

<b>Beschlussvorlage öffentlich</b>  Federführend: 60.2 Abt. Planung  Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT 1 Büro der Bürgerschaft	<b>Nr.</b>	<b>VO/2023/4869 öffentlich</b>
	<b>Datum:</b>	07.09.2023
	<b>Verfasser/-in:</b>	Mahnel, Cornelia
<b>Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,          Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"          2. Änderung</b>  <b>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>		

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	13.11.2023	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	30.11.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

#### **Beschluss:**

Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

#### **Begründung:**

Die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes erfolgte auf der Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 15.12.2022 gefassten Beschlusses zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 (VO/2022/4554).

Abstimmungen zum Planentwurf mit den für das Planvorhaben relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB haben im Zeitraum vom 04.07.2023 bis zum 07.08.2023 stattgefunden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der erarbeitete Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und Text Teil B, ist mit der Begründung nun gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. (siehe Anlagen)

Die Auslegung erfolgt gemäß der Änderung des Baugesetzbuchs (Rechtskraft seit 07.07.2023) auf Grundlage des „Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3.07.2023“.

**Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):**

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

x	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

**1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr**  
Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

**2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre**

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

## Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

## Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

## Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

## Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

### **3. Investitionsprogramm**

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

### **4. Die Maßnahme ist:**

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

### **Anlage/n:**

Anlage 1 – Entwurf Bebauungsplan

Anlage 2 – Entwurf Begründung

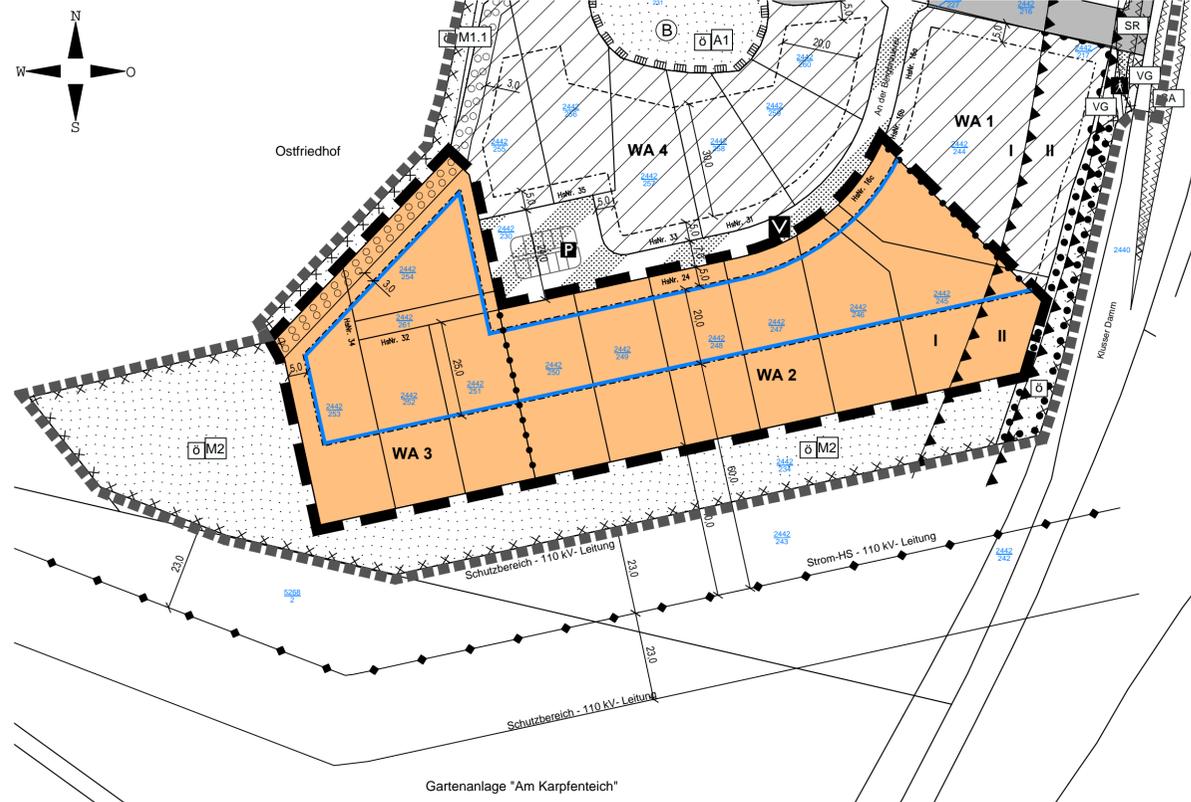
Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

# SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

## über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"

Teil A – Planzeichnung  
M 1:750



### Planzeichenerklärung

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

#### 1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**WA 1** Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß
TH	Traufhöhe in m als Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe in m als Höchstmaß

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

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze
DN	zulässige Dachneigung
SD, WD, FD	Sattel-, Walm- und Flachdach

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Sonstige Planzeichen

X	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
I	Lärmpegelbereiche I - II
II	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

—	vorhandene Flurstücksgrenzen
+	Flurstücksnummern
←5.0→	Bemaßung in m

### 3. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**WA 4** Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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

E nur Einzelhäuser zulässig

— Baulinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

— oberirdische Leitungen 110 kV-Leitung

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

—	Straßenverkehrsfläche
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	geschwindigkeitsreduzierter Bereich
P	Parkfläche, öffentlich (8 Stellplätze)
A	Fuß- und Radweg
•••••	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

o	Grünfläche, öffentlich
VG	Verkehrsgrün
M2	Maßnahmen M2 - Sukzessionsfläche

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

M1.1	Anlage einer artenreichen 3-reihigen Hecke mit Überhältern auf dem Friedhofsgelände
—	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
B	Biotop
A1	Ausgleichsmaßnahme 1 - Sanierung des Kleingewässers

#### Sonstige Planzeichen

X	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
X	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
SR	SR - Sichtdreieck Fahrradverkehr
SA	SA - Sichtdreieck Autoverkehr
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Nutzungsschablonen

<b>WA 1, WA 7</b>	<b>II III o</b>
GRZ 0,4	E
II : SD, auch versetzt /WD DN bis 25° FH max 10,5 m III : FD GH max 10,5 m	

<b>WA 2 bis 5</b>	<b>I o</b>
GRZ 0,4	FH max 9,5 m TH max 4,5 m
DN 22° - 48°	
SD (auch versetzt) WD	ED

### Unverbindliche Planerläuterung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 betrifft im Wesentlichen:

- Das zuvor festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 entfällt ersatzlos, da es aufgrund der tatsächlichen Erschließung nicht mehr notwendig ist.
- Die Baugrenzen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 können daher miteinander verbunden werden, um die Grundstücke bestmöglich nutzen zu können.

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, umfassend die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 im Süden des Ursprungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Alle textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V sowie textliche Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33/15 in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert weiter fort.

Plangrundlagen:  
Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DEM-V 2022, Bebauungsplan Nr. 33/15 i.d.F. der 1. Änderung; eigene Erhebungen.

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 15.12.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 mit der Gebietsbezeichnung „Wohngebiet Klußer Damm“ ist am 21.02.2023 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger erfolgt.

Wismar, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Wismar, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wismar, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Baumt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Unterlagen waren gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Auslegungsraum auf der Internetseite der Hansestadt Wismar sowie dem Bau- und Planungsportal M-V abrufbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger sowie auf der Internetseite der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Wismar, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

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

Wismar, den ..... (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

6. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Wismar, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

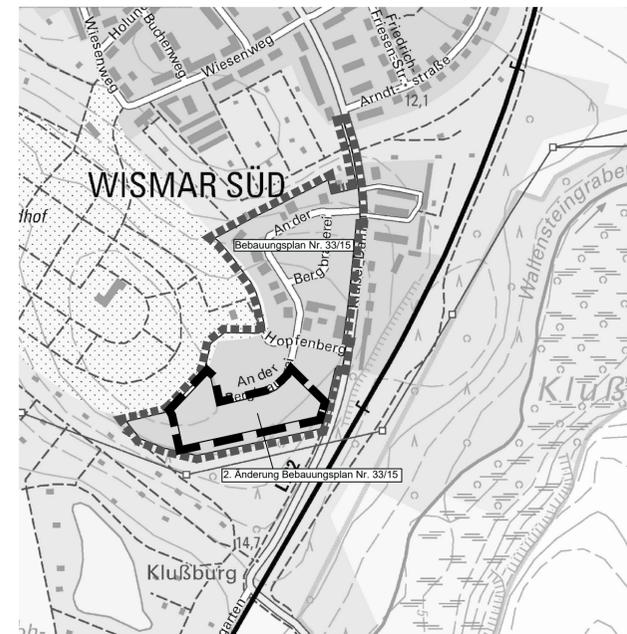
8. Die Übereinstimmung des vorliegenden Satzungs-exemplares mit dem Satzungsbeschluss vom ..... wird bestätigt. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger sowie auf der Internetseite der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Wismar, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte. © GeoBasis DEM-V 2023

## SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

umfassend die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 im Süden  
des Ursprungsplanes

ENTWURF

Bearbeitungsstand 06.09.2023

**PLANUNGSBÜRO  
HUFMANN**  
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN  
Dipl. Ing. Martin Hufmann  
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de



Auszug aus der topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2023

## HANSESTADT WISMAR

### Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“

umfassend die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 im Süden  
des Ursprungsplanes

#### Begründung

#### ENTWURF

Bearbeitungsstand 06.09.2023

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

**Begründung zur Satzung  
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15  
der Hansestadt Wismar  
„Wohngebiet Klußer Damm“**

Inhalt	Seite
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>2</b>
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	2
1.3 Planverfahren .....	3
<b>2. Planungsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Inhalte der Änderung.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Umweltbelange.....</b>	<b>8</b>
5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft .....	8
5.2 Artenschutz .....	8
<b>6. Eigentumsverhältnisse.....</b>	<b>9</b>
<b>7. Durchführungsrelevante Hinweise .....</b>	<b>9</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 liegen, aufgrund von geänderten Erschließungsparametern, neue Planungsabsichten für einen Teilbereich des Ursprungsplanes zu Grunde.

Seit 2016 besteht, auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, die Möglichkeit der Nutzung der Grundstücke zur Schaffung von Ein- und Mehrfamilienhäusern im Süden der Hansestadt Wismar. Die Planstraßen sowie erste Gebäude werden derzeit errichtet, Baustraßen sind vorhanden.

Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 33/15 wurden die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 festgesetzt. Als Trennung der beiden Nutzungen wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger festgesetzt. Dieses wurde zum damaligen Zeitpunkt für die Gewährleistung der Versorgung mit Trinkwasser in Form einer Ringleitung benötigt. Im Rahmen der Erschließungsplanung- und arbeiten entschied man sich jedoch für einen vom Bebauungsplan abweichenden Leitungsverlauf, sodass dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nun nicht mehr notwendig ist. Die betroffenen Grundstücke werden durch die Festsetzungen jedoch nicht in ihrer Nutzung eingeschränkt.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 ist daher, die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches so festzusetzen, dass eine Bebauung der Grundstücke ohne Einschränkungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte möglich ist. Die Planzeichnung wird entsprechend an diese Zielstellung angepasst. Änderungen des Festsetzungskataloges des Teil B – Textes ergeben sich im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33/15, gelegen im Süden des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar, umfassend die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 des rechtsgültigen Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird im Norden durch die Planstraße B sowie daran anschließend durch das Allgemeine Wohngebiet WA 4, im Osten durch das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und eine Baumreihe entlang der Straße „Klußer Damm“ sowie im Süden und Westen durch eine öffentliche Grünfläche begrenzt.



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes im Stadtgebiet, © GeoBasis DE/M-V 2023.

### 1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 33/15 wurde am 29. September 2016 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen und hat, da aus der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, durch Bekanntmachung am 21. Januar 2017 Rechtskraft erlangt.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Oktober 2017 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel dieser Änderung war der Ausschluss von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des gesamten Geltungsbereiches. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 trat am 22. September 2018 in Kraft.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 wurde am 15. Dezember 2022 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst und am 21. Januar 2023 im Stadtanzeiger bekannt gemacht. Das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewendet werden, wenn „durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt“ werden. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Die Änderungsinhalte berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Die Planung entwickelt sich zudem aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Parallel zum Ursprungsplan wurde die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar aufgestellt, die für den Geltungsbereich vollständig Wohnbauflächen darstellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit

Schreiben vom 04. Juli 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen lassen sich keine Einwände oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung ableiten, sodass die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss fassen kann.

## **2. Planungsgrundlagen**

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die genannten DIN-Normen können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin in gedruckter Form, auf elektronischem Datenträger oder per Download-Verfahren von der Internetseite [www.beuth.de](http://www.beuth.de) bezogen werden. Zudem besteht die Möglichkeit zur Einsichtnahme der planungsrechtlichen Grundlagen und Gesetze im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, 2.OG.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022; der Bebauungsplan Nr. 33/15 i.d.F. der 1. Änderung sowie eigene Erhebungen verwendet.

### 3. Inhalte der Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke 2442/44 (teilw.), 2442/45 (teilw.), 2442/246, 2442/247, 2442/248, 2442/249, 2442/250, 2442/251, 2442/252, 2442/253, 2442/254 und 2442/261 der Flur 1 in der Gemarkung Wismar und hat eine Größe von etwa einem Hektar. Derzeit wird die Fläche baulich erschlossen und die ersten Gebäude werden errichtet.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich, © GeoBasis DE/M-V 2023.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3, die durch ein festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger getrennt sind. Die Baugrenzen der Wohnbauflächen wurden so festgesetzt, dass diese drei Meter vom Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entfernt sind. Auch die in Aussicht genommene Grundstücksparzellierung wurde an diese Festsetzungen angepasst.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger wurde für die Erschließung mit Trinkwasser vorgesehen. Es war eine Ringleitung durch das Wohngebiet vorgesehen, die im weiteren Verlauf durch die öffentlichen Grünflächen geführt werden sollte.

Im Rahmen der Erschließung wurde diese Ringleitung jedoch nicht ausgebaut. Stattdessen verläuft entlang der Planstraße eine Trinkwasserleitung bis zur Wendeanlage bzw. bis zum westlichen Ende der Planstraße. Die geplanten Wohngrundstücke verfügen über Hausanschlüsse, die auf die Grundstücke vorgestreckt wurden.



Abb. 3: Auszug aus dem Ursprungsplan.

Für die Bebauung der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ergibt sich dadurch ein Bereich, der nicht baulich genutzt werden kann. Dies hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass mögliche Kaufinteressen die Grundstücke aufgrund des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nicht erwerben wollten.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 soll dieser Bereich deshalb neu geordnet werden. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorger entfällt ersatzlos, da es zur Sicherung der Erschließung nicht mehr notwendig ist. Die Baugrenzen des WA 2 und WA 3 werden verbunden und die Trennung der beiden Allgemeinen Wohngebiete wird zeichnerisch dargestellt. Eine Bebauung der betroffenen Grundstücke ist dann ohne Einschränkungen möglich.

### Sonstiges

In die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 wird die aktualisierte digitale Flurkarte übernommen. Es ergeben sich dadurch Veränderungen bzgl. der in Aussicht genommenen Grundstückspartzellierungen des Ursprungsplanes.

Im Rahmen des Ursprungsplanes wurde innerhalb des Geltungsbereiches eine unterirdische 20-kV Leitung zur künftigen Umverlegung in der Planzeichnung dargestellt. Die Umverlegung ist mittlerweile erfolgt, sodass sich für die privaten Grundstücke keine Einschränkungen durch diese Leitung ergeben. Auf die weitere Darstellung wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes deshalb verzichtet.

Alle textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V sowie textliche Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33/15 in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert weiter fort.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes bzgl. der Ver- und Entsorgung erfolgt im Wesentlichen über die vorhandenen Planstraßen. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Für einen weiteren Ausbau des Leitungsnetzes sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den Ver- und Entsorgungsträgern zu führen.

##### Trinkwasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für die Stadtwerke Wismar GmbH. Im Klußer Damm sowie in den Planstraßen befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke, Neuanschlüsse sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Die Wasserversorgung des Plangebietes kann über die in den öffentlichen Straßen verlegten Rohrleitungen gewährleistet werden. Die Grundstücke verfügen über Hausanschlüsse, die auf die privaten Flächen vorgestreckt wurden.



Abb. 4: Leitungsbestand der Stadtwerke Wismar GmbH innerhalb des Plangebietes. © Stadtwerke Wismar GmbH

##### Sonstiges

Die weiteren Parameter der Ver- und Entsorgung erfahren mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 keine Änderungen. Die Ver- und Entsorgung kann auf der Grundlage des Ursprungsplanes sichergestellt werden.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 umfasst einen Teilbereich des Ursprungsplanes, in dem ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. An dieser Entwicklung hält die Hansestadt Wismar weiterhin fest. Innerhalb des Geltungsbereiches werden derzeit erste Wohnhäuser errichtet, ein Teil der Erschließungsstraße sowie eine Baustraße wurden ebenfalls fertiggestellt.

Mit der hier behandelten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 gehen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechtes gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetzes einher. Damit entfällt eine weiterreichende naturschutzfachliche Betrachtung, insbesondere die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden im Rahmen der 2. Änderung nicht erhöht. Es wird lediglich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgehoben und damit einhergehend die Baugrenze zwischen den Flächen des WA 2 und WA 3 miteinander verbunden. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches in die bisher freie Landschaft erfolgt nicht.

Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

### **5.2 Artenschutz**

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Ursprungsplanes behandelt. Dieser trifft folgende Aussagen:

*Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage der durchgeführten Geländeerfassungen und der daraus abgeleiteten Potentialeinschätzung ist mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG bei Umsetzung der Planinhalte nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten (CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich.*

Auch unter Berücksichtigung der geringfügigen Verschiebung der Baugrenze wird den Aussagen zum speziellen Artenschutz weiterhin gefolgt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird aufgrund der bereits im Ursprungsplan erfolgten Argumentation weiterhin ausgeschlossen.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

## **6. Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 befinden sich in Privateigentum.

## **7. Durchführungsrelevante Hinweise**

Die im Bebauungsplan Nr. 33/15 gegebenen Hinweise hinsichtlich landschaftspflegerischer Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, Bodendenkmalen, Trinkwasserschutzzonen sowie gesetzlich geschützter Festpunkte werden durch die 2. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

gebilligt durch den Beschluss der Bürgerschaft vom

.....  
Der Bürgermeister

.....  
Amtsleiterin Bauamt