

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT	Nr.	VO/2018/2763 öffentlich
	Datum:	19.07.2018
	Verfasser:	Mahnel, Cornelia

**Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm", 1. Änderung,**

Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	13.08.2018	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	30.08.2018	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden aus der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 (2) BauGB sowie die während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" mit dem Ergebnis geprüft, dass die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme der

– Landrätin des LK NWM, Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

berücksichtigt werden.

Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen aus der Behörden- und aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geprüft und beschließt die Abwägung (Entscheidung über Stellungnahmen) entsprechend des Vorschlages der Verwaltung.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" nach Satzungsbeschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

3. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" für das Gebiet, welches begrenzt wird:

im Norden: durch den Kleingartenanlage „Klußer Damm“

im Osten : durch die Straße Klußer Damm

im Süden: durch die Kleingartenanlage „Am Karpfenteich“

im Westen: durch den Friedhof,

bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB und § 5 der Kommunalverfassung als Satzung. (Anlage 2)

4. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (Anlage 3)

5. Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Begründung:

Die Bürgerschaft der HWI hat auf ihrer Sitzung am 26.10.2017 (VO/2017/2392) beschlossen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird.

Die Planung wurde infolgedessen ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungen der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erarbeitet.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 15.02.2018 (VO2018/2555) gefasst. Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB fand in der Zeit vom 12.01.2018 bis einschließlich 15.02.2018 und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.04.2018 bis einschließlich 08.05.2018 statt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden sind in einer Tabelle erfasst, die einzelnen Sachpunkte mit einem Vorschlag für die Behandlung versehen und somit für die Abwägungsentscheidung vorbereitet worden. (Anlage 1)

Der Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, (Anlage 2) sowie die Begründung (Anlage 3) wurde entsprechend des Abwägungsvorschlages angepasst.

Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

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	

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	

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:

x	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Anlage 1 – Abwägung
Anlage 2 – Satzung
Anlage 3 – Begründung

Der Bürgermeister

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

Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ , 1. Änderung

Abwägung

zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen
gemäß § 1 (7) BauGB

**BEBAUUNGSPLAN NR. 33/15, 1. ÄNDERUNG
"WOHNGEBIET KLUßER DAMM"**

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER
ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE NACHBARGEMEINDEN**

- gemäß § 4 (2) BauGB / § 2 (2) BauGB vom 12.01.2018 bis 15.02.2018

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

- gemäß § 3 (2) BauGB vom 04.04.2018 bis 08.05.2018

I.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	§ 4(2) BauGB Schreiben vom	Planungsrechtl. Anregungen Hinweise	Vorschlag der Verwaltung
1.	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionaleentwicklung und Planen Postfach 1565 23958 Wismar	-	-	-
2.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	16.01.2018	-	K
3.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	01.02.2018	-	K
4.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abt. 4 (Naturschutz, Wasser, Boden) Bleicherufer 13 19053 Schwerin	01.02.2018	-	K
5.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz Ordnungsamt, Abt. Brandschutz Frische Grube 13 23966 Wismar	21.01.2018	-	K
6.	Der Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar	26.01.2018	-	K

7.	Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6-12 23970 Wismar	16.01.2018	-	K
8.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionaleentwicklung und Planen Postfach 1565 23958 Wismar	-	-	-
9.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin Graf-Schack-Allee 12 19053 Schwerin	-	-	-
10.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Tourismus und Weiterbe Lübsche Straße 23 23966 Wismar	-	-	-
11.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur SG <i>Schulverwaltung</i> c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionaleentwicklung und Planen Postfach 1565 23958 Wismar	-	-	-
12.	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionaleentwicklung und Planen Postfach 1565 23958 Wismar	07.02.2018	-	K
13.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionaleentwicklung und Planen Postfach 1565 23958 Wismar	07.02.2018	-	K
14.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbulasträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr	07.02.2018	-	K

Anlage 1 zur Beschlussvorlage VO/2018/ 2763- Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ , 1. Änderung

- Abwägung -

	c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Postfach 1565 23958 Wismar			
15.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159 19053 Schwerin	25.01.2018	-	K
16.	Der Bürgermeister als Straßenbausträger Bauamt Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar	24.01.2018	-	K
	Deutsche Telekom AG Niederlassung Potsdam PF 229 14526 Stahnsdorf	-	-	-
17.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung Werftstraße 1 23966 Wismar	09.02.2018	-	K

II. NACHBARGEMEINDEN		§ 4(2) BauGB Schreiben vom	Planungsrechtl. Anregungen Hinweise	Vorschlag der Verwaltung
18.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz	12.02.2018	-	K
19.	Amt Grevesmühlen-Land für die Gemeinde Gägelow Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	30.01.2018	-	K
20.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	-	-	-
21.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	-	-	-
22.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	-	-	-
23.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow Am Wehberg 17 23972 Dorf Mecklenburg	-	-	-
24.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	08.02.2018	-	K
25.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenbogen Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	14.02.2018	-	K
26.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel Gemeindezentrum 13 23999 Kirchdorf	-	-	-
III. ÖFFENTLICHKEIT		§ 3 (2) BauGB Schreiben vom	Planungsrechtl. Anregungen Hinweise	Vorschlag der Verwaltung
Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben				

ERKLÄRUNG

- K - Kenntnisnahme
- B - Berücksichtigung
- T - Teilweise Berücksichtigung
- N - Nichtberücksichtigung

Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ , 1. Änderung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 12.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Von 26 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 16 eine Stellungnahme abgegeben.

10 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben. Es ist davon auszugehen, dass von diesen Trägern wahrzunehmende Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss									
<p>Landkreis Nordwestmecklenburg Die Landrätin Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</p> <p style="text-align: right;">  13 12 </p> <hr/> <p><small>Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1505 • 23958 Wismar</small></p> <p>Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt Postfach 1245 23952 Wismar</p> <p>Auskunft erteilt Ihnen: Heike Gielow Dienstgebäude: Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen Zimmer Telefon Fax 2.219 03841/3040-6314 -86314 E-Mail: h.gielow@nordwestmecklenburg.de Ort, Datum: Grevesmühlen, 2018-2-07</p> <p>1.Änderung B-Plan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 12.01.2018, hier eingegangen am 16.08.2018</p> <p>Sehr geehrte Frau Prante, Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Textbebauungsplanes 1. Änderung B-Plan Nr. 33/15 der Hansestadt Wismar gem. § 13 BauGB mit Übersichtsplan, Textteil, Verfahrensvermerken und Begründung Stand Januar 2018. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM:</p> <table border="1" data-bbox="100 805 766 1045"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="vertical-align: top;"> FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde </td> <td style="vertical-align: top;"> FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulasträger </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> FD Öffentlicher Gesundheitsdienst </td> <td style="vertical-align: top;"> SG Schulverwaltung </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="vertical-align: top;"> FD Kataster und Vermessung </td> </tr> </table> <p>Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p> Heike Gielow SB Bauleitplanung</p> <p><small>Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar, Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76 ☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559 E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de</small></p> <p><small>Bankverbindung: Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS Gläubiger ID: DE46NWM00000033673 Homepage: www.nordwestmecklenburg.de</small></p> 	Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen		FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulasträger	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde	FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	SG Schulverwaltung	FD Kataster und Vermessung		<p>Die Beteiligung der Fachdienste wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen											
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulasträger										
	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde										
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	SG Schulverwaltung										
FD Kataster und Vermessung											

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">2</p> <p>Anlage Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Bauleitplanung</p> <p>I. Allgemeines</p> <p>Die Hansestadt Wismar möchte mit der vorliegenden Planung Ferienwohnungen im allgemeinen Wohngebiet ausschließen, um dem eigentlichen Ziel, hier überwiegend Flächen für die Wohnbebauung bereitzustellen, zu entsprechen.</p> <p>In der Vergangenheit hat es immer wieder Diskussionen und Rechtstreitigkeiten über die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in festgesetzten oder faktischen allgemeinen Wohngebieten gegeben, insbesondere, da auch die Rechtsprechung in den einzelnen Bundesländern hier zu unterschiedlichen Auslegungen gekommen ist.</p> <p>Der Gesetzgeber hat nunmehr mit dem neu eingefügten § 13 a in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt Klarheit geschaffen:</p> <p>§ 13a Ferienwohnungen (1) Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3.</p> <p>(2) Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.</p> <p>In der Einführung zum BauGB äußert sich Ministerialdirektor a.D. Dr. Peter Runkel sinngemäß: „Bei der BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke handelt es sich um eine sog. Ministerverordnung mit Zustimmung des Bundesrates nach Art. 80 GG, die auf Grund des § 9 a BauGB erlassen worden ist. Die in den Bauleitplänen getroffenen Darstellungen und Festsetzungen werden durch die Bestimmungen der BauNVO inhaltlich ausgefüllt (§ 1 Abs.3). Zugleich ermächtigt § 1 Abs.4 bis 10 die Gemeinden, von den Regelungen der BauNVO abweichende Festsetzungen zu treffen. Jeder Bebauungsplan ist im Zusammenhang mit der Fassung der BauNVO zu lesen, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung galt. Das gilt entsprechend auch für die jeweiligen Planänderungen oder Ergänzungen. Im Zusammenhang mit einem während ihrer Geltungsdauer beschlossenen Bebauungsplan sind die alten Fassungen der BauNVO regelmäßig weiter als Teil des Planinhaltes anzuwenden (sog. Schichtenbebauungspläne).“</p>	<p>Die Hinweise zu den rechtlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Auffassung der Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen des Landkreises Nordwestmecklenburg (LK NWM) als Rechtsaufsichtsbehörde für die Flächennutzungsplanung besteht kein Planungerfordernis, da der Ausschluss von Ferienwohnungen in Bestandsplänen, die vor dem 21.11.2017 (bzw. vor dem 13.05.2017 – Inkraftsetzung des BauGBÄndG 2017) beschlossen wurden, geregelt ist. Der LK NWM bezieht sich auf die Äußerungen von Ministerialdirektor a.D. Dr. Peter Runkel in der Einführung zum BauGB. Jeder Bebauungsplan ist hiernach im Zusammenhang mit der Fassung der BauNVO zu lesen, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung galt. Da der Bebauungsplan Nr. 76/09 bereits am 20.06.2016 beschlossen wurde, gilt hier die BauNVO vom 23.01.1990 mit ihrer letzten Änderung vom 11.06.2013. Hinsichtlich der Ergänzung des § 13a BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 lässt sich weder in einer Überleitungs-vorschrift zum BauGB noch zur BauNVO eine Rückwirkung auf Bestandspläne entnehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">3</p> <p>„Bei der BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke-handelt es sich um eine sog. Ministerverordnung mit Zustimmung des Bundesrates nach Art. 80 GG, die auf Grund des § 9 a BauGB erlassen worden ist. Die in den Bauleitplänen getroffenen Darstellungen und Festsetzungen werden durch die Bestimmungen der BauNVO inhaltlich ausgefüllt (§ 1 Abs.3). Zugleich ermächtigt § 1 Abs.4 bis 10 die Gemeinden, von den Regelungen der BauNVO abweichende Festsetzungen zu treffen. <u>Jeder Bebauungsplan ist im Zusammenhang mit der Fassung der BauNVO zu lesen, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung galt. Das gilt entsprechend auch für die jeweiligen Planänderungen oder Ergänzungen.</u> Im Zusammenhang mit einem während ihrer Geltungsdauer beschlossenen Bebauungsplan sind die alten Fassungen der BauNVO regelmäßig weiter als Teil des Planinhaltes anzuwenden (sog. Schichtenbebauungspläne).“ Hinsichtlich der Ergänzung des § 13a BauNVO lässt sich weder in einer Überleitungsvorschrift zum BauGB noch zur BauNVO eine Rückwirkung auf Bestandspläne entnehmen.</p> <p>Somit ist für die Beurteilung der Art der baulichen Nutzung (hier die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Ferienwohngen) im Geltungsbereich des, am 30.06.2016 beschlossenen B-Planes Nr. 76/09, die zum damaligen Zeitpunkt gültige Fassung der BauNVO anzuwenden. Dazu auch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18. Oktober 2017 4 CN 6.17.</p> <p>Somit waren zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 26.05.2016 zum Bebauungsplan Nr. 82 „Wohngebiet Seebad Wendorf“, Ferienwohnungen weder als nicht störende Gewerbebetriebe noch als Beherbergungsbetriebe nach der Rechtsprechung unseres Landes einzustufen, und somit auch nicht ausnahmsweise im WA zulässig.</p> <p>Dies vorangestellt lässt sich feststellen, dass der Ausschluss von Ferienwohnungen in Bestandsplänen, die vor dem 21.11.2017 beschlossen wurden, geregelt ist.</p> <p>Es ist jedoch nachvollziehbar, dass die Stadt, auf Grund der kontroversen Diskussionen um die Ferienwohnungen die Gesetzesänderung zum Anlass nimmt und die geänderte BauNVO zur Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen wählt und damit den Planungswillen der Stadt gegenüber den Bauwilligen zum Thema Ferienwohnungen klargestellt und somit ggf. auch Widerspruchsverfahren vermeidet. Dass die Stadt es von daher für städtebaulich erforderlich hält sich mit dem Thema Ferienwohnungen auseinanderzusetzen sollte dann auch so deutlich in der Begründung als Planungsanlass zum Ausdruck kommen.</p> <p>Im Ergebnis soll mit der Planänderung eine Klarstellung dessen erfolgen, was bisher geregelt ist, unter Berücksichtigung der aktuellen BauNVO.</p> <p>Das <u>Planungsziel</u> der Stadt, wie es aus der Begründung hervorgeht, unter Bezugnahme auf die Fassung der BauNVO vom 21.11.2017 für die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Ferienwohnungen im gesamten Bebauungsplan Rechtssicherheit zu schaffen, kann mit der vorliegenden Fassung <u>nicht vollumfänglich umgesetzt</u> werden.</p> <p><u>Ferienwohnungen im WA</u> Da Ferienwohnungen gem. § 13 a Satz 2 BauNVO auch zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören und diese im Ursprungsplan und mit der 1. Änderungen</p>	<p>Somit wäre ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan bezüglich der Festsetzungen zu Ferienwohnungen nicht erforderlich.</p> <p>In anderen Rechtsauffassungen u.a. von Vertretern des Landes M-V wird jedoch die These vertreten, dass der § 13a BauNVO eine Klarstellung und keine Änderung der BauNVO bedeutet. Es ist daher nicht möglich, auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Rechtsgrundlagen abzustellen. Hiernach besteht also Rückwirkung. Es wird daher empfohlen, in rechtskräftigen Bebauungsplänen zur Sicherung des Planungswillens ein Änderungsverfahren zur Anpassung der Festsetzungen vorzunehmen. Dies erfolgt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76/09.</p> <p>In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf die unterschiedlichen Rechtsauffassungen und dem Umgang damit im Planverfahren eingegangen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den LK NWM nachvollziehbar ist, dass es die Stadt auf Grund der kontroversen Diskussionen um die Ferienwohnungen für städtebaulich erforderlich hält sich mit diesem Thema auseinanderzusetzen. Dies sollte in der Begründung als Planungsanlass zum Ausdruck kommen. Die Begründung Pkt. 1.1 wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis, dass das Planungsziel der Stadt mit der vorliegenden Fassung (Stand: Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB) nicht vollumfänglich umgesetzt werden kann wurde geprüft. Die Festsetzung I. wurde bereits in der Entwurfsfassung zur Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB geändert und entsprechend dem Vorschlag der der Stabstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen des Landkreises Nordwestmecklenburg (LK NWM) ergänzt. Ferienwohnungen sollen weder als Betriebe des Beherbergungsgewerbes noch als sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig sein.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">4</p> <p>und der Wohnfläche) etwas überschritten werden können. Niemals darf jedoch die geänderte Nutzungsweise für das einzelne Gebäude prägend werden" (Urt. v. 25. 1. 1985 – 4 C 34.81 –, aaO vor §§ 1–15; ebenso VGH Kassel, Urt. v. 26. 10. 2009, Zit. Rn. 7). (EZBK/Stock BauNVO § 13 Rn. 34-38, beck-online).</p> <p>Will die Stadt Ferienwohnungen im WA generell ausschließen, so muss sie diese auch als besondere Art des Beherbergungsbetriebes ausschließen. Damit sind Beherbergungsbetriebe in der originären Form weiterhin ausnahmsweise zulässig, aber die spezielle Form der Ferienwohnung ausgeschlossen. Das ist eine Feinsteuerung über § 1 Abs.9 BauNVO. Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Rechtfertigung sind in der Begründung darzulegen.</p> <p><u>II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u></p> <p>In die Präambel sollte der Planungsanlass (rechtssicherer Umgang mit Ferienwohnungen) unter Beachtung des § 13 a der BauNVO vom 21.11.2017 mit aufgenommen werden.</p> <p><u>Geltungsbereich</u></p> <p>Der Geltungsbereich ist ggf. anzupassen.</p> <p><u>III. Text – Teil B:</u> Ich empfehle hier folgende Überschrift: <u>Auf den Bebauungsplan ist die BauNVO vom 21.11.2017 anzuwenden</u></p> <p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Die Stadt hat bereits in ihrem Ursprungsplan die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, zu denen nunmehr unter Hinweis auf § 13 a BauNVO auch die Ferienwohnungen zählen, womit sich die Stadt in ihrer Begründung auseinandergesetzt hat, ausgeschlossen. Soll hier ein besonderer Hinweis auf die Ferienwohnungen auch für jeden Bauwilligen ersichtlich aufgenommen werden, so empfehle ich, um Missverständnisse auszuschließen folgende Formulierung:</p> <p>Der Ausschluss von Ausnahmen unter Pkt. 1.3 des Ursprungsplanes wird wie folgt ergänzt:</p> <p>- Im allgemeinen Wohngebiet sind auch Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 13 a Satz 1 BauNVO, unzulässig .</p> <p>Und in Auseinandersetzung mit den Beherbergungsbetrieben:</p> <p>Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe gem. § 13 a Satz 2 BauNVO sind unzulässig.</p> <p>Der Hinweis unter dem Geltungsbereich zur Fortgeltung aller textl. Festsetzungen des Ursprungsplanes sollte dann hier mit aufgenommen werden.</p> <p><u>IV. Begründung</u> In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise und Ergänzungen abzustellen. Sie ist dementsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, die Präambel wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, der Text – Teil B wird entsprechend angepasst. Der Ausschluss auch der Zulässigkeit von Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes erfolgt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss												
	<p>FD Bauordnung und Umwelt (13)</p> <p>Untere Wasserbehörde:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td></td> </tr> </table> <p>Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ sind wasserrechtliche Belange nicht betroffen.</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 277 1) LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432) AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905) BauGB Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W. v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013</p> <p style="text-align: right;">(12)</p> <p>Untere Naturschutzbehörde: Dr. Podelleck</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td></td> </tr> </table>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.		Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.		Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde auf keine entgegenstehende Belange hinweist. Es wird zur Kenntnis genommen, dass wasserrechtliche Belange durch die Planung nicht betroffen sind.</p> <p>Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde auf keine entgegenstehende Belange hinweist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.															
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.															
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.															
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.															
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.															
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.															

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">6</p> <p>Von der 1. Änderung werden Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt.</p> <div style="background-color: #cccccc; padding: 2px; margin: 5px 0;">Rechtsgrundlagen</div> <p>Bundenaturschutzgesetz</p> <p>FD Bau und Gebäudemanagement Straßenbaulastträger zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p> <p>FD Kataster und Vermessung</p> <p><u>Siehe Anlage</u></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange von Naturschutz und Landschaftspflege durch die Planung nicht berührt sind.</p> <p>Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Straßenbaulastträgers des LK NWM keine Einwände gegen die Planung bestehen, weil keine Straßen und Anlagen der eigenen Trägerschaft betroffen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Landkreis Nordwestmecklenburg Die Landrätin Kataster- und Vermessungsamt</p>  <hr/> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1303 • 23903 Wismar</p> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg Bauordnung und Planung Frau Gielow Rostocker Straße 76 23970 Wismar</p> <p>Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom: 22.01.18</p> <p>Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan Satzung der Hansestadt Wismar über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Hiermit verweise ich auf die Bescheinigung 2015-B1-0125 aus dem Jahre 2015 Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.</p> <p>Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.</p> <p>Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Wienhold</p> <p>Anlagen: A4 1x aktueller Flurkartenauszug; 1x AP- Übersicht Maßstab 1:2000</p> <p>Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76</p> <p>Bankverbindung: Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest BLZ: 140 510 03; Konto-Nr. 1 000 034 549 IBAN: DE51 1405 1000 1000 0345 46; BIC: NOLADE21NIS Gläubiger ID: DE48NW000000033673</p> <p>{ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-0559 E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de</p>  <p>Homepage: www.nordwestmecklenburg.de</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder Einwände noch Bedenken seitens des Katasteramtes bestehen.</p> <p>Die vorliegende Planung bezieht sich ausschließlich auf den Text Teil B zum rechtssicheren Umgang mit Ferienwohnungen unter Beachtung des § 13a der BauNVO vom 21.11.2017.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



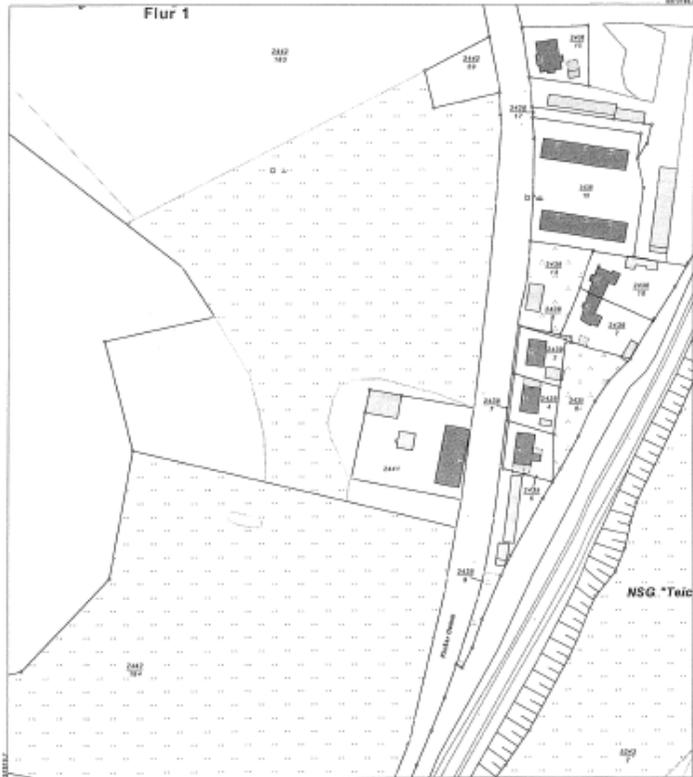
Kataster- und Vermessungsamt
 für den Landkreis
 Nordwestmecklenburg
 Rostocker Str. 76
 23970 Wismar

**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**
 Liegenschaftskarte MV 1:2000

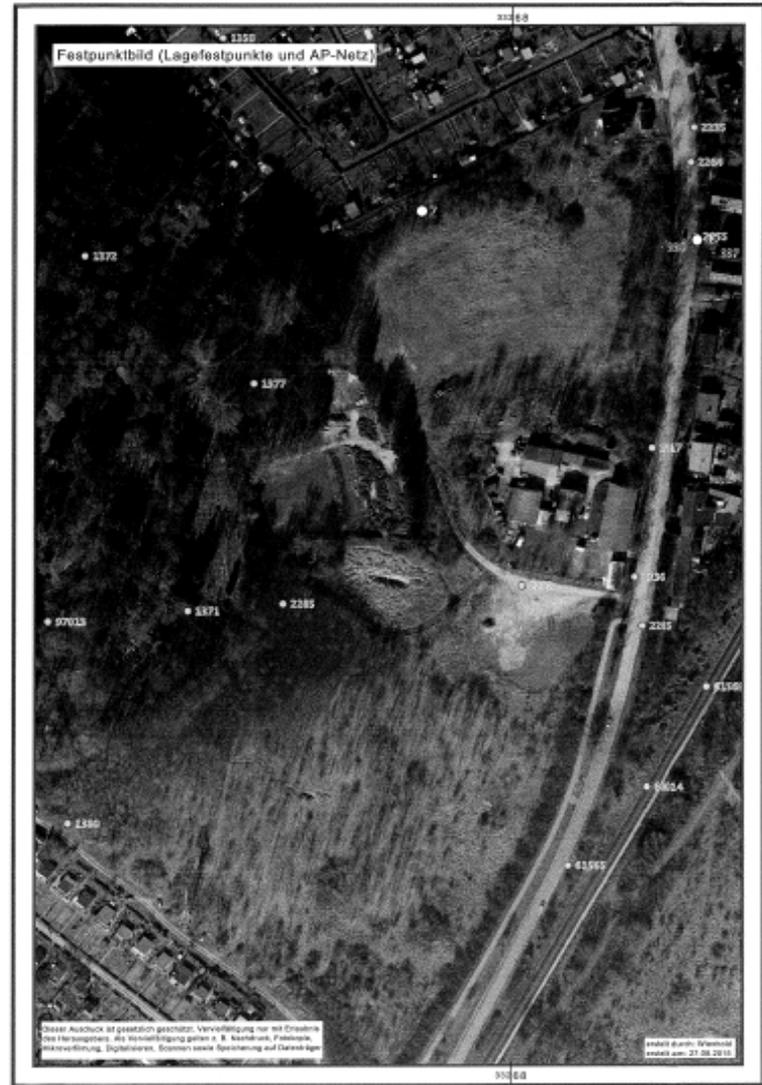
Erstellt am 27.08.2018

Flurstück: 2442/183
 Flur: 1
 Gemarkung: Wismar

Gemeinde: Wismar, Harmsstadt
 Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg
 Lage: Wesenweg



© Vermessungs- und Geoformalmsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
 Verfielbarkeit, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der
 Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoformalmsbehörden. Davon ausgenommen sind
 Verwendungen zu innerbetrieblichen Zwecken oder zum allgemeinen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1
 GeoformalmsD M-V). Der Orthofotobestand wurde optisch nicht überprüft. Die Darstellung ist i. d. R. aus der
 Digitalisierungsgrundlage abgeleitet und weicht daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für
 technische Anforderungen geeignet.



Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Hansestadt Wismar Der Bürgermeister 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung Untere Immissionsschutzbehörde</p> <p style="text-align: right;">Wismar, den 16.01.2018 SB: Herr Faasch Tel.: 251-6026</p> <p style="text-align: right;">②</p> <p>60 Bauamt 60.2 Abt. Planung Frau Mahnel</p> <p>Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, 1. Änderung</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken oder Versagensgründe gegen die oben genannten Planentwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 33/15 mit Bearbeitungsstand vom Januar 2018.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  S. Faasch SB Umwelt</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Versagensgründe gegen den Planentwurf bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="text-align: center;">  ④ </div> <hr/> <p style="text-align: center;">Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg</p> <p style="text-align: center;">StALU Westmecklenburg Bleichenufer 13, 18053 Schwerin</p> <p>Hansestadt Wismar z. H. Frau Mahnel Postfach 1245 23952 Wismar</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p style="font-size: 8px;">Hansestadt Wismar Bauamt Anstaltler - 5. FEB 2018</p> <p style="font-size: 12px;">622</p> </div> <div> <p style="font-size: 8px;">Telefon: 0385 / 59 58 6-143 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Heike Six</p> <p style="font-size: 8px;">AZ: StALU WM-029-18-0122-74007 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Schwerin, 1. Februar 2018</p> </div> </div> <p>Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, 1. Änderung</p> <p>Ihr Schreiben vom 12. Januar 2018</p> <p>Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten</p> <p>Den Bebauungsplan habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch die 1. Änderung des geplanten Bebauungsplanes Nr. 33/15 werden ca. 5,8 ha Fläche (keine landwirtschaftliche Fläche) verbraucht. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb bzw. außerhalb des Baugebietes umgesetzt. So soll ein Ökokoito genutzt oder ein Teil der Maßnahmen auf dem nahe liegenden Friedhof umgesetzt werden.</p> <p>Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.</p> <p>2. Integrierte ländliche Entwicklung</p> <p>Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: 8px;"> <div> <p>Hausanschrift: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg Bleichenufer 13 18053 Schwerin</p> </div> <div> <p>Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0 Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570 E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de</p> </div> </div>	<p>Die gegebenen Aussagen beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. 33/15, der seit 21.01.2017 rechtskräftig ist und dessen geplante Maßnahmen sich seit dieser Zeit in der Realisierung befinden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken seitens des StALU geäußert werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet und dass deshalb Bedenken und Anregungen nicht geäußert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">2</p> <p>3. Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>3.1 Naturschutz</p> <p>Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.</p> <p>3.2 Wasser</p> <p>Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.</p> <p>3.3 Boden</p> <p>Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.</p> <p>Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.</p> <p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</p> <p>4.1 Immissions- und Klimaschutz</p> <p>4.2 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</p> <p>Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind keine Anlagen bekannt, die nach dem BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden.</p> <p>4.3 Lärmimmissionen</p> <p>Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.</p> <p>Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:</p> <p>Allgemeine Wohngebiete (WA)</p> <p>tags 55 dB (A) nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A)</p> <p>Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des StALU nicht berührt sind. Es wird eine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. (siehe Pkt. 12)</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Gewässer erster Ordnung nicht berührt sind und aus Sicht des StALU keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Die Hinweise auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster und den Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen sowie auf gesetzliche Grundlagen werden zur Kenntnis genommen. Diese gelten unabhängig vom Bauleitplanverfahren.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet und seiner immissionsschutzrechtlichen Umgebung keine Anlage bekannt ist, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurde.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten sind.</p> <p>Hinweis: im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 wurde ein Schallgutachten erstellt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen sind Grundlage für die Festsetzungen der Schallschutzmaßnahmen (Teil A und Teil B Nr. I 7.) Diese bleiben bestehen und werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Die Orientierungswerte werden weiterhin eingehalten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">3</p> <p>4.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.</p> <p>Im Auftrag</p>  <p>Henning Remus</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauausführung. Ein textlicher Hinweis zum Umgang mit Auffälligkeiten u.ä. bei Erdarbeiten ist weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 33/15 (Teil B Text Nr. VI/ 10.)</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> 5 </div> <div style="margin-top: 20px;">  </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>Hansestadt Wismar Postfach 1245 • 23952 Wismar Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt PF 12 45 23952 Wismar</p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>Der Bürgermeister Ordnungsamt Abt. Brandschutz</p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>Ihre Nachricht: Unser Zeichen: Bearbeiter: Jürgen Schmidt Zimmer: 208 Telefon: 03841 251 33-53 / - 41 Fax: 03841 251-3342 E-Mail: Ju.Schmidt@wismar.de Datum: 21.01.2018</p> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, 1. Änderung</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich habe den o.g. Planentwurf erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>Es bestehen keine fachspezifischen Anregungen oder Bedenken</p> <p>Mit freundlichem Grüß im Auftrag  BOI Jürgen Schmidt SBL Vorbeugender Brandschutz</p> </div>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Brandschutzbehörde keine fachspezifischen Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>60 – Bauamt 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz</p> <p style="text-align: right;">Wismar, den 26.01.2018 Bearbeiter: Frau Feichtinger</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 20px;"> <p style="font-size: small;">Marschweg 10/11 Bauamt Arbeitsort</p> <p style="text-align: center;">29. JAN. 2018</p> <p style="font-size: x-small;">~ 60.3</p> </div> <div style="text-align: center;">6</div> </div> <p><u>im Hause</u></p> <p>Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, 1. Änderung hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (2) BauGB</p> <p>hier: gemeinsame Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde sowie der unteren Behörde für Bodendenkmalschutz</p> <p>Sehr geehrte Frau Mahnel,</p> <p>der 1. Planänderung steht aus baudenkmalpflegerischer und bodendenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen.</p> <p>Die Belange der Baudenkmalspflege und der Bodendenkmalspflege werden durch die geplante Änderung nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p><i>Feichtinger</i> Feichtinger</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der 1. Planänderung aus baudenkmalpflegerischer und bodendenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegensteht und dass die Belange der Baudenkmalspflege und der Bodendenkmalspflege durch die geplante Änderung nicht berührt werden.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss												
	<div style="text-align: center;">  </div> <p>Stadtwerke Wismar GmbH Postfach 11 11 23911 Wismar</p> <p>Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Frau Mahnel Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> Stadtwerke Wismar Gasnetz Amtseleiter 19. JAN. 2018  </div> <p>Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6 - 12 23970 Wismar</p> <p>Telefon: 03841 233 0 Service-Hotline: 03841 233 332 Fax: 03841 233 111 service@stadtwerke-wismar.de www.stadtwerke-wismar.de</p> <table border="0" style="width: 100%; font-size: small;"> <tr> <td>Ihre Nachricht vom</td> <td>Ihr Zeichen</td> <td>Uhrer Zeichen</td> <td>Bearbeiter</td> <td>Telefondurchwahl</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>12.01.2018</td> <td></td> <td>TG/S</td> <td>Herr Siedenschnur</td> <td>03841 233-450</td> <td>16.01.2018</td> </tr> </table> <p>Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, 1. Änderung Reg. Nr.: 23/18, Az.: 5-016</p> <p>Sehr geehrte Frau Mahnel,</p> <p>zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ lagen uns folgende Unterlagen zur Einsicht- und Stellungnahme vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anschreiben Hansestadt Wismar vom 12.01.2018 - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, 1. Änderung, Stand: Januar 2018 - 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ <p>Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH haben als Träger öffentlicher Belange keine weiteren Forderungen oder Hinweise zum oben genannten Bebauungsplan.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Ihre Stadtwerke Wismar GmbH</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  i. V. André-Maron </div> <div style="text-align: center;">  i. A. Philipp Siedenschnur </div> </div>	Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Uhrer Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum	12.01.2018		TG/S	Herr Siedenschnur	03841 233-450	16.01.2018	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH keine weiteren Forderungen oder Hinweise zum Bebauungsplan haben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Uhrer Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum										
12.01.2018		TG/S	Herr Siedenschnur	03841 233-450	16.01.2018										

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg</p>  <p><small>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159, 18053 Schwerin</small></p> <p>Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 239652 Wismar</p> <p><small>Bearbeiter: Theresa Werner Telefon: 0385 588 89 161 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: theresa.werner@arlwm.mv-regierung.de AZ: 120-508-15/18 Datum: 25.01.2018</small></p> <p>Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar</p> <p>Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom: 12.01.2018 (Posteingang: 16.01.2018)</p> <p>Sehr geehrte Frau Mahnel,</p> <p>die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.</p> <p>Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele Zur Bewertung hat der Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar bestehend aus Begründung und textlichen Festsetzungen (Stand: Januar 2018) vorgelegen.</p> <p>Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 33/15 der Hansestadt Wismar wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung trifft die Hansestadt Wismar die Festsetzung, dass im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) mit seinen Teilbereichen WA 1 bis WA 7 des rechtskräftigen B-Plans Nr. 33/15 Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.</p> <p>Raumordnerische Bewertung Durch das o.g. Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.</p> <p>Bewertungsergebnis</p> <p><small>Anschrift: Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159, 18053 Schwerin Telefon: 0385 588 89190 Fax: 0385 588 89190 E-Mail: poststelle@arlwm.mv-regierung.de</small></p>	<p>Die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aufführung der vorgelegten Unterlagen und Planungsziele wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt werden</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Der 1. Änderung des B-Plans Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ der Hansestadt Wismar stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.</p> <p>Abschließende Hinweise Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.</p> <p>Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Theresa Werner</p> <p>Verteiler 2. Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail 3. EM VIII 3 – per Mail</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der 1. Änderung des B-Plans Nr. 33/15 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die landesplanerische Stellungnahme auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung bezieht und der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vorgreift sowie dass die Stellungnahme nur solange gilt, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.</p> <p>Die Bitte um Übersendung eines Exemplars des genehmigten Planes an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wird zur Kenntnis genommen, die Übersendung der Unterlagen erfolgt entsprechend nach Abschluss des Verfahrens.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>6013 Bauamt SG Straßenverwaltung im Hause</p> <p style="text-align: right;">Wismar den 24.01.2018 Bearbeiter : Frau Petzke</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div data-bbox="548 454 734 582"> </div> <div data-bbox="795 446 862 502"> <p>16</p> </div> </div> <p>60.20 Bauamt, Abt. Planung im Hause</p> <p>Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ 1. Änderung</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (Bau GB) Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Mahnel,</p> <p>zu der o.g. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/15 gibt es aus Sicht der Straßenverwaltung keine weiteren Hinweise und Anmerkungen.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>im Auftrag Petzke Straßenverwaltung</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es aus Sicht der Straßenverwaltung keine weiteren Hinweise und Anmerkungen gibt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 <p>60 - Bauamt Abt. Planung</p> <p>Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung 17</p> <p>Bearbeiter: Frau Kalsow Telefon: 7 49-402 Fax: 7 49-444 E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de Datum: 09-02-2018</p> <p>Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet KluBer Damm“ – 1. Änderung</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass zum o. g. Bebauungsplan von Seiten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung, keine Einwände bestehen.</p> <p>Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p>  <p>Dittmer Bereichsleiterin</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des EVB, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung zum Bebauungsplan keine Einwände bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 <p style="text-align: right;">12. Februar 2018</p> <p>Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, 1. Änderung Stellungnahme der Gemeinde Zierow als Nachbargemeinde</p> <p>Sehr geehrte Frau Mahnel,</p> <p>mit Schreiben vom 12. Januar 2018 (Eingang 15. Januar 2018) baten Sie um die Stellungnahme zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ 1. Änderung der Hansestadt Wismar.</p> <p>Die Gemeinde Zierow äußerte bereits in der Sitzung am 25. November 2015 weder Anregungen noch Bedenken zu oben genannten Plan. Da Planungen der Gemeinde Zierow nicht berührt werden.</p> <p>Daher behält die Stellungnahme vom 25. November 2015 vollinhaltlich ihre Gültigkeit.</p> <p>Zu unserer Entlastung sende ich Ihnen die Unterlagen zurück.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> I.A. M. Schulz Fachbereichsleiterin Bauwesen</p> <p><small>Bankverbindungen: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest BIC: DE99 1466 1000 1000 0073 430 SWIFT-BIC: NOLADE31WRS</small></p> <p><small>Sprechzeiten: dienstags, mittwochs, sonntags, feiertage 08.30 Uhr - 12.30 Uhr dienstags 13.30 Uhr - 16.00 Uhr sonntags 13.30 Uhr - 16.00 Uhr</small></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Zierow zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 33/15 weder Anregungen noch Bedenken äußert. Die Planungen der Gemeinde Zierow werden durch diese Planungen nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="text-align: center;">  <p>Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister</p> <p>Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bemstorf, Gägelow, Pleschow, Roggenstorf, Rühning, Slepenitztal, Tesdorf-Sternforf, Upani, Wernow</p> <p>Für die Gemeinde Gägelow</p> </div> <p>Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen</p> <p>Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>Verwaltungsbehörde Gägelow Amtsleiter - 7 FEB 2018</p> <p><i>[Handwritten Signature]</i></p> </div> <p>Geschäftsbereich: Bauamt Zimmer: 2.1.10 Es schreibt Ihnen: Frau Mitschke Durchwahl: 03001 723 165 E-Mail-Adresse: g.mitschke@grevesmuehlen.de info@grevesmuehlen.de Akteurzeichen: 0004/mst</p> <p>Datum: 30.01.2018</p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 der Hansestadt Wismar für das „Wohngebiet Klußer Damm“ Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf (Stand: Januar 2018)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von Seiten der Gemeinde Gägelow bestehen keine Anregungen zum Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33/15.</p> <p>Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichem Gruß im Auftrag</p> <p><i>[Handwritten Signature]</i> Holger Janke Leiter Bauamt</p> <div style="font-size: small; margin-top: 20px;"> <p>Telefon: 03989 (723-0) Öffnungszeiten: Di., Do. 09:00 - 12:00 Uhr Bankverbindung: Sparkasse MNRW BIC: NOLADE21315 IBAN: DE95 1405 1500 0382 06 Telefon: 03989 (723-111) Do. 13:00 - 16:00 Uhr Volks- und Raiffeisenbank GENODEF33HAN DE90 1409 1308 0022 5191 27 Do. 13:00 - 16:00 Uhr Deutsche Kreditbank AG BYLADEM1001 DE51 1203 0000 0800 1082 89</p> </div> <p style="text-align: center; font-size: x-small;">** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Gemeinde Gägelow keine Anregungen zum Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33/15 bestehen und wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss		
	<p style="text-align: right;">(24)</p> <p style="text-align: center;">Amt Neuburg Die Amtsvorsteherin</p> <p style="text-align: center;">Bau und Liegenschaften</p> <p>Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg</p> <hr/> <p>Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung Planung Postfach 1245 23952 Wismar</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung 14. FEB. 2018</td> <td> Sprechtage Dienstag 9.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr Donnerstag 9.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr Freitag 9.00-12.00 Uhr </td> </tr> </table> <p>Bearbeiter Tel-Durchwahl Aktenzeichen Datum Juliane Röger 038426/410-31 BL/ru 08.02.2018</p> <p>Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, 1. Änderung</p> <p>- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauBG</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ (1. Änderung) gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken. (Beschluss-Nr. 351-38/18)</p> <p>Mit freundlichem Gruß im Auftrag</p> <p><i>Lange</i> Lange Abteilungsleiter</p> <hr/> <p><small>Telefon: 0384264100 / Telefax: 03842620031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1800 007 762, IBAN: DE78140510001000077 62, BIC: NOLADE33WIS Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE7514061309093221156, BIC: GENODEF1GUE Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 399 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94120300000000020432, BIC: BYLADEM1001</small></p>	Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung 14. FEB. 2018	Sprechtage Dienstag 9.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr Donnerstag 9.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr Freitag 9.00-12.00 Uhr	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 (1. Änderung) gibt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung 14. FEB. 2018	Sprechtage Dienstag 9.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr Donnerstag 9.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr Freitag 9.00-12.00 Uhr				

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">(25)</div> <p style="text-align: center;">Amt Neuburg Die Amtsvorsteherin</p> <p style="text-align: center;">Bau und Liegenschaften</p> <p><small>Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg</small></p> <hr/> <p>Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung Planung Postfach 1245 23952 Wismar</p> <p style="text-align: right;">Sprechtag Dienstag 8.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr Donnerstag 8.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr Freitag 8.00-12.00 Uhr</p> <div style="border: 1px solid black; width: fit-content; margin: 10px auto; padding: 2px;"> <p style="text-align: center; font-size: small;">Hauptstadt Wismar Datum: 19 FEB 2018</p> </div> <p>Bearbeiter: Juliane Rüger Tel.-Durchwahl: 038426/410-31 Unterschrift:  Abzeichen:  Datum: 14.02.2018</p> <p>Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, 1. Änderung</p> <p>- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauBG</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, 1. Änderung gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken. (Beschluss-Nr. 186-23/18)</p> <p>Mit freundlichem Gruß im Auftrag</p> <p> Lange Abteilungsleiter</p> <p style="font-size: x-small; margin-top: 20px;">Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrales@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 067 762, IBAN: DE781405100010000607762, BIC: NOLADE2333 Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1158, IBAN: DE7514061308000321156, BIC: GENODEF33HAN Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94120300000000000432, BIC: BYLADEM1001</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33/15 (1. Änderung) gibt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“ , 1. Änderung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

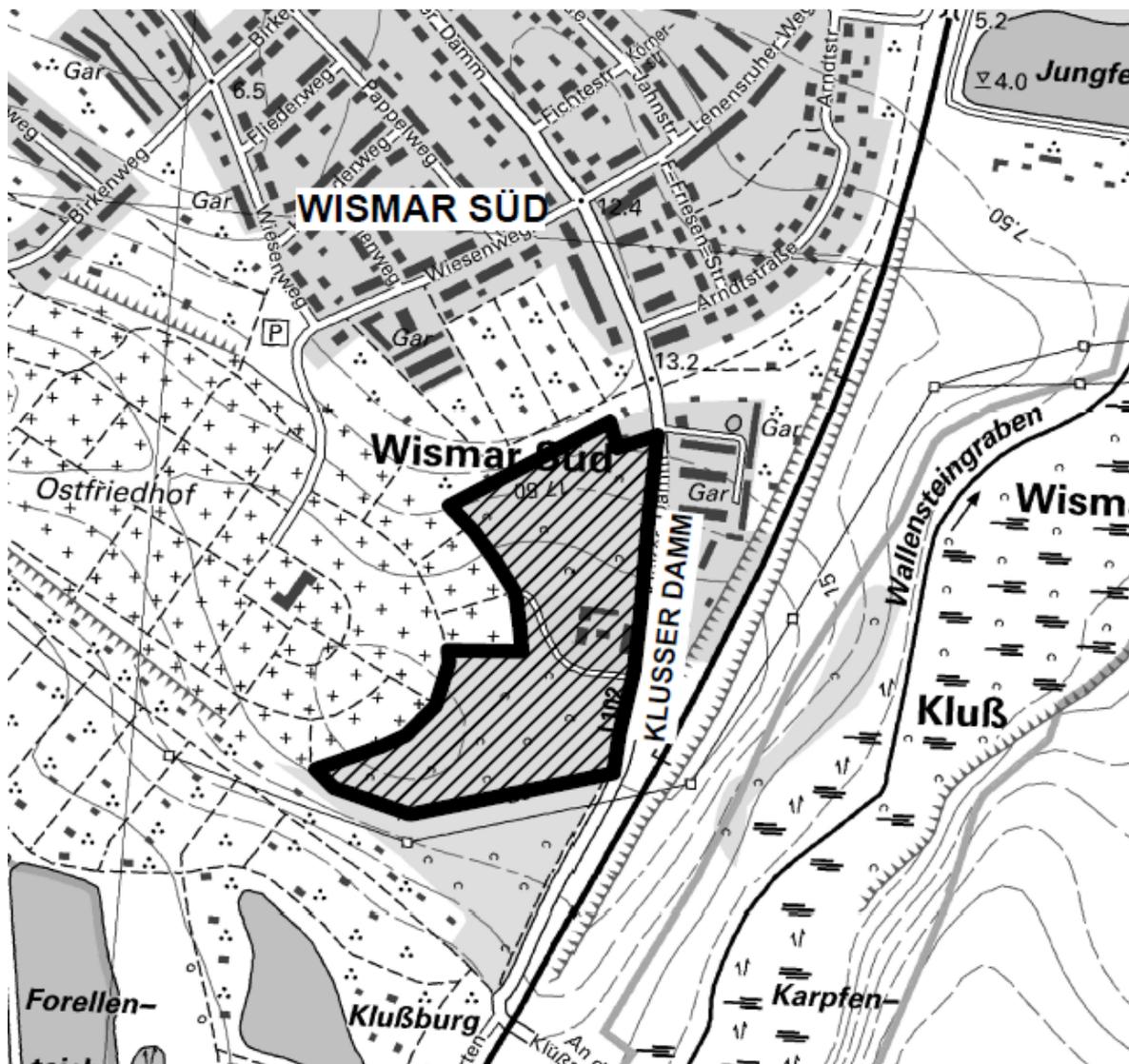
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, 1. Änderung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2018 bis einschließlich 08.05.2018 öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung wurde keine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen vorgebracht.

1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 33/15 „WOHNGEBIET KLUßER DAMM“

Auf der Grundlage des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird zum rechtssicheren Umgang mit Ferienwohnungen unter Beachtung des § 13a der BauNVO vom 21. November 2017 und nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom der Textbebauungsplan für das Bebauungsplangebiet Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“, 1. Änderung als Satzung erlassen.

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 33/15, 1. Änderung:



TEIL B TEXT

Die Festsetzungen im Textbebauungsplan gelten zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 33/15. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33/15, Rechtskraft vom 21.01.2017, gelten fort.

Auf den Geltungsbereich der 1. Änderung ist die BauNVO vom 21.11.2017 anzuwenden.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9, § 4 Abs. 3 Nr. 2 und § 13a Satz 1 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33/15

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.10.2017.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 25.11.2017 erfolgt.

Wismar,

Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar,

Der Bürgermeister

- 3.1 Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 15.02.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar,

Der Bürgermeister

- 3.2 Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2018 bis 08.05.2018 während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.30 Uhr, Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 17.30 Uhr und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben am 24.03.2018 ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt. Zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Bauamt waren diese zeitgleich auf der Homepage der Hansestadt Wismar unter http://www.wismar.de/Bürger/Aktuelles/Öffentliche_Auslegungen/ einsehbar.

Wismar,

Der Bürgermeister

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

Wismar,

Der Bürgermeister

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

Wismar,

Der Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar,

Der Bürgermeister

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

Wismar,

Der Bürgermeister

8. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage der Hansestadt Wismar.

Wismar,

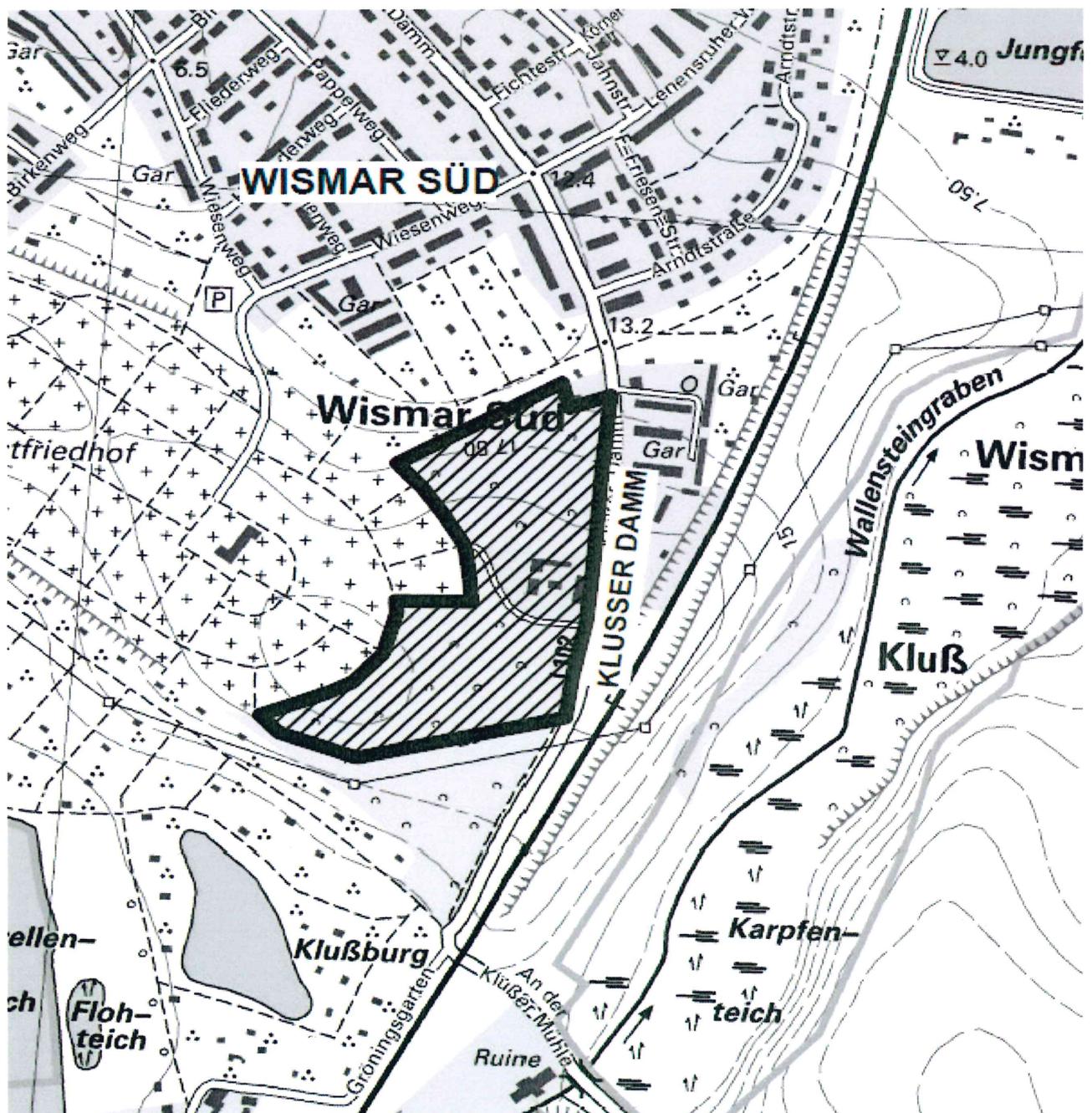
Der Bürgermeister

9. Katastervermerk
Ein Katastervermerk ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 33/15, 1. Änderung nur die Art der baulichen Nutzung regelt. Einer geometrisch einwandfreien Darstellung baulicher Anlagen, Straßen, Wege und Plätze bedarf es nicht.

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33/15 "WOHNGEBIET KLUßER DAMM"

STAND: AUGUST 2018



INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

- 1.1 Allgemeines
- 1.2. Geltungsbereich
- 1.3. Einordnung der Planung
- 1.4. Übergeordnete Planungen
- 1.5. Planungsabsichten und Ziele
- 1.6. Rechtsgrundlagen

2. Planinhalt

Art und Maß der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014//52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) ist am 13. Mai 2017 in Kraft getreten.

Dieses BauGBÄndG 2017 dient u.a. zum einen der Anpassung des Baugesetzbuchs an die Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 124 vom 25.4.2014 S. 1) (UVP-Richtlinie). Zum anderen wird die Innenentwicklung gestärkt.

Das Gesetz greift zudem weitere städtebauliche Anliegen auf und führt diese einer gesetzlichen Regelung zu: so wurden u.a. im Hinblick auf Ferienwohnungen und Nebenwohnungen Rechtsunsicherheiten beseitigt und die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten sind ausgeweitet worden.

Auf dieser Basis haben das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Neufassungen erfahren:

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Im neuen § 13a BauNVO wurde klargestellt, dass Ferienwohnungen als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und sonstige Gewerbebetriebe in allen Arten der wohnbaulichen Nutzung (§§ 2-7 BauNVO) allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Zum Umgang mit Bebauungsplänen, die vor der Novellierung von BauGB und BauNVO beschlossen worden sind, gibt es bisher unterschiedliche Rechtsauffassungen:

Auffassung 1

Jeder Bebauungsplan ist im Zusammenhang mit der Fassung der BauNVO zu lesen, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung galt. Hinsichtlich der Ergänzung des § 13a BauNVO lässt sich weder in einer Überleitungsvorschrift zum BauGB noch zur BauNVO eine Rückwirkung auf Bestandspläne entnehmen. D.h. dass für die Beurteilung der Art der baulichen Nutzung (hier die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Ferienwohnungen) im Geltungsbereich des am 29.09.2016 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 33/15 die zum damaligen Zeitpunkt gültige Fassung der BauNVO anzuwenden ist. Somit waren zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Ferienwohnungen weder als nicht störende Gewerbebetriebe noch als Beherbergungsbetriebe nach der Rechtsprechung des Landes M-V ein-

zustufen und damit auch nicht ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Daraus folgend ließe sich feststellen, dass der Ausschluss von Ferienwohnungen in Bestandsplänen, die vor der Novellierung beschlossen wurden, geregelt ist und also kein Planungserfordernis für eine Änderung des Bebauungsplanes besteht.

Auffassung 2

Der § 13a BauNVO bedeutet eine Klarstellung und keine Änderung der BauNVO. Daher ist es nicht möglich, auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 33/15 am 29.09.2016 geltenden Rechtsgrundlagen abzustellen. Es besteht keine Rückwirkung. Es wird daher empfohlen, in rechtskräftigen Bebauungsplänen zur Sicherung des Planungswillens ein Änderungsverfahren zur Anpassung der Festsetzungen vorzunehmen.

Dieser Empfehlung wird mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 gefolgt. Entgegenstehende Belange wurden im Planverfahren nicht geäußert. Der Planungswille der Hansestadt Wismar zum Thema Ferienwohnungen wird klargestellt:

Um die ursprüngliche Planungsabsicht des Bebauungsplanes Nr. 33/15 – die Bereitstellung von Flächen für die Nachfrage nach Wohngrundstücken – mit der neuen Rechtslage in Übereinstimmung zu bringen, beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.10.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 aufgrund einer erforderlichen Klarstellung der textlichen Festsetzung zum Thema „Ferienwohnungen“ aus Anlass der Novellierung des Baugesetzbuches 2017.

Das Planänderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar Süd.
Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 5,8 ha.

Er wird begrenzt:

im Norden: durch den Kleingartenanlage „Klußer Damm“
im Osten : durch die Straße Klußer Damm
im Süden: durch die Kleingartenanlage „Am Karpfenteich“
im Westen: durch den Friedhof

1.3. Einordnung der Planung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33/15 ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

1.4. Übergeordnete Planungen

Der Bezug des Bebauungsplanes zu den übergeordneten Planungen wie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept, 2. Fortschreibung (ISEK) wurde in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33/15 ausführlich dargestellt. Diese Grundlagen gelten weiter.

Im Rahmen des Monitorings Stadtentwicklung Berichtsjahr 2016, erstellt im Juli 2017, wurden insbesondere die Prognosen zur Einwohnerentwicklung und dem sich daraus ergebenden Wohnraumbedarf präzisiert. So ist seit 2013 entgegen der Prognose 2012 ein realer Anstieg der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung im Stadtgebiet und der damit verbundenen verstärkten Zunahme von Arbeitsplätzen, auch insbesondere durch den avisierten Ausbau des Unternehmens MV Werften und seiner Zulieferer ist trotz der negativen natürlichen demografischen Entwicklung von einer weiteren Steigerung der Einwohnerzahlen und damit verbunden mit einem großen wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen einschließlich der dazugehörigen technischen und sozialen Infrastruktur auszugehen.

Entsprechend der Darstellung im Monitoringbericht ergibt sich insbesondere im Teilsegment Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser eine Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte.

1.5. Planungsabsichten und Ziele

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33/15 ausgeführt, sollten mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes an einem in den Stadtorganismus integrierten Standort geschaffen werden.

Schwerpunkt im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die Errichtung von „klassischen“ Einfamilienhäusern, ggf. mit Einliegerwohnung und kleineren Mehrfamilienhäusern sein.

Der Standort des Wohngebietes Klußer Damm zeichnet sich im Vergleich zu anderen neuen Wohnstandorten besonders wegen seiner naturräumlichen Lage und der dabei relativen Nähe zur Altstadt bzw. zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Nahversorger, Kindereinrichtungen, städtischer Nahverkehr, Fernradweg) aus.

Ziel der Planung war und ist deshalb die Errichtung von Gebäuden zum Zwecke des dauerhaften Wohnens.

1.6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

2. Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Für das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33/15 festgesetzte allgemeine Wohngebiet mit seinen Teilbereichen WA 1 bis WA 7 wird zusätzlich folgende Festsetzung aufgenommen:

„In den allgemeinen Wohngebieten in allen Teilbereichen sind Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.“

Wie bereits oben erläutert, ist es das städtebauliche Ziel der Planung, im allgemeinen Wohngebiet an diesem Standort die Errichtung von Gebäuden zum dauerhaften Wohnen zu ermöglichen und somit der steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet gerecht zu werden. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Beeinträchtigungen der angestrebten Wohnruhe auch durch Ferienwohnungen, die als sogenannter nicht störender Gewerbebetrieb bzw. Betrieb des Beherbergungsgewerbes gemäß § 13a BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sind zu minimieren.

Da andererseits für die Errichtung von Ferienwohnungen im Stadtgebiet und hier konkret in den Sondergebieten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12/91/2 „Alter Hafen“ umfangreiche Angebote ausgewiesen und zum Teil bereits fertiggestellt wurden, ist ein zusätzlicher Bedarf an Ferienwohnungen nicht erkennbar.

Deshalb sollen aus den genannten städtebaulichen Gründen im allgemeinen Wohngebiet am Standort Klußer Damm Ferienwohnungen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
ausgefertigt am:

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar