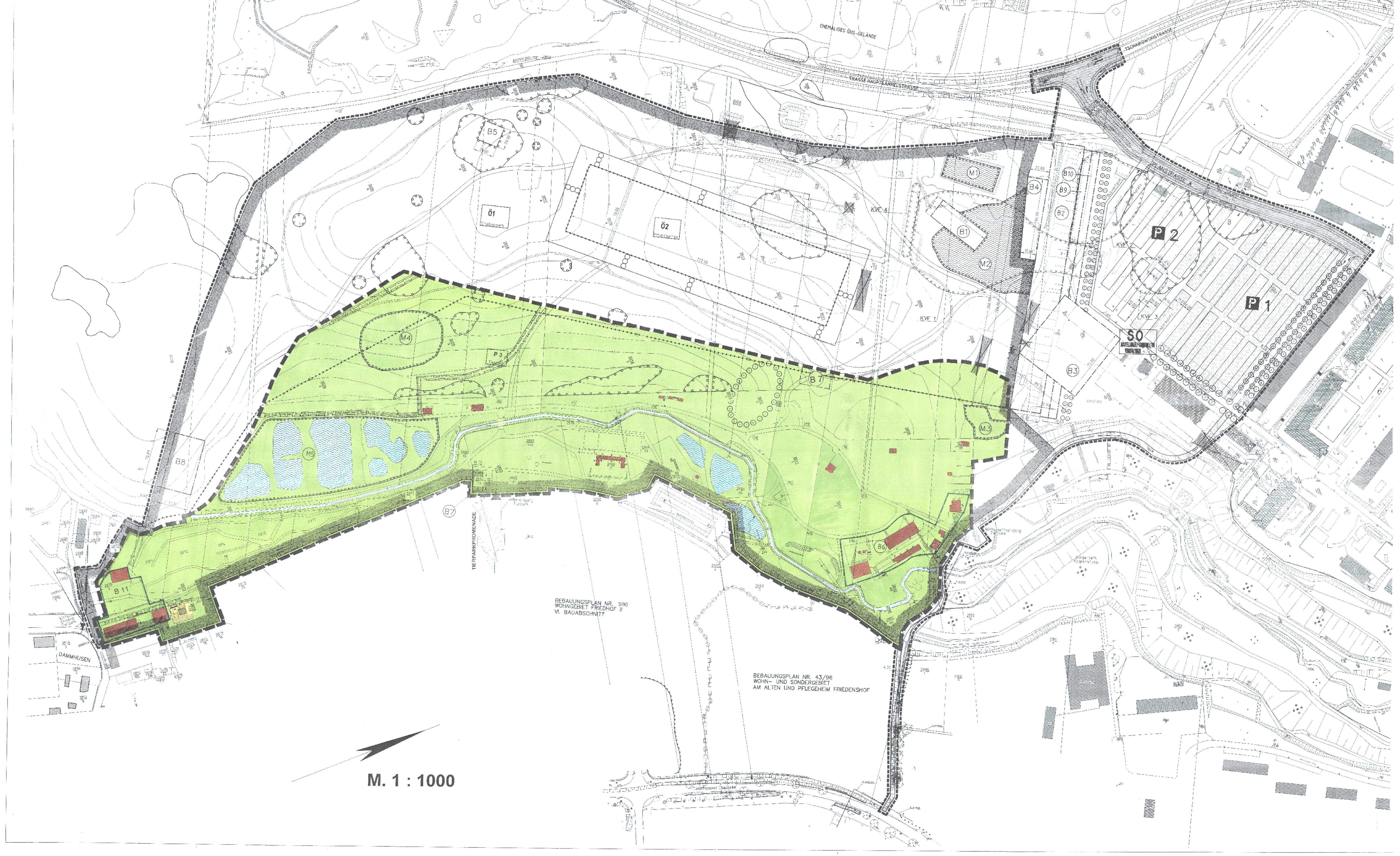
# BEBAUUNGSPLAN NR. 38/96 " TIER- UND ERLEBNISPARK AM KÖPPERNITZTAL"

## 1. ÄNDERUNG


B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
P 1
P 2
SO
Ö1
Ö2
M1
M2
M3
M4
KVF
BEBAUUNGSPLAN NR. 5/90 WOHNGEBIET FRIEDHOF II VI. BAUABSCHNITT
BEBAUUNGSPLAN NR. 43/96 WOHN- UND SONDERGEBIET AM ALTEN UND PFLEGEHEIM FRIEDENSHOF
DAMMHUSEN
M. 1 : 1000

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- SO 1.4.2 Sonstiges Sondergebiet Ausstellungen, Kommunikation, Veranstaltungen

3. BAUGRENZEN
- 3.5 Baugrenzen, bebaubare Flächen
- (B1-10) Kennzeichnung der bebaubaren Flächen mit näheren Erläuterung in textlichen Festsetzungen

6. VERKEHRSFLÄCHEN
- 6.1 Öffentliche Strassenverkehrsfläche
- 6.2 Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß und Radweg
- Wirtschafts- Fuß und Radweg
- P 1 Öffentliche wasserdurchlässige Parkplatzfläche
- P 2 Öffentlicher Parkplatz mit Pflanzgebot
- 6.4 Einfahrtsbereich
- Ausfahrtsbereich

7. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG
- 7. Fläche für Abwasserbeseitigung

9. GRÜNFLÄCHEN
- 9. Grünflächen
- Ö1 Öffentliche Grünfläche: Erlebnispark. Parkanlage mit Wiesennutzung, Fuss- und Wirtschaftswegen, sowie kleinen Wasserflächen
- Ö2 Öffentliche Grünfläche: Pflanzgarten. Intensiv gestaltete Parkanlagen mit Fuss- und Wirtschaftswegen, und Wasserflächen
- (1.Ä) P 3 Private Grünfläche: Tierpark. Parkanlage mit Tiergehegen sowie Fuss- und Wirtschaftswegen und Wasserflächen

10. WASSERFLÄCHEN
- 10.1 Wasserflächen

13. PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 13.1 Fläche für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- (M1-5) Kennzeichnung der Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit näherer Erläuterung in textlichen Festsetzungen
- 13.2 Fläche zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpflanzen Bäume
- 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Dreireihige Allee

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
- KVF 15.12 Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kontaminierte Verdachtsflächen)
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

KEINE FESTSETZUNGEN
- Bestandsgebäude
- Bachverlauf
- 16,00 Geländehöhen über HN
- 19,00 Höhenlinien
- Vorhandene Wege
- Vorhandene Böschung
- Zaun
- in Aussicht genommenes Hauptwegesystem
- Abgrenzung weiterer Bebauungspläne
- Abruch vorhandener Gebäude
- in Aussicht genommene Schmalspurbahn
- (1. Ä) Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- (1. Ä) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger

(1. Ä) Anmerkung
Planfassung gemäß Satzungsbeschluss über die 1. Änderung zum Bebauungsplan.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| C | 25.11.98 | KR | SCHMALSPURBAHNTRASSE | |
| B | 26.01.98 | MA | BPLAN-GRENZE GEÄNDERT UND ÜBERARBEITET | |
| A | 20.01.98 | MA | ÜBERARBEITET | |
| INDEX | DATUM | GEZ. | VERTEILER/ÄNDERUNG | ANZAHL |

BAUVORHABEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 38/96 "TIER- UND ERLEBNISPARK AM KÖPPERNITZTAL"

PLANINHALT: ENTWURF

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WISM 9706PS | ENTW. | 1:1000 | 28.10.97 | MA | 9706.01 | C |
| PROJ.-NR. | PHASE: | MASZSTAB: | DATUM: | GEZ.: | PLAN-NR.: | INDEX: |

BAUHERR:

PLANUNG:
WES & Partner
Landschaftsarchitekten
22303 Hamburg Jarrestrasse 80 Telefon: 040/278 41-0 Telefax: 040/270 66 68
28876 Oyten Zur Wümmediele 24 Telefon: 04207/3935 Telefax: 04207/5821

FREIGABE ARCHITEKT:
FREIGABE BAUHERR:

## Teil B Textliche Festsetzungen

### I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

B 1 Auf der überbaubaren Fläche B 1 ist gemäß § 9 (1) 9 Bau GB der Bau einer Seebühne mit einer maximalen Fläche von 900 m² gemäß § 9 (1) 2 Bau GB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO zulässig.

B 2 Auf der überbaubaren Fläche B 2 ist gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB der Bau einer Treppen-, Rampen- und Sitzstufenanlage auf einer maximalen Fläche gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO von 7.980 m² und einer maximalen Höhe von 31 m ü.HN zulässig. In diese Anlage sind Vegetationsflächen zu integrieren.

B 3 Auf der überbaubaren Fläche B 3 („Haus des Gastes") sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 Gebäude mit folgenden Nutzungen, welche dem Eingang in den Tier- und Erlebnispark dienen sowie Serviceräume, Ausstellungsräume, Gastronomie, Touristeninformation, notwendige Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltung, Lager, Toiletten, Stromversorgung, Beratungsraum und Kasse zulässig. Gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO darf hierfür eine Gesamtgrundfläche von 1.300 m² und eine Höhe von 40.00 ü.HN (ca. 10 m) nicht überschritten werden.

B 4 Auf der überbaubaren Fläche B 4 ist der Bau einer Freilichtbühne u. a. für Veranstaltungen wie Konzerte, Schauspiele gemäß § 9 (1) 9 BauGB, in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO, auf einer max. Fläche von 1.400 m² zulässig.

B 5 Auf der überbaubaren Fläche B 5 ist der Bau eines Aussichtsturmes gemäß § 9 (1) 9 BauGB mit gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO einer maximalen Höhe von 70 m ü.HN (ca. 50 m) und einer maximalen überbauten Fläche von 300 m² zulässig. Der Bau eines Gastronomiebetriebes wird auf selbiger Baufläche mit einer max. Höhe von 27 m ü.HN (ca. 7 m) gemäß § 9 (1) 1 BauGB ermöglicht. Die Gestaltung des Turmes ist mit dem Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

(1. Ä) B 6 Auf der überbaubaren Fläche B6 sind Gebäude und Flächen, die der Bewirtschaftung, Lagerung, Verwaltung und Gastronomie der privaten Grünflächen (Tierpark) dienen, zulässig gemäß § 9 (1) 1 BauGB. Des weiteren ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsleiter, die der Nutzung Tierpark zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Bei der GRZ von 0,8 darf die Gebäudehöhe von 18,7 m ü. HN (ca. 8 m) nicht überschritten werden gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die festgesetzte Baugrenze maßgebend.

B 7 Auf der überbaubaren Fläche B 7 ist der Bau eines Nebeneingangsgebäudes (§ 9 (1) 1 BauGB) für die Grünflächen zulässig. Gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO darf hierfür eine Grundfläche von 80 m² und eine maximale Gebäudehöhe von 15,5 m ü.HN (ca. 4 m) nicht überschritten werden.

B 8 Auf der bebaubaren Fläche B 8 ist gemäß § 9 (1) 2 BauGB und § 16 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ein Neubau mit einer maximalen Grundfläche von 400 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m ü.HN (16 m). Das Gebäude mit überwiegend musealer Nutzung (gemäß § 9 (1) 1 BauGB) kann als gastronomischer Betrieb und für Bildungszwecke genutzt werden. Ferner kann untergeordnet ein Teil des Gebäudes auch als Wohnung von Personen genutzt werden, die dem Park zugeordnet sind (gemäß § 9 (1) 1 BauGB). Die äußere Gestaltung dieses Gebäudes muss auf seine Nutzung Bezug nehmen.

B 9 Auf der überbaubaren Fläche B 9 ist gemäß § 9 (1) 9 BauGB der Bau einer Terrasse auf einer maximalen Fläche von 2.128 m² zulässig gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO.

B 10 Auf der überbaubaren Fläche B 10 ist der Bau einer Pergola (§ 9 (1) 9 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO) mit einer maximalen Höhe von 8 m (39 m ü.HN) über einer maximalen Grundfläche von 2.128 m² zulässig. Die Fläche unter der Pergola ist voll versiegelbar.

(1. Ä) B 11 Auf der überbaubaren Fläche B11 sind Gebäude und Lagerflächen, die der Bewirtschaftung der privaten Grünfläche (Tierpark) dienen, zulässig gemäß § 9 (1) 1 BauGB. Bei der GRZ von 0,8 darf die Gebäudehöhe von 22,50 m ü.HN (ca. 11,00 m) nicht überschritten werden gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und 3 BauNVO. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die festgesetzte Baugrenze maßgebend.

Im Planungsgebiet ist die Anlage einer Schmalspurschienenbahn auf einer Gesamtlänge von maximal 2.000 m (gemäß § 9 (1) 22 BauGB) zulässig.

(1. Ä) In der Fläche P 3 ist die Errichtung von Tiergehegen einschließlich Tierunterkünfte (Tierhäuser), Fuß- und Wirtschaftswegen sowie die Anlage und Gestaltung von Wasserflächen und Spielflächen zulässig.

(1. Ä) Eine Überbauung oder Überpflanzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherten Ver- und Entsorgungsleitungen ist nicht zulässig.

### II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36 Abs. 1 BauO Mecklenburg-Vorpommern), s. örtliche Bauvorschriften

1. Eine gastronomische Nutzung auf der Baufläche B 3 muss sowohl von der öffentlichen Grünfläche als auch vom Sondergebiet aus nutzbar sein. Ferner muss das Betreten der Grünfläche durch die Zahlung von Eintrittsgeldern gewährleistet bleiben und darf nicht über das Gebäude umgangen werden können (§15 (1) BauNVO).

2. Nach § 9 (1) 9 BauGB und § 86 (1) 4 LBauO Mecklenburg-Vorpommern können die Grünflächen zum Schutz vor Zerstörung eingezäunt werden. Die Einzäunung hat an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze in einer Tieflage zu erfolgen, so dass die Zäune nicht als Fremdkörper im Landschaftsbild wahrgenommen werden.

### III Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. In den Grünflächen sind abgesehen von der auf einer maximalen Breite von 4 m neu anzulegenden voll versiegelbaren Hauptwegen und dem auf 5,5 m Breite festgelegten Wirtschaftsweg für den Tierpark, die Nebenwege auf einer maximalen Breite von 3 m anzulegen. Sie sind aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gemäß § 9 (1) 20 BauGB mit wasserdurchlässigem Material an je nach örtlichen Gegebenheiten wie wassergebundener Decke oder Pflaster mit Rasenfugen oder wasserdurchlässigem Pflaster auszugestalten. Auf diesen Flächen anfallende Niederschläge sind im Planungsgebiet selbst zur Versickerung zu bringen. Die, südlich der Baufläche B 2 gelegenen, zukünftig teil-/versiegelbaren Flächen dürfen 7 ha Grundfläche nicht überschreiten.

2. Die Parkplatzflächen P 1 sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie wassergebundener Decke, Pflaster mit Rasenfugen etc.) anzulegen (gemäß § 9 (1) 20 BauGB).

3. Die im Planungsgebiet auf den neu erstellten teilversiegelten Flächen anfallenden Niederschläge sind im Planungsgebiet unter Beachtung geltender DIN-Vorschriften zurückzuhalten, zu versickern bzw. gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Die Einleitung darf die Abflussmenge, welche in der Bestandssituation pro Sekunde vom Planungsgebiet in die Köppernitz fließt, nicht überschreiten (§ 9 (1) 16 BauGB). Anfallendes Niederschlagswasser von Parkplätzen ist über Leichtflüssigkeitsabscheider und Schlammfänge zu leiten.

4. Die in M 2 dargestellte Wasserfläche hat das von den Parkplatzflächen abzuleitende Oberflächenwasser aufzunehmen (gemäß § 9 (1) 16 BauGB).

5. In der Fläche Parkplatzfläche P 2 sind mindestens 120 Bäume mit Mindeststammumfang 20 bis 25 cm zu pflanzen (gemäß § 9 (1) 25 a BauGB). Davon sind in der Fläche A mindestens 99 Bäume und in der Fläche B mindestens 21 Bäume zu pflanzen.

6. Potentielle Einbauten für Freizeitnutzungen in der Fläche Ö 1 sind durch die Integration in Baumhainen landschaftsbildgerecht zu umpflanzen, gemäß § 9 (1) 25 BauGB.

7. Im Planungsgebiet sind sämtliche Bäume mit einem größeren Stammumfang als 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu erhalten. Nicht vermeidbare Baumfällungen sind nach Prüfung der Verpflanzbarkeit durch Neupflanzungen in den Grünflächen des Planungsgebietes zu kompensieren (gemäß § 9 (1) 25 BauGB und gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Wismar).

8. In der Fläche Ö 1 sind mindestens 4.000 m² Bodenfläche (1 Strauch / m² Bodenfläche) mit heimischen, standortgerechten Sträuchern, Mindestqualität 2 xv ohne Ballen, zu bepflanzen. Ferner sind in der Fläche Ö 1 mindestens 300 heimische, standortgerechte Bäume mit Mindeststammumfang 20 bis 25 cm sowie eine Obstwiese im Bereich des Bauernhauses mit mindestens 30 alten, regionaltypischen Obstbäumen, Stammumfang 20 bis 25 cm, zu pflanzen (gemäß § 9 (1) 25 a BauGB).

9. In der Fläche Ö 1 sind mindestens 5 ha an natürlichen Sukzessionsflächen (einmalige Mahd pro Jahr) vorzuhalten (§ 9 (1) 25 b BauGB).

10. In den Flächen M 1, M 2 und M 5 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind an den Stillgewässern naturnahe Böschungen auszubilden. Ferner sind die Uferbereiche mit standortgerechten Vegetationstypen zu besetzen (gemäß § 9 (1) 20 BauGB).

11. In der Fläche M 3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Weißdorn-Haselgebüsch auszulichten und einer Verbuschung dauerhaft entgegenzuwirken (gemäß § 9 (1) 20 BauGB).

12. In der Fläche M 4 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Schutz eines Quellbiotops vorzunehmen (§ 9 (1) 20 BauGB).

13. Die Flächen M 1 und M 2 sind als „Besonders geschützte Biotope" im Sinne von § 2 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten. Einzelheiten bei notwendigen Gestaltungen ergeben sich aus den Ausnahmegenehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde.

14. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher haben sich aus den nachstehend aufgeführten Bäumen und Sträuchern zu rekrutieren:

Bäume Mindeststammumfang 20-25 cm, mit Ballen:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | Erle |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Larix decidua | Lärche |
| Malus sylvestris (auch in Sorten) | Apfel |
| Pinus sylvestris | Föhre |
| Platanus acerifolia | Platane |
| Populus nigra | Schwarzpappel |
| Populus tremula | Espe |
| Prunus (in Sorten) | Kirschen |
| Pyrus communis | Birne |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Robinia pseudoaccacia | Robinie |
| Salix alba | Weißweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Ulmus carpinifolia | Feldulme |

Sträucher mindestens zweimal verpflanzt, ohne Ballen:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Gemeiner Faulbaum |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannesbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Salix aurita | Ohrweide |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Viburnum opulus | Schneeball |

15. Durch Fachfirmen bzw. unter Anleitung auf dem Gebiet der Altlastensanierung erfahrender Sachverständiger sind auf den Altlastenverdachtsflächen ausgehend von den vorliegenden Untersuchungsergebnissen und unter Beachtung der von der zuständigen Umweltbehörde vorzugebenden Sanierungswerte folgende Maßnahmen durchzuführen (gemäß § 9 (1) 20 BauGB).

Altlastenverdachtsfläche 1: Die im Hangbereich und auf der angrenzenden Niederungsfläche anstehende Bodenbelastung (Mineralöl) ist durch Bodenaustausch zu sanieren. Der Waschrampenkomplex einschließlich Abwasserbehandlungsanlage auf der Hochebene ist zurückzubauen. Der kontaminierte Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei vorgefundener kontaminierter Boden ist auszutauschen.

Altlastenverdachtsfläche 2: Der anstehende kontaminierte Boden im Bereich der Grubensohle und der Grubenwände der geborgenen unterirdischen Tanks sowie der kontaminierte Boden im Bereich des ehemaligen Standortes der oberirdischen Tanks ist auszutauschen. Vorhandene Auffüllungen und das im Bereich der Altlastenverdachtsfläche abgelagerte kontaminierte Haldenmaterial sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Altlastenverdachtsfläche 3: Die baulichen Anlagen (Reparaturrampe) ist zurückzubauen. Der kontaminierte Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei vorgefundener kontaminierter Boden ist auszutauschen.

Altlastenverdachtsfläche 4: Die Altlast ist durch Bodenaustausch zu sanieren.

### IV. Nachrichtliche Hinweise

1. Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt und Natur Güstrow, Goldberger Str. 12, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister / Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.

Werden bei künftigen Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche / militärische Ablagerungen etc.) angetroffen, besteht gem. § 2 LbodSchG M-V die Verpflichtung unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde NWM* als zuständige Behörde zu informieren und nach den Anweisungen dieser Behörde zu handeln.

2. Das Planungsgebiet ist als ein wahrscheinlich kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes erforderlich. Die dann möglicherweise notwendigen Sondierungs- und Bergungsarbeiten sind durch den Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern durchzuführen bzw. zu leiten.

3. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen, Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V* zu benachrichtigen. Notigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Soll eine Munitionsuntersuchung des Geländes festgestellt werden, darf die Beräumung nur durch ein Unternehmen erfolgen, das über die fachlichen Voraussetzungen verfügt und im Besitz einer gültigen Erlaubnis nach § 7 des Sprengstoffgesetzes ist.

4. Bei Bauarbeiten auf oder unter zur Zeit vorgelegten Flächen ist der Munitionsbergungsdienst fachbegleitend hinzuzuziehen. Bei der Bauanlaufberatung ist aus bisheriger Sicht eine Teilnahme des Munitionsbergungsdienstes zwingend erforderlich.

5. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden, so dass mit dem Auftreten von Bodendenkmalen gerechnet werden muss.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde (Stadtgeschichtliches Museum Wismar) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege* oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege* bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

---

* Redaktionelle Aktualisierung

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Bau GB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 12.12.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 21.12.1996 erfolgt.

Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin Der Präsident der Bürgerschaft

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21, 24 LPlG sowie Anzeige - Erlass vom 06.05.1996 beteiligt worden.

Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 Bau GB ist in der Zeit vom 28.04.1997 bis zum 09.05.1997 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, Abt. Stadtplanung, der Hansestadt Wismar, Beguinenstraße 4, durchgeführt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.04.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gem. § 4 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.11.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin

5.1 Die Bürgerschaft hat am 26.02.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin Der Präsident der Bürgerschaft

5.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.03.1998 bis zum 21.04.1998 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, Abt. Stadtplanung, der Hansestadt Wismar, Beguinenstraße 4 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 07.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin

6. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 1 Abs. 6 und § 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB am 25.02.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.02.1999 von der Bürgerschaft gemäß § 10 Bau GB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft am 25.02.1999 gebilligt.

Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin Der Präsident der Bürgerschaft

8.1 Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB vom 20.05.1999 Az: VIII 230 e - 512.113 - 05000 (38/96) – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Wismar, 16.06.1999 Die Bürgermeisterin

8.2 Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Wismar, 16.06.1999 Die Bürgermeisterin

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, 16.06.1999 Die Bürgermeisterin

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 19.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 5 Bau GB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 20.06.1999 in Kraft getreten.

Wismar, 21.06.1999 Die Bürgermeisterin

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2.253) zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2.049) sowie Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2.141). Die Neufassung wurde aufgrund des Artikels 10 Abs.1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2.081) in der ab 01. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23 Jan. 1990 BGBl. I S.132, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Plan ZV 90) vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) in der Neufassung vom 06.05.1998
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GVOBl. M-V S. 249), geändert durch Gesetz vom 26.11.1997 (GVOBl. M-V S. 694)

# SATZUNG

## DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38/96 GEMÄSS § 10 BAU GB I.VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2142) BauGB 1997 sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 25.02.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark am Köppernitztal", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Der katastermäßige Bestand am [illegible] wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, [illegible] Katasteramt

Der katastermäßige Bestand am 16.12.2014 wird im Geltungsbereich der 1. Änderung als richtig dargestellt bescheinigt.

Grevesmühlen, den 19.02.2015 Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises NWM

ÜBERSICHTSPLAN

HANSESTADT WISMAR
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 38/96**
**"TIER-UND ERLEBNISPARK**
**AM KÖPPERNITZTAL"**

STAND: JANUAR 1999

## VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38/96 NACH § 13a BAUGB

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 30.10.2014
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 22.11.2014 erfolgt.

Wismar, 16.03.2015 Der Bürgermeister

2. Eine Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 nicht durchgeführt.

Wismar, 16.03.2015 Der Bürgermeister

3. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Wismar, 16.03.2015 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 16.03.2015 Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am 30.10.2014 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, 16.03.2015 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.12.2014 bis zum 09.01.2015 während der Dienststunden montags und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am 22.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Amtlichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.

Wismar, 16.03.2015 Der Bürgermeister

7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am 26.02.2015 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, 16.03.2015 Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am 26.02.2015 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 26.02.2015 gebilligt.

Wismar, 16.03.2015 Der Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, 16.03.2015 Der Bürgermeister

10. Die Übereinstimmung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem am 26.02.2015 gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, 16.03.2015 Der Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.03.2015 ortsüblich 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 Ablauf des 21.03.2015 in Kraft getreten.

Wismar, 25.03.2015 Der Bürgermeister

# SATZUNG

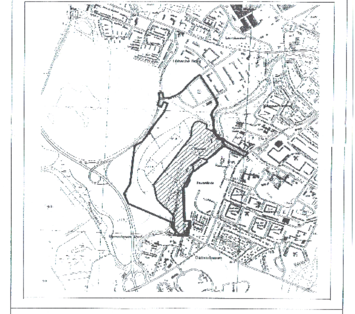
## DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLANES NR. 38/96 GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über den Bebauungsplan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark Am Köppernitztal" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

ÜBERSICHTSPLAN



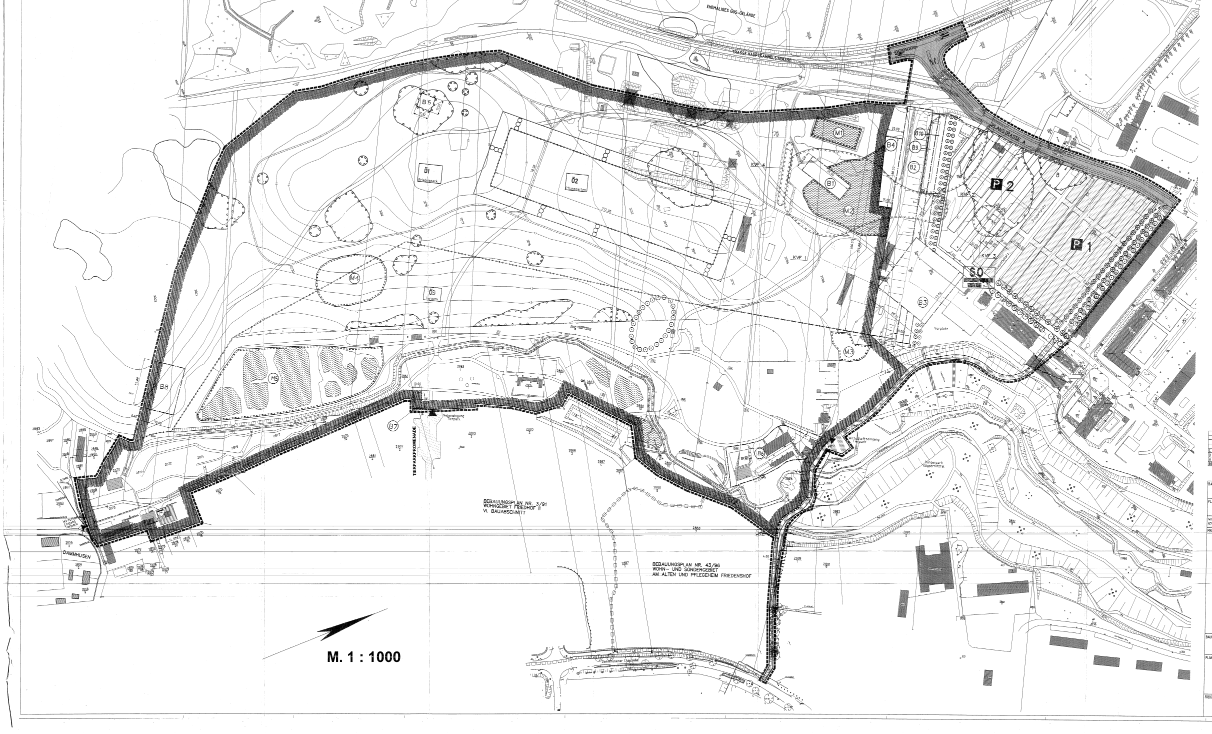
HANSESTADT
wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG
**BEBAUUNGSPLAN NR. 38/96**
**„TIER- UND ERLEBNISPARK**
**AM KÖPPERNITZTAL"**
EINSCHLIESSLICH 1. ÄNDERUNG

STAND: JANUAR 2015

# BEBAUUNGSPLAN NR. 38/96 " TIER- UND ERLEBNISPARK AM KÖPPERNITZTAL"

## TEIL A PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
SO 1.4.2 Sonstiges Sondergebiet Ausstellungen, Kommunikation, Veranstaltungen

3. BAUGRENZEN
3.5 Baugrenzen, bebaubare Flächen
B1-10 Kennzeichnung der bebaubaren Flächen mit näheren Erläuterung in textlichen Festsetzungen

6. VERKEHRSFLÄCHEN
6.1 Öffentliche Strassenverkehrsfläche
6.2 Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß und Radweg
Wirtschafts- Fuß und Radweg
P 1 Öffentliche wasserdurchlässige Parkplatzfläche
P 2 Öffentlicher Parkplatz mit Pflanzgebot
6.4 Einfahrtsbereich
Ausfahrtsbereich

7. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG
7. Fläche für Abwasserbeseitigung

9. GRÜNFLÄCHEN
9. Grünflächen
Ö1 Öffentliche Grünfläche Erlebnispark
Parkanlage mit Weidenutzung, Fuss- und Wirtschaftswegen, sowie kleinen Wasserflächen
Ö2 Öffentliche Grünfläche Pflanzgarten
Intensiv gestaltete Parkanlagen mit Fuss- und Wirtschaftswegen, und Wasserflächen
Ö3 Öffentliche Grünfläche Tierpark
Parkanlage mit Tiergehegen sowie Fuss- und Wirtschaftswegen und Wasserflächen

10. WASSERFLÄCHEN
10.1 Wasserflächen

13. PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
13.1 Fläche für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
M1-5 Kennzeichnung der Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit näherer Erläuterung in textlichen Festsetzungen
13.2 Fläche zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Anpflanzen: Bäume
13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen: Dreireihige Allee

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
KVF 15.12 Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kontaminierte Verdachtsflächen)
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

KEINE FESTSETZUNGEN
Bestandsgebäude
Bachverlauf
16.60 Geländehöhen über HN
—16.00— Höhenlinien
Vorhandene Wege
Vorhandene Böschung
Zaun
In Aussicht genommenes Hauptwegesystem
Abgrenzung weiterer Bebauungspläne
Abriss vorhandener Gebäude
In Aussicht genommene Schmalspurbahn

| INDEX | DATUM | GEZ. | VERTEILER/ÄNDERUNG | ANZAHL |
|---|---|---|---|---|
| C | 25.11.98 | KR | SCHMALSPURBAHNTRASSE | |
| B | 26.01.98 | MA | BPLAN-GRENZE GEÄNDERT UND ÜBERARBEITET | |
| A | 20.01.98 | MA | ÜBERARBEITET | |

BAUVORHABEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 38/96
"TIER- UND ERLEBNISPARK AM KÖPPERNITZTAL"

PLANINHALT:

| PROJ.-NR.: | PHASE: | MASZSTAB: | DATUM: | GEZ.: | PLAN-NR.: | INDEX: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WISM 9706PS | | 1:1000 | 28.10.97 | MA | 9706.01 | C |

BAUHERR:

PLANUNG:
WES & Partner
Landschaftsarchitekten
22303 Hamburg Jarrestrasse 80 Telefon: 040/278 41-0 Telefax: 040/270 66 68
28876 Oyten Zur Wümmewiese 24 Telefon: 04207/3935 Telefax: 04207/5821

FREIGABE ARCHITEKT:
FREIGABE BAUHERR:

---

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

B1 Auf der überbaubaren Fläche B1 ist gemäß § 9 (1) 9 BauGB der Bau einer Seebühne mit einer maximalen Fläche von 900 m² gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO zulässig.

B2 Auf der überbaubaren Fläche B2 ist gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB der Bau einer Treppen-, Rampen- und Sitzstufenanlage auf einer maximalen Fläche gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO von 7980 m² und einer maximalen Höhe von 31 m ü.HN zulässig. In diese Anlage sind Vegetationsflächen zu integrieren.

B3 Auf der überbaubaren Fläche B3 ("Haus des Gastes") sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 Gebäude mit folgenden Nutzungen, welche dem Eingang in den Tier- und Erlebnispark dienen sowie Serviceräume, Ausstellungsräume, Gastronomie, Touristeninformation, notwendige Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltung, Lager, Toiletten, Stromversorgung, Beratungsraum und Kasse zulässig. Gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO darf hierfür eine Gesamtgrundfläche von 1300 m² und eine Höhe von 40.00 ü.HN (ca. 10 m) nicht überschritten werden.

B4 Auf der überbaubaren Fläche B4 ist der Bau einer Freilichtbühne u. a. für Veranstaltungen wie Konzerte, Schauspiele gemäß § 9 (1) 9 BauGB, in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO, auf einer maximalen Fläche von 1400 m² zulässig.

B5 Auf der überbauberen Fläche B5 ist der Bau eines Aussichtsturmes gemäß §9 (1) 9 BauGB mit gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO einer maximalen Höhe von 70 m ü.HN (ca. 50 m) und einer maximalen überbauten Fläche von 300 m² zulässig. Der Bau eines Gastronomiebetriebes wird auf selbiger Baufläche mit einer maximalen Höhe von 27 m ü.HN (ca. 7 m) gemäß § 9 (1) 1 BauGB ermöglicht. Die Gestaltung des Turmes ist mit dem Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

B6 Auf der überbaubaren Fläche B6 sind Gebäude und Flächen, die der Bewirtschaftung, Lagerung und Verwaltung der privaten Grünflächen dienen, zulässig gemäß § 9 (1) 1 BauGB. Bei der GRZ von 0,8 darf die Gebäudehöhe von 18,7 m ü.HN (ca. 8 m) nicht überschritten werden gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO.

B7 Auf der überbaubaren Fläche B7 ist der Bau eines Nebeneingangsgebäudes (§ 9 (1) 1 BauGB) für die Grünflächen zulässig. Gemäß §9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO darf hierfür eine Grundfläche von 80 m² und eine maximale Gebäudehöhe von 15,5m ü.HN (ca. 4 m) nicht überschritten werden.

**B8 Auf der bebaubaren Fläche B8 ist gemäß § 9 (1) 2 BauGB und § 16 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ein Neubau mit einer maximalen Grundfläche von 400 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m ü.HN (16 m). Das Gebäude mit überwiegend musealer Nutzung (gemäß § 9 (1) 1 BauGB) kann als gastronomischer Betrieb und für Bildungszwecke genutzt werden. Ferner kann untergeordnet ein Teil des Gebäudes auch als Wohnung von Personen genutzt werden, die dem Park zugeordnet sind (gemäß § 9 (1) 1 BauGB). Die äußere Gestaltung dieses Gebäudes muß auf seine Nutzung Bezug nehmen.**

B9 Auf der überbaubaren Fläche B9 ist gemäß § 9 (1) 9 BauGB der Bau einer Terrasse auf einer maximalen Fläche von 2128 m² zulässig gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO.

B10 Auf der überbaubaren Fläche B10 ist der Bau einer Pergola (§ 9 (1) 9 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO) mit einer maximalen Höhe von 8 m (39 m ü.HN) über einer maximalen Grundfläche von 2.128 m² zulässig. Die Fläche unter der Pergola ist voll versiegelbar.

Im Planungsgebiet ist die Anlage einer Schmalspurschieneneisenbahn auf einer Gesamtlänge von maximal 2.000 m (gemäß § 9 (1) 22 BauGB) zulässig.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 BauO Mecklenburg-Vorpommern), s. örtl. Bauvorschriften

1. Eine gastronomische Nutzung auf der Baufläche B3 muß sowohl von der öffentlichen Grünfläche als auch vom Sondergebiet aus nutzbar sein. Ferner muß das Betreten der Grünfläche durch die Zahlung von Eintrittsgeldern gewährleistet bleiben und darf nicht über das Gebäude umgangen werden können (§ 15 (1) BauNVO).
2. Nach § 9 (1) 9 BauGB und § 86 (1) 4 LBauO Mecklenburg-Vorpommern können die Grünflächen zum Schutz vor Zerstörung eingezäunt werden. Die Einzäunung hat an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze in einer Tieflage zu erfolgen, so daß die Zäune nicht als Fremdkörper im Landschaftsbild wahrgenommen werden.

### III. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. In den Grünflächen sind abgesehen von den auf einer maximalen Breite von 4 m neu anzulegenden voll versiegelbaren Hauptwegen und dem auf 5,5 m Breite festgelegte Wirtschaftsweg für den Tierpark, die Nebenwege auf einer maximalen Breite von 3 m anzulegen. Sie sind aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 9 (1) 20 BauGB mit wasserdurchlässigen Materialien je nach örtlichen Gegebenheiten wie wassergebundener Decke oder Pflaster mit Rasenfugen oder wasserdurchlässigem Pflaster auszugestalten. Auf diesen Flächen anfallende Niederschläge sind im Planungsgebiet selbst zur Versickerung zu bringen. Die, südlich der Baufläche B2 gelegenen, zukünftig teil-versiegelbaren Flächen dürfen 4 ha Grundfläche nicht überschreiten.
2. **Die Parkplatzflächen P1 sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie Wassergebundener Decke, Pflaster mit Rasenfugen, etc.) anzulegen (gemäß §9 (1) 20 BauGB).**
3. **Die im Planungsgebiet auf den neu erstellten teil-/versiegelten Flächen anfallenden Niederschläge sind im Planungsgebiet unter Beachtung geltender DIN-Vorschriften zurückzuhalten, zu versickern, bzw. gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten.** Die Einleitung darf die Abflußmenge, welche in der Bestandessituation pro Sekunde vom Planungsgebiet in die Köppernitz fließt, nicht überschreiten (§ 9 (1) 16 BauGB). Anfallendes Niederschlagswasser von Parkplätzen ist über Leichtflüssigkeitsabscheider und Schlammfänge zu leiten.
4. Die in M2 dargestellte Wasserfläche hat das von den Parkplatzflächen abzuleitende Oberflächenwasser aufzunehmen (gemäß § 9 (1) 16 BauGB).
5. In der Fläche Parkplatzfläche P2 sind mindestens 120 Bäume mit Mindeststammumfang 20 bis 25 cm zu pflanzen (gemäß § 9 (1) 25a BauGB). Davon sind in der Fläche A mindestens 99 Bäume und in der Fläche B mindestens 21 Bäume zu pflanzen.
6. Potentielle Einbauten für Freizeitnutzungen in der Fläche Ö1 sind durch die Integration in Baumhainen landschaftsbildgerecht zu umpflanzen, gemäß § 9 (1) 25 BauGB.
7. Im Planungsgebiet sind sämtliche Bäume mit einem größeren Stammumfang als 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu erhalten. Nicht vermeidbare Baumfällungen sind nach Prüfung der Verpflanzbarkeit durch Neupflanzungen in den Grünflächen des Planungsgebietes zu kompensieren (gemäß § 9 (1) 25 BauGB und gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Wismar).
8. In der Fläche Ö1 sind mindestens 4.000 m² Bodenfläche (1 Strauch/m² Bodenfläche) mit heimischen, standortgerechten Sträuchern, Mindestqualität 2 xv ohne Ballen, zu bepflanzen. Ferner sind in der Fläche Ö1 mindestens 300 heimische, standortgerechte Bäume mit Mindeststammumfang 20 bis 25 cm sowie eine Obstwiese im Bereich des Bauernhauses mit mindestens 30 alten, regionaltypischen Obstbäumen, Stammumfang 20 bis 25 cm, zu pflanzen (gemäß §9 (1) 25a BauGB).
9. In der Fläche Ö1 sind mindestens 5 ha an natürlichen Sukzessionsflächen (einmalige Mahd pro Jahr) vorzuhalten (§ 9 (1) 25 b BauGB).
10. In den Flächen M1, M2 und M 5 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind an den Stillgewässern naturnahe Böschungen auszubilden. Ferner sind die Uferbereiche mit standortgerechten Vegetationstypen zu besetzen (gemäß §9 (1) 20 BauGB).
11. In der Fläche M3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Weißdorn-Haselgebüsch auszulichten und einer Verbuschung dauerhaft entgegenzuwirken (gemäß §9 (1)20 BauGB).
12. **In der Fläche M4 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Schutz eines Quellbiotopes vorzunehmen (§ 9 (1) 20 BauGB).**
13. Die Flächen M1 und M2 sind als "Besonders geschützte Biotope" im Sinne von § 2 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten. Einzelheiten bei notwendigen Gestaltungen ergeben sich aus den Ausnahmegenehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde.
14. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher haben sich aus den nachstehend aufgeführten Bäumen und Sträuchern zu rekrutieren:

Bäume Mindeststammumfang 20-25 cm, mit Ballen:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | Erle |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus exelsior | Esche |
| Larix decidua | Lärche |
| Malus sylvestris (auch in Sorten) | Apfel |
| Pinus sylvestris | Föhre |
| Platanus acerifolia | Platane |
| Populus nigra | Schwarzpappel |
| Populus tremula | Espe |
| Prunus (in Sorten) | Kirschen |
| Pyrus communis | Birne |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Robinia pseudoaccacia | Robinie |
| Salix alba | Weißweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Ulmus carpinifolia | Feldulme |

**Sträucher mindestens zweimal verpflanzt, ohne Ballen:**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Gemeiner Faulbaum |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannesbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Salix aurita | Ohrweide |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Viburnum opulus | Schneeball |

15. Durch Fachfirmen bzw. unter Anleitung auf dem Gebiet der Altlastensanierung erfahrener Sachverständiger sind auf den Altlastenverdachtsflächen ausgehend von den vorliegenden Untersuchungsergebnissen und unter Beachtung der von der zuständigen Umweltbehörde vorzugebenden Sanierungswerte folgende Maßnahmen durchzuführen (gemäß § 9 (1) 20 BauGB).

Altlastenverdachtsfläche 1: Die im Hangbereich und auf der angrenzenden Niederungsfläche anstehende Bodenbelastung (Mineralöl) ist durch Bodenaustausch zu sanieren. Der Waschrampenkomplex einschließlich Abwasserbehandlungsanlage auf der Hochebene ist zurückzubauen. Der kontaminierte Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei vorgefundener kontaminierter Boden ist auszutauschen.

Altlastenverdachtsfläche 2: Der anstehende kontaminierte Boden im Bereich der Grubensohle und der Grubenwände der gehobenen unterirdischen Tanks sowie der kontaminierte Boden im Bereich des ehemaligen Standortes der oberirdischen Tanks ist auszutauschen. Vorhandene Mülleinlagerungen und das im Bereich der Altlastenverdachtsfläche lagernde kontaminierte Haldenmaterial sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

**Altlastenverdachtsfläche 3: Die baulichen Anlagen** (Reparaturrampe) ist zurückzubauen. Der kontaminierte Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei vorgefundener kontaminierter Boden ist auszutauschen.

Altlastenverdachtsfläche 4: Die Altlast ist durch Bodenaustausch zu sanieren.

### IV. Nachrichtliche Hinweise

1. Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt und Natur Güstro-Gülzow, Boldebrucker Weg 3, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.

   Werden bei künftigen Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche/militärische Ablagerungen etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27. September 1994 (BGBL Teil I S. 2795) verpflichtet. Werden die vorgenannten Anzeichen festgestellt, ist unverzüglich die Bürgermeisterin der Hansestadt Wismar (Abt. Umwelt) als zuständige Behörde zu informieren und nach den Anweisungen dieser Behörde zu handeln.
2. Das Planungsgebiet ist als ein wahrscheinlich kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes erforderlich. Die dann möglicherweise notwendigen Sondierungs- und Bergungsarbeiten sind durch den Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern durchzuführen bzw. zu leiten.
3. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst, als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst (Landesamt für Katastrophenschutz, Telefon 038423 323/324) zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Sollte eine Munitionsverseuchung des Geländes festgestellt werden, darf die Beräumung nur durch ein Unternehmen erfolgen, das über die fachlichen Voraussetzungen verfügt und im Besitz einer gültigen Erlaubnis nach § 7 des Sprengstoffgesetzes ist.
4. Bei Bauarbeiten auf oder unter zur Zeit versiegelten Flächen ist der Munitionsbergungsdienst fachbegleitend hinzuzuziehen. Bei der Bauaufberatung ist aus bisheriger Sicht eine Teilnahme des Munitionsbergungsdienstes zwingend erforderlich.
5. **Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden, so daß mit dem Auftreten von Bodendenkmalen gerechnet werden muß.**

   Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBLH. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde (Stadtgeschichtliches Museum Wismar) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

   Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Bau GB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 12.12.1996 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 21.12.1996 erfolgt.

   Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin Der Präsident der Bürgerschaft

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21, 24 LPlG sowie Anzeige - Erlass vom 06. 05. 1996 beteiligt worden.

   Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 Bau GB ist in der Zeit vom 28.04. 1997 bis zum 09.05.1997 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, Abt. Stadtplanung, der Hansestadt Wismar, Beguinenstraße 4, durchgeführt worden.

   Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.04.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gem. § 4 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.11.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin

5.1 Die Bürgerschaft hat am 26.02.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

   Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin Der Präsident der Bürgerschaft

5.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.03.1998 bis zum 21.04.1998 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, Abt. Stadtplanung der Hansestadt Wismar, Beguinenstraße 4, gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 07.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

   Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin

6. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 1 Abs. 5 und 6 , § 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB am 25.02.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.02.1999 von der Bürgerschaft gemäß § 10 Bau GB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft am 25.02.1999 gebilligt.

   Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin Der Präsident der Bürgerschaft

8.1 Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB vom 20.05.1999 Az: VIII 230 e - 512.113 - 06000 (38/96) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

   Wismar, 16.06.1999 Die Bürgermeisterin

8.2 Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

   Wismar, 16.06.1999 Die Bürgermeisterin

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

   Wismar, 16.06.1999 Die Bürgermeisterin

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 19.06.1999 199 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 5 Bau GB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 20.06.1999 in Kraft getreten.

   Wismar, 21.06.1999 Die Bürgermeisterin

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2.253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2.049) sowie Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2.141). Die Neufassung wurde aufgrund des Artikels 10 Abs.1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2.081) in der ab 01. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Jan. 1990 BGBl. I S.132, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes ( Planzeichenverordnung 1990 - Plan ZV 90 ) vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) in der Neufassung vom 06.05.1998
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern ( KV M-V ) vom 18.02.1994 (GVOBl. M-V S. 249), geändert durch Gesetz vom 26.11.1997 (GVOBl. M-V S. 694)

# SATZUNG

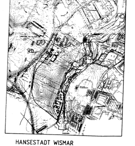
## DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38/96 GEMÄSS § 10 BAU GB I.VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2142) BauGB 1997sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 25.02.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38/96 " Tier- und Erlebnispark am Köppernitztal ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Der katastermäßige Bestand am [illegible] 1997 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, 24.02.99 Katasteramt

ÜBERSICHTSPLAN

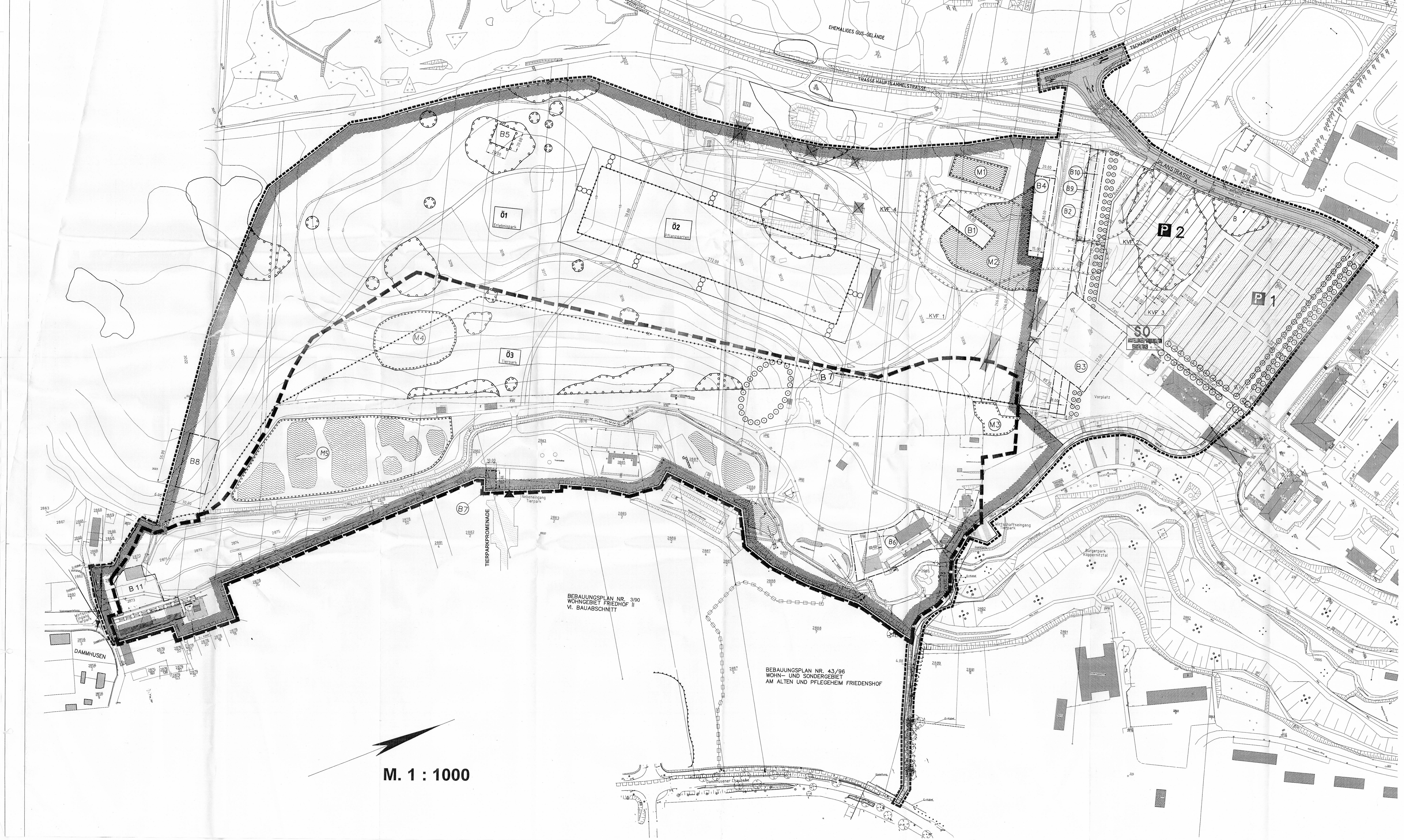


HANSESTADT WISMAR
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 38/96**
**"TIER-UND ERLEBNISPARK**
**AM KÖPPERNITZTAL"**

STAND: JANUAR 1999

# BEBAUUNGSPLAN NR. 38/96 '' TIER- UND ERLEBNISPARK AM KÖPPERNITZTAL''

## 1. ÄNDERUNG



M. 1 : 1000

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- **SO** 1.4.2 Sonstiges Sondergebiet Ausstellungen, Kommunikation, Veranstaltungen

**3. BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.5 Baugrenzen, bebaubare Flächen
- **B1-10** Kennzeichnung der bebaubaren Flächen mit näheren Erläuterung in textlichen Festsetzungen

**6. VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1 Öffentliche Strassenverkehrsfläche
- 6.2 Strassenbergrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zwecksbestimmung
- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zwecksbestimmung Fuß und Radweg
- **FR+W** Wirtschafts- Fuß und Radweg
- **P 1** Öffentliche wasserdurchlässige Parkplatzfläche
- **P 2** Öffentlicher Parkplatz mit Pflanzgebot
- 6.4 Einfahrtsbereich
- Ausfahrtsbereich

**7. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 7. Fläche für Abwasserbeseitigung

**9. GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 9. Grünflächen
- **Ö1** Öffentliche Grünfläche: Erlebnispark
  Parkanlage mit Weidenutzung, Fuss- und Wirtschaftswegen, sowie kleinen Wasserflächen
- **Ö2** Öffentliche Grünfläche: Pflanzgarten
  Intensiv gestaltete Parkanlagen mit Fuss- und Wirtschaftswegen, und Wasserflächen
- (1.Ä) **Ö3** Private Grünfläche: Tierpark
  Parkanlage mit Tiergehegen sowie Fuss- und Wirtschaftswegen und Wasserflächen

**10. WASSERFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 10.1 Wasserflächen

**13. PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- 13.1 Fläche für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- **M1-5** Kennzeichnung der Flächen für Massnahmen zum, Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit näherer Erläuterung in textlichen Festsetzungen
- 13.2 Fläche zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpflanzen: Bäume
- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Dreireihige Allee

**15. SONSTIGE PLANZEICHEN**

- **KVF** 15.12 Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenen Stoffen belastet sind (Kontaminierte Verdachtsflächen) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Nr. 25 BauGB)
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

**KEINE FESTSETZUNGEN**

- Bestandsgebäude
- Bachverlauf
- 16.00 Geländehöhen über HN
- 19.00 Höhenlinien
- Vorhandene Wege
- Vorhandene Böschung
- Zaun
- In Aussicht genommenes Hauptwegesystem
- Abgrenzung weiterer Bebauungspläne
- Abruch vorhandener Gebäude
- In Ausssicht genommene Schmalspurbahn
- Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Geh-; Fahr,- und Leitungsrecht Zugunsten der Ver- und Entsorger

(1. Ä) Anmerkung
Planfassung gemäß Satzungsbeschluss über die 1. Änderung zum Bebauungsplan.

| INDEX | DATUM | GEZ. | VERTEILER/ÄNDERUNG | ANZAHL |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| C | 25.11.98 | KR | SCHMALSPURBAHNTRASSE | |
| B | 26.01.98 | MA | BPLAN-GRENZE GEÄNDERT UND ÜBERARBEITET | |
| A | 20.01.98 | MA | ÜBERARBEITET | |

BAUVORHABEN: BEBAUUNGSPLAN NR. 38/96
"TIER- UND ERLEBNISPARK AM KÖPPERNITZTAL"

PLANINHALT: ENTWURF

| PROJ.-NR.: | PHASE: | MASZSTAB: | DATUM: | GEZ.: | PLAN-NR.: | INDEX: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| WISM 9706PS | ENTW. | 1:1000 | 28.10.97 | MA | 9706.01 | C |

BAUHERR:

PLANUNG:
WES & Partner
Landschaftsarchitekten
22303 Hamburg Jarrestrasse 80 Telefon: 040/278 41-0 Telefax: 040/270 66 68
28876 Oyten Zur Wümmediele 24 Telefon: 04207/3935 Telefax: 04207/5821

FREIGABE ARCHITEKT:

FREIGABE BAUHERR:

---

# Teil B Textliche Festsetzungen

## I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

B 1 Auf der überbaubaren Fläche B 1 ist gemäß § 9 (1) 9 Bau GB der Bau einer Seebühne mit einer maximalen Fläche von 900 m² gemäß § 9 (1) 2 Bau GB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO zulässig.

B 2 Auf der überbaubaren Fläche B 2 ist gemäß § 9 (1) Nr. 9 BauGB der Bau einer Treppen-, Rampen- und Sitzstufenanlage auf einer maximalen Fläche gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO von 7.980 m² und einer maximalen Höhe von 31 m ü.HN zulässig.
In diese Anlage sind Vegetationsflächen zu integrieren.

B 3 Auf der überbaubaren Fläche B 3 („Haus des Gastes") sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 Gebäude mit folgenden Nutzungen, welche dem Eingang in den Tier- und Erlebnispark dienen sowie Serviceräume, Ausstellungsräume, Gastronomie, Touristeninformation, notwendige Infrastruktureinrichtungen wie Verwaltung, Lager, Toiletten, Stromversorgung, Beratungsraum und Kasse zulässig. Gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO darf hierfür eine Gesamtgrundfläche von 1.300 m² und eine Höhe von 40.00 ü.HN (ca. 10 m) nicht überschritten werden.

B 4 Auf der überbaubaren Fläche B 4 ist der Bau einer Freilichtbühne u. a. für Veranstaltungen wie Konzerte, Schauspiele gemäß § 9 (1) 9 BauGB, in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO, auf einer max. Fläche von 1.400 m² zulässig.

B 5 Auf der überbaubaren Fläche B 5 ist der Bau eines Aussichtsturmes gemäß § 9 (1) 9 BauGB mit gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO einer maximalen Höhe von 70 m ü.HN (ca. 50 m) und einer maximalen überbauten Fläche von 300 m² zulässig. Der Bau eines Gastronomiebetriebes wird auf selbiger Baufläche mit einer max. Höhe von 27 m ü.HN (ca. 7 m) gemäß § 9 (1) 1 BauGB ermöglicht. Die Gestaltung des Turmes ist mit dem Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

(1. Ä) B 6 Auf der überbaubaren Fläche B6 sind Gebäude und Flächen, die der Bewirtschaftung, Lagerung, Verwaltung und Gastronomie der privaten Grünflächen (Tierpark) dienen, zulässig gemäß § 9 (1) 1 BauGB. Des weiteren ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsleiter, die der Nutzung Tierpark zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Bei der GRZ von 0,8 darf die Gebäudehöhe von 18,7 m ü. HN (ca. 8 m) nicht überschritten werden gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die festgesetzte Baugrenze maßgebend.

B 7 Auf der überbaubaren Fläche B 7 ist der Bau eines Nebeneingangsgebäudes (§ 9 (1) 1 BauGB) für die Grünflächen zulässig. Gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO darf hierfür eine Grundfläche von 80 m² und eine maximale Gebäudehöhe von 15,5 m ü.HN (ca. 4 m) nicht überschritten werden.

B 8 Auf der bebaubaren Fläche B 8 ist gemäß § 9 (1) 2 BauGB und § 16 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ein Neubau mit einer maximalen Grundfläche von 400 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m ü.HN (16 m). Das Gebäude mit überwiegend musealer Nutzung (gemäß § 9 (1) 1 BauGB) kann als gastronomischer Betrieb und für Bildungszwecke genutzt werden. Ferner kann untergeordnet ein Teil des Gebäudes auch als Wohnung von Personen genutzt werden, die dem Park zugeordnet sind (gemäß § 9 (1) 1 BauGB). Die äußere Gestaltung dieses Gebäudes muss auf seine Nutzung Bezug nehmen.

B 9 Auf der überbaubaren Fläche B 9 ist gemäß § 9 (1) 9 BauGB der Bau einer Terrasse auf einer maximalen Fläche von 2.128 m² zulässig gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO.

B 10 Auf der überbaubaren Fläche B 10 ist der Bau einer Pergola (§ 9 (1) 9 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und (3) BauNVO) mit einer maximalen Höhe von 8 m (39 m ü.HN) über einer maximalen Grundfläche von 2.128 m² zulässig. Die Fläche unter der Pergola ist voll versiegelbar.

(1. Ä) B11 Auf der überbaubaren Fläche B11 sind Gebäude und Lagerflächen, die der Bewirtschaftung der privaten Grünfläche (Tierpark) dienen, zulässig gemäß § 9 (1) 1 BauGB. Bei der GRZ von 0,8 darf die Gebäudehöhe von 23,50 m ü.HN (ca. 11,00 m) nicht überschritten werden gemäß § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit § 16 (2) und 3 BauNVO. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die festgesetzte Baugrenze maßgebend.

Im Planungsgebiet ist die Anlage einer Schmalspurschieneneisenbahn auf einer Gesamtlänge von maximal 2.000 m (gemäß § 9 (1) 22 BauGB) zulässig.

(1. Ä) In der Fläche Ö 3 ist die Errichtung von Tiergehegen einschließlich Tierunterkünfte (Tierhäuser), Fuß- und Wirtschaftswegen sowie die Anlage und Gestaltung von Wasserflächen und Spielflächen zulässig."

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 36 Abs. 1 BauO Mecklenburg-Vorpommern), s. örtliche Bauvorschriften

1. Eine gastronomische Nutzung auf der Baufläche B 3 muss sowohl von der öffentlichen Grünfläche als auch vom Sondergebiet aus nutzbar sein. Ferner muss das Betreten der Grünfläche durch die Zahlung von Eintrittsgeldern gewährleistet bleiben und darf nicht über das Gebäude umgangen werden können (§15 (1) BauNVO).

2. Nach § 9 (1) 9 BauGB und § 86 (1) 4 LBauO Mecklenburg-Vorpommern können die Grünflächen zum Schutz vor Zerstörung eingezäunt werden. Die Einzäunung hat an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze in einer Tieflage zu erfolgen, so dass die Zäune nicht als Fremdkörper im Landschaftsbild wahrgenommen werden.

## III Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. In den Grünflächen sind abgesehen von den auf einer maximalen Breite von 4 m neu anzulegenden voll versiegelbaren Hauptwegen und dem auf 5,5 m Breite festgelegte Wirtschaftsweg für den Tierpark, die Nebenwege auf einer maximalen Breite von 3 m anzulegen. Sie sind aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gemäß § 9 (1) 20 BauGB mit wasserdurchlässigen Materialien je nach örtlichen Gegebenheiten wie wassergebundener Decke oder Pflaster mit Rasenfugen oder wasserdurchlässigem Pflaster auszugestalten. Auf diesen Flächen anfallende Niederschläge sind im Planungsgebiet selbst zu Versickerung zu bringen. Die, südlich der Baufläche B 2 gelegenen, zukünftig teil-/versiegelbaren Flächen dürfen 4 ha Grundfläche nicht überschreiten.

2. Die Parkplatzflächen P 1 sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie wassergebundener Decke, Pflaster mit Rasenfugen etc.) anzulegen (gemäß § 9 (1) 20 BauGB).

3. Die im Planungsgebiet auf den neu erstellten teil-/versiegelten Flächen anfallenden Niederschläge sind im Planungsgebiet unter Beachtung geltender DIN-Vorschriften zurückzuhalten, zu versickern bzw. gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Die Einleitung darf die Abflussmenge, welche in der Bestandssituation pro Sekunde vom Planungsgebiet in die Köppernitz fließt, nicht überschreiten (§ 9 (1) 16 BauGB). Anfallendes Niederschlagswasser von Parkplätzen ist über Leichtflüssigkeitsabscheider und Schlammfänge zu leiten.

4. Die in M 2 dargestellte Wasserfläche hat das von den Parkplatzflächen abzuleitende Oberflächenwasser aufzunehmen (gemäß § 9 (1) 16 BauGB).

5. In der Fläche Parkplatzfläche P 2 sind mindestens 120 Bäume mit Mindeststammumfang 20 bis 25 cm zu pflanzen (gemäß § 9 (1) 25 a BauGB). Davon sind in der Fläche A mindestens 99 Bäume und in der Fläche B mindestens 21 Bäume zu pflanzen.

6. Potentielle Einbauten für Freizeitnutzungen in der Fläche Ö 1 sind durch die Integration in Baumhainen landschaftsbildgerecht zu umpflanzen, gemäß § 9 (1) 25 BauGB.

7. Im Planungsgebiet sind sämtliche Bäume mit einem größeren Stammumfang als 60 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu erhalten. Nicht vermeidbare Baumfällungen sind nach Prüfung der Verpflanzbarkeit durch Neupflanzungen in den Grünflächen des Planungsgebietes zu kompensieren (gemäß § 9 (1) 25 BauGB und gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Wismar).

8. In der Fläche Ö 1 sind mindestens 4.000 m² Bodenfläche (1 Strauch / m² Bodenfläche) mit heimischen, standortgerechten Sträuchern, Mindestqualität 2 xv ohne Ballen, zu bepflanzen. Ferner sind in der Fläche Ö 1 mindestens 300 heimische, standortgerechte Bäume mit Mindeststammumfang 20 bis 25 cm sowie eine Obstwiese im Bereich des Bauernhauses mit mindestens 30 alten, regionaltypischen Obstbäumen, Stammumfang 20 bis 25 cm, zu pflanzen (gemäß § 9 (1) 25 a BauGB).

9. In der Fläche Ö 1 sind mindestens 5 ha an natürlichen Sukzessionsflächen (einmalige Mahd pro Jahr) vorzuhalten (§ 9 (1) 25 b BauGB).

10. In den Flächen M 1, M 2 und M 5 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind an den Stillgewässern naturnahe Böschungen auszubilden. Ferner sind die Uferbereiche mit standortgerechten Vegetationstypen zu besetzen (gemäß § 9 (1) 20 BauGB).

11. In der Fläche M 3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Weißdorn-Haselgebüsch auszulichten und einer Verbuschung dauerhaft entgegenzuwirken (gemäß § 9 (1) 20 BauGB).

12. In der Fläche M 4 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Schutz eines Quellbiotops vorzunehmen (§ 9 (1) 20 BauGB).

13. Die Flächen M 1 und M 2 sind als „Besonders geschützte Biotope" im Sinne von § 2 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten. Einzelheiten bei notwendigen Gestaltungen ergaben sich aus den Ausnahmegenehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde.

14. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher haben sich aus den nachstehend aufgeführten Bäumen und Sträuchern zu rekrutieren:

Bäume Mindeststammumfang 20-25 cm, mit Ballen:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Alnus glutinosa | Erle |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Larix decidua | Lärche |
| Malus sylvestris (auch in Sorten) | Apfel |
| Pinus sylvestris | Föhre |
| Platanus acerifolia | Platane |
| Populus nigra | Schwarzpappel |
| Populus tremula | Espe |
| Prunus (in Sorten) | Kirschen |
| Pyrus communis | Birne |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Robinia pseudoaccacia | Robinie |
| Salix alba | Weißweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Ulmus carpinifolia | Feldulme |

Sträucher mindestens zweimal verpflanzt, ohne Ballen:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Coryllus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xyiosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Gemeiner Faulbaum |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannesbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Salix aurita | Ohrweide |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix vinimalis | Korbweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Vibumum opulus | Schneeball |

15. Durch Fachfirmen bzw. unter Anleitung auf dem Gebiet der Altlastensanierung erfahrender Sachverständiger sind auf den Altlastenverdachtsflächen ausgehend von den vorliegenden Untersuchungsergebnissen und unter Beachtung der von der zuständigen Umweltbehörde vorzugebenden Sanierungswerte folgende Maßnahmen durchzuführen (gemäß § 9 (1) 20 BauGB).

Altlastenverdachtsfläche 1: Die im Hangbereich und auf der angrenzenden Niederungsfläche anstehende Bodenbelastung (Mineralöl) ist durch Bodenaustausch zu sanieren. Der Waschrampenkomplex einschließlich Abwasserbehandlungsanlage auf der Hoch-ebene ist zurückzubauen. Der kontaminierte Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei vorgefundener kontaminierter Boden ist auszutauschen.

Altlastenverdachtsfläche 2: Der anstehende kontaminierte Boden im Bereich der Grubensohle und der Grubenwände der gehobenen unterirdischen Tanks sowie der kontaminierte Boden im Bereich des ehemaligen Standortes der oberirdischen Tanks ist auszutauschen. Vorhandene Mülleinlagerungen und das im Bereich der Altlastenverdachtsfläche lagernde kontaminierte Haldenmaterial sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Altlastenverdachtsfläche 3: Die baulichen Anlagen (Reparaturrampe) ist zurückzubauen. Der kontaminierte Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei vorgefundener kontaminierter Boden ist auszutauschen.

Altlastenverdachtsfläche 4: Die Altlast ist durch Bodenaustausch zu sanieren.

## IV. Nachrichtliche Hinweise

1. Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt und Natur Güstrow-Gülzow, Boldebrucker Weg 3, anhand der Erfassung der Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister / Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt.

Werden bei künftigen Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche / militärische Ablagerungen etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach den Bestimmungen des Kreislauf-wirtschafts- und Abfallgesetzes vom 27. September 1994 (BGBl Teil I S. 2.795) verpflichtet. Werden die vorgenanten Anzeichen festgestellt, ist unverzüglich der Bürgermeister der Hansestadt Wismar (Abt. Umwelt) als zuständige Behörde zu informieren und nach den Anweisungen dieser Behörde zu handeln.

2. Das Planungsgebiet ist als ein wahrscheinlich kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes erforderlich. Die dann möglicherweise notwendigen Sondierungs- und Bergungsarbeiten sind durch den Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern durchzuführen bzw. zu leiten.

3. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst, als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen, Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst (Landesamt für Katastrophenschutz, Telefon 038423 323 / 324) zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Sollte eine Munitionsverseuchung des Geländes festgestellt werden, darf die Beräumung nur durch ein Unternehmen erfolgen, das über die fachlichen Voraussetzungen verfügt und im Besitz einer gültigen Erlaubnis nach § 7 des Sprengstoffgesetzes ist.

4. Bei Bauarbeiten auf oder unter zur Zeit versiegelten Flächen ist der Munitionsbergungsdienst fachbegleitend hinzuzuziehen. Bei der Bauanlaufberatung ist aus bisheriger Sicht eine Teilnahme des Munitionsbergungsdienstes zwingend erforderlich.

5. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden, so dass mit dem Auftreten von Bodendenkmalen gerechnet werden muss.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBLH. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde (Stadtgeschichtliches Museum Wismar) zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und doku-mentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

---

# AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Bau GB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 12.12.1996 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 21.12.1996 erfolgt.

Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin Der Präsident der Bürgerschaft

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21, 24 LPlG sowie Anzeige - Erlass vom 06. 05. 1996 beteiligt worden.

Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 Bau GB ist in der Zeit vom 28.04. 1997 bis zum 09.05.1997 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, Abt. Stadtplanung, der Hansestadt Wismar, Beguinenstraße 4, durchgeführt worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.04.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gem. § 4 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.11.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, 26.02.1999 Der Bürgermeister

5.1 Die Bürgerschaft hat am 26.02.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin Der Präsident der Bürgerschaft

5.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.03.1998 bis zum 21.04.1998 während der Dienststunden montags, dienstags, mittwochs von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Bauamt, Abt. Stadtplanung der Hansestadt Wismar, Beguinenstraße 4, gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 07.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin

6. Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 1 Abs. 5 und 6 , § 3 Abs. 2 Satz 4 und § 4 Abs. 3 BauGB am 25.02.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) , wurde am 25.02.1999 von der Bürgerschaft gemäß § 10 Bau GB als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft am 25.02.1999 gebilligt.

Wismar, 26.02.1999 Die Bürgermeisterin Der Präsident der Bürgerschaft

8.1 Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2 BauGB vom 20.05.1999 Az: VIII 230 e - 512.113 - 06000 (38/96) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Wismar, 16.06.1999 Die Bürgermeisterin

8.2 Die Nebenbestimmungen wurden erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Wismar, 16.06.1999 Die Bürgermeisterin

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, 16.06.1999 Die Bürgermeisterin

10. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 19.06.1999 199 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 5 Bau GB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 20.06.1999 in Kraft getreten.

Wismar, 21.06.1999 Die Bürgermeisterin

---

# RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2.253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2.049) sowie Neufassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2.141). Die Neufassung wurde aufgrund des Artikels 10 Abs.1 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2.081) in der ab 01. Januar 1998 geltenden Fassung bekanntgemacht.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Jan. 1990 BGBl. I S.132, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes ( Planzeichenverordnung 1990 - Plan ZV 90 ) vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) in der Neufassung vom 06.05.1998
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern ( KV M-V ) vom 18.02.1994 (GVOBl. M-V S. 249), geändert durch Gesetz vom 26.11.1997 (GVOBl. M-V S. 694)

# SATZUNG

## DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38/96 GEMÄSS § 10 BAU GB I.VERB. MIT § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2142) BauGB 1997sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 25.02.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38/96 " Tier- und Erlebnispark am Köppernitztal ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Der katastermäßige Bestand am 6.07. 1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, 24.02.99 Katasteramt

ÜBERSICHTSPLAN

HANSESTADT WISMAR
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 38/96**
**"TIER-UND ERLEBNISPARK**
**AM KÖPPERNITZTAL"**

STAND: JANUAR 1999

---

# VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38/96 NACH § 13a BAUGB

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.

Wismar, Der Bürgermeister

2. Eine Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 nicht durchgeführt.

Wismar, Der Bürgermeister

3. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Wismar, Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, Der Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden montags und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Amtlichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden benachrichtigt.

Wismar, Der Bürgermeister

7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, Der Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.

Wismar, Der Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, Der Bürgermeister

10. Die Übereinstimmung der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem am gefassten Beschluss wird bestätigt.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, Der Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich 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 Ablauf des in Kraft getreten.

Wismar, Der Bürgermeister

---

# SATZUNG

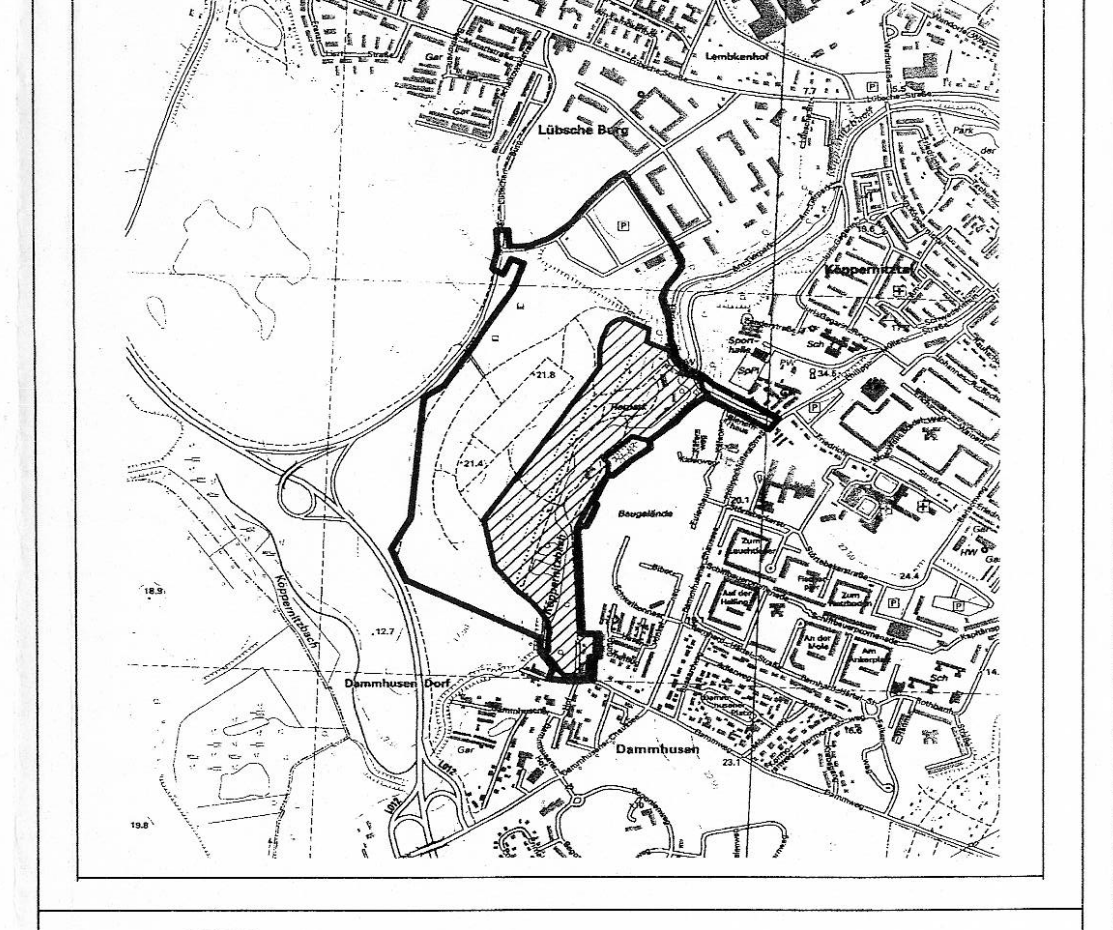
## DER HANSESTADT WISMAR ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLANES NR. 38/96 GEMÄSS § 10 BAUGB I.V.M. § 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über den Bebauungsplan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38/96 „Tier- und Erlebnispark Am Köppernitztal" 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

# RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Neufassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

**ÜBERSICHTSPLAN**



HANSESTADT
wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG
**BEBAUUNGSPLAN NR. 38/96**
**„TIER- UND ERLEBNISPARK**
**AM KÖPPERNITZTAL"**
**EINSCHLIESSLICH 1. ÄNDERUNG**
STAND: SEPTEMBER 2014