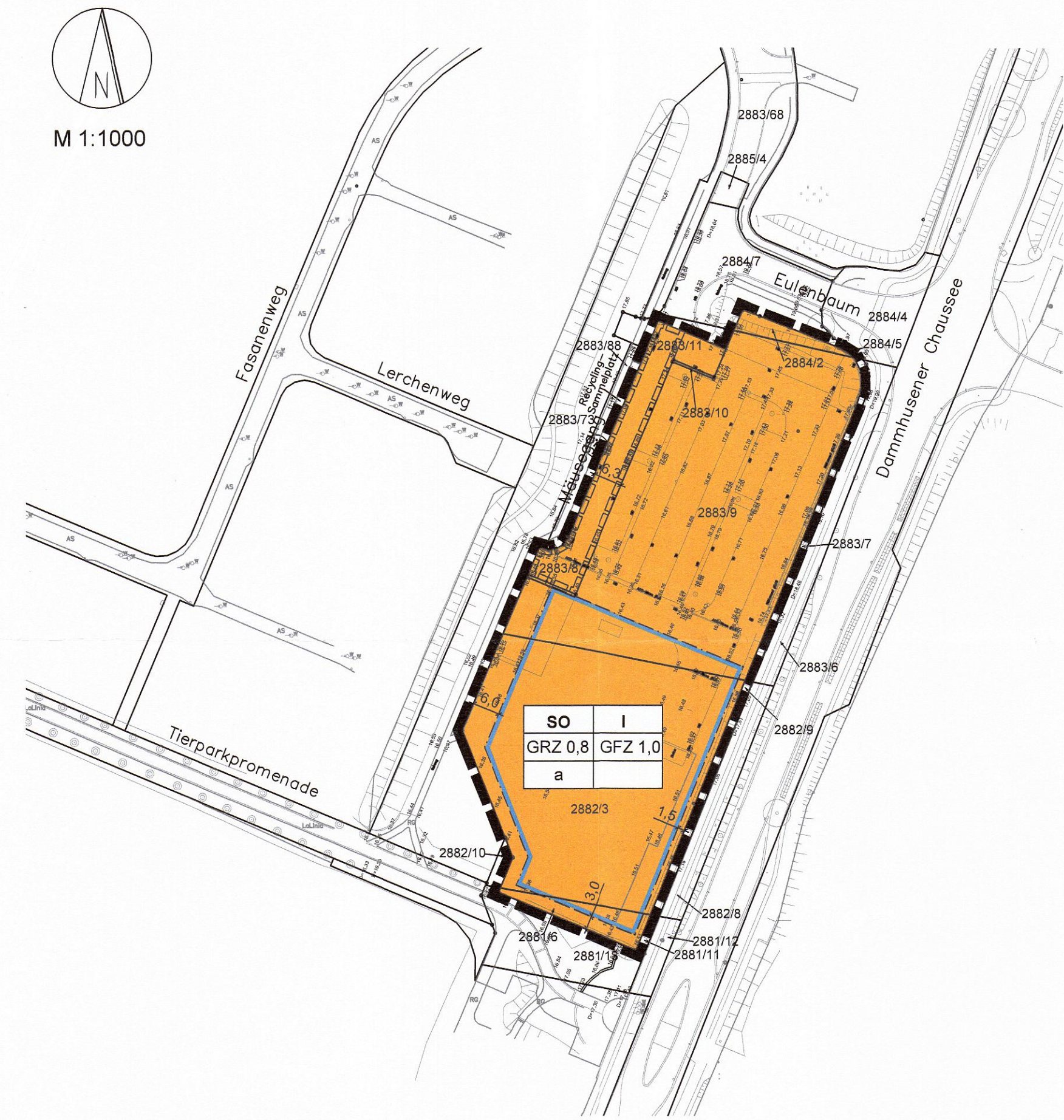


SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 „Friedenshof II/ 6. BA“

Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Nahversorgung

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

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

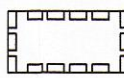
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß


Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise


Baugrenze

Sonstige Planzeichen

 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des EVB und der
Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene Flurstücksgrenzen

2883/9 Flurstücksnr.

17,51 Höhenpunkte in m ü. NHN (DHHN 2016)

 Böschung

Planverfasser:



Satzung der Hansestadt Wismar über den Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung, gemäß § 10 i.V.m. § 13a BauGB

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 25. September 2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 03/90 „Friedenshof II / 6. BA“, 9. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Unverbindliche Planerläuterung

Inhalt des Bebauungsplanes

Gegenstand der 9. Änderung des Bebauungsplanes ist die Umwidmung des im Zuge der 8. Änderung festgesetzten, eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO sowie der dazugehörigen Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ nach § 11 BauNVO.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 11 BauNVO)
 - Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient der grundzentralen Versorgung mit Waren und Dienstleistungen. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von insgesamt 1300 m², einschließlich eines an den Lebensmittelmarkt angegliederten Backshops inklusive Café.
 - Darüber hinaus sind im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ alle Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind, zulässig. Dazu zählen Pkw-Stellplätze und Zufahrten, überdachte Stellplätze für Einkaufswagen und Fahrräder, Ladesäulen und sonstige Nebenanlagen. Die Errichtung von Garagen ist unzulässig. Die Errichtung der o.g. Anlagen und Einrichtungen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Innerhalb des Plangebietes ist je sechs oberirdischer Kfz-Stellplätze ein standortgerechter, vorrangig gebietsheimischer Baum anzupflanzen. Für alle Baumpflanzungen gilt, dass eine offene Baumscheibe von mindestens 12 m² sowie eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 1,50 m (18 m³) zu gewährleisten ist. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang durch standortgerechte, vorrangig gebietsheimische Bäume zu ersetzen. Der Wurzelschutzbereich der Bäume (Kronentraufbereich zuzüglich einem Abstand von 1,50 m) ist dauerhaft vor Eingriffen zu schützen, Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich sind unzulässig.
 - Unbebaute Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind mit standortgerechten, vorrangig gebietsheimischen Strauchpflanzungen zu begrünen oder als Rasenflächen auszubilden, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang mit standortgerechten, vorrangig gebietsheimischen Sträuchern zu ersetzen.

Hinweise

Denkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bodenschutz / Abfall

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde sowie bei der Hansestadt Wismar wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Munitionsfunde

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Hinweis zu den herangezogenen Gesetzen und Verordnungen

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 in 23966 Wismar, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise und örtlichen Bauvorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 03/90 i.d.F. der 8. Änderung gelten für die Satzung über die 9. Änderung unverändert weiter fort.

Plangrundlagen:

Topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V (© GeoBasis DE/M-V 2024); Lage- und Höhenplan, Höhenbezug DHHN 2016, Vermessungsbüro Gierke, Barmkrow, Februar 2021; eigene Erhebungen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 29.06.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 22.07.2023 erfolgt.

Wismar, den 20.10.25 Der Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 24.07.2023 bis einschließlich 28.07.2023 während der Dienststunden im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. Obergeschoss, unterrichten und zur Planung äußern. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 22.07.2023 erfolgt.

Wismar, den 20.10.25 Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den 20.10.25 Der Bürgermeister

4.1 Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 22.05.2025 den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, den 20.10.25 Der Bürgermeister

4.2 Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung dazu wurden in der Zeit vom 10.06.2025 bis zum 11.07.2025 auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und waren im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen während der Öffnungszeiten im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2. Obergeschoss, öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 07.06.2025 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar und im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, den 20.10.25 Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit am 25.09.2025 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den 20.10.25 Der Bürgermeister

6. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 25.09.2025 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 25.09.2025 gebilligt.

Wismar, den 20.10.25 Der Bürgermeister

7. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 ist nach dieser Berichtigung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, den 20.10.25 Der Bürgermeister

8. Die Übereinstimmung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 mit dem am 25.09.2025 gefassten Beschluss wird bestätigt. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den 20.10.25 Der Bürgermeister

9. Der Beschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/90 sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.10.2025 ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wismar, den 20.10.25 Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 30.07.2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 01.10.2025



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbaurordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBaO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 08. Dezember 2022

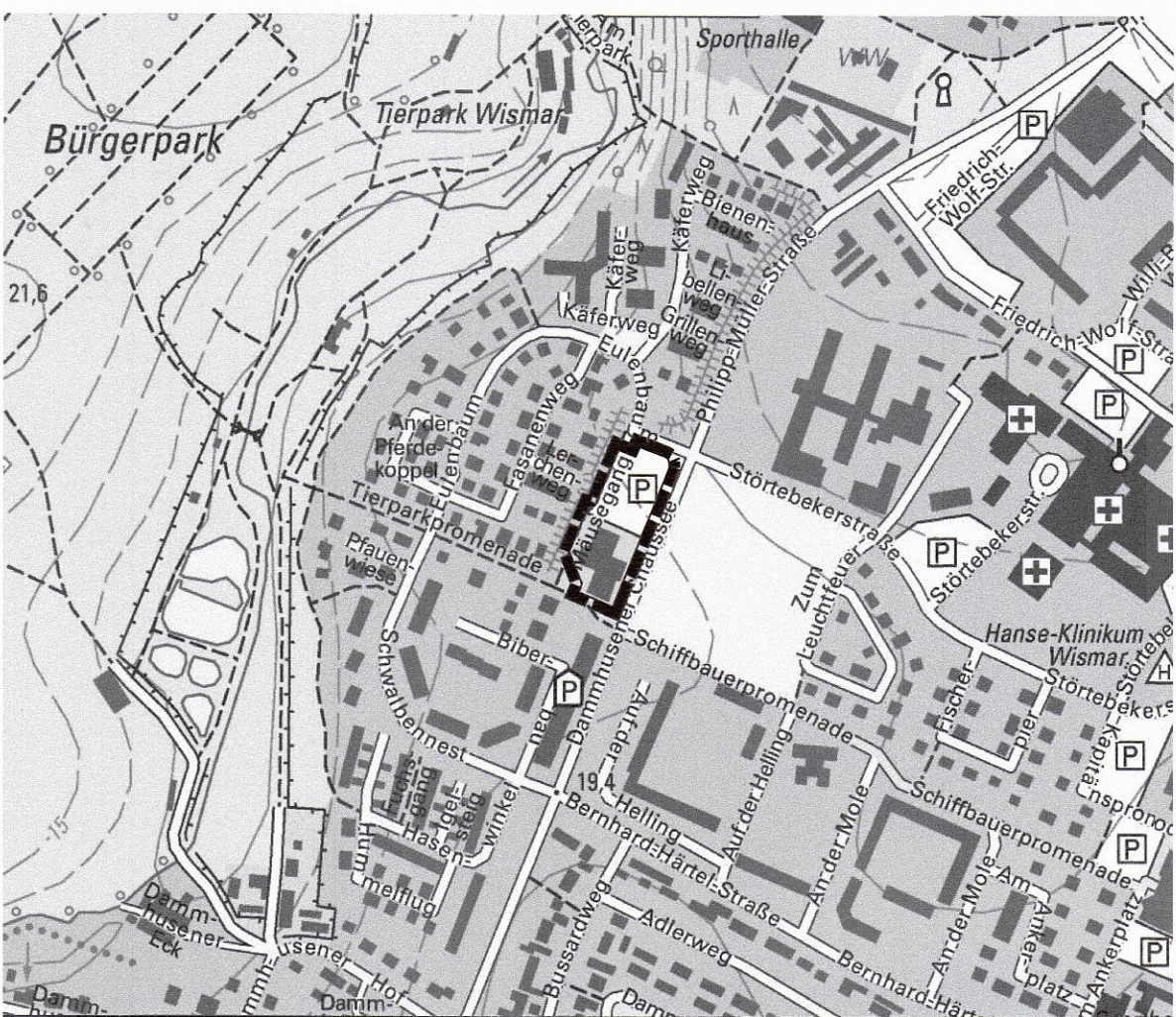
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12, 247), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383)

Übersichtspan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR über die 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 03/90 „Friedenshof II/ 6. BA“

bezogen auf das Gelände des Einkaufsmarktes in der Tierparkpromenade 1

SATZUNGSBESCHLUSS

25.09.2025