

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 1 Büro der Bürgerschaft 60 BAUAMT	Nr.	VO/2018/2760 öffentlich
	Datum:	18.07.2018
	Verfasser:	Prante, Beate
Bauleitplanung der Hansestadt Wismar Bebauungsplan Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost", 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 sowie der Nachbargemeinden aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung mit dem Ergebnis geprüft, dass die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme der

- Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg, Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

berücksichtigt werden.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung geprüft und beschließt die Abwägung (Prüfung der Stellungnahmen) entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung (siehe Anlage 1).

Die Bürgerschaft nimmt zur Kenntnis dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen oder Hinweise geäußert wurden.

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt den Bebauungsplan Nr. 76/09 Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung für das Gebiet, welches wie folgt begrenzt wird:

im Nordwesten: von der Straße zum Festplatz
 im Nordosten: von der Alexander-Behm-Straße (Planstraße B – Mischgebiet)

im Südosten: von der Parkanlage Köppernitztal
im Südwesten: vom Festplatz

bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit der Kommunalverfassung als Satzung (siehe Anlage 2)

3. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 76/09 Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost", 1. Änderung (siehe Anlage 3) wird gebilligt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zum Bebauungsplan nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

5. Der Bebauungsplan wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung während der Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 76/09, 1. Änderung in Kraft.

Begründung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat auf ihrer Sitzung am 26.10.2017 (VO/2017/2393) die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost" gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen. Die vorliegende Planung wurde infolgedessen im vereinfachten Verfahren 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.

Die Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.01.2018 bis einschließlich 15.02.2018 am Planverfahren beteiligt worden; die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 15.02.2018 (VO/2018/2557) gefasst.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.04.2018 bis einschließlich 08.05.2018 statt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Teil B – Anlage 2) sowie die Begründung (Anlage 3) wurden entsprechend dem Abwägungsbeschluss angepasst.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 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:

- 1 – Abwägung
- 2 – Satzung
- 3 – Begründung

Der Bürgermeister

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

Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 76/09
„Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ , 1. Änderung

Abwägung

zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen
zum Bebauungsplan Nr. 76/09
„Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung
gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

**BEBAUUNGSPLAN NR. 76/09, 1. ÄNDERUNG
"WOHN- UND MISCHGEBIET LÜBSCHER BURG OST"**

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

- gemäß § 4 (2) und § 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. Hinweise und Anregungen	Vorschlag der Verwaltung
1.	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Abfallwirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung 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), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und 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 Denkmal- schutzbehörde 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, Regionalentwicklung 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 Welterbe Lübsche Straße 23 23966 Wismar	05.02.2018	-	K
11.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur SG <i>Schulverwaltung</i> c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Postfach 1565 23958 Wismar	-	-	-
12.	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Naturschutz und Landschaftspflege c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Postfach 1565 23958 Wismar	15.02.2018	-	K
13.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Postfach 1565 23958 Wismar	15.02.2018	-	K

Anlage 1 zur Beschlussvorlage VO/2018/2760 - Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung
Abwägung zum Entwurf

14.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbastasträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Postfach 1565 23958 Wismar	15.02.2018	-	K
15.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159 19053 Schwerin	25.01.2018	-	K
16.	Der Bürgermeister als Straßenbastasträger 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				
18.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow Schlossstraße 1 23948 Klütz	03.04.2018	-	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 Barmekow 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 Krusenhagen Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	14.02.2018	-	K
26.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel Gemeindezentrum 13 23999 Kirchdorf	28.02.2018	-	K
III. ÖFFENTLICHKEIT		§ 3 (2) BauGB Schreiben vom		
Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben				

Erklärung

K - Kenntnisnahme

B - Berücksichtigung

T - Teilweise Berücksichtigung

N - Nichtberücksichtigung

Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 76/09

„Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 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 27 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden haben 18 eine Stellungnahme abgegeben.

Neun Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben. Hier ist davon auszugehen, dass wahrzunehmende Belange durch diese Planung nicht berührt werden.

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>Wismar, den 16.01.2018 SB: Herr Faasch Tel.: 251-6026</p> <p>60 Bauamt 60.2 Abt. Planung Frau Prante</p> <p>Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ 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 76/09 mit Bearbeitungsstand vom Januar 2018.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>S. Faasch SB Umwelt</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Versagensgründe gegen den Planentwurf bestehen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="text-align: center;">  <p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg</p> <hr/> <p>StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="78 507 268 603"> <p>Hansestadt Wismar z. H. Frau Prante Postfach 1245 23952 Wismar</p> </div> <div data-bbox="311 475 519 619" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter - 5. FEB. 2018</p> <p><i>[Signature]</i> 002</p> </div> <div data-bbox="573 491 842 644"> <p>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>AZ: StALU WM-030-18-5122-74087 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Schwerin, 1. Februar 2018</p> </div> </div> <p style="margin-top: 20px;">Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 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. Es gibt keine neuen Erkenntnisse aus Sicht der Landwirtschaft. Es werden Flächen in Höhe von 6,41 ha verbraucht, die jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb bzw. außerhalb des geplanten Baugebietes umgesetzt. Welche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes erfolgen sollen und ob diese dann zum Entzug an landwirtschaftlichen Flächen führen, ist weiterhin aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich.</p> <p>Daher kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.</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="text-align: right; margin-bottom: 20px;"> 3 4 </div> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Stellungnahme abgegeben wird. Hinweise: durch die 1. Änderung entstehen keine Kompensations-/ Ausgleichsmaßnahmen. Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich nicht. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.</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>Zur Kenntnis zu nehmen</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

Anlage 1 zur Beschlussvorlage VO/2018/2760 - Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung
Abwägung zum Entwurf

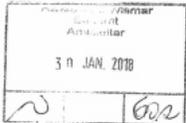
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
<p style="text-align: right;">2</p> <p>④</p>	<p>3. Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>3.1 Naturschutz</p> <p>Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (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>③</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 ist nachfolgende Anlage bekannt, die nach dem BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - MV Werften Wismar GmbH (Anlage zur Sektionskonservierung/ Anlage zur Herstellung von Schiffskörper) <p>Diese Anlage genießt Bestandschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.</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)</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>Der Hinweis auf den Bestandsschutz der nach BImSchG genehmigten Anlage MV Werften GmbH wird zur Kenntnis genommen.</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. Hinweis: im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 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>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

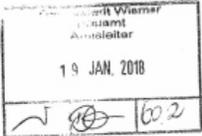
Anlage 1 zur Beschlussvorlage VO/2018/2760 - Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung
 Abwägung zum Entwurf

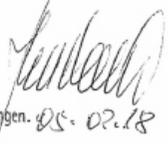
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">3</p> <p>nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A)</p> <p>Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen 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>4.3 Abfall und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWG) 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. 76/09 (Teil B Text Nr. III 2.)</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="text-align: right;">5</div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="85 438 358 582" style="width: 30%;"> <p>Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt / Abt. Planung PF 12 45 23952 Wismar</p> </div> <div data-bbox="369 383 571 518" style="width: 20%; border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 22. JAN. 2018</p> </div> <div data-bbox="582 406 828 654" style="width: 30%;"> <p>Der Bürgermeister Ordnungsamt Abt. Brandschutz</p> <hr style="width: 100%;"/> <p>Ihre Nachricht: Unser Zeichen: Bearbeiter: Jürgen Schmidt Zimmer: 209 Telefon: 03841 251 33-53 /- 41 Fax: 03841 251-3342 E-Mail: JuSchmidt@wismar.de Datum: 21.01.2018</p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Bau- gesetzbuch (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 Gruß im Auftrag</p> <div style="margin-top: 10px;">  <p>BOI Jürgen Schmidt SGL Vorbeugender Brandschutz</p> </div> </div>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Behörde für Brandschutz keine fachspezifischen Anregungen und Bedenken bestehen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

Anlage 1 zur Beschlussvorlage VO/2018/2760 - Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung
Abwägung zum Entwurf

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">⑥</p> <p>60 – Bauamt 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz</p> <p style="text-align: right;">Wismar, den 26.01.2018 Bearbeiter: Frau Feichtinger</p> <p>60 – Bauamt 60.2 Abt. Planung</p>  <p><u>im Hause</u></p> <p>Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 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 Prante,</p> <p>der 1. Planänderung steht aus baudenkmalpflegerischer und bodendenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen.</p> <p>Die Belange der Baudenkmalpflege und der Bodendenkmalpflege 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 Baudenkmalpflege und der Bodendenkmalpflege durch die geplante Änderung nicht berührt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss												
	<p style="text-align: right;">7</p> <p style="text-align: center;">stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE</p> <p>Stadtwerke Wismar GmbH - Postfach II II - 23951 Wismar</p> <p>Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Frau Prante Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar</p> <p style="text-align: center;">  </p> <p>Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6 - 12 23970 Wismar 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"> <tr> <td>Ihre Nachricht vom</td> <td>Ihr Zeichen</td> <td>Unser Zeichen</td> <td>Bearbeiter</td> <td>Telefondurchwahl</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>12.01.2018</td> <td></td> <td>TG/SI</td> <td>Herr Siedenschnur</td> <td>03841 233-459</td> <td>16.01.2018</td> </tr> </table> <p>Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung Reg. Nr.: 20/18, Az.: 8-290</p> <p>Sehr geehrte Frau Prante,</p> <p>zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ lagen uns folgende Unterlagen zur Einsicht- und Stellungnahme vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anschreiben Hansestadt Wismar vom 12.01.2018 - Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung, Stand: Januar 2018 - 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ <p>Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH haben als Träger öffentlicher Belange <u>keine weiteren Forderungen oder Hinweise</u> zum oben genannten Bebauungsplan.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Ihre Stadtwerke Wismar GmbH</p> <p> i. V. André Maron</p> <p> i. A. Philipp Siedenschnur</p>	Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum	12.01.2018		TG/SI	Herr Siedenschnur	03841 233-459	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>Zur Kenntnis zu nehmen</p>
Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter	Telefondurchwahl	Datum										
12.01.2018		TG/SI	Herr Siedenschnur	03841 233-459	16.01.2018										

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">  </p> <p>Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar 13 – Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur</p> <p style="text-align: right;"> Der Bürgermeister Bauamt   </p> <p style="text-align: right;"> Ihre Nachricht: Unser Zeichen: Bearbeiter/in: Frau Prante Zimmer: 226 Telefon: 03841 251-6024 Fax: 03841 251-6002 E-Mail: BPrante@wismar.de Datum: 12.01.18 </p> <p>Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung Verwaltungsinterne Beteiligung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit diesem Schreiben informieren wir Sie darüber, dass der Entwurf zur oben angeführten Bauleitplanung einschließlich der Begründung zur verwaltungsinternen Beteiligung im Intranet unter Q:\Alle\Bauamt\Verwaltungsinterne Beteiligungen einsehbar ist. Falls Sie weitere Erläuterungen oder gedruckte Exemplare der Entwürfe benötigen, wenden Sie sich bitte an das Bauamt, Abt. Planung. Wir bitten um Ihre Zuarbeit und Hinweise zum Planentwurf bis zum 15.02.2018.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen i.A.  Prante</p> <p>Zurück von an Bauamt, Abt. Planung</p> <p>Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung Verwaltungsinterne Beteiligung Von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen. Es werden folgende Anregungen gegeben:</p> <p style="text-align: right;"> <i>Handwritten notes:</i> Frau Prante 1. Vermerk des 10. des Bauamt 2. Verh. B-Fläche Sehr geehrte Frau Prante, für die 1. Änderung Nr. 76/09 erhalten Sie von hier 13 die volle Zustimmung. Mit freundlichen Grüßen Doris Heidecker  </p>	<p>Die volle Zustimmung des Amtes für Welterbe, Tourismus und Kultur wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss								
	<p>Landkreis Nordwestmecklenburg Die Landrätin Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</p>  <p>Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar</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, 2018-02-07</p> <p>1.Änderung Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ der Hansestadt Wismar, gem. § 13 BauGB hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 12.01.2018, hier eingegangen am 16.01.2018</p> <p>Sehr geehrte Frau Prante,</p> <p>Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur 1. Änderung in Form eines Textbebauungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ der Hansestadt Wismar im Verfahren nach § 13 BauGB. Planunterlagen: Übersichtskarte, Textteil mit Verfahrensvermerken und Begründung Stand Januar 2018.</p> <p>Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM:</p> <table border="1" data-bbox="53 1007 808 1249"> <thead> <tr> <th colspan="2">Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FD Bauordnung und Umwelt · SG Untere Naturschutzbehörde · SG Untere Wasserbehörde</td> <td>FD Bau und Gebäudemanagement · Straßenbaulasträger · Straßenaufsichtsbehörde</td> </tr> <tr> <td></td> <td>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr · Untere Straßenverkehrsbehörde</td> </tr> <tr> <td>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen		FD Bauordnung und Umwelt · SG Untere Naturschutzbehörde · SG Untere Wasserbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement · Straßenbaulasträger · Straßenaufsichtsbehörde		FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr · Untere Straßenverkehrsbehörde	FD Öffentlicher Gesundheitsdienst		<p style="text-align: right;">12 13 14</p> <p>Die Beteiligung der Fachdienste wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>
Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen											
FD Bauordnung und Umwelt · SG Untere Naturschutzbehörde · SG Untere Wasserbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement · Straßenbaulasträger · Straßenaufsichtsbehörde										
	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr · Untere Straßenverkehrsbehörde										
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst											

Anlage 1 zur Beschlussvorlage VO/2018/2760 - Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung
Abwägung zum Entwurf

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">3</p> <p>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 Ferienwohnungen) 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. Somit waren zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Ferienwohnungen weder als nicht störende Gewerbebetriebe noch als Beherbergungsbetriebe nach der Rechtsprechung unseres Landes einzustufen, und somit auch nicht ausnahmsweise im WA zulässig. Ebenso waren und sind sie demnach im festgesetzten Mischgebiet unzulässig.</p> <p>Dies vorangestellt lässt sich feststellen, dass der Ausschluss von Ferienwohnungen in Bestandsplänen, die vor dem 21.11.2017 beschlossen wurden, geregelt ist, also ein Planungserfordernis nicht besteht.</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><u>Ferienwohnungen im WA</u></p> <p>Das <u>Planungsziel</u> der Stadt, wie es aus der Begründung im letzten Satz hervorgeht, Ferienwohnungen im gesamten WA auszuschließen, kann mit der vorliegenden Fassung <u>nicht vollumfänglich umgesetzt</u> werden.</p> <p>Da Ferienwohnungen gem. § 13 a Satz 2 BauNVO auch zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören und diese im Ursprungsplan und mit der 1. Änderungen nicht ausgeschlossen sind, wären somit Ferienwohnungen ausnahmsweise als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Räumen zulässig. Was in diesem Zusammenhang unter Räumen zu verstehen ist, lässt sich aus der Kommentierung zu § 13 BauNVO entnehmen. Räume, die freiberuflich genutzt werden, sind in diesem Sinne nur Teile eines überwiegend anders genutzten Gebäudes. Sie dürfen also nicht Gebäude für freiberufliche Tätigkeiten sein. Das Gebäude muss eine andere,</p>	<p>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 Überleitungsvorschrift zum BauGB noch zur BauNVO eine Rückwirkung auf Bestandspläne entnehmen. 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 des Bebauungsplanes Nr. 76/09 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. 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 Stabsstelle 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>Zu berücksichtigen</p> <p>Zu berücksichtigen</p>

Anlage 1 zur Beschlussvorlage VO/2018/2760 - Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung
Abwägung zum Entwurf

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">4</p> <p>nicht freiberufliche oder den freien Berufen gleichgestellte gewerbliche, prägende Nutzungsart unterbringen. Das Überwiegen setzt regelmäßig auch ein flächenmäßiges Überwiegen der anderen Nutzung voraus, in besonderen Situationen (zB zwei etwa gleich große Wohneinheiten) kann davon abgesehen werden. Auch das BVerwG geht von diesen Grundsätzen aus: „Unter besonderen Umständen mögen auch die vom Senat angenommenen Grenzen [Hinweis des Verfassers: höchstens die Hälfte der Wohnungen 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. Diese Möglichkeit der Feinsteuering über § 1 Abs.9 BauNVO ist damit nicht nur für Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb, sondern auch als Beherbergungsbetrieb anzuwenden. Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Rechtfertigung sind in der Begründung darzulegen.</p> <p><u>Ferienwohnungen im Mischgebiet</u></p> <p>Da die 1. Änderung nicht den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes umfasst, sondern das Mischgebiet ausschließt, ist die neue Fassung der BauNVO mit dem § 13 a auch nicht auf dieses Gebiet anwendbar. Damit wären jedoch Ferienwohnungen, entgegen der Auffassung der Stadt, im Mischgebiet ausgeschlossen. Hier aber möchte die Stadt ausweislich ihrer Begründung vorletzter Satz Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulassen. Der Geltungsbereich wäre dementsprechend anzupassen und in die Begründung sind die Auswirkungen der allgemeinen Zulassung abwägend einzustellen. In diesem Zusammenhang verweise ich insbesondere auf die Möglichkeit der Nutzung von ausschließlichen Ferienhäusern, soweit sie als sonstiger Gewerbebetrieb beantragt werden.</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 anzupassen (MI).</p> <p><u>III. Text – Teil B:</u></p> <p>Ich empfehle hier folgende Überschrift: <u>Auf den Bebauungsplan ist die BauNVO vom 21.11.2017 anzuwenden</u></p> <p>Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollte auch ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Hinweis zur Fortgeltung aller textl. Festsetzungen des Ursprungsplanes sollte hier d. h. im Textteil B mit aufgenommen werden.</p>	<p>Der Hinweis entspricht der o.g. Rechtsauffassung der Stabsstelle. Ob Ferienwohnungen im Mischgebiet ausgeschlossen sind oder nicht ist rechtlich nicht eindeutig geklärt. Aus städtebaulichen Gründen sind Ferienwohnungen im Mischgebiet an diesem Standort denkbar, wenn der Charakter als Mischgebiet erhalten bleibt, d.h. Ferienwohnungen könnten untergeordnet zugelassen werden. Andererseits sind Ferienwohnungen hier aber nicht zwingend erforderlich, da im Stadtgebiet an einem für Feriengäste attraktiven Standort am Alten Hafen durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12/91/2 umfangreiche Angebote ausgewiesen und zum Teil bereits fertiggestellt sind.</p> <p>Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird nicht um das Mischgebiet erweitert. Die Begründung wird entsprechend angepasst, der Hinweis auf Ferienwohnungen im Mischgebiet entfällt hier.</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>Teilweise zu berücksichtigen</p> <p>Zu berücksichtigen</p> <p>Zu berücksichtigen</p>

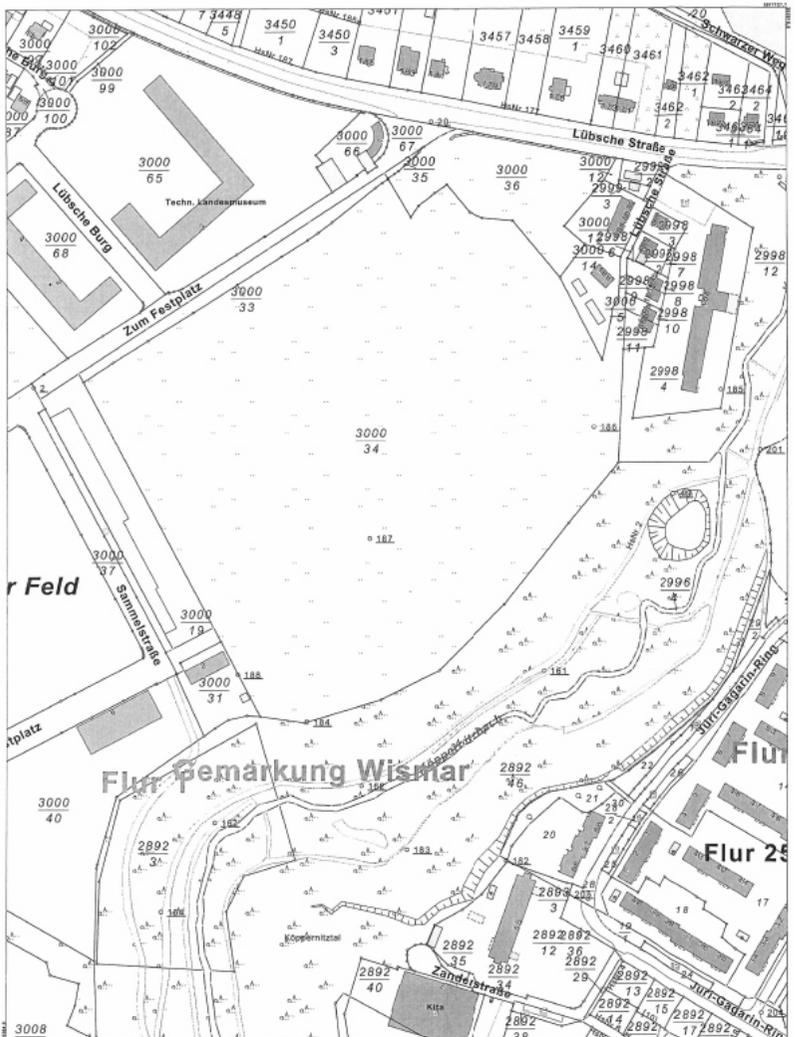
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss								
	<p><u>IV. Begründung</u> In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise und Ergänzungen abzustellen. Sie ist dementsprechend zu überarbeiten.</p> <p>FD Bauordnung und Umwelt</p> <p>Untere Wasserbehörde: ⑬</p> <table border="1" data-bbox="94 517 808 699"> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="background-color: #cccccc;"></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 style="text-align: center;">X</td> </tr> </table> <p>Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg“ 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. 2771) 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>Untere Naturschutzbehörde: Dr. Podelleck ⑫</p> <table border="1" data-bbox="94 1230 808 1289"> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="background-color: #cccccc;"></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.	X	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		<p>Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass wasserrechtliche Belange nicht betroffen sind.</p> <p>Die aufgeführten Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen</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.	X										
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.											

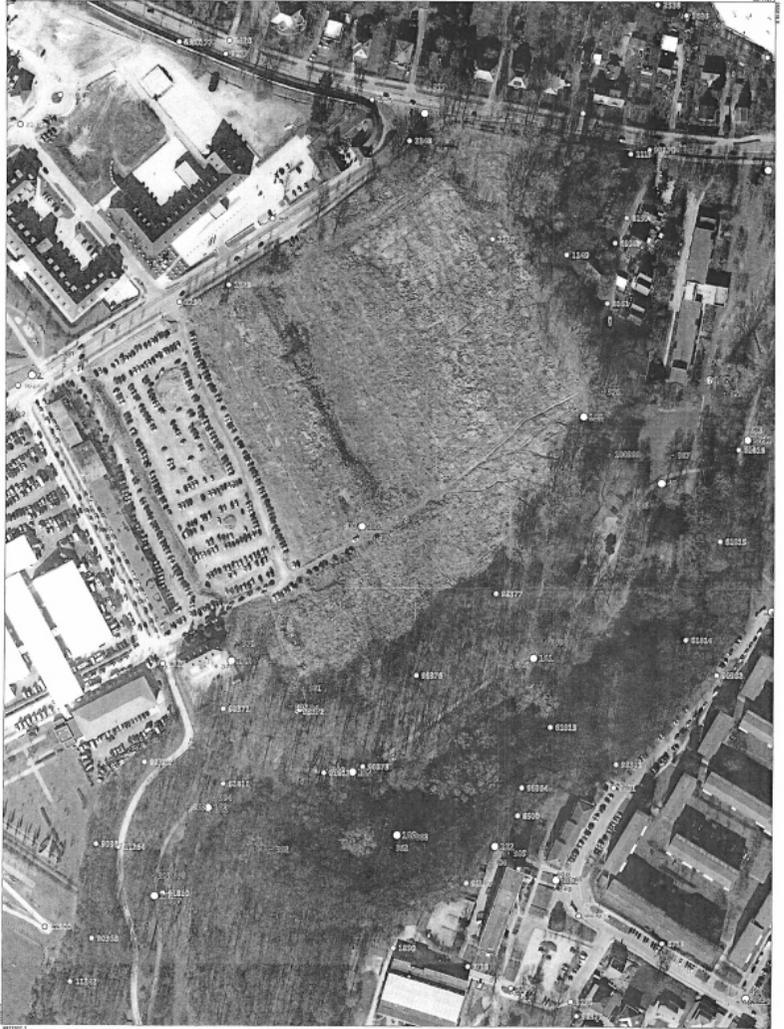
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div data-bbox="129 256 848 384" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. x</p> </div> <p data-bbox="129 427 848 469">Von der 1. Änderung werden Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt.</p> <div data-bbox="129 491 848 544" style="border: 1px solid black; background-color: #e0e0e0; padding: 5px;"> <p>Rechtsgrundlagen</p> </div> <p data-bbox="129 564 331 587">Bundenaturschutzgesetz</p> <p data-bbox="114 628 416 651"><u>FD Bau und Gebäudemanagement</u></p> <p data-bbox="114 651 300 673"><u>Straßenbaulastträger</u></p> <p data-bbox="114 673 674 715">Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p> <p data-bbox="114 756 371 778"><u>FD Kataster und Vermessung</u></p> <p data-bbox="114 799 232 821"><u>Siehe Anlage</u></p>	<p data-bbox="969 400 1839 453">Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt werden.</p> <p data-bbox="969 539 1615 564">Die aufgeführten Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="969 683 1794 735">Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Straßenbaulastträgers keine Einwände bestehen und keine Straßen und Anlagen in seiner Trägerschaft betroffen sind.</p>	<p data-bbox="1850 400 2085 426">Zur Kenntnis zu nehmen</p> <p data-bbox="1850 539 2085 564">Zur Kenntnis zu nehmen</p> <p data-bbox="1850 683 2085 708">Zur Kenntnis zu nehmen</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Landkreis Nordwestmecklenburg Die Landrätin Kataster- und Vermessungsamt</p>  <hr/> <p><small>Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23058 Wismar</small></p> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg Bauordnung und Planung Frau Gielow Rostocker Straße 76 23970 Wismar</p> <p><small>Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom 15.01.2018</small></p> <p>Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan 1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76/09 „WOHN- UND MISCHGEBIET LÜBSCHE BURG OST“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte 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 Stellungnahme von 2015-B1-0126 Maßstab 1:2000</p>	<p>Die Hinweise auf diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes werden zur Kenntnis genommen, sie sind jedoch für das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht relevant. Diese 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>Zur Kenntnis zu nehmen</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Landkreis Nordwestmecklenburg Die Landrätin Kataster- und Vermessungsamt</p>  <hr/> <p><small>Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar</small></p> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg Bauordnung und Planung Frau Gielow Rostocker Straße 76 23970 Wismar</p> <p><small>Auskunft erteilt Ihnen: Herr Wienhold</small></p> <p><small>Dienstgebäude: Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen</small></p> <p><small>Zimmer Telefon Fax 2.415 03841 / 3040-6249 03841 / 3040-86249</small></p> <p><small>E-Mail: p.wienhold@nordwestmecklenburg.de</small></p> <p><small>Unser Zeichen: 2015-B1-0126</small></p> <p><small>Ort, Datum Grevesmühlen, 03.09.2015</small></p> <p><small>Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom 27.08.2015</small></p> <p>Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan Hansestadt Wismar Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost B-Plan 76/09 "Lübsche Burg"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte 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: A3 1x aktueller Flurkartenauszug; 1x AP- Übersicht Maßstab 1:2000</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage VO/2018/2760 - Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung
 Abwägung zum Entwurf

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 <p>Kataster- und Vermessungsamt für den Landkreis Nordwestmecklenburg Rostocker Str. 78 23970 Wismar</p> <p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte MV 1:2000</p> <p>Erstellt am 03.09.2015</p> <p>Flurstück: 3000/34 Flur: 1 Gemarkung: Wismar</p> <p>Gemeinde: Wismar, Hansestadt Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg Lage: Zum Festplatz</p>		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss												
	 <p data-bbox="56 1252 324 1332"> Maßstab 1:2000 0 20 40 80 Meter © Vermessungs- und GeoInformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern Vervielfältigung, Weiterverbreitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und GeoInformationsbehörde. Diese ausgenommen sind Verwendungen zu innerberuflichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeofernG MV). Der Gebäudefundus wurde örtlich nicht überprüft. Die Berechnungen sind u.a. aus der Digitalisierungsgrundlage abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bestmög. für technische Anforderungen geeignet. </p> <table border="1" data-bbox="336 1340 817 1388"> <tr> <td>Flurstück:</td> <td>3000/34</td> <td>Gemeinde:</td> <td>Wismar, Harzestadt</td> </tr> <tr> <td>Flur:</td> <td>1</td> <td>Kreis:</td> <td>Landkreis Nordwestmecklenburg</td> </tr> <tr> <td>Gemarkung:</td> <td>Wismar</td> <td>Lage:</td> <td>Zum Festplatz</td> </tr> </table>	Flurstück:	3000/34	Gemeinde:	Wismar, Harzestadt	Flur:	1	Kreis:	Landkreis Nordwestmecklenburg	Gemarkung:	Wismar	Lage:	Zum Festplatz		
Flurstück:	3000/34	Gemeinde:	Wismar, Harzestadt												
Flur:	1	Kreis:	Landkreis Nordwestmecklenburg												
Gemarkung:	Wismar	Lage:	Zum Festplatz												

Anlage 1 zur Beschlussvorlage VO/2018/2760 - Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung
 Abwägung zum Entwurf

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div data-bbox="56 220 398 327">  <p>Landkreis Nordwestmecklenburg - Die Landrätin - Kataster- und Vermessungsamt Rostocker Str. 76 23970 Wismar</p> </div> <div data-bbox="488 220 750 274"> <p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster</p> </div> <div data-bbox="488 290 712 311"> <p>Liegenschaftskarte MV 1:2500</p> </div> <div data-bbox="488 351 627 370"> <p>Erstellt am 24.01.2018</p> </div> <div data-bbox="56 371 683 418"> <p>Gemarkung: Wismar (13 0332) Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg Flur: 1 Gemeinde: Wismar, Hansstadt (13 0 74 087) Flurstück: 3000/212 Lage: Alexandr-Behm-Str.</p> </div> <div data-bbox="56 419 795 1316">  </div> <div data-bbox="56 1332 817 1380"> <p>0 25 50 75 Meter Maßstab 1:2500 © Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu inoffiziellen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).</p> </div>		

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">15</p> <p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; font-size: 8px;"> Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="font-size: 9px;"> <p>Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 239652 Wismar</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; font-size: 8px; text-align: center;"> Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 31. JAN. 2018 3-10-16.2 </div> <div style="font-size: 9px;"> <p>Bearbeiter: Theresa Werner Telefon: 0385 588 89 161 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: theresa.werner@afriwm.mv-regierung.de AZ: 120-506-16/18 Datum: 25.01.2018</p> </div> </div> <p>Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ 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 Prante,</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. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ der Hansestadt Wismar bestehend aus Begründung und textlichen Festsetzungen (Stand: Januar 2018) vorgelegen.</p> <p>Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 76/09 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 11 des rechtskräftigen B-Plans Nr. 76/09 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>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>Zur Kenntnis zu nehmen</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

Anlage 1 zur Beschlussvorlage VO/2018/2760 - Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung
 Abwägung zum Entwurf

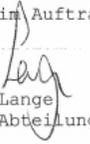
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Bewertungsergebnis Der 1. Änderung des B-Plans Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ der Hansestadt Wismar stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.</p> <p>Abschließende 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. 76/09 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>Zur Kenntnis zu nehmen</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">(16)</p> <p>6013 Bauamt SG Straßenverwaltung im Hause</p> <p style="text-align: right;">Wismar den 24.01.2018 Bearbeiter : Frau Petzke</p> <p>60.20 Bauamt, Abt. Planung im Hause</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p style="font-size: small;">Handstempel Wismar Bauamt Arbeitsverf. = 2. FEB. 2018</p>  </div> <p>Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ 1. Änderung.</p> <p>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Prante,</p> <p>zu der o.g. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76/09 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</p> <p> Petzke Straßenverwaltung</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es aus Sicht der Straßenverwaltung keine weiteren Hinweise und Anmerkungen gibt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

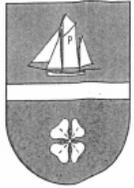
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
60	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">17</div>  <p>Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung</p> <p>Bearbeiter: Frau Kalsow Telefon: 7 49-402 Fax: 7 49-444 E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de Datum: 09-02-2018</p> <p>60 - Bauamt Abt. Planung</p> <p><i>K. B. 602</i></p> <p>Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 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><i>M. V. Dittmer</i> 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>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">Klütz, 03.04.2018 (18) ME</p> <p>Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz</p> <p style="text-align: center;">Beschlussauszug Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow vom 28.03.2018</p> <p><u>Öffentlicher Teil</u></p> <p>14 B-Plan Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost", 1. Änderung der Hansestadt Wismar Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde Vorlage: GV Zierow/18/12202</p> <p>Beschluss: Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ - TEIL B TEXT der Hansestadt Wismar weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Zierow werden durch diese Planungen nicht berührt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: gesetzl. Anzahl der Vertreter: 9 davon anwesend: 8 Zustimmung: 8 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0 Befangenheit: 0</p> <p>F. d. R. d. A.  i. A. M. Rieske Verw.-angestellte</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Zierow zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 76/09 weder Anregungen noch Bedenken äußert. Die Planungen der Gemeinde Zierow werden durch diese Planungen nicht berührt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">19</div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister</p> <p><small>Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rötting, Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow</small></p> <p>Für die Gemeinde Gägelow</p> <p><small>Stadt: Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen</small></p> <p>Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p><small>Platznummer, Ort, Amt Bauamt Amdelstube</small></p> <p style="text-align: center;">- 7 FEB 2018</p> <p style="text-align: center;"><i>N. Janke</i></p> </div> <p style="margin-top: 10px;"><small>Geschäftsbeizich: Bauamt Zimmer: 2.1.10 Es schreibt Ihnen: Frau Matschke Durchwahl: 03881 723 165 E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de info@grevesmuehlen.de Aktenzeichen: 6004./mat Datum: 30.01.2018</small></p> <p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76/09 der Hansestadt Wismar für das „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ 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. 76/09.</p> <p>Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichem Gruß im Auftrag</p> <p><i>Hölger Janke</i> Leiter Bauamt</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  </div> </div>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Gemeinde Gägelow keine Anregungen zum Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 76/09 bestehen und wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

lfd. 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> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p style="font-size: small;">Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter</p> <p style="text-align: center;">14. FEB. 2018</p> <p style="font-size: small;">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> <p style="font-size: x-small;">NS B 62</p> </div> <table border="0" style="width: 100%; font-size: small;"> <tr> <td>Bearbeiter</td> <td>Tel.-Durchwahl</td> <td>Aktenzeichen</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>Juliane Rüger</td> <td>038426/410-31</td> <td>BL/r0</td> <td>08.02.2018</td> </tr> </table> <p>Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 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. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ (1. Änderung) gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken. (Beschluss-Nr. 350-38/18)</p> <p>Mit freundlichem Gruß in Auftrag</p> <p> Lange Abteilungsleiter</p>	Bearbeiter	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum	Juliane Rüger	038426/410-31	BL/r0	08.02.2018	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76/09 (1. Änderung) gibt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>
Bearbeiter	Tel.-Durchwahl	Aktenzeichen	Datum								
Juliane Rüger	038426/410-31	BL/r0	08.02.2018								

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">25</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> <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; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> Amt Neuburg Bauamt Amtsvorsteher 19 FEB. 2018 </div> <p>Bearbeiter Tel.-Durchwahl Aktenzeichen Datum Juliane Rüger 038426/410-31 1602 B./rÜ 14.02.2018</p> <p>Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 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. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost (1. Änderung) gibt es seitens der Gemeinde Krusenbogen keine Anregungen und Bedenken. (Beschluss-Nr. 189-23/18)</p> <p>Mit freundlichem Gruß im Auftrag</p> <p>i.V.  Lange Abteilungsleiter</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es seitens der Gemeinde Krusenbogen keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76/09 (1. Änderung) gibt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">26</p> <p style="text-align: center;">Gemeinde Ostseebad Insel Poel Die Bürgermeisterin</p>  <p><small>„Gemeinde Ostseebad Insel Poel - Gemeinde-Zentrum 13 - Ostteil Kirchdorf - 23969 Insel Poel“</small></p> <p>Hansestadt Wismar Bauamt – Abt. Stadtplanung z.Hd. Frau Prante, Frau Mahnel PF 1245</p> <p>23952 Wismar</p> <p>Tel.: 03 84 25/4 28 10 Fax: 03 84 25/42 81 22 www.ostseebad-insel-poel.de</p> <p>Auskunft erteilt: Herr Reiche Durchwahl: 038425/4281 16</p> <p>Datum und Zeichen ihres Schreibens: Unser Zeichen ri-rei Datum 2018-02-28</p> <p>Betreff: Beteiligung TÖB und Nachbargemeinden: Bebauungsplan Nr. 76/09 1.Ä Bebauungsplan Nr. 64/04 1.Ä Bebauungsplan Nr. 34/94 2.Ä 59. Änderung des FNP</p> <p>Sehr geehrte Frau Prante, sehr geehrte Frau Mahnel,</p> <p>aus Sicht der Gemeinde Insel Poel sind keine Änderungen bzw. Ergänzungen zu den o.g. Planentwürfen der Hansestadt Wismar erforderlich. Die Planungen berühren nicht die durch die Gemeinde Insel Poel wahrzunehmenden Belange.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Gabriele Richter Bürgermeisterin</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Gemeinde Insel Poel keine Änderungen bzw. Ergänzungen zum Planentwurf der Hansestadt Wismar erforderlich sind. Die Planungen berühren nicht die durch die Gemeinde wahrzunehmenden Belange.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>

Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 76/09

„Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

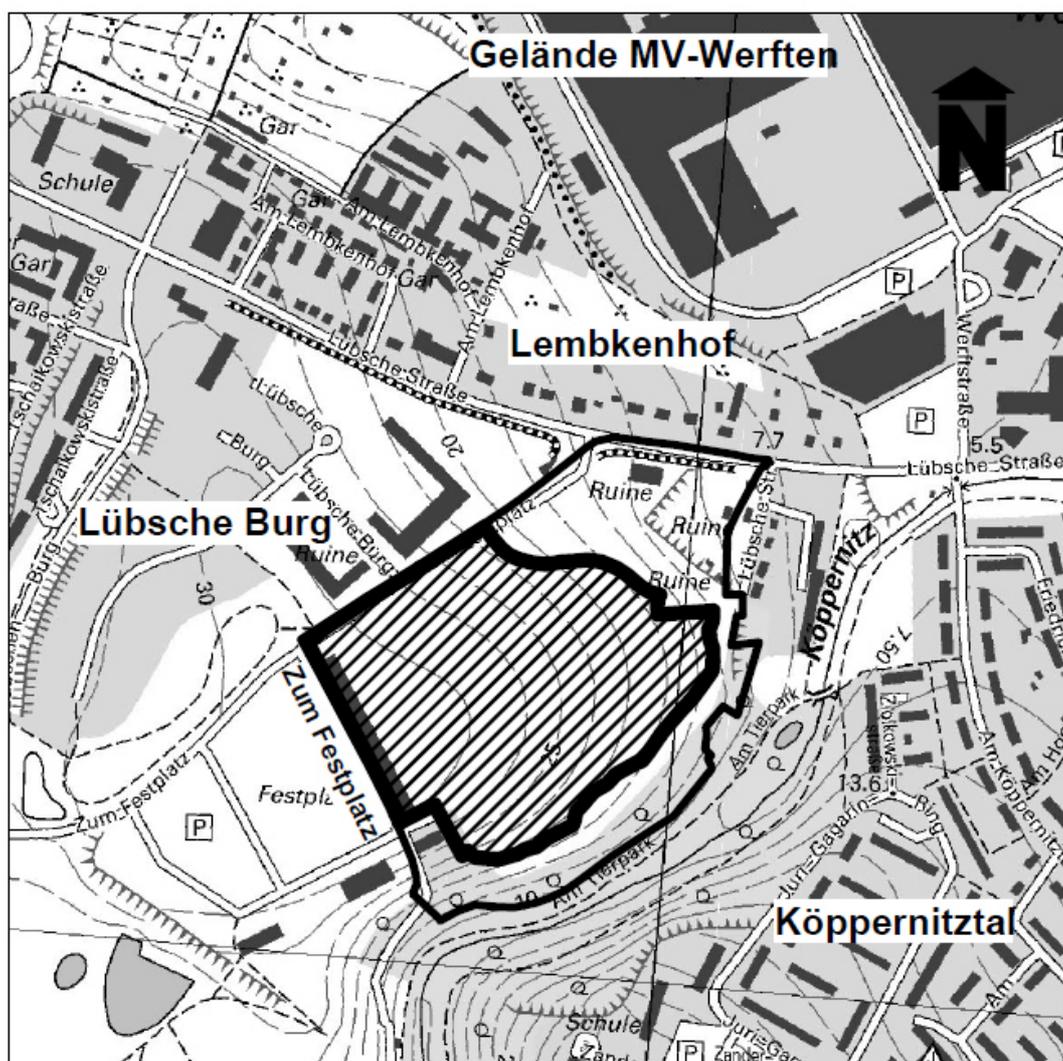
Der Entwurf vom Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2018 bis einschließlich 08.05.2018 öffentlich ausgelegen.

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

1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76/09 „WOHN- UND MISCHGEBIET LÜBSCHER BURG OST“

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. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung als Satzung erlassen.

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 76/09, 1. Änderung:



TEIL B TEXT

Die Festsetzungen im Textbebauungsplan gelten zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 76/09, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76/09, Rechtskraft vom 30.06.2016 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)

Im allgemeinen Wohngebiet sind in allen Teilbereichen 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 deshalb nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 76/09

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

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. 76/09, 1. Änderung nur die Art der baulichen Nutzung regelt. Einer geometrisch einwandfreien Darstellung baulicher Anlagen, Straßen, Wege und Plätze bedarf es nicht.

Hansestadt Wismar

Stand: August 2018

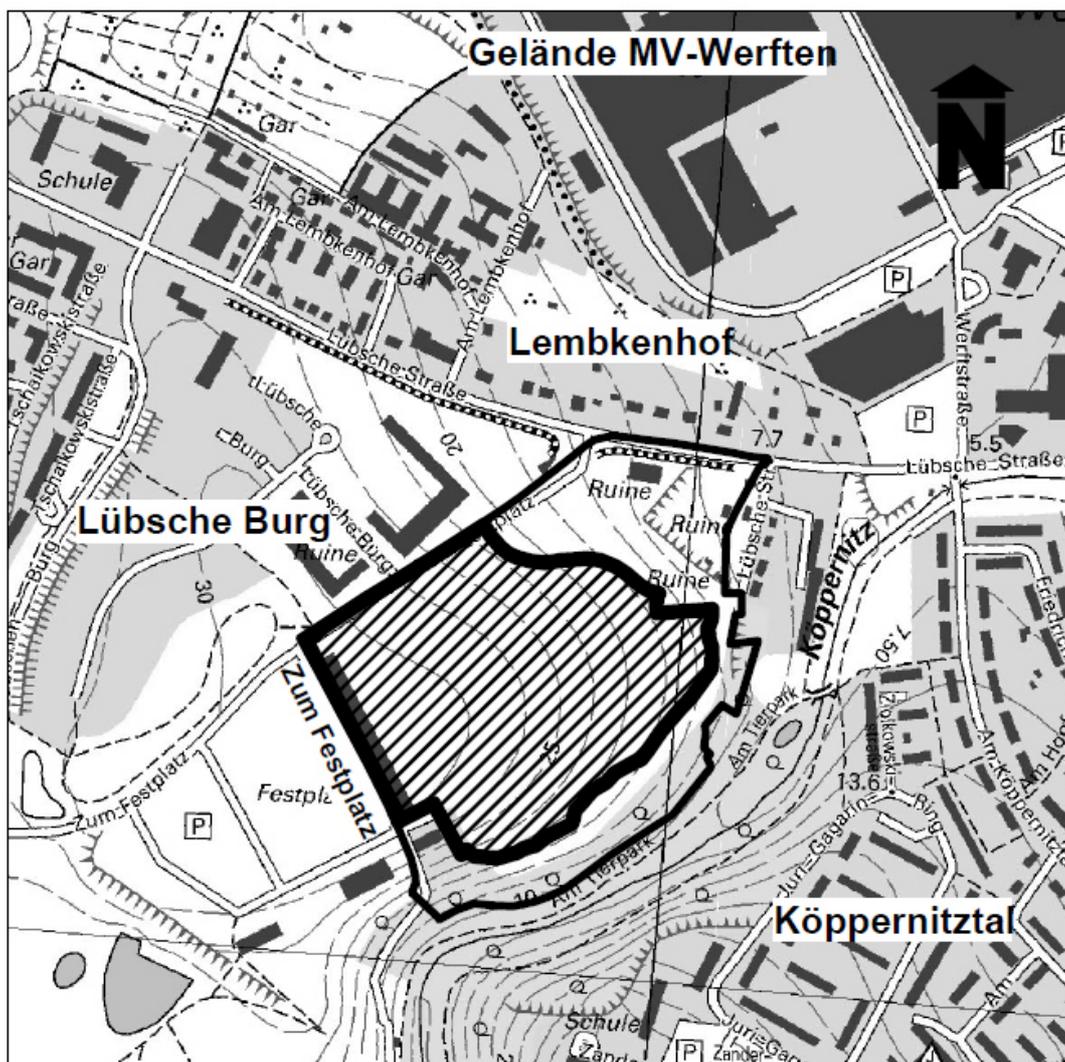
Entwurfsbegründung

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 76/09

„Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“,

1. Änderung



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 Städtebau-recht 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 Bau-gesetzbuchs 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 besei-tigt und die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten sind ausgeweitet worden.

Auf dieser Basis haben das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bau-nutzungsverordnung (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 Beherber-gungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, sonstige nicht stö-rende Gewerbebetriebe und sonstige Gewerbebetriebe in allen Arten der wohnbaulichen Nutzung (§§ 2-7 BauNVO) allgemein oder aus-nahmsweise zulässig sind.

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

Auffassung 1

Jeder Bebauungsplan ist im Zusammenhang mit der Fassung der BauNVO zu lesen, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung galt. Hin-sichtlich 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 30.06.2016 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 76/09 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 einzustufen 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. 76/09 am 30.06.2016 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. 76/09 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. 76/09 – 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. 76/09 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-West.
Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 6,41 ha.

Er wird begrenzt:

- im Nordwesten: von der Straße Zum Festplatz
- im Nordosten: von der Alexander-Behm Straße (Planstraße B –
Mischgebiet
- im Südosten: von der Parkanlage Köppernitztal
- im Südwesten: vom Festplatz Lübsche Burg

1.3. Einordnung der Planung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 76/09 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. 76/09 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 Teilssegment Einfamilien-/Doppel-/Reihenhäuser eine Zunahme der wohnungsnachfragenden Haushalte.

1.5. Planungsabsichten und Ziele

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 76/09 ausgeführt sollten mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Mischgebietes auf einem ehemaligen Kasernengelände an einem in den Stadtorganismus integrierten Standort geschaffen werden.

Schwerpunkt im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wird die Errichtung Wohngebäuden mit bis zu zwei bzw. vier Wohnungen sein, d.h. es sollen „klassische“ Einfamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung und kleinere Mehrfamilienhäuser (Stadt villen) entstehen.

Das in unmittelbarer Nähe zur Werft gelegene Wohngebiet bietet neben der attraktiven Lage und den günstigen Standortfaktoren für seine Bewohner wie geringe Entfernung zu den Freizeitanlagen Bürgerpark, Tierpark, Phantechnikum sowie zur historischen Altstadt insbesondere Chancen für die aufgrund der beabsichtigten Unternehmensentwicklungen erforderliche Ansiedlung weiterer Mitarbeiter der Werft wie auch ihrer Zulieferbetriebe und damit kurze Wege zur Arbeit. Dieses Potenzial gilt es zu nutzen.

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

1.6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 76/09 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet mit seinen Teilbereichen WA 1 bis WA 11 wird zusätzlich folgende Festsetzung aufgenommen:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind in allen Teilbereichen 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 deshalb nicht zulässig.“

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 nichtstörender 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 Lübsche Burg Ost Ferienwohnungen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
ausgefertigt am:

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar