretbar ist (vgl. Arbeitsblatt DWA- A 100) und so den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend zu erhalten.

Mittels der Bilanzierung ist nachzuweisen, dass durch das Baugebiet für durchschnittliche jährliche Regenereignisse der natürliche Wasserhaushalt nicht übermäßig gestört bzw. geschädigt wird. Dies wird durch geeignete Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung und ggf. -behandlung erreicht. Die Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung müssen frühzeitig in den Planungen berücksichtigt werden und sind planungs- und privatrechtlich abzusichern.

Die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung sollen im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden. Das Bilanzgebiet umfasst den Bereich der entwässerungstechnischen Neuerschließung.

Gemäß DWA Merkblatt M 102-4 ist vor Beginn städtebaulicher Planungen die Wasserbilanz für den Referenzzustand (aus HAD) zu erarbeiten und als Zielvorgabe festzulegen.

Die Aufwendungen für das Bilanzverfahren tragen zur Minderung der Umweltauswirkungen der Flächenversiegelung sowie die Stärkung der stätischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur und zur Planungssicherheit in den weiteren Phasen der Planung bei.

c) Regenwasserbewirtschaftung

Für die vorgesehenen Verdunstungsbecken ist die Bauweise ausschlaggebend, ob in diesen auch eine Versickerung erfolgen soll. Ausschlaggebend sind die angeschlossenen Flächen (</> 5000 m²), hinsichtlich der Zuordnung dezentrale oder zentrale Anlagen. Für den Fall einer Versickerung ist der Betreiber dieser Versickerungsbecken zu benennen. Versickerungsbecken sind im B-Plan als Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß **§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BauGB auszuweisen und festzusetzen.**

Die Festsetzung erfordert die fachtechnische Ermittlung der Größen der Rückhalteräume nach DWA-A 117 bzw. DWA 138 für Versickerungsanlagen, die wiederum auf den zulässigen Ein-/Ableitmengen in die Gewässer oder Leitungen basieren.

Ggf. erforderliche gedrosselte Einleitungen oder Behandlungserfordernisse als Ergebnis der Prüfungen der jeweiligen Bewertungen nach DWA A 102 und ggf. nach DWA-A 138-1 im Erlaubnisverfahrens können sich auf die Größe der Rückhalteräume/ Versickerungsanlagen auswirken und haben damit unmittelbare Auswirkungen auf die Bauleitplanung und sollten hier auch nachgewiesen werden.

Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist durch die untere Wasserbehörde **erlaubnispflichtig.**

Es gilt zu beachten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in der TWSZ IIIB verboten ist, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser großflächig über die belebte Bodenzone.

Bei einer Ausführung der Becken als reine Verdunstungsbecken ist die Ausführung und ausreichende Bemessung nachzuweisen.

Auf das ggf. erforderliche Behandlungserfordernis des anfallendes Niederschlagswasser der Feuerwehrlächen bei Anschluss an den öffentlichen Kanal wird verwiesen, auch hierfür sind Flächen auszuweisen.

Bei der öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung durch die den EVB bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt.

Da für das Plangebiet die Einleitung in einen vorhandenen Regenwasserkanal erfolgt, ist zu prüfen, ob sich die Einleitmenge aufgrund der Erweiterung des angeschlossenen Einzugsgebietes erhöht, oder durch Vorgabe eines Drosselabflusses gleichbleibt.

Bei einer erhöhten Einleitmenge durch den EVB für die Einleitung des Regenwasserkanals in ein Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die erforderlichen Voraussetzungen zur Gestattung der Erlaubnis wurden bereits benannt und es wird darauf verwiesen.

Regenereignisse mit Wiederkehrzeiten von in der Regel 1 bis 10 Jahren (Festlegung entsprechend der Örtlichkeit) müssen schadlos in öffentlichen Entwässerungsanlagen abgeleitet werden können. Bei extremen Starkregenereignissen, mit Wiederkehrzeiten, die deutlich größer 10 Jahre betragen, müssen überstauende, d. h. aus den Entwässerungsanlagen austretende Abflüsse, über oberirdische Flutwege ebenfalls schadlos abgeleitet werden können.

(nach DWA-A 118 sowie der DIN EN 752 ist in der Erschließungsplanung der erforderliche Überflutungsschutz zu berücksichtigen)

Für die Benutzung oberirdischer Gewässer sind die Regelungen der Arbeitsblätter DWA-A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Allgemeines“ und DWA-A 102-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Emissionsbezogene Bewertung und Regelungen“ zu beachten. Weiterhin regelt das DWA-M 102-3 seit Oktober 2021 die „Immissionsbezogene Bewertung“ der niederschlagsbedingten Einleitungen der Siedlungsentwässerung.

Bei der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis tritt der beauftragte EVB als Antragsteller auf, wenn sich die Abwasseranlagen vor Gewässerbenutzung im öffentlichen Bereich befinden.

Wird eine Abwasseranlage zur Behandlung betrieben (ggf. Feuerwehr) ist auf die Erforderlichkeit der Wartung und des Betriebes durch einen Fachkundigen zu verweisen.

Ungefasstes und nicht gefasstes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, unterliegt nicht dem § 8 WHG und ist damit kein Gewässerbenutzungstatbestand. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen insbesondere die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Gemäß § 37 Abs.1 Satz 2 WHG darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen ist mit den Festsetzungen verboten. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

5. Gewässerschutz:

Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des WSG Wismar-Friedrichshof (WSGVO vom 14.12.2020) wird hingewiesen. Verboten sind in der TWSZ III B

- unterirdische Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C und D sowie oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufe D nach der AwSV
- Errichten und Erweiterung von Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser, ausgenommen sie entsprechen den Anforderungen des DWA-A 142
- Erdwärmesonden
- Erdwärmekollektoren mit Einbautiefen > 2 m
- Durchführung von Bohrungen, ausgenommen Baugrunduntersuchungen und Grundwassermessstellen zur Überwachungszwecken

Für die geplanten Maßnahmen zur Legung von Fundamenten der baulichen Anlagen in den Grundwasserkörper (Tiefengründung-Pfahlgründung) ist gemäß der WSGVO ein Ausnahme-antrag zu stellen. Mit dem Ausnahmeantrag ist ein hydrogeologisches Fachgutachten einzureichen, das insbesondere Vorgaben hinsichtlich der Ausführung der Tiefgründung beinhaltet und durch das grundsätzlich bestätigt wird, dass die Tiefgründung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser hat. Mit der geplanten Tiefengründung ist ein Schadstoff-eintrag in das Grundwasser auszuschließen.

Im Ergebnis und unter Beachtung der Vorgaben des Fachgutachtens sind Unterlagen mit detaillierten Angaben zur Lage, Tiefe, Materialeinsatz und Einbauverfahren der Tiefgründung (Lagepläne, Pfahlpläne-/Listen, aktuelle Leistungserklärungen gem. EU-Bauprodukteverordnung Nr. 305/2011, Übereinstimmungszertifikate gem. § 24 LBauO M-V der eingesetzten Bau- und Zuschlagstoffe, EG Konformitätserklärung, DIBt- Zulassung) sowie Aussagen zur Baugrundbeschaffenheit im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren einzureichen.

Die Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen ist erlaubt, wenn die Regeln der Ristwag angewendet werden. Dies gilt auch für die geplanten Stellplätze, sofern sie sich im Bereich der TWSZ IIIB befinden. Die Stellplätze sind dann bei den nachrichtlichen Übernahmen mit aufzunehmen.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. In den nachrichtlichen Übernahmen ist hier die AWSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) vom 18.04.2017 mit aufzunehmen. Prüfpflichtige Anlagen sind gemäß AwSV bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig, die Anzeigepflicht richtet sich nicht mehr nach § 20 LWaG M-V.

Werden Erdaufschlüsse bei der Durchsetzung der Planung notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der

unteren Wasser-behörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Das Plangebiet wird aufgrund der Lage im Hochwasserrisikogebiet auf eine Höhe OKFF 3,70 m ü NHN, max. 4,00 m ü NHN gebracht.

Wie bereits in der Begründung erwähnt, darf Oberflächenwasser aus dem Sondergebiet nicht in das bestehende RRB für das Trogbauwerk abgeleitet werden. Hier sind geeignete Sicherheits- und Drainagemaßnahmen erforderlich. Angedacht sind hier z.B. Erdwälle. Gleiches gilt natürlich auch für die Ableitung auf andere angrenzende Grundstücke.

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer I und II. Ordnung.

6. Hochwasserschutz

Die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne von § 76 Abs. 3 WHG sowie als Risikogebiete im Sinne von § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bestimmte Gebiete sind im Bebauungsplan zu vermerken.

Hier gilt es festzustellen, dass es für den Bereich der Hansestadt Wismar **keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete gibt.** Somit ist auch nicht § 78 WHG anwendbar.

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem **Hochwasserrisikogebiet**, es ist § 78 b WHG (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten) zu beachten. Nach § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG gilt bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 des BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen entsprechend.

Die Errichtung baulicher Anlagen sollte nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Die Höhenlage des Hauptgebäudes wird auf eine Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden von 3,70 m ü NHN festgesetzt. Unterirdische Geschosse sind unzulässig. Für den Bereich der Feuerwehr wird hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen ebenfalls auf die entsprechende Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden von 3,70 m ü NHN verwiesen. Diese Festsetzungen sind im Teil B – Text, Ziff. 4.1 und 4.2 festgeschrieben. Zusätzlich wird auf übergeordnete Hochwasserschutzmaßnahmen verwiesen, wie die schrittweise Erhöhung der Kaianlagen.

Die Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten wurden im Amtsblatt M-V Nr 50 am 16.12.2019 veröffentlicht. Berücksichtigt wurden in dieser Beurteilung das Überflutungsrisiko und Schadenspotential der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet größer 10 km² sowie der Küstengewässer.

Gemäß § 74 Abs. 2 WHG ist das betreffende Baugebiet als hochwasser- und überflutungsfähig bei einem Extremereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) durch Küstengewässer eingestuft, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 200 Jahren

bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen + Klimazuschlag (HQ_{extrem}) für Küstengewässer erwartet wird.

Der Standort befindet sich im Hochwasserrisikogebiet der Ostsee. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,70 m ü NHN. Bei einer Höhenlage unter dem BHW sind Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse/ Sturmflutereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen.

Nach § 5 WHG ist jeder, der durch Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet, im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

7. Starkregenvorsorge

Auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels wird hingewiesen. Mögliche Überschwemmungsgebiete der Binnengewässer mit einem Einzugsgebiet < 10 km², die Auswirkung auf den Grundwasserstand sowie auf die Bemessung der Anlagen der Wasserwirtschaft sollten in der Planung berücksichtigt werden

www.geoportal.de/Themen/Klima_und_Wetter/1_Starkregen.html

Auf den Baugrundstücken sollten Flächen für die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zugunsten des Hochwasserschutzes freigehalten werden. Voraussetzung ist die fachtechnische Ermittlung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, der Gefahr und den Anforderungen bei Hochwasserereignissen (insb. Starkregen).

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts


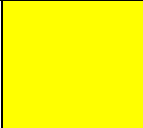

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

BauGB Baugesetzbuch

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Untere Abfallbehörde (UAbfB): Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Abfallrechtliche Belange stehen den B-Plan-Entwurf nicht entgegen.

Hinweis:

a) Zum letzten Absatz unter Mitteilungspflichten nach dem Landes-Bodenschutzgesetz: Die Verwertungs- und Getrennthaltungspflichten für gewerbliche Abfälle und für Bauabfälle sind inzwischen allgemein (neben div. Spezialregelungen) mit der Gewerbeabfallverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung geregelt. Folgender Inhalt wird unter einer eigenen Überschrift vorgeschlagen (z.B. Abfall in der Überschrift des ersten Absatzes streichen und hier separat auflühren):

Bei Aushub bzw. Regulierungsarbeiten, ist eine fachtechnische Begleitung durch einen Sachverständigen für Altlasten erforderlich.
Abtragsmassen (Bodenmaterialien 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 Nachuntersuchungen können erforderlich werden.
Es soll geprüft werden, ob Tanks der Lokbetankung noch im Boden sind und diese sollen ggf. fachgerecht ausgebaut werden, um weitere Kontaminationen und Kontaminationsverschleppungen zu minimieren. Dies dient auch der Verhinderung von Sackungen bei fortschreitender Korrosion.

Feuerwehr und Verwaltung unterliegen für betriebliche Abfälle der Gewerbeabfallverordnung mit Getrennthaltungs- und Dokumentationspflichten nach § 3 GewAbfV.




Für Baumaßnahmen gelten die Getrennthaltungs- und Dokumentationspflichten des § 8 GewAbfV.

Spezialgesetze wie z.B. GefStoffV oder BattG bleiben zu beachten.

Für die Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material) ist die Ersatzbaustoffverordnung, u.a. mit Untersuchungs- und Anzeigepflichten maßgeblich. Anzeigepflichten bestehen z.B. beim Einsatz von RC-Material in einem WSG (§ 22 ErsatzbaustoffV).

(Weitere Erläuterungen in der bodenschutzrechtlichen Stellungnahme.)

Untere Bodenschutzbehörde (UBodB): Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Sachverhalt:



Abb. 1
Altlastenverdachtsfläche ‚Alte Lokbetankung‘

Quelle GAIA MV, Bodenschutz und Altlasten
Abfrage vom 17.10.2025

Eine alte Lokbetankung ist im Südosten als altlastenverdächtige Fläche unter der dBAK-Kennziffer AS_Z_74_0222 (alt AS170) erfasst. Die Bodenverunreinigungen befinden sich oberflächennah in einer Tiefe bis ca. 0,4 Meter bzw. bis 3 Meter unter Geländeoberkante und sind auf Mineralöleinträge zurückzuführen. 500 m² betroffene Fläche werden eingeschätzt. Deren Gefährdungspotenzial ist als überwiegend gering eingeschätzt worden und weitere Untersuchungen der Fläche nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wurden nicht durchgeführt. Wieweit sich noch Tanks im Boden befinden blieb unklar. (ähnlich bereits im Entwurf)

Der Geotechnische Bericht zum B-Plan-Standort des Ingenieurbüros Reinberg, Lübeck, Nr. B 367524 vom 07.06.2024 ermittelte bei DepV-Untersuchungen von 2 Überblickssammelproben keine Überschreitungen von Prüfwerten nach BBodSchV (Tabelle 1). Die Angaben bieten Anhaltspunkte, sind jedoch nicht ausreichend repräsentativ für die gesamte Fläche und wurden nicht nach Methoden der BBodSchV bzw. Methosa ermittelt.

Tab. 1: Auszug aus Analyseergebnissen von 2 Überblickssammelproben

Stoff(e)	Einheit	Bestimmungsgrenze	Methode	MPB1	MPB2	Vorsorgewerte	Vorsorgewerte nach (Anl.1 BBodSchV) Tabelle-Nr.	Prüfwerte	Prüfwerte nach (Anl2 BBodSchV) Tabelle-Nr.	DK0	DKI	DKII	DKIII
TOC	Ma. -% TS	0,1	DIN EN 15936: 2012-11	1,5	4,0					1	1	3	6
Summe BTEX + Styrol + Cumol	mg /kg TS	(n.b.)	berechnet	(n. b.)	0,05			0,02	(3)	6			
Kohlenwasserstoffe C10-C40	mg /kg TS	40	DIN EN 14039: 2005-01/LAGA KW	120	160			(200 µg/l)	(3)	500			
Benzo[a]pyren	mg /kg TS	0,05	DIN ISO 18287: 2006-05	0,21	0,36	0,3 (< 4% TOC) 0,5 (>4% TOC)	2	1 5	4 Wirkungspfad Boden-Mensch bei Parks und freizeitanlagen. Gewerbe				
Summe 16 PAK exkl. BG	mg /kg TS		berechnet	2,05	5,57	3 (<4% TOC) 5 (>4% TOC)	2			30			
Extrahierbare lipophile Stoffe	Ma. -% TS	0,02	LAGA KW/04: 2019-09		0,27					0,1	0,4	0,8	4
Sulfat (SO4)	mg /kg TS	1,0	DIN EN ISO 10304-1 (D20): 2009-07	31	150					100	2000		

Die Fläche ist Teil einer entlang der Bahnlinie aufgefüllten Niederung. In anderen Bereichen mit ähnlicher Historie wurden heterogen verteilte erhebliche Schadstoffbelastungen, vornehmlich mit PAK und Schwermetallen angetroffen, so auch auf dem benachbarten Bahngelände bzw. beim Bau des Troges.

Bewertung

Bei OKFF-Höhen von mindestens 3,70 und max. 4,00 m NHN geht die UBodB von vergleichsweise geringem Abtrag und mindestens 10 cm Auftrag mit unbelastetem Bodenmaterial bei unbefestigten Vegetationsflächen aus.

Für den auch von Gästen nutzbaren Sport- und Aufenthaltsbereich ist der Maßstab von 1 mg/kgTS Benzo(a)pyren der Spalte 4 für Park- und Freizeitanlagen angebracht, im Übrigen 5 mg/kgTS Benzo(a)pyren der Spalte 5 für Gewerbe.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch kann vorläufig für PAK- bzw. BaP von Unterschreitung der Prüfwerte nach Tabelle 4 der Anlage 2 der BBodSchV ausgegangen werden.

TOC und Sulfat sind keine Kriterien der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch. BTEX ist hier mit Styrol und Cumol zusammen untersucht.

Bei mindestens 10 cm Überdeckung mit unbelastetem Material können gesunde Arbeitsverhältnisse für Parks und Gewerbe als ausreichend gegeben gelten.

Der unter Bodenschutz / Altlasten vorgesehene folgende Hinweis: 'Bei Aushub bzw. Regulierungsarbeiten, ist eine fachtechnische Begleitung [...] erforderlich.' ist abfallrechtlich für das Boden- und Entsorgungsmanagement angebracht. Die fachgutachterliche Separierung unterschiedlicher Abtragschargen nach Schadstoffbelastungen ist im Rahmen der DIN 18300 vorgesehen, entspricht dem abfallrechtlichen Vermischungsverbot sowie dem Gebot möglichst hochwertiger Verwertung und dient i.d.R. dem AG durch Minimierung kostspieliger Deponierungen.

Sollten sich bei abfallrechtlichen Untersuchungen allerdings Anhaltspunkte für erheblich stärker belastete Chargen ergeben, ist die UBodB erneut zu beteiligen.

Hinweise zur B-Plan-Festsetzungen

a) Zur Gebäudehöhe.

Im Rahmen des flächensparenden Bauens sollte möglichst hoch und Kompakt gebaut werden.

Das Wettbewerbsergebnis wird nicht in Frage gestellt. Es sei allerdings darauf hingewiesen, dass im Umfeld nicht nur 12 m Gebäudehöhe sondern nach hiesiger Aktenlage auch 13,5 bis 15,26 m (z. B. bei, Wasserstr. 16 - mit etwas geringerer Traufhöhe) vorkommen. Da in der Begründung die Höhenbegrenzung nur mit Umgebungshöhen begründet wird, sollte erwogen werden, diese Festsetzung zu erweitern. Dies ist vergleichsweise unkritisch, da bei einem SO für Feuerwehr und Verwaltung (fast) nur der Plangeber als Bauherr in Frage kommt.

b) Zu Festsetzung Nr. 9.5.

Für eine Wiederherstellung von Bodenfunktionen ist möglichst intensive Begrünung sinnvoll. Rasenflächensind wegen geringe durchschnittlicher Wurzeltiefe sowie üblicher pflege den Bodenfunktionen nicht dienlich. Auf die Festsetzung, dass Gehölzpflanzungen, Sträucher und Stauden einen Abstand von mindestens 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen, sollte daher verzichtet werden.

(Anmerkungen:

Der Stadt als Bauherr und Plangeber steht es weiterhin frei aus speziellen Gründen einen solchen Abstand zu realisieren.

Am Trogbauwerk kann ein solcher Abstand begründet sein.)

c) Fassadengestaltung.

Zur Vermeidung von Flächenkonkurrenzen sollten PV-Module auch an Fassaden (insbesondere an Südfassaden; ggf. ohne Selbstklimmer) erwogen werden.

Soweit PV-Nutzung dem nicht entgegensteht, sind Fassaden (z.B. ab 3 m Breite ohne Fenster und Türen) zu begrünen.

Anmerkungen

Sulfat und TOC können z.B. zusammen mit hohen Schwermetallkonzentrationen und bei anaerober Deponierung kritisch sein.

Komposte aus Bioabfällen (mehr noch aus Klärschlämmen) zeigen im S4-Eluat häufig um die 100 mg/l, tlw. auch über 600 mg/l Sulfat. Die Gütegemeinschaft Kompost sieht für Substratkompost bis zu 0,1 % TS Schwefel vor.

Abhängig vom Freiflächen- und Bepflanzungskonzept, kann evtl. fachgutachterlich geprüft werden, ob zu Tage geförderte Mudden und Torfe mit erhöhten Sulfatkonzentrationen, aber ohne weitere erhebliche Schadstoffkonzentrationen ggf. anteilig mit anderem Oberboden oder Kompost am Standort innerhalb des B-Plan-Gebietes verwendet werden können.

Nach Rückbau von Tanks der Lokbetankung bzw. wenn nachgewiesen ist, dass diese nicht mehr im Boden sind, kann die Herabstufung des Altlastenstatus geprüft werden.

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
Es bestehen Nachforderungen.	

1. Eingriffsregelung

Bearbeitung Frau Lindemann

Der vorliegende B-Plan soll im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Arten- und Biotopschutz/Natura 2000

Bearbeitung Herr Höpel

Artenschutz

Es sind Festlegungen zum Umgang mit geschützten Tierarten (vor allem Brutvögel und Reptilien) erforderlich, hier insbesondere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich der notwendigen Baufeldfreimachung.

Diese sind in der Satzung, Teil B- Text, aufzunehmen und bei der Umsetzung der Planung entsprechend einzuhalten und umzusetzen.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln und entsprechend darzustellen.

Laut Begründung zum B-Plan, hier Punkte 3. Umweltbelange, Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wird aufgrund der Vornutzung auf der Planfläche von einem geringen Habitatpotenzial für geschützte Tierarten ausgegangen, artenschutzrechtliche Konflikte wurden nicht gesehen. Eine Kartierung oder Potentialanalyse hinsichtlich ggf. vorkommender Tierarten ist nicht Bestandteil der Planunterlagen.

Allerdings kann ein Vorkommen von besonders und/oder streng geschützten Tierarten, hier vor allem Brutvögel oder Reptilien, auf den aktuell brach liegenden Flächen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Somit können durch die Umsetzung der Planung sehr wohl auch die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden.

Um dies auszuschließen, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf mögliche Vorkommen von Brutvögel und Reptilien vorzusehen und in der Satzung mit festzusetzen, hier z.B. Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung, Vergrämungs- und/oder Abfangmaßnahmen.

Sofern sichergestellt wird, dass artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in die Planung mit aufgenommen werden, und diese dann bei der Umsetzung der Planung entsprechend eingehalten und umgesetzt werden, wird aktuell davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen.

Natura 2000

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

Biotopschutz

Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 20 NatSchAG M-V und § 30 BNatSchG sind nicht betroffen.

3. Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Bearbeitung Frau Schröder

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.
Es bestehen daher keine Einwände. Weitere Hinweise werden nicht gegeben.

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit
gültigen Fassung

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung
des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom
23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) in der derzeit gültigen Fassung

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

-

FD Kreisinfrastruktur

Straßenaufsichtsbehörde

-

Straßenbaulastträger

zum o.g. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Das Bauvorhaben ist aus fachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.	
Das Bauvorhaben ist mit folgenden Forderungen aus fachlicher Sicht genehmigungsfähig.	
Das Bauvorhaben ist ohne weitere Forderungen aus fachlicher Sicht genehmigungsfähig.	X
Es bestehen Nachforderungen zu den bereits vorliegenden Planungsunterlagen.	

FD Kataster und Vermessung

-

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Quinque, David

Von: Mammitzsch, Kerstin
Gesendet: Donnerstag, 26. Februar 2026 13:24
An: Quinque, David
Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 89/24 "Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-Poeler Straße/Ladestraße", Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB, Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß §2 Abs.2 Ba

Guten Tag Herr Quinque,

die Belange der unteren Immissionsschutzbehörde wurden im Planentwurf berücksichtigt. Es bestehen keine Einwände zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89/24 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Bei Fragen können Sie sich jederzeit an mich wenden.

Beste Grüße
i.A.

Kerstin Mammitzsch



Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
Abt. Planung

Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar
+49 3841-251-6027

KMammitzsch@wismar.de

www.wismar.de

Datenschutzinformationen finden Sie unter:
<https://www.wismar.de/Quicknavigation/Datenschutz>

Von: Quinque, David <DQuinque@wismar.de>
Gesendet: Freitag, 26. September 2025 13:46
An: Groth, Jan <JGroth@wismar.de>
Betreff: Bebauungsplan Nr. 89/24 "Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-Poeler Straße/Ladestraße", Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB, Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß §2 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend übersende ich Ihnen den oben genannten Planentwurf einschließlich der Begründung sowie die vorliegenden Gutachten mit der Bitte um Ihre Stellungnahme als Behörde, Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinde

per Mail: bauamt@wismar.de

oder per Post: Hansestadt Wismar, Bauamt, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar

spätestens bis einschließlich **30.10.2025** zuzusenden.

Sollte uns bis zu dem o.g. Termin keine Stellungnahme von Ihnen vorliegen, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange durch diese Planung nicht berührt werden.

Ich weise darauf hin, dass das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89/24 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt wird. Wesentlicher Grund hierfür ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

David Quinque

Sachbearbeiter Bauleitplanung
Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Tel.: 03841 / 251 – 6028

Fax: 03841 / 251 – 6002

E-Mail: dquinque@wismar.de, bauamt@wismar.de

Internet: www.wismar.de



Datenschutz

Unsere Datenschutzinformationen finden Sie unter <https://www.wismar.de/Quicknavigation/Datenschutz>

Rechnungen

Ab dem 01.04.2023 können, gemäß EU-Richtlinie 2014/55/EU i.V.m. der E-RechVO M-V, Rechnungen an die Hansestadt nur noch als XRechnung über eine OZG-konforme Rechnungseingangsplattform (OZG-RE) versendet werden. Nutzen Sie hierzu unsere Leitweg-ID 13074087-K000-87.

Informationen zur Anmeldung an die OZG-RE erhalten sie auf <https://www.e-rechnung-bund.de/tutorials/ozg-re/>

Steinhagen, Syri

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter

30. Okt. 2025

Von: Mammitzsch, Kerstin
Gesendet: Donnerstag, 30. Oktober 2025 10:06
An: Bauamt
Betreff: AW: Bebauungsplan Nr. 89/24 "Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-Poeler Straße/Ladestraße", Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB, Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß §2 Abs.2 Ba

Sehr geehrter Herr Quinque,

hiermit beantrage ich für die immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zum o.g. B-Plan eine Fristverlängerung.

Es handelt sich bei der beigefügten gutachtlichen Stellungnahme um eine 1. Revision und nicht um die abschließende gutachtliche Stellungnahme/Gutachten. Für eine Beurteilung ist die abschließende gutachtliche Stellungnahme/Gutachten notwendig. Diese ist der unteren Immissionsschutzbehörde unter folgender E-Mail-Adresse zu zusenden: kmammitzsch@wismar.de

Wenn Sie Fragen haben, melden Sie sich gerne bei mir.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Kerstin Mammitzsch
Sachbearbeiterin Immissionsschutz



Hansestadt Wismar
Bauamt - Abteilung Planung
Untere Immissionsschutzbehörde
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar
Tel. 03841/251-6027
Fax. 03841 251 6002
E-mail: bauamt@wismar.de, kmammitzsch@wismar.de
www.wismar.de

Unsere Datenschutzinformationen finden Sie unter <https://www.wismar.de/Quicknavigation/Datenschutz>.

Von: Quinque, David <DQuinque@wismar.de>
Gesendet: Freitag, 26. September 2025 13:46
An: Groth, Jan <JGroth@wismar.de>
Betreff: Bebauungsplan Nr. 89/24 "Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-Poeler

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Hansestadt Wismar
Herr Quinque
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter		
12. Nov. 2025		
ASD		GO.2

Telefon: 0385 / 588 66011
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-
regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-338-25-5122-74087
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 6. November 2025

**B-Plan Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr –
Poeler Straße/Ladestraße in Wismar**

Ihr Schreiben vom 26. September 2025

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Meine Belange nach § 5 Nr. 2 und 3 NatSchAG M-V wurden nicht geprüft (Landesförderung und Natura 2000-Gebietsmanagement). Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind ggf. zu prüfen. Die Regelzuständigkeit für naturschutzrechtliche Fragen liegt bei der jeweiligen Unteren Naturschutzbehörde der Landkreise und kreisfreien Städte (§ 6 NatSchAG M-V).

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) a DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

3.2 Wasser

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, den B-Plan Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr – Poeler Straße/Ladestraße“ aufzustellen. Mit der vorliegenden Planung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines erforderlichen Neubaus für die öffentliche Verwaltung sowie die Berufsfeuerwehr geschaffen werden. Der geplante Standort für den Neubau befindet sich im unbeplanten Innenbereich des Wismarer Zentrums, nordwestlich angrenzend zum Bahnhof an der Poeler Straße sowie nordöstlich der Altstadt.

Das StALU WM ist gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 2 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) i. V. m. § 3 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung (LwUmwuLBehV MV) die für den Küstenschutz örtlich zuständige untere Wasserbehörde.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Wismarbucht auf Höhe der Küstenkilometer (KKM) von F053.250 bis F053.500 und liegt auf einer Geländehöhe von ca. 2,2 - 5,3 m ü. NHN. Im zu betrachtenden Küstenabschnitt in der Wismarer Bucht befinden sich aktuell keine Küstenschutzanlagen des Landes M-V noch handelt es sich um ein ausgewiesenes Küstenschutzgebiet. Nach Kenntnis der Abteilung Küste bestehen gegenwärtig keine verfestigten Planungen des Landes für die Errichtung von Landesküstenschutzanlagen im Bereich der Hansestadt Wismar. Gleichwohl sind weite Teile des unmittelbar angrenzenden Gebietes als auch des gesamten Hafenbereiches im Falle eines Referenzhochwassers (RHW = 2,70 m ü. NHN) bereits gegenwärtig potentiell und auch reell überflutungsgefährdet (siehe Hochwassergefahrenkarten gem. Artikel 6 der Richtlinie 2007/60/EG, abrufbar über LUNG M-V). Das Referenzhochwasser für den Planungsstandort liegt bei + 2,70 m NHN, das Bemessungshochwasser (BHW) dementsprechend bei + 3,70 m NHN. Das BHW beinhaltet bereits das als Reaktion auf den klimawandelbedingten Meeresspiegelanstieg im Jahr 2020 eingeführte Vorsorgemaß₂₁₂₀.

Sämtliche Erfordernisse, die aus küstenschutzfachlicher Sicht für die Aufstellung des o. g. B-Planes Nr. 89/24 von Belang sind, wurden in der Planung sowie in der zugehörigen Satzung implementiert. Insbesondere der Hochwassersicherheit bzw. dem hochwassersicheren Planen und Bauen wurde ein hoher Stellenwert in der Planung zugewiesen, sodass folglich kein Konfliktpotenzial hinsichtlich dessen besteht.

Der Aufstellung des o. g. B-Planes Nr. 89/24 sowie der zugehörigen Satzung kann aus küstenschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorhabenstandort bereits gegenwärtig potentiell und auch reell überflutungsgefährdet ist und sich somit bei Eintritt eines Referenzhochwasserstandes (2,7 m ü. NHN) folglich Einstauhöhen von bis zu 50 cm über der Geländeoberkante ergeben können. Die Sturmflutsaison dauert vom 16. Oktober bis zum 31. März eines jeden Jahres an. Da teilweise die Geländeoberkante des Plangebiets, insbesondere im nördlichen Teil, unter dem Referenzhochwasserstand (2,7 m ü. NHN) liegt, wird bei der Umsetzung der Planung empfohlen, geeignete Frühwarnsysteme einzusetzen, um Schäden an Baugeräten sowie daraus resultierende Risiken, insbesondere den Eintrag wassergefährdender Stoffe, zu vermeiden.

Gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Das Risiko eventuell eintretender Schäden an der baulichen Anlage durch eine Sturmflut bzw. das daraus resultierende Hochwasser liegt allein beim Vorhabenträger. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Zu beachten ist, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter <https://www.lung.mv-regierung.de/fachinformationen/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie/> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> eingesehen werden.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

In seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich nachfolgende Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt sind und sich in Betrieb befinden:

Koordinatensystem: ETRS89UTM Zone 33

Anlagen	Gemarkung	Rechtswert	Hochwert
Anlage zum Umschlag/Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen/ Massengutpier/ Anlage zur zeitweiligen Lagerung/ Anlage zum Umschlag	Wismar, Flur 1, Flurstücke 5314/4, 3611/84 u.a.	33267589	5978484
		33267515	5978389
		33267591	5978278
Seehafen Wismar		33267541	5978280
Biomasseheizwerk/Pelletwerk	Wismar, Flur 1, Flurstücke 3697, 3707	33267871	5978389

Diese Anlagen genießen Bestandschutz und sind bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Windkraftanlagen, die sich derzeit im Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz befinden:

Koordinatensystem: ETRS89UTM Zone 33

Anlagen	Gemarkung	Hochwert	Rechtswert
Windkraftanlagen	Wismar, Flur 1, Flurstück 3716/10	33266785	5978806
	Typ: Vensys 82-1.85 MW, Nabenhöhe: 58,7 m, Rotordurchmesser: 82 m, Gesamthöhe: 99,9, Nennleistung: 1,85 MW		

Windkraftanlagen können eine Gefährdung durch Eisabwurf/-abfall, Rotorblattbruch, Brand und Turmversagen bei Unterschreitung von empfohlenen Abständen (in der Regel ein Abstand von $1,5 \cdot$ Gesamthöhe der WKA) zu schützenswerten Objekten verursachen. Die empfohlenen Abstände werden eingehalten.

Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.

Im Auftrag


Anne Schwanke

Quinque, David

Von: toeb@lung.mv-regierung.de
Gesendet: Donnerstag, 23. Oktober 2025 13:15
An: Bauamt
Betreff: 25295 - Bebauungsplan Nr. 89/24 "Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-Poeler Straße/Ladestraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 26.09.2025 keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Frau Chmielowitz



Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Goldberger Str. 12 b | 18273 Güstrow
Telefon 0385/588 64 778
toeb@lung.mv-regierung.de
www.lung.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V).

Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.regierung-mv.de/Datenschutz>

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

60.2 Abt. Planung

Herr Quinque

-im Hause-

Der Bürgermeister
Brandschutzamt



Ihre Nachricht:

Unser Zeichen: 032/2025

Bearbeiter/in: SBOI B. Weier

Zimmer: 305

Telefon: 03841 251- 3731

E-Mail: BWeier@wismar.de

Datum: 07.10.2025

Bebauungsplan Nr. 89/24 "Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-Poeler Straße/Ladestraße", Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB, Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß §2 Abs.2 BauGB65. Änderung

Sehr geehrter Herr Quinque,

ich habe den o.g. Planentwurf erhalten, und nehme hierzu wie folgt Stellung:

1. Zufahrten

Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr- sowie DIN 14090 gewährleistet sein.

Bei Einbau von Absperranlagen und Einfriedungen ist die B-Schließung der Hansestadt Wismar zu verwenden. Stichstraßen, die eine Länge von mehr als 50m aufweisen, müssen am Ende eine Wendefläche von mehr als 18m Durchmesser aufweisen. Dies ergibt sich aus der Norm für zweiachsige Feuerwehrfahrzeuge. Sind Aufstellflächen für die Drehleiter erforderlich, so vergrößert sich der Wendepfad durchmesser gemäß DIN 14530 auf 21m.

Dienstgebäude
Scheuerstraße 2
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein

Mo. – Fr. 08.30 – 12.00 Uhr

Di. 14.00 – 15.30 Uhr

Do. 14.00 – 17.30 Uhr

Mittwoch geschlossen

Außerhalb der Sprechzeiten sind

Termine nach Vereinbarung möglich

Kontakte

(Vorwahl 03841)

Tel.: 251 - 0

Fax: 251 777 1245

www.wismar.de

Konten

DKB

Sparkasse MNW

Deutsche Bank

VR Bank eG

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000

IBAN

DE78 1203 0000 0010 2045 84

DE54 1405 1000 1000 0036 35

DE67 1307 0000 0270 5754 00

DE83 1406 1308 0004 1001 23

BIC

BYLADEM1001

NOLADE21WIS

DEUTDEBRXXX

GENODEF1GUE

2. Löschwasserversorgung

Der §2 des „Gesetzes über den Brandschutz und die Technische Hilfeleistung durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG)“ vom 21.12.2015, in der jeweils gültigen Fassung besagt, dass die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen hat. Weiterhin ist bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich, für die der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen hat.

Entsprechend des Arbeitsblattes „W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sind Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung vorgegeben. Gemäß dieser Richtwerte sind für das oben genannte Planungsgebiet mind. 96 m³/h bereitzustellen. Dieser Bedarf ist auf einen Zeitraum von 2h zu bemessen. Die Abstände von Hydranten müssen im Übrigen der Bebauung und Netzstruktur entsprechen. Nach DVGW W 405 sind die Abstände von Hydranten in Ortsnetzten, die auch der Löschwasserversorgung dienen, im Bedarfsfall abzustimmen. Die Fachempfehlung der AGBF- und DFV zur „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen (Stand Oktober 2018)“ ist zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

SBOI Benjamin Weier

Dienstgebäude
Scheuerstraße 2
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein

Mo. – Fr. 08.30 – 12.00 Uhr
Di. 14.00 – 15.30 Uhr
Do. 14.00 – 17.30 Uhr
Mittwoch geschlossen
Außerhalb der Sprechzeiten sind
Termine nach Vereinbarung möglich

Kontakte

(Vorwahl 03841)
Tel.: 251 - 0
Fax: 251 777 1245
www.wismar.de

Konten

DKB
Sparkasse MNW
Deutsche Bank
VR Bank eG

IBAN

DE78 1203 0000 0010 2045 84
DE54 1405 1000 1000 0036 35
DE67 1307 0000 0270 5754 00
DE83 1406 1308 0004 1001 23

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000

BIC

BYLADEM1001
NOLADE21WIS
DEUTDEBRXXX
GENODEF1GUE

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 3**



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Hansestadt Wismar
Postfach 12 45
23952 Wismar

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: Cornelia.thiemann-gross@lpbk-
mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-**4591-2025**

Schwerin, 10. November 2025

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

**Bebauungsplan Nr. 89/24 "Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und
Feuerwehr-Poeler Straße/Ladestraße"**

Ihre Anfrage vom 26.09.2025; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Postanschrift:

LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

Hausanschrift:

LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6
19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

60 – Bauamt
60.2 Abt. Planung

Im Hause

Bebauungsplan Nr. 89/2, "Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-Poeler Straße/Ladestraße"

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

hier: Stellungnahme des Bürgermeisters als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz

Sehr geehrter Herr Quinque,

zum oben genannten Planentwurf erfolgt aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde sowie als Behörde für Bodendenkmalschutz fristgerecht nachfolgende Stellungnahme.

untere Denkmalschutzbehörde

Unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich das Baudenkmal „ehemaliger Güterschuppen“ (Ladestraße 1a – 1c). Der Umgebungsbereich des Denkmals ist somit von der Maßnahme betroffen und daher durch die nachfolgenden Festlegungen vor unmittelbaren Auswirkungen zu schützen. Von herausragender Bedeutung ist die Ostseite des ehemaligen Güterschuppens. Die vorhandene Vorplatzsituation ist in Verbindung mit der architektonischen Gestaltung des Ostgiebels als Beleg für die ursprüngliche Funktionsweise im weiteren Umfeld von störenden Einflüssen freizuhalten.

Planzeichnung

Es ist daher eine Sichtachse von der Poeler Straße in Richtung der Ostfassade und nördlich des Denkmals „ehemaliger Güterschuppen“ (Ladestraße 1a –1c) in der Planzeichnung aufzunehmen, in der Großbäume und andere Solitäre ausgeschlossen sind. Die genaue Linie ist mit der Abt. Sanierung und Denkmalschutz abzustimmen.

Teil B – Text

9 Maßnahmen auf Flächen sowie Teilen baulicher Anlagen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Punkt 9.2

Gemäß dieser Festsetzung sind Innerhalb des Plangebietes je vier oberirdischer Stellplätze ein Baum 3. Ordnung anzupflanzen.

Diese Festsetzung kommt im Bereich 2 zum Tragen. Dies stellt jedoch für das Denkmal eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Im unmittelbaren Umfeld des Denkmals als auch auf der Vorplatzfläche sowie in der Sichtachse von der Poeler Straße auf den Ostgiebel des Denkmals sind keine Bäume und Solitäre anzupflanzen. Zum besseren Verständnis ist die Sichtachse bzw. die Fläche, die von Großbäumen und Solitären freizuhalten ist, in der Planzeichnung zu kennzeichnen.

Punkt 9.5

In der Pflanzfläche A dürfen aufgrund der Freihaltung der Sichtachse auf das Denkmal ebenfalls keine Großbäume und Solitäre gepflanzt werden.

10 örtliche Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften ist aufzunehmen, dass das Umfeld des Denkmals als auch der Vorplatz östlich des Giebels, der gleichzeitig der Erschließung/Zufahrt zum Verwaltungsgebäude dient, aus denkmalpflegerischen Gründen mit Natursteinpflaster zu befestigen ist. Dies gilt auch für die nördlich unmittelbar angrenzende Stellplatzfläche. Ziel sollte dabei sein, ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen, indem das aus Natursteinen bestehende Bestandpflaster in den neu anzulegenden Pflasterflächen fortgeführt wird. Das Pflastermaterial ist mit der Abt. Sanierung und Denkmalschutz abzustimmen.

Teil B – Hinweise – Text, Unterpunkt Denkmalpflege und Bodendenkmale (Denkmalschutzgesetz M-V)

Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an das UNESCO-Welterbe als auch an den Denkmalbereich „Altstadt Wismar“ an. Der ZOB liegt noch als Puffer dazwischen. Die Pufferzone um das UNESCO-Welterbegebiet grenzt dafür an das Plangebiet.

Der 2. Satz ist daher wie folgt neu zu fassen: „Südlich des Plangebietes liegt das UNESCO-Welterbegebiet der Wismarer Altstadt als auch der Denkmalbereich „Altstadt Wismar“. Die Pufferzone des UNESCO-Welterbes grenzt unmittelbar südwestlich an die Grenze des Plangebietes.“

Begründung zum Bebauungsplan

Punkt 2.6.1 Maßnahmen zur Bepflanzung /Anpflanzungen

In der Anpflanzfläche A ist eine Baumgruppe aus drei Bäumen unterschiedlicher Größe geplant, um einen Akzent für den Eckbereich zu setzen. Im Bereich B, welcher unmittelbar an das Denkmal angrenzt, sind Einzelbaumpflanzungen festgesetzt, welche einen raumnahen Bezug zu den herzustellenden Stellplätzen haben sollen.

Wie schon weiter oben festgehalten, ist eine Sichtachse auf das Denkmal von Großbäumen und Solitären freizuhalten. Somit sind Großbäume und Solitäre in der Anpflanzfläche A und im Bereich B innerhalb einer noch zu definierenden Sichtachse auszuschließen.

Zu pflanzende Bäume müssen einen ausreichend großen Abstand zu dem Denkmal haben, sodass weder von den Wurzeln noch von der Krone eine mögliche Gefahr für das Denkmal ausgehen kann und das Gebäude mit seiner tradierten Vorplatzfläche freigestellt bleibt.

Allgemeines

Derzeit befindet sich ein öffentlicher Wertstoffsammelplatz, eine private Mülleinhausung sowie private Fahnenmasten auf dem Vorplatzbereich vor dem denkmalgeschützten Güterschuppen. Diese entfallen, was befürwortet wird.

Sofern der öffentliche Wertstoffsammelplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben soll, ist für diesen ein Standort zu finden und dann explizit im Bebauungsplan auszuweisen. Der neue Standort ist vorab mit der Abt. Sanierung und Denkmalschutz abzustimmen.

Für die entfallene private Mülleinhausung vor dem von baulichen Anlagen freizuhaltenden Ostgiebel des denkmalgeschützten Güterschuppens ist ein neuer Standort auf dem Grundstück Ladestraße 1a-1c zu finden. Hierzu wird eine Abstimmung mit der Abt. Sanierung und Denkmalschutz angeregt.

Behörde für Bodendenkmalschutz

Planzeichnung und Teil B – Text, Unterpunkt Denkmalpflege und Bodendenkmale (Denkmalschutzgesetz M-V)

Die Aussage „Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt...“ ist inhaltlich nicht korrekt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich flächenmäßig anteilig das Bodendenkmal mit der Fundplatznummer 361. Dieses ist in der Plandarstellung kenntlich zu machen. Im zweiten Absatz ist daher folgender Satz ergänzend einzufügen: Alle Bodeneingriffe, die im Bereich eines bekannten Bodendenkmals vorgenommen werden, sind im Vorfeld mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Notwendigkeit und der Umfang möglicher archäologischer Grabungs- und Dokumentationsarbeiten sind abhängig von der Art der beabsichtigten Bodeneingriffe.

Für alle weiteren Bodeneingriffe, außerhalb des bekannten Bodendenkmals, ist der im zweiten Absatz genannte Satz maßgeblich.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Lüers
Sachbearbeiter Denkmalschutz

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Postfach 11 12 52, 19011 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Bearbeitet von: GBV LAKD M-V
Telefon: 0385 588 79111
Telefax: 0385 588 79344
E-Mail: beteiligung@lakd-mv.de

per E-Mail an:
bauamt@wismar.de

Unser Zeichen: 2025_3966
Schwerin, den 04.11.2025

Wismar, Bebauungsplan Nr. 89/24 "Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-Poeler Straße/Ladestraße"

Beteiligung des LAKD als Denkmalfachbehörde

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom: 26.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt:

Stellungnahme der Landesarchäologie

Die nachfolgende Auskunft stützt sich auf die systematische Erfassung der Bodendenkmale (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 DSchG M-V) durch das LAKD als Denkmalfachbehörde. Gemäß § 1 Abs.3 DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

1. Auskunft zum Bestand

1.1 Das Vorhaben liegt im Bereich des frühneuzeitlichen Festungsgürtels der Hansestadt Wismar. Es ist wahrscheinlich davon auszugehen, dass in den betreffenden Bereichen unbewegliche Bodendenkmale vorhanden sind.

2. Fachbehördliche Bewertung

2.1 Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes (§ 7 Abs. 4 DSchG M-V) sind aus Sicht der Denkmalfachbehörde nicht gegeben. Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung betroffener Bodendenkmale ist deshalb aus Sicht der Denkmalfachbehörde genehmigungsfähig (vgl. § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. § 7 Abs. 6 DSchG M-V).

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Zentrale Dienste

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesbibliothek

Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 221
Fax: 0385 588 79 224
E-Mail: lb@lbmv.de

Landesdenkmalpflege

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesarchiv

Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesarchäologie

Schloß Wlligrad
19069 Lübstorf
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

<https://www.kulturwerte-mv.de>

3. Erläuterungen

3.1 Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung unbeweglicher Bodendenkmale bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V) bzw. der nach anderen gesetzlichen Bestimmungen für die Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung zuständige Behörde (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V).

3.2 Es steht im Ermessen der Genehmigungsbehörde, eine Genehmigung zu erteilen und diese mit Nebenbestimmungen zum Schutz der Denkmale zu versehen (vgl. § 7 Abs. 5 DSchG M-V).

3.3 Für den Fall, dass in ein Denkmal eingegriffen wird, verweist der Gesetzgeber insbesondere auf die Pflicht zur fachgerechten Bergung und Dokumentation (vgl. § 6 Abs. 5 DSchG M-V).

4. Hinweise

4.1 Angesichts der Tatsache, dass keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale vorliegt, muss stets mit dem Vorhandensein derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V gesetzlich geschützt.

4.2 Um Verzögerungen während der Bauphase zu vermeiden, ist eine archäologische Voruntersuchung bzw. eine archäologische Begleitung des Bauvorhabens sinnvoll.

4.3 Eine Beratung zur archäologischen Voruntersuchung bzw. Begleitung von Bauvorhaben ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Abteilung Landesarchäologie, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, erhältlich.

4.4 Die zufällige Auffindung von Bodendenkmalen oder vermuteten Bodendenkmalen ist der unteren Denkmalschutzbehörde in jedem Fall unverzüglich anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige. Sie kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dr. Detlef Jantzen
Landesarchäologe

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Zentrale Dienste

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesbibliothek

Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 221
Fax: 0385 588 79 224
E-Mail: lb@lbmv.de

Landesdenkmalpflege

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesarchiv

Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

Landesarchäologie

Schloß Wiligrad
19069 Lübstorf
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: poststelle@lakd-mv.de

<https://www.kulturwerte-mv.de>

Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 11 · 23951 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Stadtwerke Wismar GmbH
Flöter Weg 6-12 · 23970 Wismar

Kundencenter
Ladestraße 1a · 23970 Wismar

Kunden-Telefon: 03841 233-0

www.stadtwerke-wismar.de
service@stadtwerke-wismar.de

E-Rechnungseingang_SWW@stadtwerke-wismar.de

13-STWWISMAR000-48

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum
-	-	TP/pe	Herr Pelka	03841 233427	30.10.25

Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-Poeler Straße/Ladestraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtwerke Wismar GmbH übergeben Ihnen bezüglich des oben genannten Sachverhaltes und unter Berücksichtigung der uns vorliegenden Planungsunterlagen folgende Stellungnahme:

Auf dem, im beplanten Gebiet befindlichen, Flurstück **3673/79** befinden sich die Medien Wasser, Gas und Strom sowie Leerrohre. Sollte eine Umverlegung einer oder mehrerer Medien notwendig sein, bitten wir um rechtzeitige Abstimmung. Andernfalls weisen wir darauf hin, die Abstände zu den Leitungen, Geländeanpassungen sowie Baumpflanzungen gemäß der geltenden technischen Regeln zu beachten.

Die geplanten Gebäude können mit den Medien Wasser und Strom versorgt werden. Nach Bekanntgabe genauer Bedarfe können entsprechende Lösungen erarbeitet werden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwerke Wismar GmbH



ppa. Andre Maron



I.A. Matthes Pelka



Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

per Mail

Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Frau Holl

Telefon: 03881 7599-11
Fax: 03994 235-426
E-Mail: Ilka.Holl@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: FoA26/7444.382-2025-69
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 29. September 2025

**Forstrechtliche Stellungnahme zu dem Bebauungsplan Nr. 89/24 „Sonstiges
Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr – Poeler Straße/Ladestraße“
der Stadt Wismar gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihre Mail vom 26.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer E-Mail vom 26. September 2025 wurden wir zur Stellungnahme zum o. g. Vorhaben aufgefordert.

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes¹ und entsprechend § 2 des Waldgesetzes² für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

Dem Vorhaben wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.

Begründung:

Für den Planungsbereich des Vorhabens ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt.

Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.

¹Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

²Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVObI. M-V S. 790)

Vorstand: Manfred Baum
Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass kein Wald i. S. § 2 LWaldG betroffen ist.

Gemäß den §§ 35 und 10 LWaldG M-V ergibt sich somit keine Zuständigkeit der Landesforstanstalt M-V.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Peter Rabe
Forstamtsleiter

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
DE-23966 Wismar

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: <http://www.laiv-mv.de>
Az: 341 - TOEB202500713

Schwerin, den 15.10.2025

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Bebauungsplan Nr. 89/24 "Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-Poeler Straße/Ladestraße", Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB, Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß

Ihr Zeichen: 15.10.2025

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

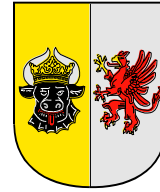
in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Pampower Straße 68, 19061 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1

23966 Wismar

Bearbeiterin: Frau Knippenberg
Telefon: 0385 588 89 161
E-Mail: stefanie.knippenberg@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-102/25
Datum: 13.10.2025

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550

Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr – Poeler Straße / Ladestraße“ der Hansestadt Wismar

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 29.09.2025 (Posteingang: 29.09.2025)
Ihr Zeichen: -

Sehr geehrter Herr Quinque,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 01.10.2025) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf über den Bebauungsplan Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr - Poeler Straße / Ladestraße“ der Hansestadt Wismar bestehend aus Planzeichnung (Stand: September 2025) und Begründung vorgelegen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 89/24 beabsichtigt die Stadt, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes zur Errichtung eines kombinierten öffentlichen Verwaltungs- und Feuerwehrstandortes zu schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha und liegt am nördlichen Rand der Wismarer Altstadt mit direkter Anbindung an die Poeler Straße bzw. Ladestraße.

Anschrift:

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Der Vorhabenstandort betrifft eine aktuell brachliegende Fläche, die durch die geplante Erschließung und Bebauung als zeitgemäßer und den Fachanforderungen entsprechender Standort für den Brandschutz und die öffentliche Verwaltung entwickelt werden soll. Durch die Lage in einem sensiblen Umfeld (Sanierungsgebiet Altstadt, Denkmalschutz, Hochwasserschutz, Hauptverkehrswege) ergeben sich besondere städtebauliche Anforderungen an die Wiedernutzbarmachung des Areals. Im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes 2023 wurde ein Plankonzept erarbeitet, welches den Neubau eines zusammenhängenden Baukörpers mit den zwei Hauptnutzungsbereichen Verwaltung und Feuerwehr (inkl. Fahrzeughalle) vorsieht. Es wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung und Feuerwehr“ festgesetzt, welches in vier Teilbereiche mit den jeweils zulässigen Nutzungsschwerpunkten gegliedert wird.

Der B-Plan Nr. 89/24 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar wird der Vorhabensbereich als Fläche für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt. Im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zugunsten einer Sondergebietsfläche anzupassen.

Raumordnerische Bewertung

Der Hansestadt Wismar wird gemäß dem LEP M-V und dem RREP WM die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (vgl. Programmsätze 3.2 (3) **Z** LEP M-V und 3.2.1 (3) **Z** RREP WM). Diese sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiter entwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden und damit die mittelzentrale Versorgung sichern (vgl. Programmsätze 3.2 (7) LEP MV, 3.2.1 (4) RREP WM). Mit der Schaffung einer öffentlichen Einrichtung der Daseinsvorsorge kommt die Hansestadt Wismar ihrer Funktion als Mittelzentrum nach.

Das Vorhaben sieht die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche vor, so dass den Programmsätzen 4.1 (5) **Z** LEP MV und 4.1 (5) **Z** RREP zum Vorrang der Innenentwicklung entsprochen wird. Ebenso werden die Programmsätze 4.1 (3, 7, 8) TF SE zu einer nachhaltigen, ressourcenschonenden und klimaangepassten Siedlungsentwicklung berücksichtigt.

Gemäß der Programmsätze 6.1 (1 und 2) RREP WM sollen Einrichtungen und Versorgungsstrukturen der technischen und sozialen Infrastrukturen bedarfsorientiert, gut erreichbar und in guter Qualität vorgehalten werden. Überörtliche Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge sollen insbesondere in den Zentralen Orten konzentriert werden. Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 89/24 kommt die Hansestadt Wismar dieser Funktion nach.

Für den Vorhabenstandort sind laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM folgende raumordnerische Festlegungen getroffen:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) LEP M-V, 3.1.4 (1) RREP WM),
- Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V) bzw. Tourismusentwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM),
- Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz (vgl. 5.3 (2) RREP WM),
- Vorbehaltsgebiet Trinkwasser (vgl. 5.5 (3) RREP WM).

Die genannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein digitales Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Stefanie Knippenberg



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien •
Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin

Hansestadt Wismar
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Mail:
dquinque@wismar.de
bauamt@wismar.de

DB AG - DB Immobilien
Baurecht II
Europaplatz 1
10557 Berlin
www.deutschebahn.com

DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com

Organisationskürzel: CR.R 32 Zi
Aktenzeichen: TÖB-MV-25-219049

12.11.2025

Ihr Zeichen/Bearbeitung/Datum: --- / Herr David Quinque / 13.10.2025

**Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 89/24
"Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-Poeler Straße/Ladestraße"
Stellungnahme der DB AG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Vorhaben:

1. Immobilienrechtliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Grundstücke im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Wir bitten Sie alle Flächen im Eigentum der DB AG als Bahnanlagen im Bebauungsplan darzustellen.

Bei den Grundstücken der DB AG innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen, die gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen

Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Eine kommunale Überplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG, Urteil v. 16.12.1988, Az. 4 C 48.86).

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzler
Vorstand: Evelyn Palla (Vorsitz), Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler, Harmen van Zijderveld

Unser Anliegen:





Der o. g. Bebauungsplan überplant Flächen die durch die DB Immobilien verkauft wurde. Auf den Kaufvertrag, inklusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte, auch, soweit sie nicht dinglich gesichert sind vollumfänglich zu berücksichtigen.

Für die weiteren überplanten Grundstücksflächen der DB AG sind entsprechende Kaufanfragen an die DB Immobilien zu richten. Die DB Immobilien prüft ob, eine Veräußerung der überplanten Flächen möglich ist.

Zur Information weisen wir darauf hin, dass zur Erlangung des Planungsrechts für die Änderung der Eisenbahnanlagen ergänzende Rechtsverfahren nach § 18 AEG durchgeführt werden müssen. Aus diesem Grund ist auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen.

2. Infrastrukturelle Belange

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB AG abzustimmen. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB AG vorzulegen.

Werden, bedingt durch die Ausweisung des Bebauungsplans, Inanspruchnahmen von Bahngrund wie z.B. Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen. Informationen finden Sie hier:

www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen bzw. www.deutschebahn.com/Gestattungen

Bei allen geplanten Maßnahmen ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dem Bahnkörper darf von den geplanten Maßnahmen nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden.

Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.



Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen. Ein Zugang zu Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist zu jeder Zeit sicherzustellen. Insbesondere möchten wir auf den Revisionsschacht bahnlinks am WL 2 der EÜ Poeler Straße verweisen.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Das Betreten von Bahnanlagen bzw. Bahnflächen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei einer notwendigen Betretung muss bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen (Erdung gem. D-GUV / RRIL).

Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdf Flächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Anfragen zu Kabel und Leitungen der DB AG sind ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien einzureichen. Sie erreichen das Portal unter dem folgenden Link www.deutschebahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen

Auf den angrenzenden Flächen der DB AG befinden sich unserer Oberleitungsanlagen. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Wir empfehlen daher im Laufe der weiteren Planungen bzw. vor Baubeginn eine erneute Beteiligung der DB Immobilien, bei allen geplanten Baumaßnahmen.



Wir behalten uns vor, zu weiterführenden Planungen, die sich aus diesem Bebauungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Bei Rückfragen bitten wir Sie sich an den Mitarbeiter des Teams Baurecht, Herrn Christian Zielzki, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Ost

Martin
i. V. **Stephan** Digital unterschrieben
von Martin Stephan
Datum: 2025.11.12
13:33:03 +01'00'

Christian
i. A. **Zielzki** Digital unterschrieben
von Christian Zielzki
Datum: 2025.11.12
08:27:12 +01'00'

Datenschutzhinweis: Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.

Straßenbauamt Schwerin



Mecklenburg-Vorpommern

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Bearbeiter: Frau Nieseler
Telefon: 0385 588 81 316
Telefax: 0385 588 81 800
E-Mail: Michaela.Nieseler@sbv.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: 2331-555-A15_HWI_BP89-24_2025-174
(Bitte bei Antwort angeben)

Datum: 13. Oktober 2025

per E-Mail: bauamt@wismar.de

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr – Poeler Straße / Ladestraße“ der Hansestadt Wismar

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB,
Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß §2 Abs.2 BauGB
Ihre E-Mail vom 26.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,


mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Hansestadt Wismar bzgl. des o.g. Bebauungsplanes informiert. Der elektronische Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 26.09.2025. Dazu haben Sie Unterlagen in digitaler Form eingereicht.

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich eingesehen und nehme wie folgt Stellung:

Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr – Poeler Straße / Ladestraße“ der Hansestadt Wismar kann in der eingereichten Fassung zugestimmt werden.

Im beplanten Bereich sind keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen. Die Belange des Straßenbauamtes Schwerin werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Guido Wunrau
Dezernent
Netz und Betrieb

Seite 1 von 1

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 588-81 010
Telefax: 0385 / 588-81 800

E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

Bauamt
Bauplanung

Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 89/24 "Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr –
Poeler Straße / Ladestraße"

Stellungnahme

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Planungsrecht | <input type="checkbox"/> Denkmalrecht | <input type="checkbox"/> Sanierungsrecht |
| <input checked="" type="checkbox"/> Straßenbaulastträger | <input type="checkbox"/> Verkehrsplanung | <input type="checkbox"/> Immissionsschutzrecht |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges | | |

Sehr geehrter Herr Quinque,

zum o.g. B-Plan-Entwurf haben wir folgende Hinweise, Fragen und Anmerkungen:

1. Auszug aus der Begründung: „Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird der geltende Bebauungsplan Nr. 12/91/1 „Sondergebiet Zentraler Omnibusbahnhof“ in seinem nordöstlichen Teilbereich überplant, der derzeit eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festsetzt und nun hinsichtlich der vorhandenen Verkehrsflächen und der geplanten Erschließung des Baugrundstücks neu festzusetzen ist.“
→ Die Verkehrsfläche der Ladestraße im weiteren Verlauf bis zur Kopenhagener Straße liegt ebenfalls in der als „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzten Fläche. Es sollte geprüft werden, ob der B 89/24 nicht auch diesen Teil des B 12/91/1 mit überplanen kann (siehe auch Pkt. 1.4.3 und 2.4.1, letzter Absatz, der Begründung).
2. Die geplante Zufahrt für Kfz soll über den nördlichen Nebenarm der (alten Ladestraße führen – hier gibt es feste „Ladezonen“, die zwingend freizuhalten sind, da die ansässigen Firmen ausschließlich über die dort vorhandenen Hebebühnen Material in die Lager transportieren können (siehe auch Pkt. 2.4.1 der Begründung).
3. Die geplante Furt für Fußgänger und Radfahrer verbindet keine öffentlichen Verkehrsflächen. Hier sind die Höhenbeziehungen zu prüfen, ob eine barrierefreie Wegeführung möglich ist.
4. Bezüglich der freizuhaltenen Sichtbeziehungen an der Furt und an der neuen Alarmausfahrt verweise ich auf die Stellungnahme von Abt. 60.2 V.

5. Im nordöstlichen Planbereich schneidet der Geltungsbereich quer durch die Flurstücke 3622/20 und 3622/25. Diese sollten vollständig mit eingeschlossen werden.

i.A.
Szabries



Deutsche Telekom Technik GmbH, Holzweg 2, 17438
Wolgast

Hansestadt Wismar

Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

André Richter | PTI 23 Betrieb1 Wolgast
0171 5618270 | Andre.Richter@telekom.de
1. Oktober 2025

B-Plan Nr. 89/24 Feuerwehr-Poeler Straße/Ladestraße

Vorgangsnummer: 2653-2025

Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.
Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin:

In Ihrem Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigefügten Plan entnehmen. Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 40 cm ausgelegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Es ist die Originalüberdeckung wiederherzustellen, die Trassenbänder sind über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.

Anhand der uns übergebenen Planungsunterlage ist keine durch Ihre Baumaßnahme bedingte Änderung an unseren Anlagen erkennbar. Eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes ist im Zusammenhang mit Ihrer Baumaßnahme nicht geplant.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bentz-Straße 10, 01099 Dresden | Besucheradresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard
Postanschrift: Riesaer Str. 5, 01129 Dresden | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Sollte eine Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien erforderlich sein, bitten wir dies rechtzeitig, mindestens 16 Wochen vor Baubeginn, bei uns unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de anzuzeigen. Die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.

Die beigegefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten!

Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbaufirmen weiterleiten:

Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen unter: Planauskunft.Nordost@telekom.de gestellt werden.

Wir empfehlen auch die Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassenauskunft unter:

<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

Sollte es zu einer Beschädigung kommen, empfehlen wir die App „Trassendefender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.

Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren !

Wir möchten Sie bitten, den Vorhabenträger auf diesen Punkt aufmerksam zu machen.

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter oben genannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 23, B 1
Barther Straße 72
18437 Stralsund

Freundliche Grüße

i.A.

André
Richter

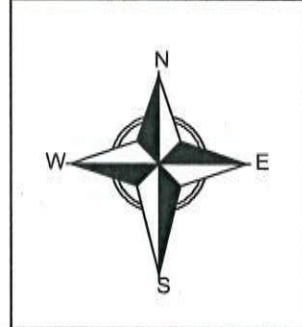
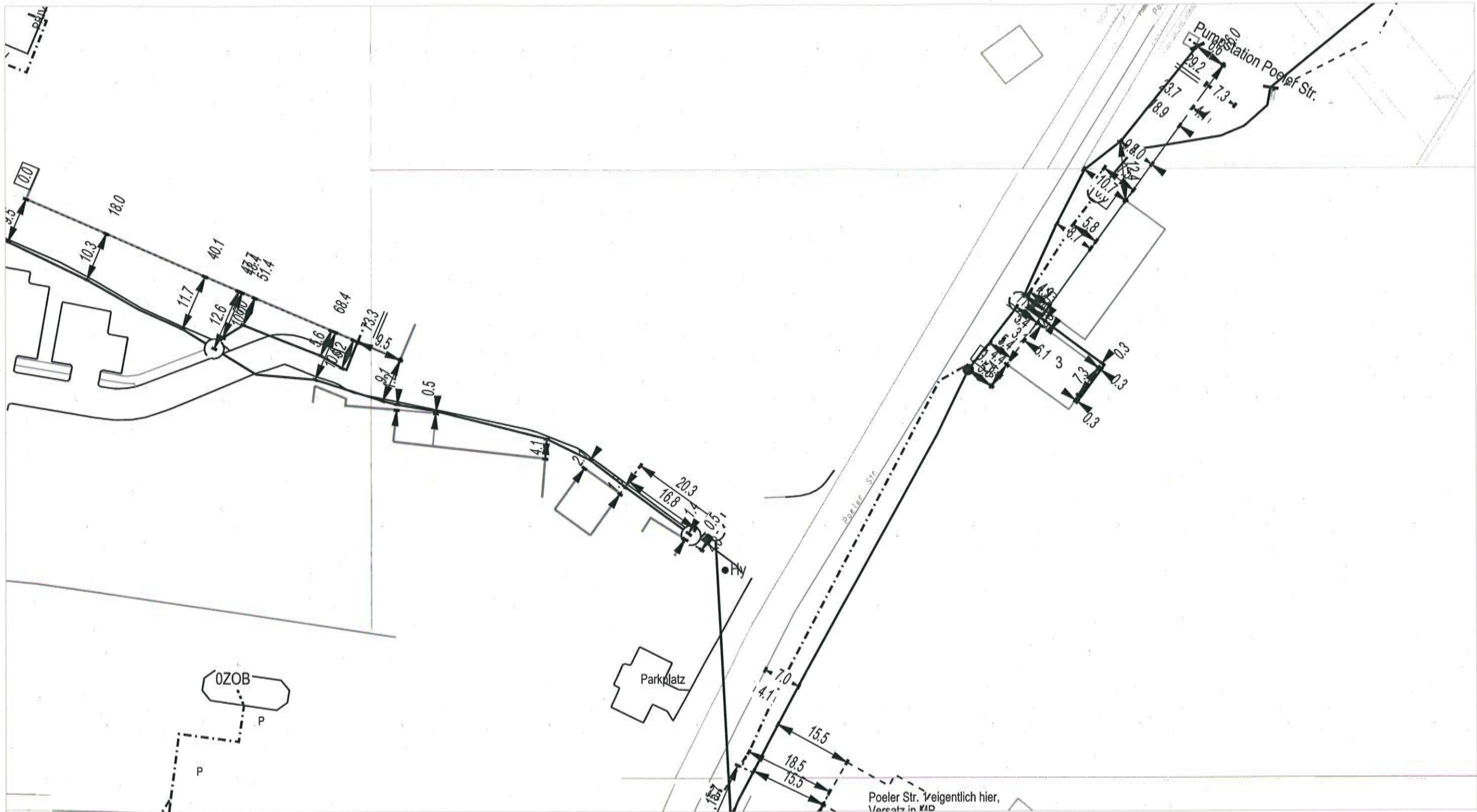
Digital
unterschrieben
von André Richter
Datum: 2025.10.01
08:40:59 +02'00'

Anlagen

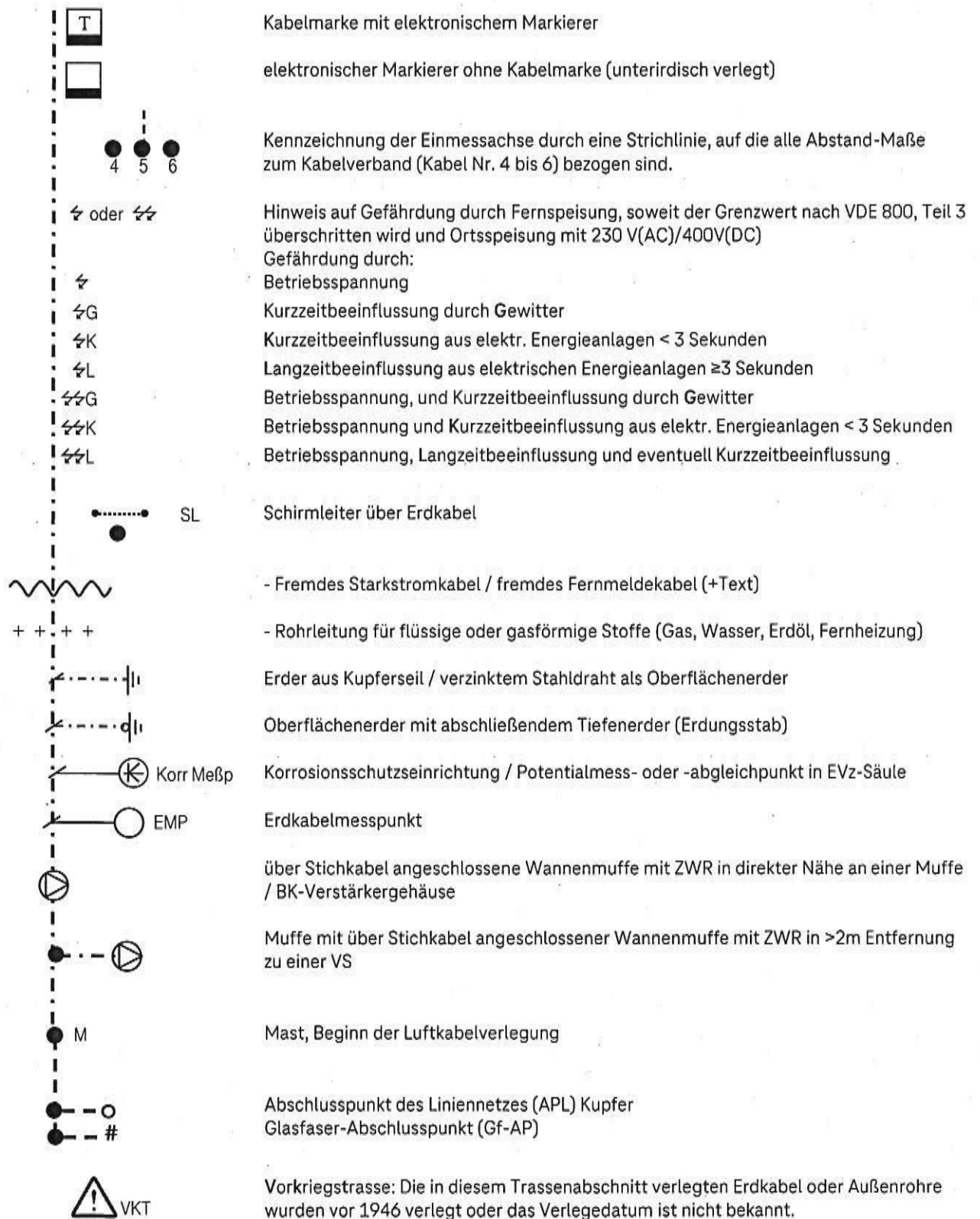
Lageplan

Kabelschutzanweisung

André Richter



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiv		Stellungnahme 2653-2025 B-Plan Nr.89/24 Wismar Poeler Straße	
TI NL	Ost				
PTI	Mecklenburg-Vorpommern				
ONB	Wismar	AsB	8		
Bemerkung:		VsB		Sicht	Lageplan
		Name	A637417	Maßstab	1:808
		Datum	01.10.2025	Blatt	1



Hinweise zum Lesen der Planauskünfte

Telekommunikationslinien werden als Einstrichdarstellung im Lageplan dargestellt. Der tatsächliche Umfang der Anlage ist der Querschnittsdarstellung zu entnehmen.

Die Planauskünfte sind in einem geeigneten Maßstab einzuholen. Dieser ist so zu wählen, dass sämtliche Angaben (Bemaßungen, Trassenquerschnitte, etc.) einwandfrei zu erkennen und zu lesen sind.

Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationslinien (Beachte: Die zeichnerische Darstellung ist **nicht** maßstabsgetreu!). Einmessungen an Kabelrohrverbänden beziehen sich auf die Mitte der Kabelschacht-Abdeckung. Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationslinien vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.

Sind an den Trassenabschnitten keine Angaben zu Verlegeart und Verlegetiefe bzw. Überdeckung hinterlegt, so gelten die Hinweise entsprechend Ziffer 2.

Weichen die Angaben von Ziffer 2 ab, so haben die Trassenabschnitte eine Kennzeichnung, die aus 1 bis 3 Angaben besteht:

- Verlegeart
- Verlegetiefe oder Überdeckung
- Gefährdung durch Spannung bzw. Beeinflussung

Beispiel: VP 0.8 ←

Kabel mit Verlegepflug eingepflügt
Verlegetiefe: 0,8m
Gefährdung durch Betriebsspannung

Beispiel: TR4 Übd 0.3

Rohr/SNRV mit Trenching eingebracht
Überdeckung: 0,3m

Beispiel: TR4 0.4 Übd 0.1



Rohr/SNRV mit Trenching eingebracht
Verlegetiefe: 0,4 m
Überdeckung: 0,1m

Die Kennzeichnung der Verlegeart und der Verlegetiefe wird an den Trassen sukzessive von einer manuellen auf eine automatisierte Darstellung umgestellt. Daher sind in den Planauskünften zwei verschiedene Darstellungen anzutreffen:

In der Spalte „Kurztext“ ist die neue automatisierte Darstellung und in der Spalte „alter Kurztext“ die bisherige.

Siehe Seite 8.

Kennzeichnung der Verlegeart

Kurztext	Verlegeart	alter Kurztext
MT	Graben / erdverlegte Kabeltrasse mit Mindertiefe Trasse mit unbekannter Lage	
TR1	Rohr/SNRV mit Trenching eingebracht; Verlegetiefe 7-12cm	 MT1
TR2	Rohr/SNRV mit Trenching (Sägeverfahren) eingebracht; Verlegetiefe 20-30cm	 MT2
TR3	Rohr/SNRV mit Trenching (Fräsverfahren) eingebracht; Verlegetiefe 20-30cm	 MT3
TR4	Rohr/SNRV mit Trenching eingebracht; Verlegetiefe 30-50cm	 MT4
VP	Kabel mit Verlegepflug eingepflügt	 VP
VP	Rohr mit Verlegepflug eingepflügt	 VP
BV	Rohr mit Bodenverdrängung eingebracht	 BV
SCH	Schießstrecke	
SB	Rohr mit Spülbohrverfahren eingebracht	 SB
BS	Bohrstrecke	
BR	An bzw. in einer Brücke geführtes Rohr	BR
TN	Kabel in einem begehbaren Tunnel	TN
DÜ	Rohr in einem Düker	DÜ
MVAK	Kabel welches in einem Abwasserkanal mitverlegt ist	MVAK
MVFK	Kabel welches in einem Frischwasserkanal mitverlegt ist	MVFK
PRIV	Rohr vom Kunden verlegt	PRIV



BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Hansestadt Wismar
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Nur per E-Mail: bauamt@wismar.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / I-1520-25-BBP	Frau Dietz	0228 5504- 4573	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	29.09.2025

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

hier: Bbauungsplan Nr. 89/ 24 "Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und
Feuerwehr-Poeler Straße/ Ladestraße"

Bezug: Ihr Schreiben vom 26.09.2025 - Ihr Zeichen: E-Mail vom 26.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungs-
belange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben
seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dietz



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE

Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

INFRASTRUKTUR



60 - Bauamt
Abt. Planung

**Bereich Entwässerung und
Infrastruktur**

Bearbeiter: Herr Gahntz
Telefon: 6311-153
Fax: 6311-22
E-Mail: fgahntz@evb-hwi.de
Datum: 27.10.2025

Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter		
28. Okt. 2025		
ASD		60.2

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB)**

**Bebauungsplan Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-
Poeler Straße/Ladestraße“**

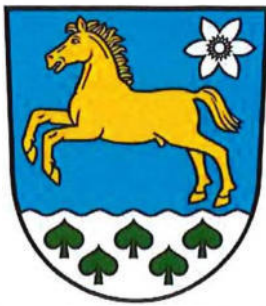
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass zum o. g. Bebauungsplan von Seiten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Infrastruktur, keine Einwände bestehen.

Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

P. Lüth
Bereichsleiter



Gemeinde Zierow Der Bürgermeister

amtsangehörige Gemeinde des Amtes Klützer Winkel

Amt Klützer Winkel | Schloßstraße 1 | 23948 Klütz

Hansestadt Wismar
Bauamt, Abt. Planung
Kopenhagener Str. 1
23966 Wismar

Auskunft erteilt: A. Burda
Telefon: 038825 / 393-406
E-Mail: a.burda@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 2.08

Zentrale: 038825 / 393-0
Fax: 038825 / 393-710
Internet: www.kluetzer-winkel.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
AB, 29.09.25

29. September 2025

Bebauungsplan Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-Poeler Strasse / Ladestrasse“

Entscheidung des Bürgermeisters der Gemeinde Zierow

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 26.09.2024 die Aufstellung des Babuungsplans Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-Poeler Strasse / Ladestrasse“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Es wird von der Stadt Wismar um Stellungnahme der Gemeinde Zierow zum Bebauungsplan Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-Poeler Strasse / Ladestrasse“ gebeten.

Die Belange der Gemeinde Zierow werden nicht berührt.

Daher äußert die Gemeinde Zierow weder Anregungen noch Bedenken zur o. g. Satzung.

Mit freundlichen Grüßen

S. Langer
Bürgermeister

Siegel



Informationen zum Datenschutz finden sie unter: <https://www.kluetzer-winkel.de/datenschutz> oder im QR-Code

Bankverbindungen:

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE89 1405 1000 1000 0373 43
SWIFT-BIC NOLADE21WIS



Sprechzeiten:

dienstags, mittwochs, donnerstags, freitags	09.00 Uhr - 12.00 Uhr
dienstags	13.30 Uhr - 16.00 Uhr
donnerstags	13.30 Uhr - 18.00 Uhr

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften

Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

Sprechtag
Dienstag 9:00-12:00 und 14:00-17:30 Uhr
Donnerstag 9:00-12:00 und 13:00-15:30 Uhr
Freitag 9:00-12:00 Uhr

per E-Mail:

bauamt@wismar.de

Bearbeiter/in
Juliane Lockowand

Tel.-Durchwahl / e-mail
038426/410-31
j.lockowand@amt-neuburg.eu

Aktenzeichen
BL/lo

Datum
17.10.2025

Bebauungsplan Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-Poeler Straße/Ladestraße“ der Hansestadt Wismar (Entwurf September 2025)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Hornstorf hat in der Sitzung am 16.10.2025 über den o. g. Entwurf wie folgt beraten:

*Zum Bebauungsplan Nr. 89/24 „Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr -Poeler Straße/Ladestraße der Hansestadt Wismar (Entwurf September 2025) gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken.
(Beschluss-Nr. HO/584/2025)*

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


J. Lockowand
Sachbearbeiterin

Telefon: 038426/4100

e-mail: zentrale@amt-neuburg.eu

Sparkasse M-NW, IBAN: DE78 14051000 1000 0077 62, BIC: NOLADE21WIS

Volks- und Raiffeisenbank e.G., IBAN: DE75 1406 1308 0003 2211 56, BIC: GENODEF1GUE

Deutsche Kreditbank AG Schwerin, IBAN: DE94 1203 0000 0000 2024 32, BIC: BYLADEM1001

Telefax: 038426/20031

Internet: www.amt-neuburg.de

Amt Neuburg

Der Amtsvorsteher

Bau und Liegenschaften



Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

Sprechtag
Dienstag 9:00-12:00 und 14:00-17:30 Uhr
Donnerstag 9:00-12:00 und 13:00-15:30 Uhr
Freitag 9:00-12:00 Uhr

per E-Mail:
bauamt@wismar.de

Bearbeiter/in
Juliane Lockowand

Tel.-Durchwahl / e-mail
038426/410-31
j.lockowand@amt-neuburg.eu

Aktenzeichen
BL/lo

Datum
30.10.2025

Bebauungsplan Nr. 89/24 „Sonstiges Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr-Poeler Straße/Ladestraße“ der Hansestadt Wismar (Entwurf September 2025)

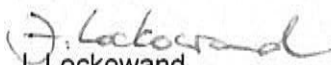
Hier: Stellungnahme der Gemeinde Krusenhagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Krusenhagen hat in der Sitzung am 29.10.2025 über den o. g. Entwurf wie folgt beraten:

*Zum Bebauungsplan Nr. 89/24 „Sondergebiet öffentliche Verwaltung und Feuerwehr -Poeler Straße/Ladestraße der Hansestadt Wismar (Entwurf September 2025) gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken.
(Beschluss-Nr. KR/235/2025)*

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


J. Lockowand
Sachbearbeiterin

Telefon: 038426/4100

e-mail: zentrale@amt-neuburg.eu

Sparkasse M-NW, IBAN: DE78 14051000 1000 0077 62, BIC: NOLADE21WIS

Volks- und Raiffeisenbank e.G., IBAN: DE75 1406 1308 0003 2211 56, BIC: GENODEF1GUE

Deutsche Kreditbank AG Schwerin, IBAN: DE94 1203 0000 0000 2024 32, BIC: BYLADEM1001

Telefax: 038426/20031

Internet: www.amt-neuburg.de