HANSESTADT
wismar
WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT
WELTERBE und MEER

Bürgerschaft der Hansestadt Wismar

Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses

Sitzungstermin: Montag, 13.08.2018, 17:00 Uhr

Raum, Ort: Raum 234, Bürocenter, Kopenhagener Str. 1

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung durch den Vorsitzenden

2. Eröffnung / Feststellung der Beschlussfähigkeit

3. Bestätigung der Tagesordnung

4. Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 11.06.2018

5. Bauleitplanung der Hansestadt Wismar **VO/2018/2759**
Bebauungsplan Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord", 2. Änderung
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

6. Bauleitplanung der Hansestadt Wismar **VO/2018/2760**
Bebauungsplan Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost", 1. Änderung
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

7. Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, **VO/2018/2763**
Bebauungsplan Nr. 33/15 "Wohngebiet Klußer Damm", 1. Änderung,
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

8. Bauleitplanung der Hansestadt Wismar, **VO/2018/2764**
Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf", 1. Änderung,
Abwägungs- und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

9. Sonstiges

Nicht öffentlicher Teil:

10.	Vergabe von Bauleistungen über 250 T€ gemäß Hauptsatzung für der Um- und Ausbau der Straße Lembkenhof	**VO/2018/2734**
11.	Vergabe von Bauleistungen über 250 T€ gemäß Hauptsatzung für das Stadtteilzentrum Kagenmarkt 2.BA/2.TA Prof.-Frege-Straße	**VO/2018/2766**
12.	Einvernehmen der Gemeinde	
13.	Informationen / Verschiedenes	

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 1 Büro der Bürgerschaft 60 BAUAMT	**Nr.**	**VO/2018/2759 öffentlich**
	Datum:	18.07.2018
	Verfasser:	Prante, Beate

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord", 2. 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. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum - Teilbereich Nord", 2. 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. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum - Teilbereich Nord", 2. Änderung für das Gebiet, welches wie folgt begrenzt wird:

im Nordosten:	von der Störtebekerstraße
im Südosten:	von einer Linie ca. 50 m östlich der Straße Zum Netzboden sowie vom Parkplatz am Promenadencenter

im Südwesten: von der Schiffbauerpromenade
im Nordwesten: von der Philipp-Müller-Straße

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. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum - Teilbereich Nord", 2. 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. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum - Teilbereich Nord", 2. 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. 67/06/1, 2. Änderung in Kraft.

Begründung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat auf ihrer Sitzung am 26.10.2017 (VO/2017/2394) die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum - Teilbereich Nord" 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/2018/2556) 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. 67/06/1
„Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“, 2. Änderung

Abwägung

zur Prüfung und Entscheidung über Anregungen

zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1
„Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“, 2. Änderung – gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 67/06/1, 2. ÄNDERUNG

"WOHNGEBIET FRIEDENSHOF II - AM KLINIKUM, TEILBEREICH NORD"

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	Planungsrecht. 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 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, 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 Schulverwaltung* 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

14.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger 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 Straßenbaulastträger 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 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 Krusenhagen Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	14.02.2018	-	K
26.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel Gemeindezentrum 13 23999 Kirchdorf	-	-	-
III.	**ÖFFENTLICHKEIT**	§ 3 (2) BauGB		
Es wurden kleine Stellungnahmen abgegeben				

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

Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 67/06/1
„Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord", 2. 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 17 eine Stellungnahme abgegeben.
Zehn Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben. Hier ist davon auszugehen, dass wahrzunehmende Belange durch diese Planung nicht berührt werden

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hansestadt Wismar Der Bürgermeister 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung Untere Immissionsschutzbehörde Wismar, den 16.01.2018 SB: Herr Faasch Tel.: 251-6026 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung Frau Prante **Bebauungsplan Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord" 2. Änderung** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken oder Versagensgründe gegen die oben genannten Planentwürfe zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 67/06/1 mit Bearbeitungsstand vom Januar 2018. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag S. Faasch SB Umwelt	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Versagensgründe gegen den Planentwurf bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar z. H. Frau Prante Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter - 5. FEB. 2018 Telefon: 0385 / 59 58 6-143 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Heike Six AZ: StALU WM-031-18-5122-74087 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, -1. Februar 2018 3 4 **Bebauungsplan Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“, 2. Änderung** Ihr Schreiben vom 12. Januar 2018 Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung: **1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten** Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Da es sich bei der geplanten Maßnahme um Flächen des Innenbereiches der Stadt Wismar handelt und die Ausgleichsmaßnahmen erst später beschrieben werden, können zum jetzigen Zeitpunkt aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken und Anregungen geäußert werden. **2. Integrierte ländliche Entwicklung** 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. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert. **3. Naturschutz, Wasser und Boden** 3.1 Naturschutz 4 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. Hausanschrift: Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg Bleicherufer 13 19053 Schwerin Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0 Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570 E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de		
		Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken und Anregungen geäußert werden. Hinweise: durch die 2. Änderung entstehen keine Kompensations-/ Ausgleichsmaßnahmen. Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich nicht. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
		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.	Zur Kenntnis zu nehmen
		Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des StALU nicht berührt sind. Es wird eine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. (siehe Pkt. 12)	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	2 3.2 Wasser 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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Gewässer erster Ordnung nicht berührt sind und aus Sicht des StALU keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen
	3.3 Boden 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. 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.	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 Bauleitplan-verfahren.	Zur Kenntnis zu nehmen
3	**4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** 4.1 Immissions- und Klimaschutz 4.2 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist nachfolgend genannte Anlage bekannt, die nach dem BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurde: - Stadtwerke Wismar GmbH (Heizwerk) Diese Anlage genießt Bestandschutz. Davon ist bei allen Planungsmaßnahmen auszugehen.	Der Hinweis auf den Bestandsschutz der nach BImSchG genehmigten Anlage Stadtwerke Wismar GmbH (Heizwerk) wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
	4.3 Lärmimmissionen 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. Folgende Immissionsrichtwerte „Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden: Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB (A) nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A) 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.	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. 67/06/1, 1. Änderung 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 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Die Orientierungswerte werden weiterhin eingehalten.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3 4.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann. 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. Im Auftrag Henning Remus	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.)	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	5 HANSESTADT WISMAR WIRTSCHAFT · WISSENSCHAFT WELTERBE und MEER Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt – Abt. Planung Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 22. JAN. 2018 60.2 Der Bürgermeister Ordnungsamt Abt. Brandschutz Ihre Nachricht: Unser Zeichen: Bearbeiter: BOI Jürgen Schmidt Zimmer: 209 Telefon: 03841 251 33-53 /- 41 Fax: 03841 251-3342 E-Mail: JuSchmidt@wismar.de Datum: 21.01.2018 **Bebauungsplan Nr. 67/06/1 „ Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“, 2. Änderung** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)** **Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, ich habe den o.g. Planentwurf erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung: Es bestehen keine fachspezifischen Anregungen oder Bedenken Mit freundlichem Gruß im Auftrag BOI Jürgen Schmidt SGL Vorbeugender Brandschutz Dienstgebäude: Frische Brise 13, 23999 Wismar Öffnungszeiten allgemein: Mo. – Fr. 08.30 – 12.00 Uhr; Di. 14.00 – 15.30 Uhr; Do 14.00 – 17.30 Uhr; Mittwoch geschlossen; Außerhalb der Sprechzeiten sind Termine nach Vereinbarung möglich Kontakte: Tel.: 03841 251 - 0; Fax: 03841 282877; www.wismar.de Konten / IBAN / BIC: DKB DE78 1203 0000 0010 2045 84 BYLADEM1001; Sparkasse MNW DE54 1405 1000 1000 0036 35 NOLADE21WIS; Deutsche Bank DE67 1307 0000 0270 5754 00 DEUTDEBRXXX; VR Bank eG DE83 1406 1308 0004 1001 23 GENODEF1GUE Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HW000000033000	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Behörde für Brandschutz keine fachspezifischen Anregungen und Bedenken bestehen.	Zu Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	6 60 – Bauamt 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz Wismar, den 26.01.2018 Bearbeiter: Frau Feichtinger 60 – Bauamt 60.2 Abt. Planung Hansestadt Wismar Bauamt Eingang 30 JAN 2018 60e im Hause **Bebauungsplan Nr. 67/06/01 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“, 2. Änderung** **hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (2) BauGB** **hier: gemeinsame Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde sowie der unteren Behörde für Bodendenkmalschutz** Sehr geehrte Frau Prante, der 2. Planänderung steht aus baudenkmalpflegerischer und bodendenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen. Die Belange der Baudenkmalpflege und der Bodendenkmalpflege werden durch die geplante Änderung nicht berührt. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Feichtinger Feichtinger	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der 2. Planänderung aus baudenkmalpflegerischer und bodendenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegensteht und dass die Belange der Baudenkmalpflege und der Bodendenkmalpflege durch die geplante Änderung nicht berührt werden.	Zu Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(7) stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 0 · 23970 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Frau Prante Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 19. JAN. 2018 Stadtwerke Wismar GmbH Flößer 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 Ihre Nachricht vom: 12.01.2018 Ihr Zeichen: Unser Zeichen: TG/SI Bearbeiter: Herr Siedenschnur Telefondurchwahl: 03841 233-459 Datum: 16.01.2018 **Bebauungsplan Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord", 2. Änderung** **Reg. Nr.: 22/18, Az.: 6-260** Sehr geehrte Frau Prante, zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord" lagen uns folgende Unterlagen zur Einsicht- und Stellungnahme vor: - Anschreiben Hansestadt Wismar vom 12.01.2018 - Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord", 2. Änderung, Stand: Januar 2018 - 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord" 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. Freundliche Grüße Ihre Stadtwerke Wismar GmbH i. V. André Maron i. A. Philipp Siedenschnur Aufsichtsratsvorsitzender: Senator Michael Berkhahn Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Gorecki Amtsgericht Ludwigslust Schwerin HRB 2082 Umsatzsteuer-ID-Nr. DE 191495925 Bankverbindungen: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest · IBAN DE18 1405 1000 1000 0005 41 · BIC NOLADE2HXX Commerzbank AG, Filiale Wismar · IBAN DE75 1004 0000 0394 0143 00 · BIC COBADEFF Deutsche Bank AG, Filiale Wismar · IBAN DE49 1007 0000 0277 8600 00 · BIC DEUTDEDB	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.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	HANSESTADT WISMAR WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT WELTERBE und MEER Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23963 Wismar Der Bürgermeister Bauamt 13 – Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur 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 **Bebauungsplan Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord", 2. Änderung** **Verwaltungsinterne Beteiligung** Sehr geehrte Damen und Herren, 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. Mit freundlichen Grüßen i.A. Prante Zurück von ..... an Bauamt, Abt. Planung Bebauungsplan Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord", 2. Änderung Verwaltungsinterne Beteiligung Von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen. Es werden folgende Anregungen gegeben: Dienstgebäude: Kopenhagener Straße 1, 23966 Wismar Öffnungszeiten allgemein: Mo. – Fr. 08.30 – 12.00 Uhr, Di. 14.00 – 16.30 Uhr, Do.14.00 – 17.30 Uhr, Mittwoch geschlossen, Außerhalb der Sprechzeiten sind Termine nach Vereinbarung möglich Kontakte: Tel.: 03841 251 - 0, Fax: 03841 282577, www.wismar.de Konten: DKB, Sparkasse MWW, Deutsche Bank, VR Bank eG IBAN: DE78 1203 0000 0010 2045 84, DE54 1405 1000 1900 0036 35, DE67 1307 0000 0270 5754 00, DE83 1406 1308 0004 1001 23 BIC: BYLADEM1001, NOLADE21WIS, DEUTDEBB000, GENODEF16UE Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78WW0000003000	Die Zustimmung des Amtes für Welterbe, Tourismus und Kultur für die 2. Änderung des B-Planes 67/06/1 wird zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	12 13 14 Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen 60.2 Landkreis Nordwestmecklenburg ● Postfach 1565 ● 23968 Wismar **Hansestadt Wismar** **Der Bürgermeister** **Bauamt** **Postfach 1245** **23952 Wismar** Auskunft erteilt Ihnen: **Heike Gielow** Dienstgebäude: **Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen** Zimmer 2.219 Telefon 03841/3040-6314 Fax -86314 E-Mail: h.gielow@nordwestmecklenburg.de Ort, Datum: **Grevesmühlen, 2018-02-07** **B-Plan Nr. 67/06/1 – 2. Änderung „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord" 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** Sehr geehrte Frau Prante, Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur 2. Änderung B-Plan Nr. 67/06/01 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord" der Hansestadt Wismar als Textbebauungsplan gem. § 13 BauGB. Planunterlagen: Übersichtskarte, Textteil mit Verfahrensvermerken und Begründung Stand Januar 2018. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM: **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** **FD Bauordnung und Umwelt** . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde **FD Bau und Gebäudemanagement** . Straßenbaulastträger **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** . Untere Straßenverkehrsbehörde **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** **SG Schulverwaltung** **FD Kataster und Vermessung** Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar, Postanschrift:23970 Wismar ● Rostocker Str. 76 ☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6559 E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de Bankverbindung: Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 48; BIC: NOLADE21WIS Gläubiger ID: DE46NWM00000033673 Homepage: www.nordwestmecklenburg.de	Die Beteiligung der Fachdienste wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	2 Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Gielow Heike Gielow SB Bauleitplanung **Anlage** **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** ***Bauleitplanung*** I. Allgemeines Die Hansestadt Wismar möchte mit der vorliegenden Planung, das Interesse der Hansestadt im Plangebiet Ferienwohnungen nicht zuzulassen klarstellen, um dem eigentlichen Ziel, hier überwiegend Flächen für die Wohnbebauung bereitzustellen, zu entsprechen. In der Vergangenheit hat es immer wieder Diskussionen und Rechtstreitigkeiten über die Zulässigkeit von Ferienwohngen in festgesetzten oder faktischen allgemeinen Wohngebieten gegeben, insbesondere, da auch die Rechtsprechung in den einzelnen Bundesländern hier zu unterschiedlichen Auslegungen gekommen ist. Der Gesetzgeber hat nunmehr mit dem neu eingefügten § 13 a in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt Klarheit geschaffen: § 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. (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. In der Einführung zum BauGB äußert sich Ministerialdirektor a.D. Dr. Peter Runkel sinngemäß:	Die Hinweise zu den rechtlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Nach Auffassung der Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen des Landkreises Nordwestmecklenburg (LK NWM) als Rechtsaufsichtsbehörde für die Flächen-	Zur Kenntnis zu nehmen Zu berücksichtigen

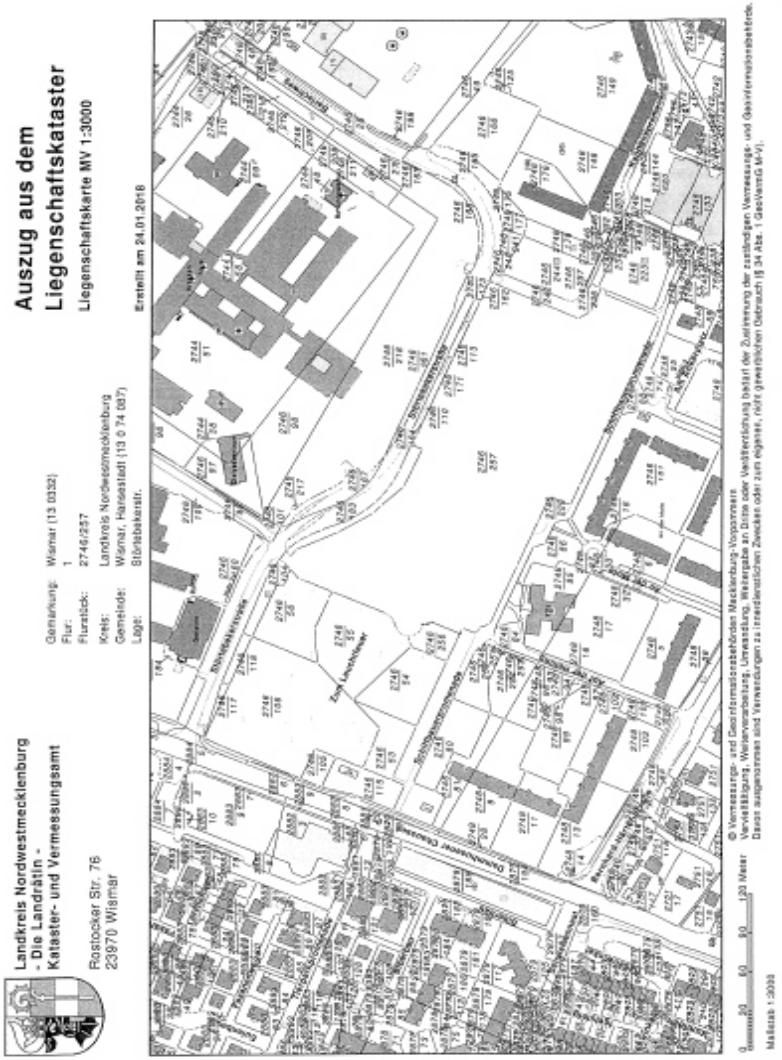
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3 „Bei der BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke-handelt es sich um eine sog. Ministerverordnung mit Zustimmung des Bundesrates nach Art. 80 GG, die auf Grund des § 9 a BauGB erlassen worden ist. 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)." Hinsichtlich der Ergänzung des § 13a BauNVO lässt sich weder in einer Überleitungsvorschrift zum BauGB noch zur BauNVO eine Rückwirkung auf Bestandspläne entnehmen. 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 am 26.05.2016 zum Bebauungsplan Nr. 82 „Wohngebiet Seebad Wendorf", Ferienwohnungen weder als nicht störende Gewerbetriebe noch als Beherbergungsbetriebe nach der Rechtsprechung unseres Landes einzustufen, und somit auch nicht ausnahmsweise im WA zulässig. Dies vorangestellt lässt sich feststellen, dass der Ausschluss von Ferienwohnungen in Bestandsplänen, die vor dem 21.11.2017 beschlossen wurden, geregelt ist. 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. Im Ergebnis soll mit der Planänderung eine Klarstellung dessen erfolgen, was bisher geregelt ist, unter Berücksichtigung der aktuellen BauNVO. Das Planungsziel 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 nicht vollumfänglich umgesetzt werden. Ferienwohnungen im WA Da Ferienwohnungen gem. § 13 a Satz 2 BauNVO auch zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören und diese im Ursprungsplan und mit der 1. Änderungen	nutzungsplanung besteht kein Planungserfordernis, 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 Überleitungsvorschrift zum BauGB noch zur BauNVO eine Rückwirkung auf Bestandspläne entnehmen. Somit wäre ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan bezüglich der Festsetzungen zu Ferienwohnungen nicht erforderlich. 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. 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. 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.	Zu berücksichtigen Zu berücksichtigen

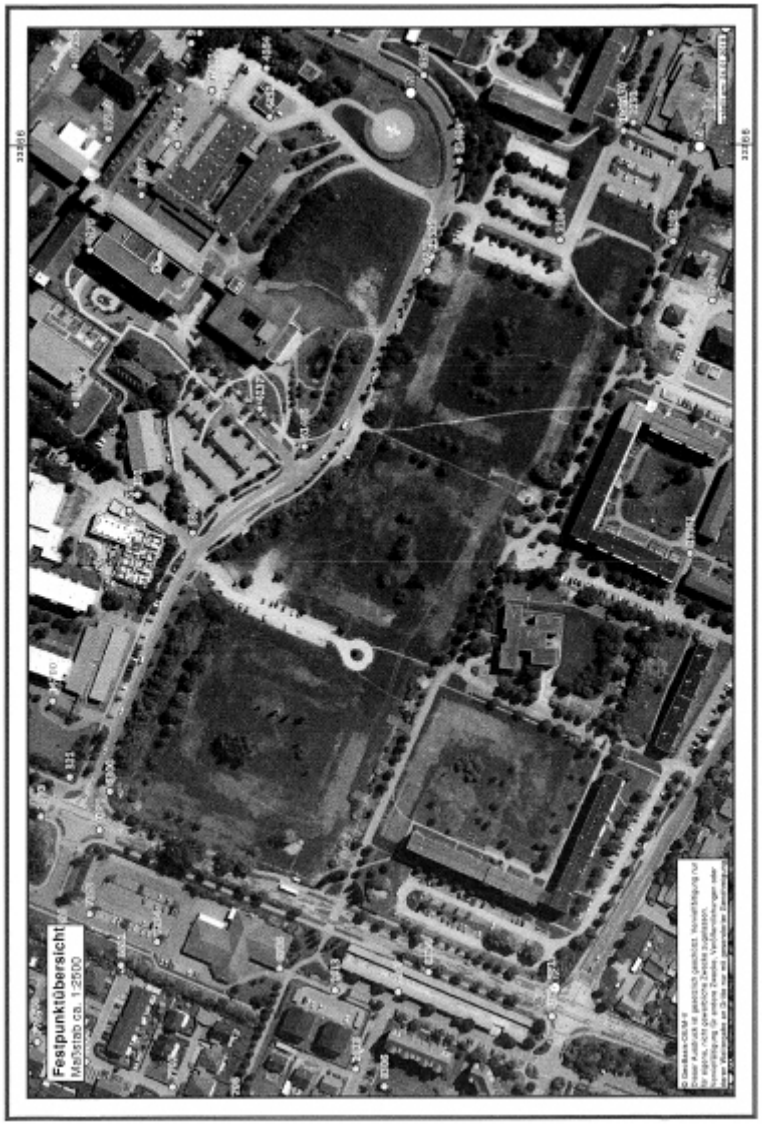
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	4 nicht ausgeschlossen sind, wären somit Ferienwohnungen ausnahmsweise als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Räumen zulässig. Was in diesem Zusammenhang unter Räumen zu verstehen ist, lässt sich aus der Kommentierung 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, 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). 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 Feinsteuerung 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. Dass die Ferienwohnungen mit dem bereits vorhandenen Ausschluss der Beherbergungsbetriebe bereits ausgeschlossen sind und insofern eine Ergänzung der Festsetzung entbehrlich ist, sollte aus der Begründung in Auseinandersetzung mit dem Thema mit zum Ausdruck kommen. In dem Zusammenhang ist zu prüfen, ob der Zusatz wie unter aufgeführt ggf. mit aufgenommen werden sollte, um Missverständnisse zu vermeiden.		
	II Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel In die Präambel sollte der Planungsanlass (rechtssicherer Umgang mit Ferienwohnungen) unter Beachtung des § 13 a der BauNVO vom 21.11.2017 mit aufgenommen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, die Präambel wird entsprechend angepasst.	Zu berücksichtigen
	III Text – Teil B: Ich empfehle hier folgende Überschrift: Auf den Bebauungsplan ist die BauNVO vom 21.11.2017 anzuwenden Allgemeines Wohngebiet (WA) Ich empfehle hier folgenden Zusatz: unter Punkt 1.2.3 wird folgendes ergänzt: Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe und als Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise nicht zulässig.	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.	Zu berücksichtigen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Der Hinweis zur Fortgeltung aller textl. Festsetzungen des Ursprungsplanes sollte hier d.h. im Textteil B mit aufgenommen werden.		
	IV Begründung In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise und Ergänzungen abzustellen. Sie ist dementsprechend zu überarbeiten. Die Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu überprüfen.	Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.	Zu berücksichtigen
	FD Bauordnung und Umwelt		
	Untere Wasserbehörde: (13)		
	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		
	Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Am Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord" sind wasserrechtliche Belange nicht betroffen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass wasserrechtliche Belange nicht betroffen sind.	Zu Kenntnis zu nehmen
	Rechtsgrundlagen		
	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	Die aufgeführten Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Zu Kenntnis zu nehmen
	Untere Naturschutzbehörde: Dr. Podelleck (12)		
	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	6 Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☐ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☒ Von der 2. Änderung werden Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt werden.	Zur Kenntnis zu nehmen
	Rechtsgrundlagen Bundenaturschutzgesetz	Die aufgeführten Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
	14 **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. **FD Kataster und Vermessung** **Siehe Anhang**	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Straßenbaulastträgers keine Einwände bestehen und keine Straßen und Anlagen in seiner Trägerschaft betroffen sind.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1968 • 23968 Wismar Landkreis Nordwestmecklenburg Bauordnung und Planung Frau Gielow Rostocker Straße 76 23970 Wismar Auskunft erteilt Ihnen: **Herr Wienhold** Dienstgebäude: **Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen** Zimmer **2.415** Telefon **03841 / 3040-6249** Fax **03841 / 3040-86249** E-Mail: **p.wienhold@nordwestmecklenburg.de** Unser Zeichen: **2018-B1-0017** Ort, Datum **Grevesmühlen, 24.01.2018** Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom 15.01.2018 **Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan** **2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 67/06/1 „WOHNGEBIET FRIEDENSHOF II – AM KLINIKUM, TEILBEREICH NORD“** Sehr geehrte Damen und Herren, Siehe auch Stellungnahme 2015-B1- 0007 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. 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. **Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.** Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Wienhold Anlagen: A4 1x aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte; 1x AP- Übersicht Maßstab 1:1: 2500; 1: 3000 Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar, Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76 ☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599 E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de Bankverbindung: Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS Gläubiger ID: DE46NWM00000033673 Homepage: www.nordwestmecklenburg.de		
		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.	Zur Kenntnis zu nehmen
		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 239652 Wismar 31. JAN. 2018 Bearbeiter: Theresa Werner Telefon: 0385 588 89 161 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: theresa.werner@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 120-506-14/18 Datum: 25.01.2018 **Landesplanerische Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord" der Hansestadt Wismar** Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom: 12.01.2018 (Posteingang: 16.01.2018) Sehr geehrte Frau Prante,		
	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.	Die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
	Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele Zur Bewertung hat der Entwurf der 2. Änderung des B-Plans Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenhof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord" der Hansestadt Wismar bestehend aus Begründung und textlichen Festsetzungen (Stand: Januar 2018) vorgelegen. Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 67/06/1 der Hansestadt Wismar wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. 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 4 der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plans Nr. 67/06/1 Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.	Die Aufführung der vorgelegten Unterlagen und Planungsziele wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
	Raumordnerische Bewertung Durch das o.g. Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt. **Anschrift:** Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin Telefon: 0385 588 89160 Fax: 0385 588 89190 E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de	Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt werden	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Bewertungsergebnis Der 2. Änderung des B-Plans Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord" der Hansestadt Wismar stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der 1. Änderung des B-Plans Nr. 76/09 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.	Zur Kenntnis zu nehmen
	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.	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.	Zur Kenntnis zu nehmen
	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 LPlG zu übersenden.	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.	Zur Kenntnis zu nehmen
	Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Theresa Werner Theresa Werner **Verteiler** 2. Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail 3. EM VIII 3 – per Mail		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(16) 6013 Bauamt SG Straßenverwaltung im Hause Wismar den 24.01.2018 Bearbeiter : Frau Petzke 60.20 Bauamt, Abt. Planung im Hause Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter = 1. FEB. 2018 60 2 **Bebauungsplan Nr. 67 / 06/ 1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum , Teilbereich Nord" 2. Änderung** Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (Bau GB) Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß §2 Abs.2 BauGB Sehr geehrte Frau Prante, zu der o.g. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67/06/1 gibt es aus Sicht der Straßenverwaltung keine weiteren Hinweise und Anmerkungen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Petzke Straßenverwaltung	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es aus Sicht der Straßenverwaltung keine weiteren Hinweise und Anmerkungen gibt.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	17 EVB ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR **Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung** Bearbeiter: Frau Kalsow Telefon: 7 49-402 Fax: 7 49-444 E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de Datum: 09-02-2018 60 – Bauamt Abt. Planung **Bebauungsplan Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“, 2. Änderung** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, 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. Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichem Gruß i.V. Dittmer Bereichsleiterin	Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des EVB, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung zum Bebauungsplan keine Einwände bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz Klütz, 03.04.2018 ME **Beschlussauszug** **Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow vom 28.03.2018** Öffentlicher Teil **15 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1 "Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Nord"** **Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde** **Vorlage: GV Zierow/18/12204** **Beschluss:** Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt zur 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord" weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Zierow werden durch diese Planungen nicht berührt. **Abstimmungsergebnis:** gesetzl. Anzahl der Vertreter: 9 davon anwesend: 8 Zustimmung: 8 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0 Befangenheit: 0 F. d. R. d. A. i. A. M. Rieske Verw.-angestellte	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Zierow zur 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1 weder Anregungen noch Bedenken äußert. Die Planungen der Gemeinde Zierow werden durch diese Planungen nicht berührt.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Stadt Grevesmühlen **Der Bürgermeister** Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Püschow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow Für die Gemeinde Gägelow Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23966 Grevesmühlen Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Anlaßtor - 7 FEB. 2018 Geschäftsbereich: 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.lmat Datum: 30.01.2018 **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/01 der Hansestadt Wismar für das „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“** **Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf (Stand: Januar 2018)** Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten der Gemeinde Gägelow bestehen keine Anregungen zum Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 67/06/01. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt. Mit freundlichem Gruß im Auftrag Holger Janke Leiter Bauamt Telefon: (03881)723-0 Telefax: (03881)723-111 Öffnungszeiten: Di. - Do. 09.00 - 12.00 Uhr; Di. 13.00 - 15.00 Uhr; Do. 13.00 - 18.00 Uhr Bankverbindung: Sparkasse MWW; Volks- und Raiffeisenbank; Deutsche Kreditbank AG BIC: NOLADE21WIS; GENODEF1GUE; BYLADEM1001 IBAN: DE85 1405 1000 1000 0362 09; DE88 1406 1308 8082 5191 27; DE61 1203 0000 0000 1002 89 ** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **	Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Gemeinde Gägelow keine Anregungen zum Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 67/06/1 bestehen und wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt werden.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(24) **Amt Neuburg** **Die Amtsvorsteherin** Bau und Liegenschaften Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung Planung Postfach 1245 23952 Wismar Sprechtage 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 14. FEB 2018 Bearbeiter: Juliane Rüger Tel.-Durchwahl: 038426/410-31 Aktenzeichen: BL/rü Datum: 08.02.2018 **Bebauungsplan Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Nord", 2. Änderung** **- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauBG** Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Nord", 2. Änderung gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken. (Beschluss-Nr. 349-38/18) Mit freundlichem Gruß im Auftrag Lange Abteilungsleiter Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE78140510000000077 62, BIC: NOLADE21WIS Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75140613080003221156, BIC: GENODEF1GUE Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94120300000000202432, BIC: BYLADEM1001	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 (2. Änderung) gibt.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt Neuburg **Die Amtsvorsteherin** Bau und Liegenschaften Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung Planung Postfach 1245 23952 Wismar Sprechtage 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 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 19 FEB 2018 Bearbeiter: Juliane Röger Tel.-Durchwahl: 038426/410-31 Aktenzeichen: Bl/rO Datum: 14.02.2018 **Bebauungsplan Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Nord", 2. Änderung** **- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauBG** Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II - Am Klinikum, Teilbereich Nord", 2. Änderung gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken. (Beschluss-Nr. 188-23/18) Mit freundlichem Gruß im Auftrag i.V. Lange Abteilungsleiter Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE78140510001000007762, BIC: NOLADE21WIS Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75140613080003221156, BIC: GENODEF1GUE Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94120300000000202432, BIC: BYLADEM1001	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76/09 (1. Änderung) gibt.	Zur Kenntnis zu nehmen

Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 67/06/1
„Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“, 2. Änderung

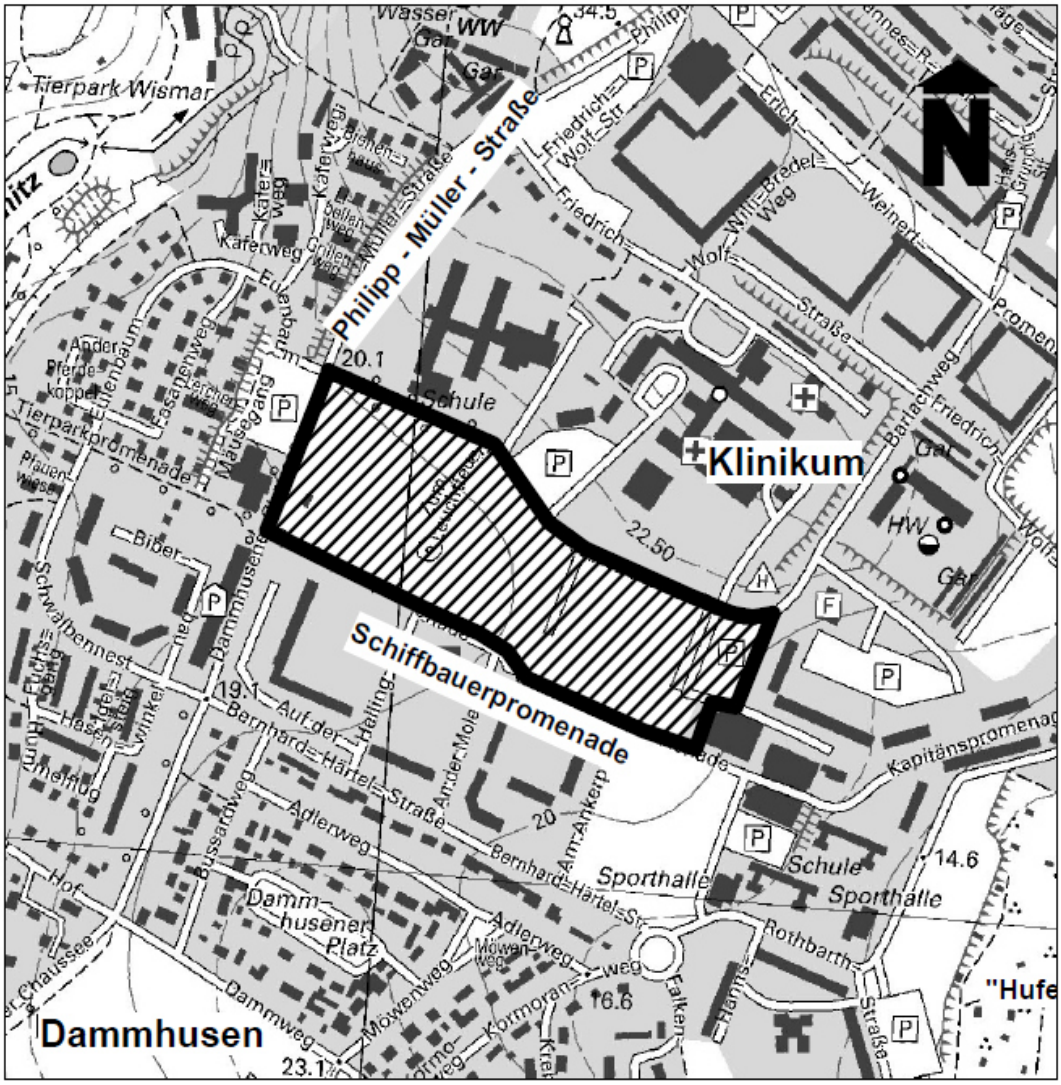
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf vom Bebauungsplan Nr. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“, 2. 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.

2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 67/06/1 „WOHNGEBIET FRIEDENSHOF II – AM KLINIKUM, TEILBEREICH NORD“

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. 67/06/1 „Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“, 2. Änderung als Satzung erlassen.

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 67/06/2, 2. Änderung:



TEIL B TEXT

Die Festsetzungen im Textbebauungsplan gelten zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 67/06/1, 1. Änderung; die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1, 1. Änderung, Rechtskraft vom 25.03.2017 gelten fort.

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 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67/06/1

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 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Wismar, Der Bürgermeister

3.2 Der Entwurf der 2. 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 ausgelegen.
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 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 BauGB am von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.

Wismar, Der Bürgermeister

6. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Wismar, Der Bürgermeister

7. Die Übereinstimmung der 2. 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 2. 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. 67/06/1, 2. 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

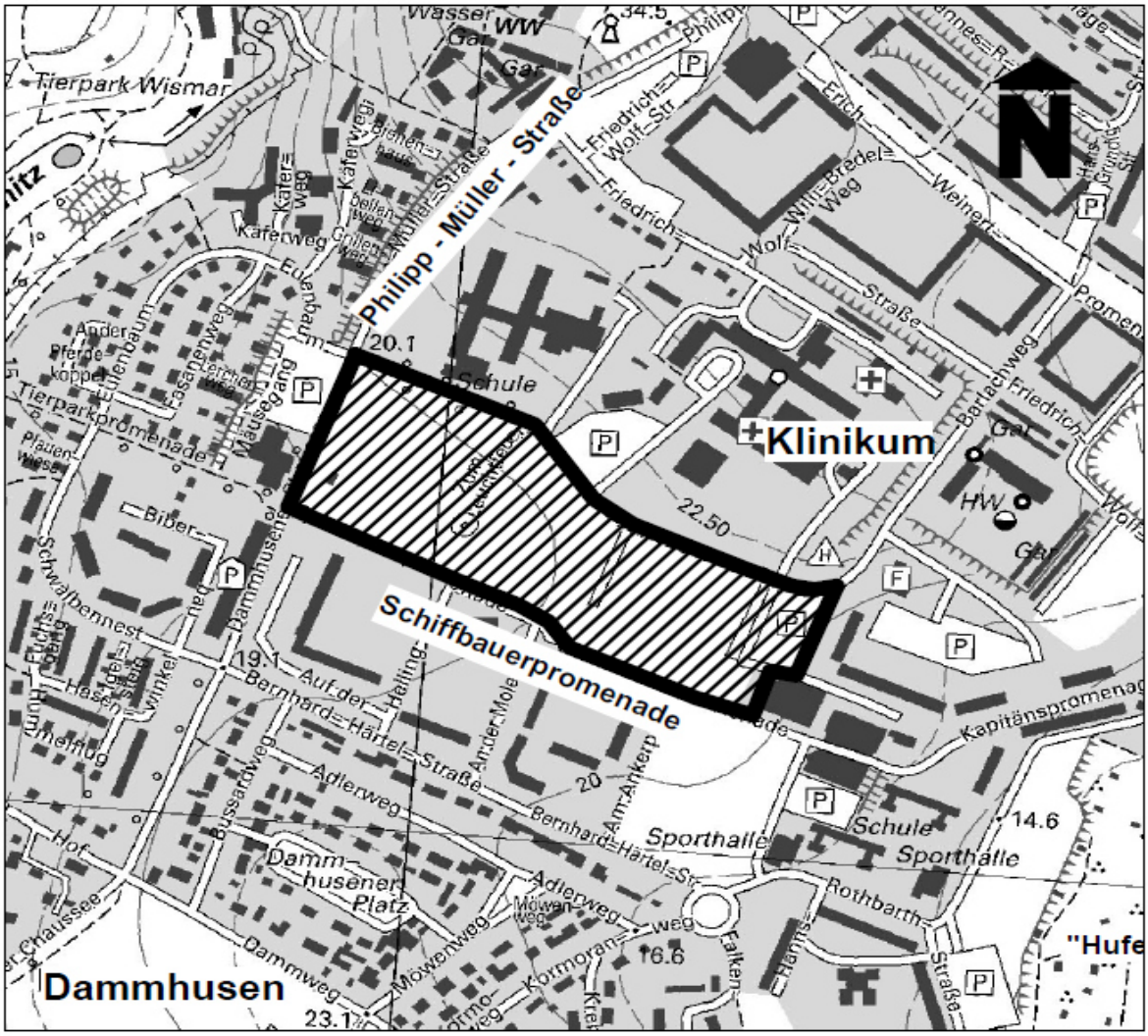
Entwurfsbegründung

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 67/06/1

„Wohngebiet Friedenshof II – Am Klinikum, Teilbereich Nord“,

2. 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 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:

<u>Auffassung 1</u>
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 23.02.2017 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 67/06/1, 1. Änderung 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. 67/06/1, 1. Änderung am 23.02.2017 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/09/1 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. 67/09/1, 1. Änderung – 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 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 Friedenshof.
Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 6,5 ha.

Er wird begrenzt:

im Nordosten:	von der Störtebeckerstraße
im Südosten:	von einer Linie ca. 50 m östlich der Straße Zum Netzboden sowie vom Parkplatz am Promenadencenter
im Südwesten:	von der Schiffbauerpromenade
im Nordwesten:	von der Philipp-Müller-Straße

1.3. Einordnung der Planung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 67/06/1 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. 67/06/1, 1. Änderung 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 ergebenen 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. 67/06/1, 1. Änderung 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 Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen sein, d.h. es sollen „klassische" Einfamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung entstehen. In einem Teilbereich an der Philip-Müller-Straße ist mehrgeschossiger Wohnungsbau vorgesehen.
Das in relativ kurzer Entfernung (ca. 1.600 m) zur Werft gelegene Wohngebiet bietet neben der attraktiven Lage und den günstigen Standortfaktoren für seine Bewohner wie die Nähe zu den Freizeitanlagen Tierpark, Bürgerpark, Köppernitztal, 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. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch weitere Wohngebiete (Friedenshof, Dammhusen) einschließlich der erforderlichen technischen und sozialen Infrastruktur sowie das Klinikum und Seniorenwohnheime geprägt.

Ziel der Planung war und ist deshalb in Ergänzung zur vorhandenen Bebauung 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. 67/06/1, 1. Änderung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet mit seinen Bereichen WA 1 bis WA 4 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 Friedenshof II – Am Klinikum Ferienwohnungen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
ausgefertigt am:

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

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 LÜBSCHE 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 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, 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 Schulverwaltung* 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

14.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger 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 Straßenbaulastträger 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 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 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 kleine 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.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hansestadt Wismar Der Bürgermeister 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung Untere Immissionsschutzbehörde Wismar, den 16.01.2018 SB: Herr Faasch Tel.: 251-6026 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung Frau Prante **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 und Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, 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. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag S. Faasch SB Umwelt	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Versagensgründe gegen den Planentwurf bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
3 4	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg** StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar z. H. Frau Prante Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter - 5. FEB. 2018 1002 Telefon: 0385 / 59 58 6-143 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Heike Six AZ: StALU WM-030-18-5122-74087 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 1. Februar 2018 **Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung** Ihr Schreiben vom 12. Januar 2018 Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung: **1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten** 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. Daher kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.	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.	Zur Kenntnis zu nehmen
	2. Integrierte ländliche Entwicklung 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. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.	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.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	2		
4	**3. Naturschutz, Wasser und Boden**		
	3.1 Naturschutz		
	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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des StALU nicht berührt sind. Es wird eine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. (siehe Pkt. 12)	Zur Kenntnis zu nehmen
	3.2 Wasser		
	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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Gewässer erster Ordnung nicht berührt sind und aus Sicht des StALU keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen
	3.3 Boden		
	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. 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.	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 Bauleitplan-verfahren.	Zur Kenntnis zu nehmen
3	**4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft**		
	4.1 Immissions- und Klimaschutz		
	4.2 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)		
	Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist nachfolgende Anlage bekannt, die nach dem BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurde: - MV Werften Wismar GmbH (Anlage zur Sektionskonservierung/ Anlage zu Herstellung von Schiffskörper) Diese Anlage genießt Bestandschutz. Davon ist bei alen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.	Der Hinweis auf den Bestandsschutz der nach BImSchG genehmigten Anlage MV Werften GmbH wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
	4.3 Lärmimmissionen		
	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. Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden: Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB (A)	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.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3 nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A) 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. 4.3 Abfall und Kreislaufwirtschaft 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. 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 (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Im Auftrag Henning Remus	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.)	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(5) HANSESTADT wismar WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT WELTERBE und MEER Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt / Abt. Planung PF 12 45 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 22. JAN. 2018 Zu 60.2 Der Bürgermeister Ordnungsamt Abt. Brandschutz 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 **Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)** **Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, ich habe den o.g. Planentwurf erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung: Es bestehen keine fachspezifischen Anregungen oder Bedenken. Mit freundlichem Gruß im Auftrag BOI Jürgen Schmidt SGL Vorbeugender Brandschutz	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Behörde für Brandschutz keine fachspezifischen Anregungen und Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(6) 60 – Bauamt 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz Wismar, den 26.01.2018 Bearbeiter: Frau Feichtinger 60 – Bauamt 60.2 Abt. Planung Hansestadt Wismar Bauamt Anlagenblatt 30 JAN. 2018 60.2 im Hause **Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung** **hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (2) BauGB** **hier: gemeinsame Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde sowie der unteren Behörde für Bodendenkmalschutz** Sehr geehrte Frau Prante, der 1. Planänderung steht aus baudenkmalpflegerischer und bodendenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen. Die Belange der Baudenkmalpflege und der Bodendenkmalpflege werden durch die geplante Änderung nicht berührt. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Feichtinger Feichtinger	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.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(7) stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 11 · 23951 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Frau Prante Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 19. JAN. 2018 60.2 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 Ihre Nachricht vom: 12.01.2018 Ihr Zeichen: Unser Zeichen: TG/Si Bearbeiter: Herr Siedenschnur Telefondurchwahl: 03841 233-459 Datum: 16.01.2018 **Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung** **Reg. Nr.: 20/18, Az.: 8-290** Sehr geehrte Frau Prante, 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: - 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“ 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. Freundliche Grüße Ihre Stadtwerke Wismar GmbH i. V. André Maron i. A. Philipp Siedenschnur	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.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	HANSESTADT WISMAR WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT WELTERBE und MEER Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar 13 – Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur Der Bürgermeister Bauamt 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 Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung Verwaltungsinterne Beteiligung Sehr geehrte Damen und Herren, 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.** Mit freundlichen Grüßen i.A. Prante Zurück von ..... an Bauamt, Abt. Planung 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: Sehr geehrte Frau Prante, für die 1. Änd. Nr. 76/09 erhalten Sie vom Amt 13 die volle Zustimmung. Mit freundlichen Grüßen 05.02.18	Die volle Zustimmung des Amtes für Welterbe, Tourismus und Kultur wird zur Kenntnis genommen	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen 60.2 12 13 14 Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar **Hansestadt Wismar** **Der Bürgermeister** **Bauamt** **Postfach 1245** **23952 Wismar** Auskunft erteilt Ihnen: **Heike Gielow** Dienstgebäude: **Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen** Zimmer **2.219** Telefon **03841/3040-6314** Fax **-86314** E-Mail: **h.gielow@nordwestmecklenburg.de** Ort, Datum: **Grevesmühlen, 2018-02-07** **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** Sehr geehrte Frau Prante, 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. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM: **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** **FD Bauordnung und Umwelt** . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . **FD Bau und Gebäudemanagement** . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** . Untere Straßenverkehrsbehörde **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**	Die Beteiligung der Fachdienste wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	2 Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Gielow Heike Gielow SB Bauleitplanung **Anlage** **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** ***Bauleitplanung*** I. Allgemeines 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. In der Vergangenheit hat es immer wieder Diskussionen und Rechtstreitigkeiten über die Zulässigkeit von Ferienwohngen in festgesetzten oder faktischen allgemeinen Wohngebieten gegeben, insbesondere, da auch die Rechtsprechung in den einzelnen Bundesländern hier zu unterschiedlichen Auslegungen gekommen ist.		
	Der Gesetzgeber hat nunmehr mit dem neu eingefügten § 13 a in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt Klarheit geschaffen: § 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. (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.	Die Hinweise zu den rechtlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
	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.	Nach Auffassung der Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen des Landkreises Nordwestmecklenburg (LK NWM) als Rechtsaufsichtsbehörde für die Flächennutzungsplanung besteht kein Planungserfordernis, da der Ausschluss von Ferienwohnungen	Zu berücksichtigen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3 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)." Hinsichtlich der Ergänzung des § 13a BauNVO lässt sich weder in einer Überleitungsvorschrift zum BauGB noch zur BauNVO eine Rückwirkung auf Bestandspläne entnehmen. 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. Somit waren zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Ferienwohnungen weder als nicht störende Gewerbetriebe 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.	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. 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.	
	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. 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.	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.	Zu berücksichtigen
	Ferienwohnungen im WA Das Planungsziel der Stadt, wie es aus der Begründung im letzten Satz hervorgeht, Ferienwohnungen im gesamten WA auszuschließen, kann mit der vorliegenden Fassung nicht vollumfänglich umgesetzt werden. 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,	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.	Zu berücksichtigen

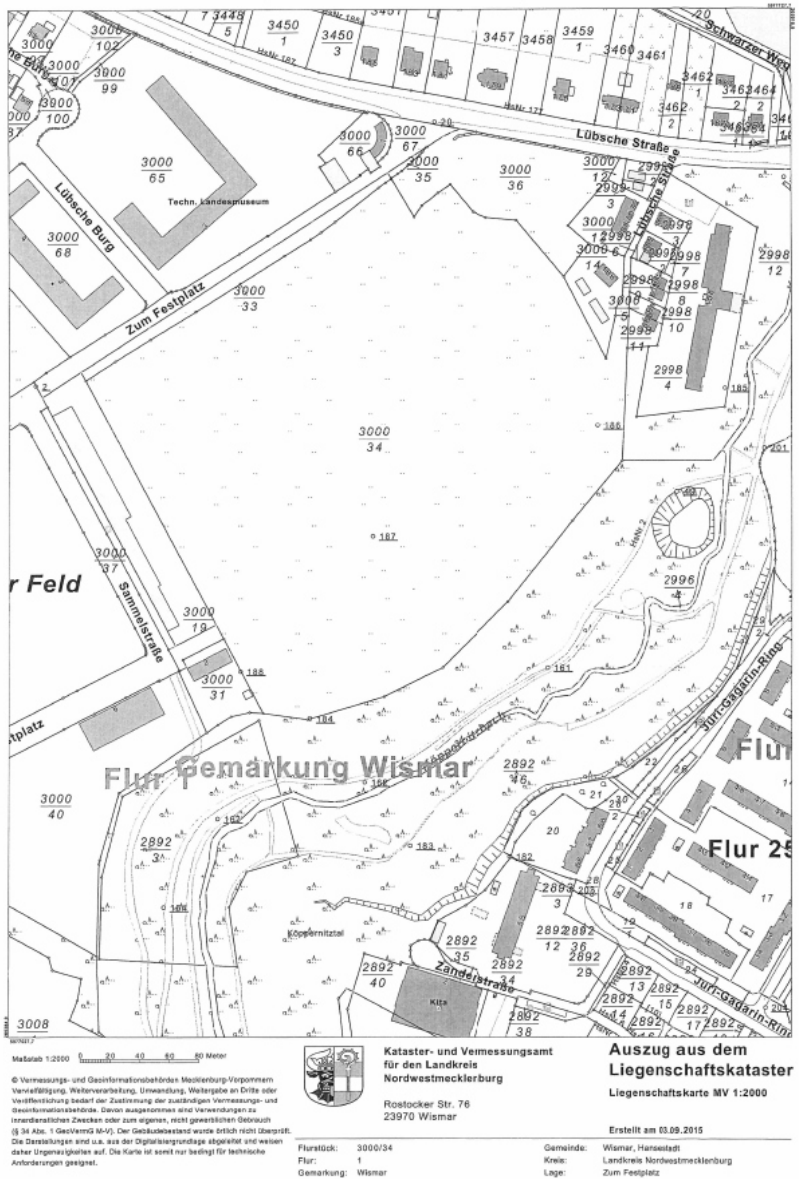
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	4 nicht freiberufliche oder den freien Berufen gleichgestellte gewerbliche, prägende Nutzungsart unterbringen. Das Überwiegen setzt regelmäßig auch ein flächenmäßiges Überwiegen der anderen Nutzung voraus, in besonderen 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). 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 Feinsteuerung 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.		
	Ferienwohnungen im Mischgebiet 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 Gewebebetrieb beantragt werden.	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. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird nicht um das Mischgebiet erweitert. Die Begründung wird entsprechend angepasst, der Hinweis auf Ferienwohnungen im Mischgebiet entfällt hier.	Teilweise zu berücksichtigen
	II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel In die Präambel sollte der Planungsanlass (rechtssicherer Umgang mit Ferienwohnungen) unter Beachtung des § 13 a der BauNVO vom 21.11.2017 mit aufgenommen werden. *Geltungsbereich* Der Geltungsbereich ist anzupassen (MI).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, die Präambel wird entsprechend angepasst.	Zu berücksichtigen
	III.Text – Teil B: Ich empfehle hier folgende Überschrift: Auf den Bebauungsplan ist die BauNVO vom 21.11.2017 anzuwenden Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollte auch ausgeschlossen werden. Der Hinweis zur Fortgeltung aller textl. Festsetzungen des Ursprungsplanes sollte hier d. h. im Textteil B mit aufgenommen werden.	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.	Zu berücksichtigen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV. Begründung In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise und Ergänzungen abzustellen. Sie ist dementsprechend zu überarbeiten.	Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.	Zu berücksichtigen
	FD Bauordnung und Umwelt		
	Untere Wasserbehörde: (13)		
	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		
	Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg" sind wasserrechtliche Belange nicht betroffen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass wasserrechtliche Belange nicht betroffen sind.	Zur Kenntnis zu nehmen
	Rechtsgrundlagen		
	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	Die aufgeführten Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
	Untere Naturschutzbehörde: Dr. Podelleck (12)		
	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		

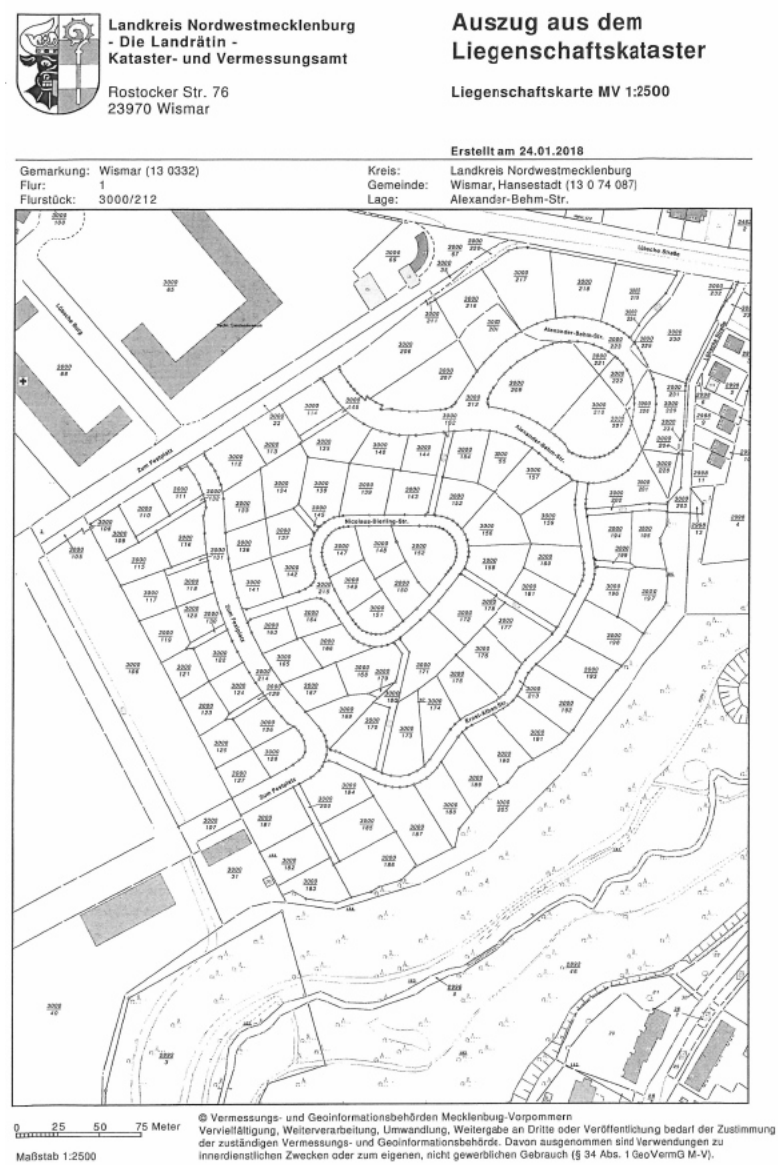
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☐ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☒ Von der 1. Änderung werden Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt werden.	Zur Kenntnis zu nehmen
	Rechtsgrundlagen Bundenaturschutzgesetz	Die aufgeführten Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
14	**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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Straßenbaulastträgers keine Einwände bestehen und keine Straßen und Anlagen in seiner Trägerschaft betroffen sind.	Zur Kenntnis zu nehmen
	FD Kataster und Vermessung **Siehe Anlage**		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar Landkreis Nordwestmecklenburg Bauordnung und Planung Frau Gielow Rostocker Straße 76 23970 Wismar Auskunft erteilt Ihnen: **Herr Wienhold** Dienstgebäude: **Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen** Zimmer **2.415** Telefon **03841 / 3040-6249** Fax **03841 / 3040-86249** E-Mail: **p.wienhold@nordwestmecklenburg.de** Unser Zeichen: **2018-B1-0018** Ort, Datum **Grevesmühlen, 24.01.2018** Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom 15.01.2018 **Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan** **1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 76/09 „WOHN- UND MISCHGEBIET LÜBSCHE BURG OST“** Sehr geehrte Damen und Herren, 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. 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. **Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.** Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Wienhold Anlagen: A4 Stellungnahme von 2015-B1-0126 Maßstab 1:2000		
		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.	Zur Kenntnis zu nehmen
		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar Landkreis Nordwestmecklenburg Bauordnung und Planung Frau Gielow Rostocker Straße 76 23970 Wismar Auskunft erteilt Ihnen: **Herr Wienhold** Dienstgebäude: **Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen** Zimmer **2.415** Telefon **03841 / 3040-6249** Fax **03841 / 3040-86249** E-Mail: **p.wienhold@nordwestmecklenburg.de** Unser Zeichen: **2015-B1-0126** Ort, Datum **Grevesmühlen, 03.09.2015** Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom 27.08.2015 **Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan** **Hansestadt Wismar Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost** **B- Plan 76/09 "Lübsche Burg"** Sehr geehrte Damen und Herren 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. 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. **Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.** Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Wienhold Anlagen: A3 1x aktueller Flurkartenauszug; 1x AP- Übersicht Maßstab 1:2000		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

Landkreis Nordwestmecklenburg
- Die Landrätin -
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:2500

Erstellt am 24.01.2018

Gemarkung:	Wismar (13 0332)	Kreis:	Landkreis Nordwestmecklenburg
Flur:	1	Gemeinde:	Wismar, Hansestadt (13 0 74 087)
Flurstück:	3000/212	Lage:	Alexander-Behm-Str.

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 innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(15) **Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg** Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 239652 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 31. JAN. 2018 3 – 60.2 Bearbeiter: Theresa Werner Telefon: 0385 588 89 161 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: theresa.werner@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 120-506-16/18 Datum: 25.01.2018 **Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ der Hansestadt Wismar** Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom: 12.01.2018 (Posteingang: 16.01.2018) Sehr geehrte Frau Prante, die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.	Die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
	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. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 76/09 der Hansestadt Wismar wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. 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.	Die Aufführung der vorgelegten Unterlagen und Planungsziele wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen
	Raumordnerische Bewertung Durch das o.g. Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt werden	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der 1. Änderung des B-Plans Nr. 76/09 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.	Zur Kenntnis zu nehmen
	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.	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.	Zur Kenntnis zu nehmen
	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 LPlG zu übersenden.	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.	Zur Kenntnis zu nehmen
	Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Theresa Werner Theresa Werner **Verteiler** 2. Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail 3. EM VIII 3 – per Mail		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(16) 6013 Bauamt SG Straßenverwaltung im Hause Wismar den 24.01.2018 Bearbeiter : Frau Petzke 60.20 Bauamt, Abt. Planung im Hause Hansestadt Wismar Bauamt Amt für = 2. FEB. 2018 602 **Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn-und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“** **1. Änderung.** Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Frau Prante, zu der o.g. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76/09 gibt es aus Sicht der Straßenverwaltung keine weiteren Hinweise und Anmerkungen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Petzke Straßenverwaltung	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es aus Sicht der Straßenverwaltung keine weiteren Hinweise und Anmerkungen gibt.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(17) EVB ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung Bearbeiter: Frau Kalsow Telefon: 7 49-402 Fax: 7 49-444 E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de Datum: 09-02-2018 60 – Bauamt Abt. Planung Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, 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. Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichem Gruß i.V. Dittmer Bereichsleiterin	Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des EVB, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung zum Bebauungsplan keine Einwände bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(18) **Amt Klützer Winkel** Schloßstraße 1 23948 Klütz Klütz, 03.04.2018 ME **Beschlussauszug** **Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow vom 28.03.2018** Öffentlicher Teil **14 B-Plan Nr. 76/09 "Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost", 1. Änderung der Hansestadt Wismar** **Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde** **Vorlage: GV Ziero/18/12202** **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. **Abstimmungsergebnis:** gesetzl. Anzahl der Vertreter: 9 davon anwesend: 8 Zustimmung: 8 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0 Befangenheit: 0 F. d. R. d. A. i. A. M. Rieske Verw.-angestellte	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.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Stadt Grevesmühlen **Der Bürgermeister** Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow Für die Gemeinde Gägelow Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter ~7 FEB 2018 60.2 Geschäftsbereich: 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 **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)** Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten der Gemeinde Gägelow bestehen keine Anregungen zum Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 76/09. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt. Mit freundlichem Gruß im Auftrag Holger Janke Leiter Bauamt	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.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(24) **Amt Neuburg** **Die Amtsvorsteherin** Bau und Liegenschaften Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung Planung Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 14. FEB. 2018 60,2 Sprechtage 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 Bearbeiter: Juliane Rüger Tel.-Durchwahl: 038426/410-31 Aktenzeichen: BL/rü Datum: 08.02.2018 **Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung** **- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauBG** Sehr geehrte Damen und Herren, 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) Mit freundlichem Gruß im Auftrag Lange Abteilungsleiter	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.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	25 **Amt Neuburg** **Die Amtsvorsteherin** Bau und Liegenschaften Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung Planung Postfach 1245 23952 Wismar Sprechtage 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 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 19. FEB. 2018 60.2 Bearbeiter: Juliane Rüger Tel.-Durchwahl: 038426/410-31 Aktenzeichen: BL/rü Datum: 14.02.2018 **Bebauungsplan Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“, 1. Änderung** **- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauBG** Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76/09 „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost (1. Änderung) gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken. (Beschluss-Nr. 189-23/18) Mit freundlichem Gruß im Auftrag i.V. Lange Abteilungsleiter	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76/09 (1. Änderung) gibt.	Zur Kenntnis zu nehmen

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	26 Gemeinde **Ostseebad Insel Poel** Die Bürgermeisterin Gemeinde Ostseebad Insel Poel · Gemeinde-Zentrum 13 · Ortsteil Kirchdorf · 23999 Insel Poel Hansestadt Wismar Bauamt – Abt. Stadtplanung z.Hd. Frau Prante, Frau Mahnel PF 1245 **23952 Wismar** 60.2 Tel.: 03 84 25/4 28 10 Fax: 03 84 25/42 81 22 www.ostseebad-insel-poel.de Auskunft erteilt: Herr Reiche Durchwahl: 038425/428116 Datum und Zeichen Ihres Schreibens Unser Zeichen ri-rei Datum 2018-02-28 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** Sehr geehrte Frau Prante, sehr geehrte Frau Mahnel, 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. Mit freundlichen Grüßen i.A. Gabriele Richter Bürgermeisterin	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.	Zur Kenntnis zu nehmen

Hansestadt Wismar

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

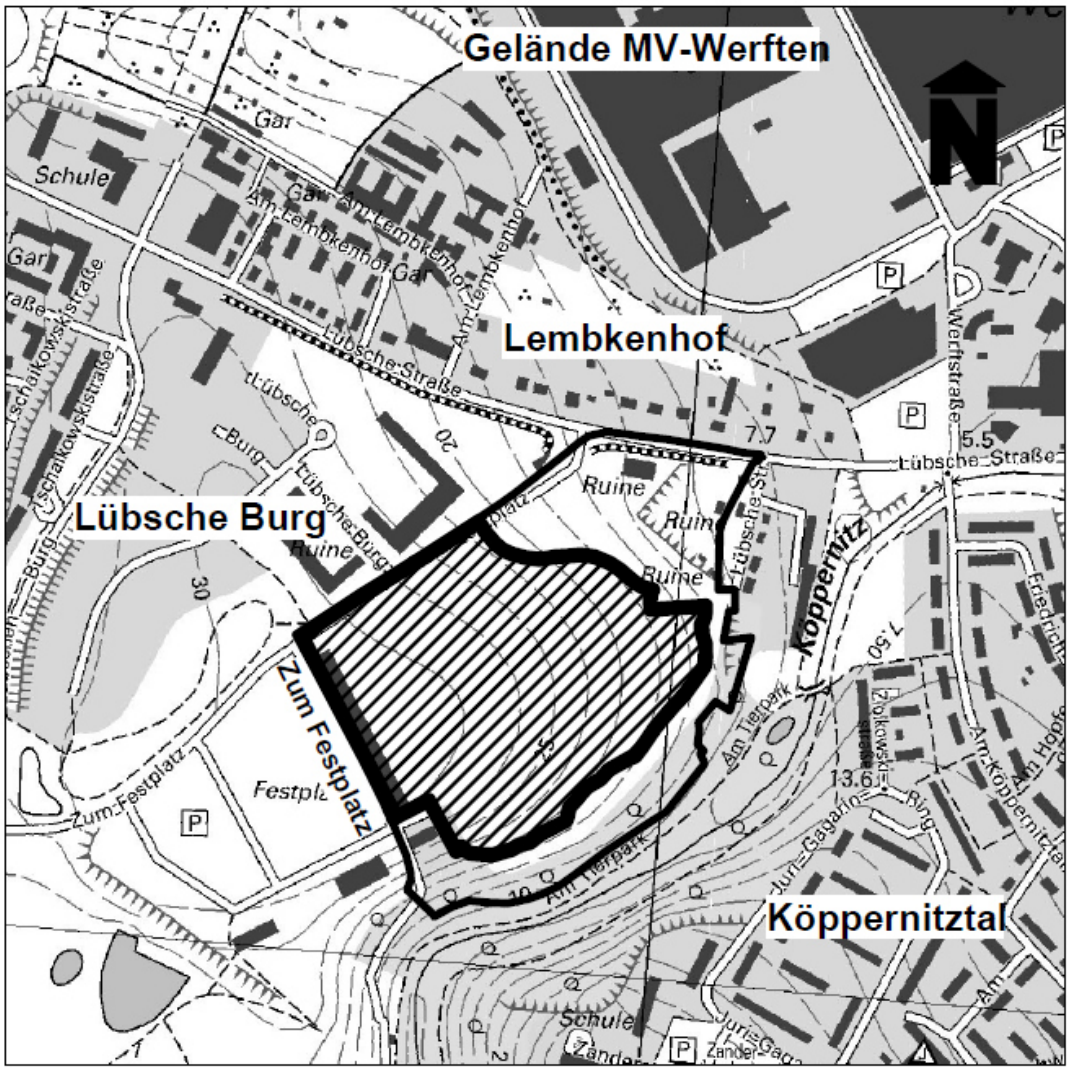
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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 LÜBSCHE 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

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 ausgelegen.
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. 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

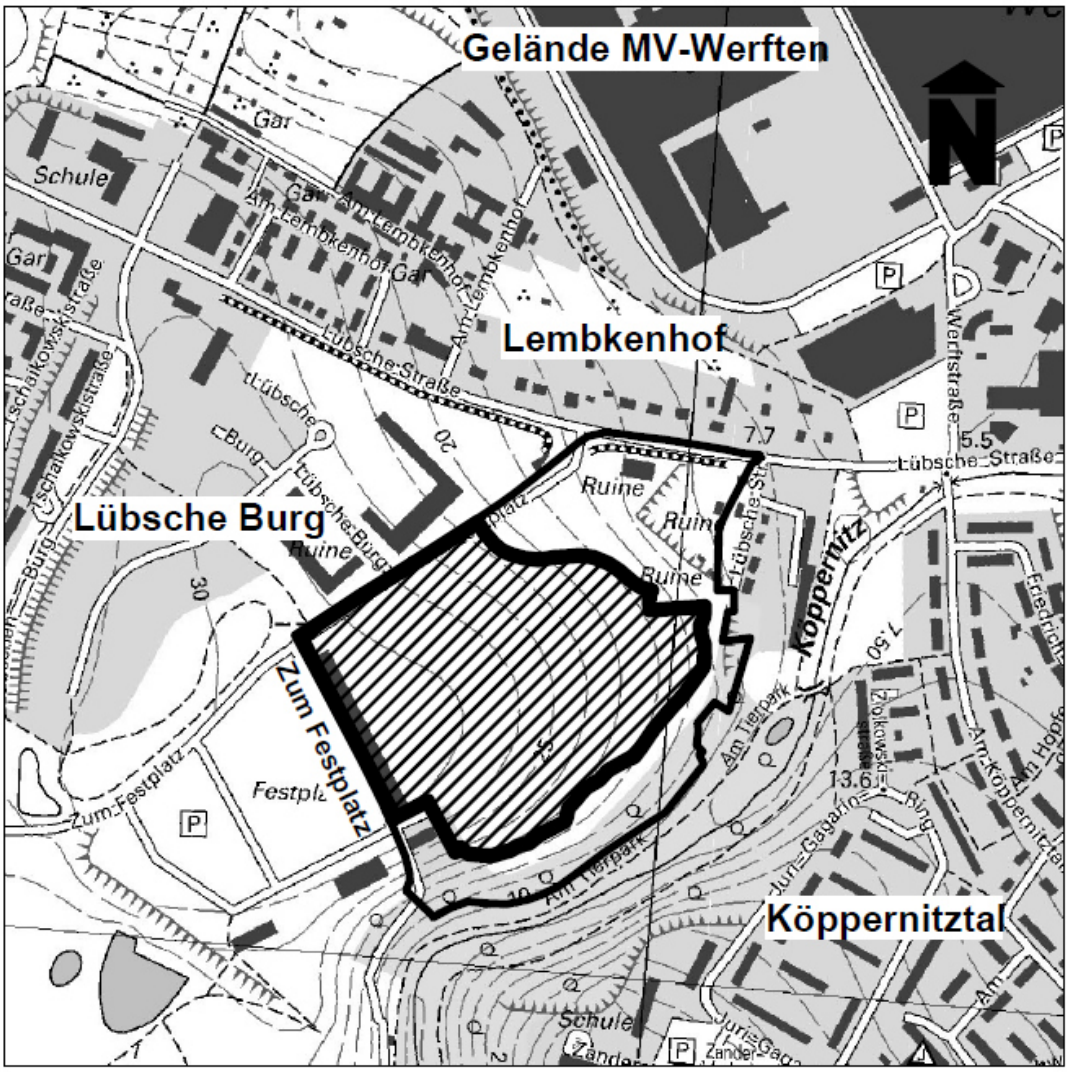
Entwurfsbegründung

(§ 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 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:

<u>Auffassung 1</u>
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 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 ergebenen 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. 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 (Stadtvillen) 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

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, 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), 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, 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	-	-	-
11.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur *SG Schulverwaltung* 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	07.02.2018	-	K
13.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Postfach 1565 23958 Wismar	07.02.2018	-	K
14.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr	07.02.2018	-	K

	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 Straßenbaulastträger 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 Krusenhagen 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 kleine 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
Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen 13 12 Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar **Hansestadt Wismar** **Der Bürgermeister** **Bauamt** **Postfach 1245** **23952 Wismar** Auskunft erteilt Ihnen: **Heike Gielow** Dienstgebäude: **Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen** Zimmer **2.219** Telefon **03841/3040-6314** Fax **-86314** E-Mail: **h.gielow@nordwestmecklenburg.de** Ort, Datum: **Grevesmühlen, 2018-2-07** **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** 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: **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** **FD Bauordnung und Umwelt** . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde **FD Bau und Gebäudemanagement** . Straßenbaulastträger **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** . Untere Straßenverkehrsbehörde **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** **SG Schulverwaltung** **FD Kataster und Vermessung** Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Gielow Heike Gielow SB Bauleitplanung Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar, Postanschrift:23970 Wismar • Rostocker Str. 76 ☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6559 E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de Bankverbindung: Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS Gläubiger ID: DE46NWM00000033673 Homepage: www.nordwestmecklenburg.de	Die Beteiligung der Fachdienste wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	2 **Anlage** **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** ***Bauleitplanung*** I. Allgemeines 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. In der Vergangenheit hat es immer wieder Diskussionen und Rechtstreitigkeiten über die Zulässigkeit von Ferienwohngen in festgesetzten oder faktischen allgemeinen Wohngebieten gegeben, insbesondere, da auch die Rechtsprechung in den einzelnen Bundesländern hier zu unterschiedlichen Auslegungen gekommen ist. Der Gesetzgeber hat nunmehr mit dem neu eingefügten § 13 a in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt Klarheit geschaffen:		
	§ 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. (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.	Die Hinweise zu den rechtlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
	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)."	Nach Auffassung der Stabstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen des Landkreises Nordwestmecklenburg (LK NWM) als Rechtsaufsichtsbehörde für die Flächennutzungsplanung besteht kein Planungserfordernis, 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.	Berücksichtigung

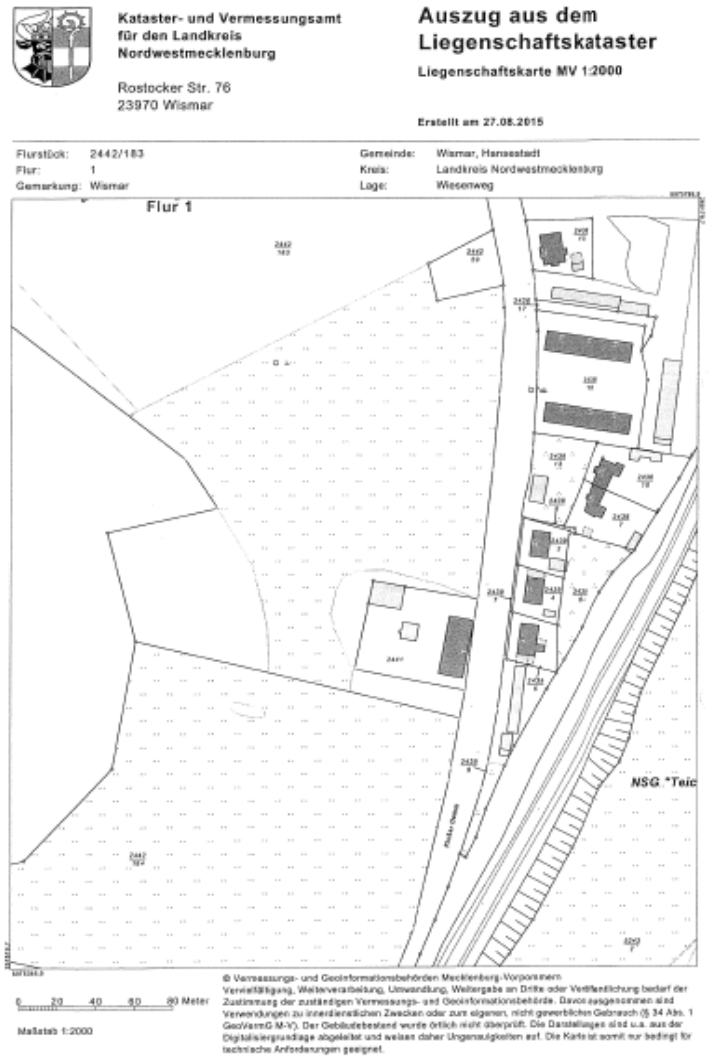
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3 „Bei der BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke-handelt es sich um eine sog. Ministerverordnung mit Zustimmung des Bundesrates nach Art. 80 GG, die auf Grund des § 9 a BauGB erlassen worden ist. 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)." Hinsichtlich der Ergänzung des § 13a BauNVO 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. 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. In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf die unterschiedlichen Rechtsauffassungen und dem Umgang damit im Planverfahren eingegangen.	
	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. Somit waren zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 26.05.2016 zum Bebauungsplan Nr. 82 „Wohngebiet Seebad Wendorf", Ferienwohnungen weder als nicht störende Gewerbetriebe noch als Beherbergungsbetriebe nach der Rechtsprechung unseres Landes einzustufen, und somit auch nicht ausnahmsweise im WA zulässig. Dies vorangestellt lässt sich feststellen, dass der Ausschluss von Ferienwohnungen in Bestandsplänen, die vor dem 21.11.2017 beschlossen wurden, geregelt ist.		
	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.	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.	Berücksichtigung
	Im Ergebnis soll mit der Planänderung eine Klarstellung dessen erfolgen, was bisher geregelt ist, unter Berücksichtigung der aktuellen BauNVO.		
	Das Planungsziel 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 nicht vollumfänglich umgesetzt werden.	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.	Berücksichtigung
	Ferienwohnungen im WA Da Ferienwohnungen gem. § 13 a Satz 2 BauNVO auch zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören und diese im Ursprungsplan und mit der 1. Änderungen		

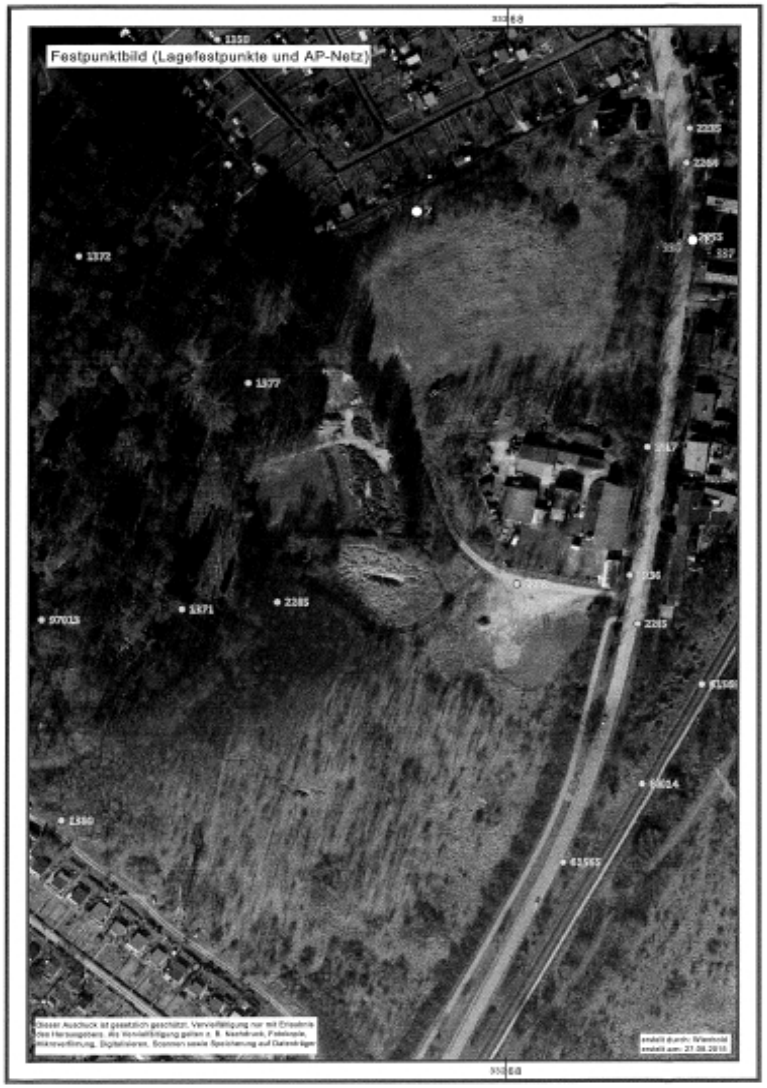
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	4 und der Wohnfläche] etwas überschritten werden können. Niemals darf jedoch die geänderte Nutzungsweise für das einzelne Gebäude prägend werden" (Urt. v. 25. 1. 1985 – 4 C 34.81 –, aaO vor §§ 1–15; ebenso VGH Kassel, Urt. v. 26. 10. 2009, Zit. Rn. 7). (EZBK/Stock BauNVO § 13 Rn. 34-38, beck-online). 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.		
	II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel In die Präambel sollte der Planungsanlass (rechtssicherer Umgang mit Ferienwohnungen) unter Beachtung des § 13 a der BauNVO vom 21.11.2017 mit aufgenommen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, die Präambel wird entsprechend angepasst.	Berücksichtigung
	Geltungsbereich Der Geltungsbereich ist ggf. anzupassen.		
	III.Text – Teil B: Ich empfehle hier folgende Überschrift: Auf den Bebauungsplan ist die BauNVO vom 21.11.2017 anzuwenden Allgemeines Wohngebiet (WA) Die Stadt hat bereits in ihrem Ursprungsplan die sonstigen nicht störenden Gewerbetriebe, 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: **Der Ausschluss von Ausnahmen unter Pkt. 1.3 des Ursprungsplanes wird wie folgt ergänzt:** - Im allgemeinen Wohngebiet sind auch Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 13 a Satz 1 BauNVO, unzulässig . Und in Auseinandersetzung mit den Beherbergungsbetrieben: Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe gem. § 13 a Satz 2 BauNVO sind unzulässig. Der Hinweis unter dem Geltungsbereich zur Fortgeltung aller textl. Festsetzungen des Ursprungsplanes sollte dann hier mit aufgenommen werden.	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.	Berücksichtigung
	IV. Begründung In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise und Ergänzungen abzustellen. Sie ist dementsprechend zu überarbeiten.	Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.	Berücksichtigung

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	FD Bauordnung und Umwelt (13) **Untere Wasserbehörde:** 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] Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm" sind wasserrechtliche Belange nicht betroffen.	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.	Kenntnisnahme
	Rechtsgrundlagen **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	Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
	(12) **Untere Naturschutzbehörde: Dr. Podelleck** 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]	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde auf keine entgegenstehende Belange hinweist.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	6		
	Von der 1. Änderung werden Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange von Naturschutz und Landschaftspflege durch die Planung nicht berührt sind.	Kenntnisnahme
	Rechtsgrundlagen		
	Bundenaturschutzgesetz	Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
	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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Straßenbaulastträger des LK NWM keine Einwände gegen die Planung bestehen, weil keine Straßen und Anlagen der eigenen Trägerschaft betroffen sind.	Kenntnisnahme
	FD Kataster und Vermessung		
	Siehe Anlage		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1555 • 23970 Wismar Landkreis Nordwestmecklenburg Bauordnung und Planung Frau Gielow Rostocker Straße 76 23970 Wismar Auskunft erteilt Ihnen: **Herr Wienhold** Dienstgebäude: **Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen** Zimmer **2.415** Telefon **03841 / 3040-6349** Fax **03841 / 3040-66249** E-Mail: **p.wienhold@nordwestmecklenburg.de** Unser Zeichen: **2015-B1-0125** Ort, Datum **Grevesmühlen, 22.01.2018** Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom 22.01.18 **Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan** **Satzung der Hansestadt Wismar über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33/15** **"Wohngebiet Klußer Damm"** Sehr geehrte Damen und Herren 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 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. 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. **Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.** Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Wienhold Anlagen: A4 1x aktueller Flurkartenauszug; 1x AP- Übersicht Maßstab 1:2000 Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar; Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76 ((03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599 E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de Bankverbindung: Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549 IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS Gläubiger ID: DE46NWM00000033673 Homepage: www.nordwestmecklenburg.de	Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder Einwände noch Bedenken seitens des Katasteramtes bestehen. 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. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme


Kataster- und Vermessungsamt
für den Landkreis
Nordwestmecklenburg
Rostocker Str. 76
23970 Wismar
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte MV 1:2000
Erstellt am 27.08.2015
Flurstück: 2442/183
Flur: 1
Gemarkung: Wismar
Gemeinde: Wismar, Hansestadt
Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Wiesenweg
Flur 1
NSG "Teic
0 20 40 60 80 Meter
Maßstab 1:2000
© 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 innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V). Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht überprüft. Die Darstellungen sind u.a. aus der Digitalisiergrundlage abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.


Festpunktbild (Lagefestpunkte und AP-Netz)

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hansestadt Wismar Der Bürgermeister 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung Untere Immissionsschutzbehörde Wismar, den 16.01.2018 SB: Herr Faasch Tel.: 251-6026 2 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung Frau Mahnel **Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm", 1. Änderung** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, 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. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag S. Faasch SB Umwelt	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Versagensgründe gegen den Planentwurf bestehen.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin 4 Hansestadt Wismar z. H. Frau Mahnel Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Eingegangen 5. FEB. 2018 62.2 Telefon: 0385 / 59 58 6-143 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Heike Six AZ: StALU WM-029-18-5122-74087 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 1. Februar 2018 **Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm", 1. Änderung** Ihr Schreiben vom 12. Januar 2018 Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung: **1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten** 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 Ökokonto genutzt oder ein Teil der Maßnahmen auf dem nahe liegenden Friedhof umgesetzt werden. Es werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.	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. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken seitens des StALU geäußert werden.	Kenntnisnahme
	2. Integrierte ländliche Entwicklung 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. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert. **Hausanschrift:** Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg Bleicherufer 13 19053 Schwerin Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0 Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570 E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de	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.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	2 **3. Naturschutz, Wasser und Boden** 3.1 Naturschutz 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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des StALU nicht berührt sind. Es wird eine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. (siehe Pkt. 12)	Kenntnisnahme
	3.2 Wasser 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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Gewässer erster Ordnung nicht berührt sind und aus Sicht des StALU keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme
	3.3 Boden 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. 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.	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 Bauleitplan-verfahren.	Kenntnisnahme
	4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft 4.1 Immissions- und Klimaschutz 4.2 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind keine Anlagen bekannt, die nach dem BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet und seiner immissionsschutzrechtlichen Umgebung keine Anlage bekannt ist, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurde.	Kenntnisnahme
	4.3 Lärmimmissionen 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. Folgende Immissionsrichtwerte „Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden: Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB (A) nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A) 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.	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. 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.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3 4.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann. 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. Im Auftrag Henning Remus	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.)	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	HANSESTADT WISMAR WIRTSCHAFT · WISSENSCHAFT WELTERBE und MEER 5 Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt PF 12 45 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 22. JAN. 2018 60.2 Der Bürgermeister Ordnungsamt Abt. Brandschutz 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 **Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm", 1. Änderung** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)** **Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, ich habe den o.g. Planentwurf erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung: Es bestehen keine fachspezifischen Anregungen oder Bedenken Mit freundlichem Gruß im Auftrag BOI Jürgen Schmidt SGL Vorbeugender Brandschutz	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Brandschutzbehörde keine fachspezifischen Anregungen oder Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	60 – Bauamt 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz Wismar, den 26.01.2018 Bearbeiter: Frau Feichtinger 6 60 – Bauamt 60.2 Abt. Planung Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 29. JAN. 2018 60.2 im Hause **Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm", 1. Änderung** **hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (2) BauGB** **hier: gemeinsame Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde sowie der unteren Behörde für Bodendenkmalschutz** Sehr geehrte Frau Mahnel, der 1. Planänderung steht aus baudenkmalpflegerischer und bodendenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen. Die Belange der Baudenkmalpflege und der Bodendenkmalpflege werden durch die geplante Änderung nicht berührt. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Feichtinger Feichtinger	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.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE 7 Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 11 · 23951 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Frau Mahnel Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 19 JAN. 2018 Stadtwerke Wismar GmbH Flüter Weg 6 - 12 23970 Wismar Telefon: 03841 233 0 Service-Hotline: 03841 233 332 Fax: 03841 233 18 service@stadtwerke-wismar.de www.stadtwerke-wismar.de Ihre Nachricht vom: 12.01.2018 Ihr Zeichen: Unser Zeichen: TG/SI Bearbeiter: Herr Siedenschnur Telefondurchwahl: 03841 233-459 Datum: 16.01.2018 **Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm", 1. Änderung** **Reg. Nr.: 23/18, Az.: 5-016** Sehr geehrte Frau Mahnel, zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm" lagen uns folgende Unterlagen zur Einsicht- und Stellungnahme vor: - 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" Die Stadtwerke Wismar GmbH und die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH haben als Träger öffentlicher Belange keine weiteren Forderung oder Hinweise zum oben genannten Bebauungsplan. Freundliche Grüße Ihre Stadtwerke Wismar GmbH i. V. André Maron i. A. Philipp Siedenschnur	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.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg 15 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 239652 Wismar Bearbeiter: Theresa Werner Telefon: 0385 588 89 161 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: theresa.werner@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 120-506-15/18 Datum: 25.01.2018 **Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm" der Hansestadt Wismar** Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom: 12.01.2018 (Posteingang: 16.01.2018) Sehr geehrte Frau Mahnel, die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.	Die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
	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. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 33/15 der Hansestadt Wismar wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. 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.	Die Aufführung der vorgelegten Unterlagen und Planungsziele wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
	Raumordnerische Bewertung Durch das o.g. Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt. **Bewertungsergebnis** Anschrift: Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin Telefon: 0385 588 89160 Fax: 0385 588 89190 E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de	Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt werden	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der 1. Änderung des B-Plans Nr. 33/15 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.	Kenntnisnahme
	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.	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.	Kenntnisnahme
	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.	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.	Kenntnisnahme
	Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Theresa Werner Theresa Werner **Verteiler** 2. Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail 3. EM VIII 3 – per Mail		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	6013 Bauamt SG Straßenverwaltung im Hause Wismar den 24.01.2018 Bearbeiter : Frau Petzke Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter - 1. FEB. 2018 AS 60.2 16 60.20 Bauamt, Abt. Planung im Hause **Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm" 1. Änderung** Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (Bau GB) Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Sehr geehrte Frau Mahnel, zu der o.g. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33/15 gibt es aus Sicht der Straßenverwaltung keine weiteren Hinweise und Anmerkungen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Petzke Straßenverwaltung	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es aus Sicht der Straßenverwaltung keine weiteren Hinweise und Anmerkungen gibt.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	EVB ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung (17) Bearbeiter: Frau Kalsow Telefon: 7 49-402 Fax: 7 49-444 E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de Datum: 09-02-2018 60 – Bauamt Abt. Planung **Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm" – 1. Änderung** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, 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. Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichem Gruß Dittmer Bereichsleiterin	Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des EVB, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung zum Bebauungsplan keine Einwände bestehen.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(18) **Amt Klützer Winkel** **Der Amtsvorsteher** **für die amtsangehörigen Gemeinden** **Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow** Amt Klützer Winkel • Schloßstr. 1 • 23948 Klütz Hansestadt Wismar Bauamt Frau Mahnel Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 15. FEB 2018 Auskunft erteilt: Carola Mertins Fachbereich IV – Bauwesen Telefon: 038825 / 393 - 406 e-Mail: c.mertins@kluetzer-winkel.de Zimmer: 007 AZ: CM Zentrale: 038825 / 393-0 Fax: 038825 / 393-19 Internet: www.kluetzer-winkel.de 12. Februar 2018 **Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm", 1. Änderung** **Stellungnahme der Gemeinde Zierow als Nachbargemeinde** Sehr geehrte Frau Mahnel, 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. 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. Daher behält die Stellungnahme vom 25. November 2015 vollinhaltlich ihre Gültigkeit. Zu unserer Entlastung sende ich Ihnen die Unterlagen zurück. Mit freundlichen Grüßen i.A. M. Schultz Fachbereichsleiterin Bauwesen **Bankverbindungen:** Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN: DE89 1405 1000 1000 0373 430 SWIFT-BIC: NOLADE21WIS **Sprechzeiten:** dienstags, mittwochs, donnerstags, freitags 08:30 Uhr - 12:00 Uhr dienstags 13:30 Uhr – 15:00 Uhr donnerstags 13:30 Uhr – 18:00 Uhr	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.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Stadt Grevesmühlen **Der Bürgermeister** 19 Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Pluschow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Wamkow Für die Gemeinde Gägelow Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter - 7 FEB. 2018 602 Geschäftsbereich: 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: 6064./mat Datum: 30.01.2018 **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)** Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten der Gemeinde Gägelow bestehen keine Anregungen zum Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33/15. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt. Mit freundlichem Gruß im Auftrag Holger Janke Leiter Bauamt Telefon: (03881)723-0 Telefax: (03881)723-111 Öffnungszeiten: Di., - Do. 09:00 - 12:00 Uhr; Di. 13:00 - 15:00 Uhr; Do. 13:00 - 18:00 Uhr Bankverbindung: Sparkasse MNW, Volks- und Raiffeisenbank, Deutsche Kreditbank AG BIC: NOLADE21WIS, GENODEF1GUE, BYLADEM1001 IBAN: DE66 1405 1000 1000 0362 09, DE88 1406 1308 0802 5191 27, DE51 1203 0000 0800 1062 89 ** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **	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.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(24) **Amt Neuburg** **Die Amtsvorsteherin** Bau und Liegenschaften Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung Planung Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 14. FEB 2018 602 Sprechtage 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 Bearbeiter: Juliane Röger Tel.-Durchwahl: 038426/410-31 Aktenzeichen: BL/rü Datum: 08.02.2018 **Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm", 1. Änderung** **- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauBG** Sehr geehrte Damen und Herren, 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) Mit freundlichem Gruß im Auftrag Lange Abteilungsleiter Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE78140510001000007762, BIC: NOLADE21WIS Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75140613080003221156, BIC: GENODEF1GUE Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94120300000000202432, BIC: BYLADEM1001	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.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	25 **Amt Neuburg** **Die Amtsvorsteherin** Bau und Liegenschaften Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung Planung Postfach 1245 23952 Wismar Sprechtage 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 19 FEB 2018 Bearbeiter: Juliane Rüger Tel.-Durchwahl: 038426/410-31 Aktenzeichen: 61/rü Datum: 14.02.2018 **Bebauungsplan Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm", 1. Änderung** **- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauBG** Sehr geehrte Damen und Herren, 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) Mit freundlichem Gruß im Auftrag i.V. Lange Abteilungsleiter Telefon: 038426/4100 / Telefax: 038426/20031 / Email: zentrale@amt-neuburg.eu / Internet: www.amt-neuburg.de Sparkasse M-NW, BLZ 140 510 00, Kto.-Nr. 1000 007 762, IBAN: DE78140510001000007762, BIC: NOLADE21WB Volks- und Raiffeisenbank e.G., BLZ 130 610 78, Kto.-Nr. 322 1156, IBAN: DE75140613080000322 1156, BIC: GENODEF1GUE Deutsche Kreditbank AG Schwerin, BLZ 120 300 00, Kto.-Nr. 20 24 32, IBAN: DE94120300000000202432, BIC: BYLADEM1001	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.	Kenntnisnahme

Hansestadt Wismar

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

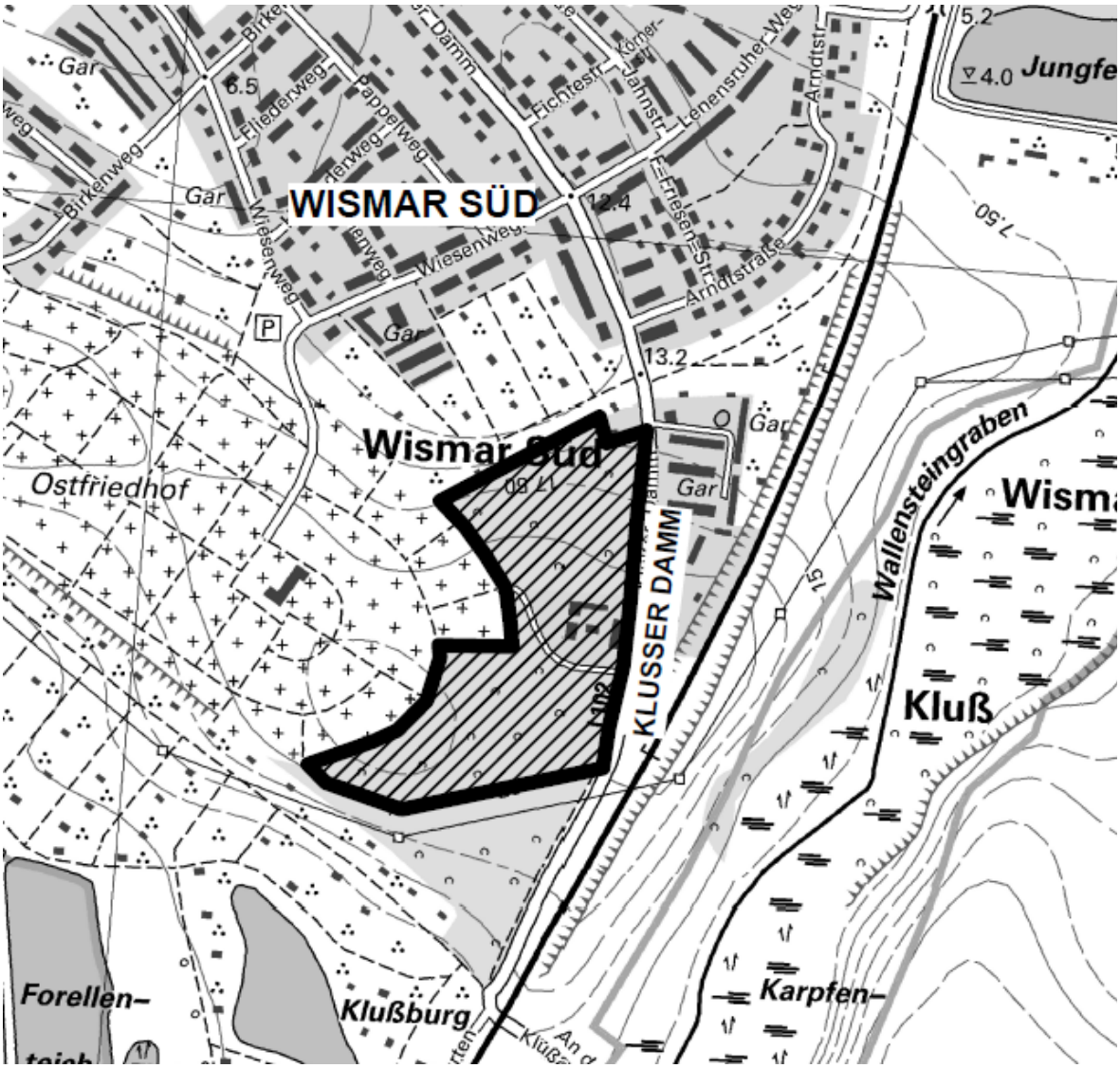
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

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 ausgelegen. 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.

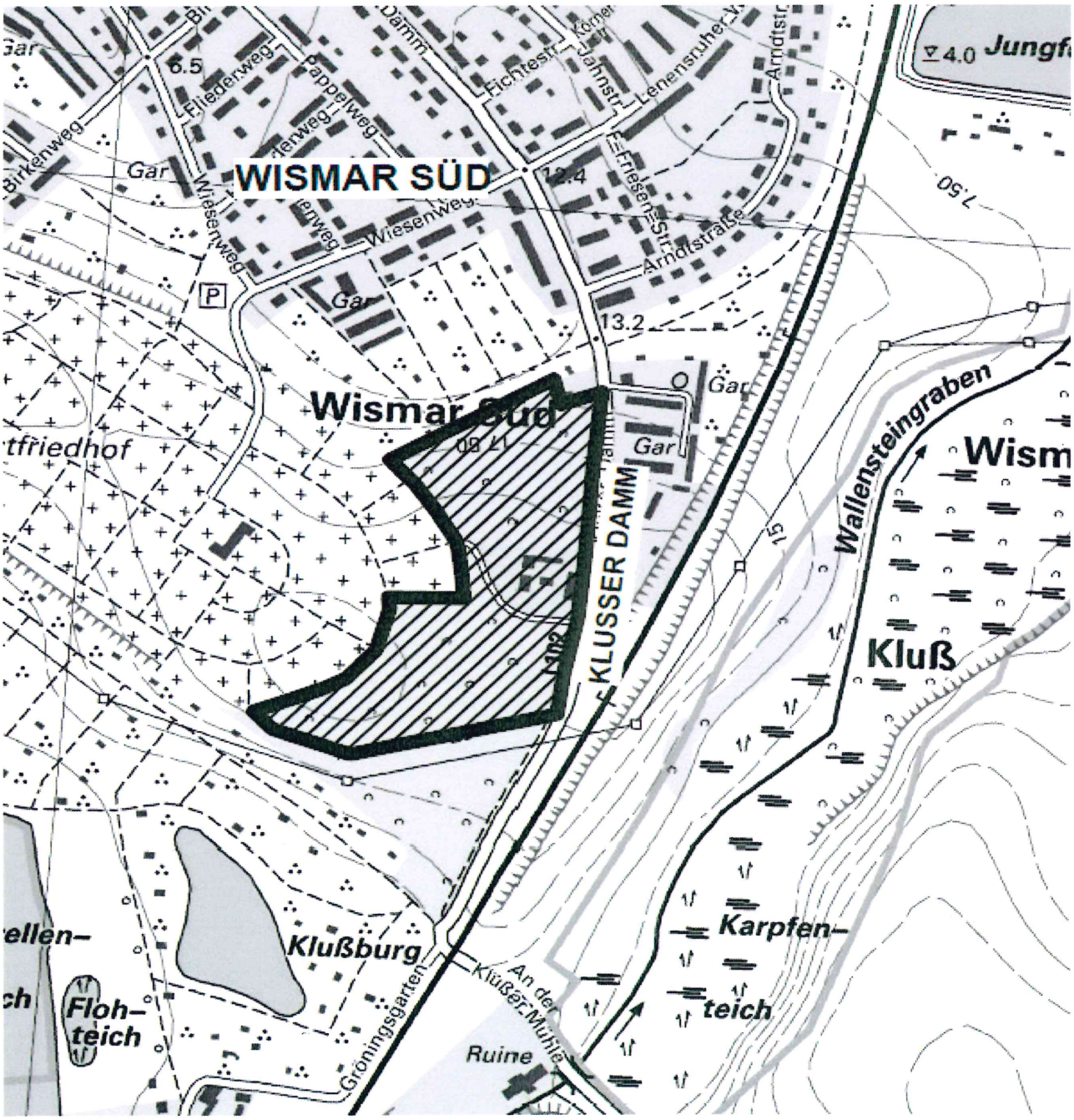
HANSESTADT WISMAR

SATZUNG

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:

<u>Auffassung 1</u>
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 ergebenen 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 ausnahmswei se 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

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.2 Abt. Planung Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT	Nr.	VO/2018/2764 öffentlich
	Datum:	19.07.2018
	Verfasser:	Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,
Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf", 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. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" 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. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" 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. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" für das Gebiet, welches begrenzt wird:
im Norden: durch den Küstenwald
im Osten / Süd-Osten : durch das Grundstück der Median-Klinik

im Süd-Westen / Nord-Westen: durch die nordwestlichen und südöstlichen Grundstücke des im rechtskräftigen B-Plan Nr. 82/13 ausgewiesenen reinen Wohngebietes,
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. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" 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. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" 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/2017/2391) beschlossen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" 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 (VO2018/2558) 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) wurden 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. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ , 1. Änderung

Abwägung

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 82/13, 1. ÄNDERUNG
"WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF"

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, 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), 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	-	-	-
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, 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 Schulverwaltung* 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	-	-	-
13.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Postfach 1565 23958 Wismar	-	-	-
14.	Die Landrätin als Träger Personennahverkehr und Straßenbaulastträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr SG Straßenverkehr	-	-	-

	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 Straßenbaulastträger 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	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 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 Krusenhagen Hauptstr. 10a 23974 Neuburg	15.02.2018	-	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 kleine Stellungnahmen abgegeben				

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

Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“, 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 13 eine Stellungnahme abgegeben.
13 Behörden und sonstige 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
Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar **Hansestadt Wismar** **Der Bürgermeister** **Bauamt** **Postfach 1245** **23952 Wismar** Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 19. FEB. 2018 60.2 Auskunft erteilt Ihnen: **Heike Gielow** Dienstgebäude: **Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen** Zimmer **2.219** Telefon **03841/3040-6314** Fax **-86314** E-Mail: **h.gielow@nordwestmecklenburg.de** Ort, Datum: **Grevesmühlen, 2018-02-15** **B-Plan Nr. 82/13 – 1. Änderung „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe § 13 BauGB** **hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 12.01.2018, hier eingegangen am 16.01.2018** Sehr geehrte Frau Mahnel, Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur 1. Änderung B-Plan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar als Textbebauungsplan, gem. § 13 BauGB. Planunterlagen: Übersichtskarte, Textteil mit Verfahrensvermerken und Begründung Stand Januar 2018 Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM: **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** **FD Bauordnung und Umwelt** . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde **FD Bau und Gebäudemanagement** . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** . Untere Straßenverkehrsbehörde **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** **FD Kataster und Vermessung** Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar, Postanschrift:23970 Wismar • Rostocker Str. 76 ☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6559 E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de Bankverbindung: Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS Gläubiger ID: DE46NWM00000033673 Homepage: www.nordwestmecklenburg.de	Die Beteiligung der Fachdienste wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

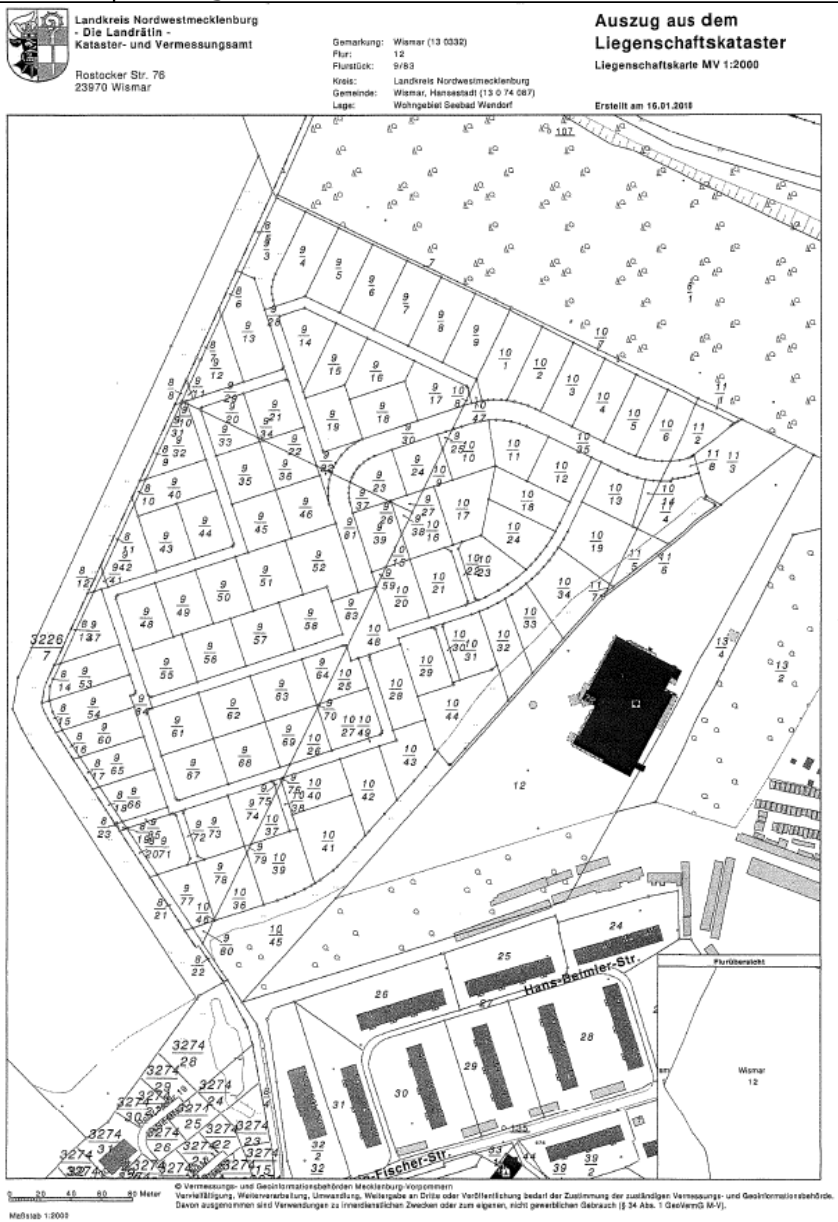
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Gielow Heike Gielow SB Bauleitplanung **Anlage** **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** ***Bauleitplanung*** I. Allgemeines Die Hansestadt Wismar möchte mit der vorliegenden Planung, das Interesse der Hansestadt im Plangebiet Ferienwohnungen nicht zuzulassen, wie es bereits in der Begründung zum Ursprungsplan dargelegt und abwägend berücksichtigt wurde, nunmehr klarstellen, um dem eigentlichen Ziel, hier überwiegend Flächen für die Wohnbebauung bereitzustellen, zu entsprechen. In der Vergangenheit hat es immer wieder Diskussionen und Rechtstreitigkeiten über die Zulässigkeit von Ferienwohngen in festgesetzten oder faktischen allgemeinen Wohngebieten gegeben, insbesondere, da auch die Rechtsprechung in den einzelnen Bundesländern hier zu unterschiedlichen Auslegungen gekommen ist. Der Gesetzgeber hat nunmehr mit dem neu eingefügten § 13 a in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt Klarheit geschaffen: § 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. (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. In der Einführung zum BauGB äußert sich Ministerialdirektor a.D. Dr. Peter Runkel sinngemäß:	Die Hinweise zu den rechtlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	„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)." Hinsichtlich der Ergänzung des § 13a BauNVO lässt sich weder in einer Überleitungsvorschrift zum BauGB noch zur BauNVO eine Rückwirkung auf Bestandspläne entnehmen. 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. Somit waren zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 26.05.2016 zum Bebauungsplan Nr. 82 „Wohngebiet Seebad Wendorf", Ferienwohnungen weder als nicht störende Gewerbetriebe noch als Beherbergungsbetriebe nach der Rechtsprechung unseres Landes einzustufen, und somit auch nicht ausnahmsweise im WA zulässig. Dies vorangestellt lässt sich feststellen, dass der Ausschluss von Ferienwohnungen in Bestandsplänen, die vor dem 21.11.2017 beschlossen wurden, geregelt ist.	Nach Auffassung der Stabstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen des Landkreises Nordwestmecklenburg (LK NWM) als Rechtsaufsichtsbehörde für die Flächennutzungsplanung besteht kein Planungserfordernis, 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. Somit wäre ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan bezüglich der Festsetzungen zu Ferienwohnungen nicht erforderlich. 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. In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf die unterschiedlichen Rechtsauffassungen und dem Umgang damit im Planverfahren eingegangen.	Bewrücksichtigung
	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.	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.	Berücksichtigung
	Im Ergebnis soll mit der Planänderung eine Klarstellung dessen erfolgen, was bisher geregelt ist, unter Berücksichtigung der aktuellen BauNVO. Das Planungsziel 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 nicht vollumfänglich umgesetzt werden.	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.	Berücksichtigung
	Ferienwohnungen im WA Da Ferienwohnungen gem. § 13 a Satz 2 BauNVO auch zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören und diese im Ursprungsplan und mit der 1. Änderungen	Ferienwohnungen sollen weder als Betriebe des Beherbergungsgewerbes noch als sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig sein.	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	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, 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). 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 Feinsteuerung 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.		
	II Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel In die Präambel sollte der Planungsanlass (rechtssicherer Umgang mit Ferienwohnungen) unter Beachtung des § 13 a der BauNVO vom 21.11.2017 mit aufgenommen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, die Präambel wird entsprechend angepasst.	Berücksichtigung
	III Text – Teil B: Ich empfehle hier folgende Überschrift: Auf den Bebauungsplan ist die BauNVO vom 21.11.2017 anzuwenden Allgemeines Wohngebiet (WA) Ich empfehle hier folgenden Zusatz: unter Punkt 1.2.3 wird folgendes ergänzt: Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe und als Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise nicht zulässig. Der Hinweis zur Fortgeltung aller textl. Festsetzungen des Ursprungsplanes sollte hier d.h im Textteil B mit aufgenommen werden. Im WR sind die Ferienwohnungen durch den Gesamtheitlichen Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit ausgeschlossen. In der Begründung sollte die Stadt darauf mit eingehen.	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.	Berücksichtigung

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	IV Begründung In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise und Ergänzungen abzustellen. Sie ist dementsprechend zu überarbeiten. **FD Kataster und Vermessung** **Siehe anlage**	Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.	Berücksichtigung

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar Landkreis Nordwestmecklenburg Bauordnung und Planung Frau Gielow Rostocker Straße 76 23970 Wismar Auskunft erteilt Ihnen: **Frau Olgemann** Dienstgebäude: **Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen** Zimmer **2.311** Telefon **03841 / 3040-6223** Fax **03841 / 3040-86296** E-Mail: **vorbereitung-kva@nordwestmecklenburg.de** Unser Zeichen: **2018-B1-0010** Ort, Datum **Grevesmühlen, 16.01.2018** Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom 15.01.2018 **Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan** **1. Änderung B-Plan Nr. 82 2Wohngebiet Seebad Wendorf"** Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. 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. **Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.** Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Olgemann Anlagen: A3 Flurkarte Maßstab 1:2000 Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar, Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76 ☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599 E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de Bankverbindung: Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS Gläubiger ID: DE46NWM00000033673 Homepage: www.nordwestmecklenburg.de	Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder Einwände noch Bedenken seitens des Katasteramtes bestehen. 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. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hansestadt Wismar Der Bürgermeister 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung Untere Immissionsschutzbehörde Wismar, den 16.01.2018 SB: Herr Faasch Tel.: 251-6026 2 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung Frau Mahnel **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf", 1. Änderung** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken oder Versagensgründe gegen die oben genannten Planentwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 82/13 mit Bearbeitungsstand vom Januar 2018. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Faasch S. Faasch SB Umwelt	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Versagensgründe gegen den Planentwurf bestehen.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin 3 4 Hansestadt Wismar z. H. Frau Mahnel Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter - 5. FEB. 2018 602 Telefon: 0385 / 59 58 6-143 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Heike Six AZ: StALU WM-028-18-5122-74087 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 1. Februar 2018 **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf", 1. Änderung** Ihr Schreiben vom 12. Januar 2018 Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung: **1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten** Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch den Bebauungsplan Nr. 82/13„Wohngebiet Seebad Wendorf" mit der 1. Änderung wird es teilweise zum Verbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Höhe von ca.5,9 ha kommen. Daher müssen die betroffenen Landwirte rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der o.g. Maßnahme informiert werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau treffen können. Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird auf der Vorhabenfläche umgesetzt werden. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsgebietes werden auf Flächen in der Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust- Parchim durch Aufforstung umgesetzt. Damit kommt es zum Ausgleich.	Die gegebenen Aussagen beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. 82/13, der seit 26.06.2016 rechtskräftig ist und dessen geplante Maßnahmen sich seit dieser Zeit in der Realisierung befinden.	Kenntnisnahme
	Es werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken geäußert.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Anregungen oder Bedenken seitens des StALU geäußert werden.	Kenntnisnahme
	2. Integrierte ländliche Entwicklung 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. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert. **Hausanschrift:** Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg Bleicherufer 13 19053 Schwerin Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0 Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570 E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de	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.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3. Naturschutz, Wasser und Boden		
	3.1 Naturschutz 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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange des StALU nicht berührt sind. Es wird eine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. (siehe Pkt. 12)	Kenntnisnahme
	3.2 Wasser 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.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass Gewässer erster Ordnung nicht berührt sind und aus Sicht des StALU keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme
	3.3 Boden 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. 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.	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 Bauleitplan-verfahren.	Kenntnisnahme
	4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft 4.1 Immissions- und Klimaschutz 4.2 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist keine Anlage bekannt, die nach dem BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurde.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet und seiner immissionsschutzrechtlichen Umgebung keine Anlage bekannt ist, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurde.	Kenntnisnahme
	4.3 Lärmimmissionen 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. Folgende Immissionsrichtwerte „Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden: Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55 dB (A) nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A) 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.	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. 82/13 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.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	4.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann. 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. Im Auftrag Henning Remus	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. 82/13 (Teil B Text Nr. V / 1.)	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	60 – Bauamt 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz Wismar, den 26.01.2018 Bearbeiter: Frau Feichtinger 60 – Bauamt 60.2 Abt. Planung Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 30 JAN 2018 60.2 im Hause 6 **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf", 1. Änderung** **hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (2) BauGB** **hier: gemeinsame Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde sowie der unteren Behörde für Bodendenkmalschutz** Sehr geehrte Frau Mahnel, der 1. Planänderung steht aus baudenkmalpflegerischer und bodendenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen. Die Belange der Baudenkmalpflege und der Bodendenkmalpflege werden durch die geplante Änderung nicht berührt. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Feichtinger Feichtinger	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.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE Stadtwerke Wismar GmbH · Postfach 11 11 · 23951 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Frau Mahnel Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 19. JAN. 2018 602 7 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 Ihre Nachricht vom: 12.01.2018 Ihr Zeichen: Unser Zeichen: TG/Si Bearbeiter: Herr Siedenschnur Telefondurchwahl: 03841 233-459 Datum: 16.01.2018 **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf", 1. Änderung** **Reg. Nr.: 21/18, Az.: 8-163** Sehr geehrte Frau Mahnel, zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" lagen uns folgende Unterlagen zur Einsicht- und Stellungnahme vor: - Anschreiben Hansestadt Wismar vom 12.01.2018 - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf", 1. Änderung, Stand: Januar 2018 - 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" 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. Freundliche Grüße Ihre Stadtwerke Wismar GmbH i. V. André Maron i. A. Philipp Siedenschnur	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.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	HANSESTADT WISMAR WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT WELTERBE und MEER Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar 13 - Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur Der Bürgermeister Bauamt Ihre Nachricht: Unser Zeichen: Bearbeiter/in: Frau Mahnel Zimmer: 225 Telefon: 03841 251- 6025 Fax: 03841 251- 6002 E-Mail: CMahnel@wismar.de Datum: 12.01.18 **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf", 1. Änderung** **Verwaltungsinterne Beteiligung** Sehr geehrte Damen und Herren, 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.** Mit freundlichen Grüßen i.A. Mahnel Zurück von ..... an Bauamt, Abt. Planung Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf", 1. Änderung Verwaltungsinterne Beteiligung Von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen. Es werden folgende Anregungen gegeben:	Die volle Zustimmung des Amtes für Welterbe, Tourismus und Kultur wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu Abweichungen der textlichen Festsetzungen im B-Plan Nr. 82/13 und den Darstellungen auf dem Werbe-Flyer des Bauträgers werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 239652 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 31. JAN. 2018 Bearbeiter: Theresa Werner Telefon: 0385 588 89 161 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: theresa.werner@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 120-506-17/18 Datum: 25.01.2018 15 **Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar** Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom: 12.01.2018 (Posteingang: 16.01.2018) Sehr geehrte Frau Mahnel, die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.	Die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
	Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele Zur Bewertung hat der Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar bestehend aus Begründung und textlichen Festsetzungen (Stand: Januar 2018) vorgelegen. Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. 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 3 des rechtskräftigen B-Plans Nr. 82/13 Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.	Die Aufführung der vorgelegten Unterlagen und Planungsziele wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
	Raumordnerische Bewertung Durch das o.g. Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt werden	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Bewertungsergebnis Der 1. Änderung des B-Plans Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der 1. Änderung des B-Plans Nr. 82/13 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.	Kenntnisnahme
	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.	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.	Kenntnisnahme
	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.	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.	Kenntnisnahme
	Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Theresa Werner Theresa Werner		
	Verteiler 2. Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail 3. EM VIII 3 – per Mail		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	6013 Bauamt SG Straßenverwaltung im Hause Wismar den 24.01.2018 Bearbeiter : Frau Petzke 60.20 Bauamt, Abt. Planung im Hause Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter - 1. FEB. 2018 60/2 16 **Bebauungsplanentwurf Nr. 82/ 13 „ Wohngebiet Seebad Wendorf " 1. Änderung** Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (Bau GB) Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß §2 Abs.2 BauGB Sehr geehrte Frau Mahnel, zu der o.g. 1 Änderung des Bebauungsplans Nr. 82/13 gibt es aus Sicht der Straßenverwaltung keine weiteren Hinweise und Anmerkungen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Petzke Straßenverwaltung	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es aus Sicht der Straßenverwaltung keine weiteren Hinweise und Anmerkungen gibt.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	EVB ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung Bearbeiter: Frau Kalsow Telefon: 7 49-402 Fax: 7 49-444 E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de Datum: 09-02-2018 60 – Bauamt Abt. Planung **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf", 1. Änderung** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, 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. Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichem Gruß i.V. Dittmer Bereichsleiterin	Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des EVB, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung zum Bebauungsplan keine Einwände bestehen.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt Klützer Winkel Schloßstraße 1 23948 Klütz Klütz, 03.04.2018 ME 18 **Beschlussauszug** **Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow vom 28.03.2018** Öffentlicher Teil **16 Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf", 1. Änderung** **Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde** **Vorlage: GV Ziero/18/12205** **Beschluss:** Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" (Teil B Text) weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Zierow werden durch diese Planungen nicht berührt. **Abstimmungsergebnis:** gesetzl. Anzahl der Vertreter: 9 davon anwesend: 8 Zustimmung: 8 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0 Befangenheit: 0 F. d. R. d. A. i. A. Rieske i. A. M. Rieske Verw.-angestellte	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Zierow zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 82/13 weder Anregungen noch Bedenken äußert. Die Planungen der Gemeinde Zierow werden durch diese Planungen nicht berührt.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Stadt Grevesmühlen **Der Bürgermeister** Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow Für die Gemeinde Gägelow 19 Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter - 7 FEB. 2018 60,2 Geschäftsbereich: 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 **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar für das „Wohngebiet Seebad Wendorf“** **Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf (Stand: Januar 2018)** Sehr geehrte Damen und Herren, von Seiten der Gemeinde Gägelow bestehen keine Anregungen zum Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 82/13. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt. Mit freundlichem Gruß im Auftrag Holger Janke Leiter Bauamt	Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Gemeinde Gägelow keine Anregungen zum Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 82/13 bestehen und wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt werden.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt Neuburg **Die Amtsvorsteherin** Bau und Liegenschaften (24) Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung Planung Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 14. FEB. 2018 602 Sprechtage 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 Bearbeiter: Juliane Rüger Tel.-Durchwahl: 038426/410-31 Aktenzeichen: BL/rü Datum: 08.02.2018 **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf", 1. Änderung** **- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauBG** Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf", 1. Änderung gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken. (Beschluss-Nr. 348-38/18) Mit freundlichem Gruß im Auftrag Lange Abteilungsleiter	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.	Kenntnisnahme

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt Neuburg **Die Amtsvorsteherin** Bau und Liegenschaften (25) Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg Hansestadt Wismar Bauamt Abteilung Planung Postfach 1245 23952 Wismar Sprechtage 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 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 19 FEB. 2018 Bearbeiter: Juliane Rüger Tel.-Durchwahl: 038426/410-31 Aktenzeichen: 60.2 BL/rü Datum: 15.02.2018 **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf"** **1. Änderung** **- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauBG) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauBG** Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" (1. Änderung) gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken. (Beschluss-Nr. 190-23/18) Mit freundlichem Gruß im Auftrag i.V. Lange Abteilungsleiter	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 (1. Änderung) gibt.	Kenntnisnahme

Hansestadt Wismar

Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“, 1. Änderung

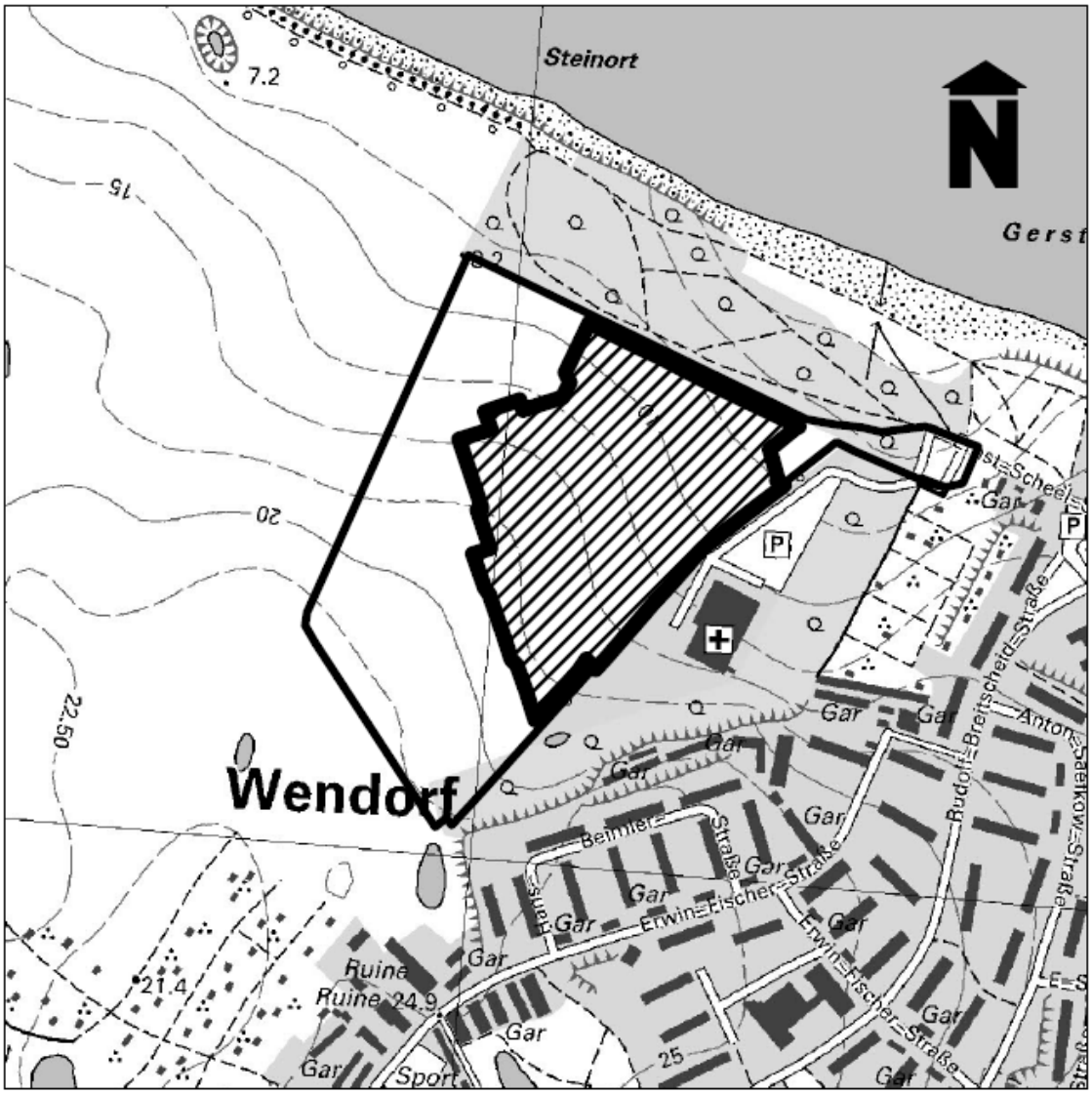
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“, 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. 82/13 „WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF“

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. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“, 1. Änderung als Satzung erlassen.

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 82/13, 1. Änderung:



TEIL B TEXT

Die Festsetzungen im Textbebauungsplan gelten zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 82/13. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82/13, Rechtskraft vom 26.06.2016, 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)

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. 82/13

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 ausgelegen.
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. 82/13, 1. Änderung nur die Art der baulichen Nutzung regelt. Einer geometrisch einwandfreien Darstellung baulicher Anlagen, Straßen, Wege und Plätze bedarf es nicht.

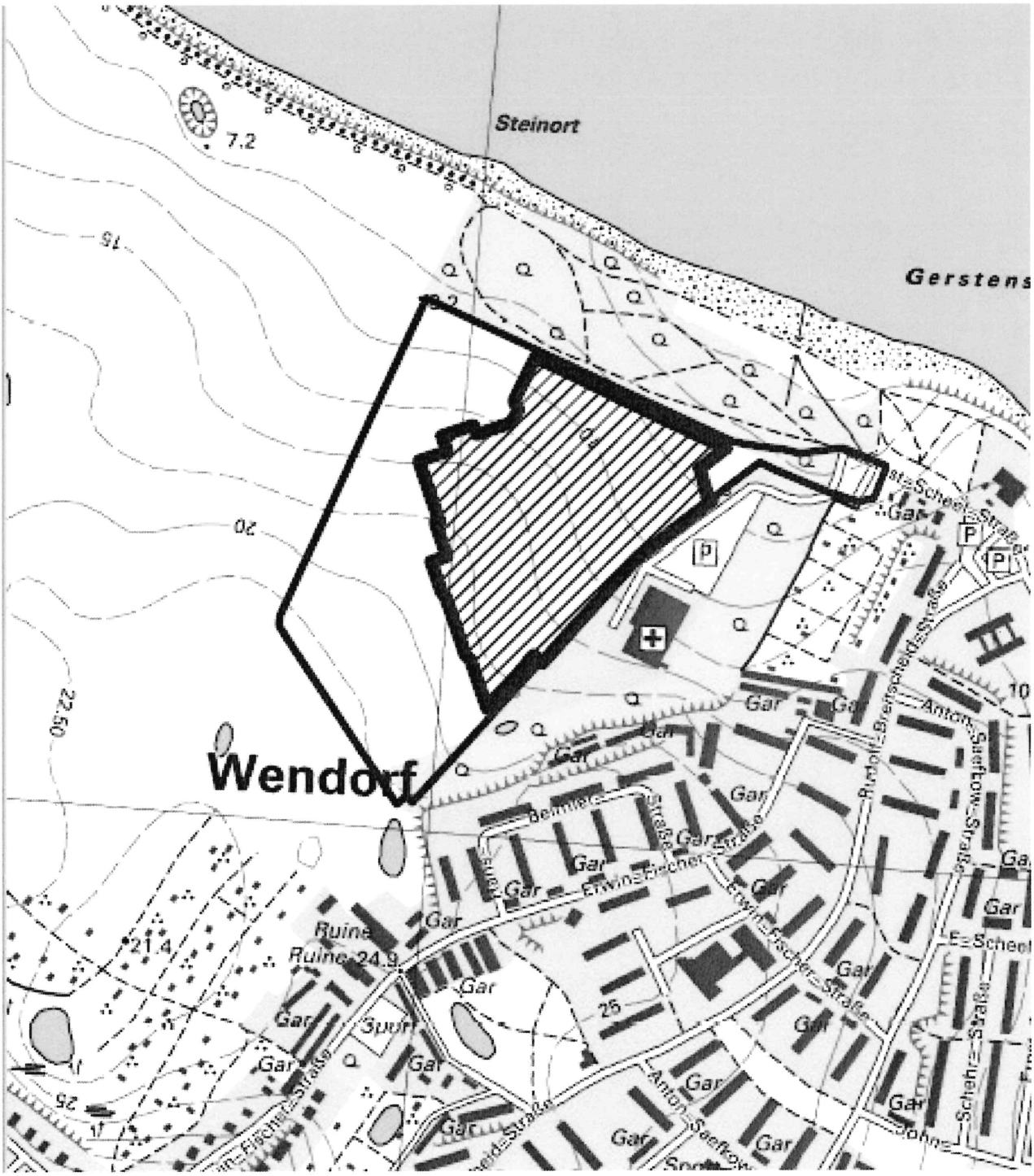
SATZUNG

HANSESTADT wismar

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 82/13 "WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF"

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. um 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:

<u>Auffassung 1</u>
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 26.05.2016 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 82/13 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. 82/13 am 26.05.2016 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. 82/13 – 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. 82/13 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. 5,9 ha.

Er wird begrenzt:

im Norden:	durch den Küstenwald
im Osten / Süd-Osten :	durch das Grundstück der Median-Klinik
im Süd-Westen/Nord-Westen:	durch die nordwestlichen und südöstlichen Grundstücke des im rechtskräftigen B-Plan Nr. 82/13 ausgewiesenen reinen Wohngebietes

1.3. Einordnung der Planung

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 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. 82/13 ausführlich dargestellt. Diese Grundlagen gelten weiterhin.
Im Rahmen des Monitorings Stadtentwicklung Berichtsjahr 2016, erstellt im Juli 2017, wurden insbesondere die Prognosen zur Einwohnerentwicklung und dem sich daraus ergebenen 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. 82/13 ausgeführt, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von großzügig bemessenen Baugrundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern mit max. 2 Wohneinheiten im Bereich Seebad Wendorf geschaffen werden.
Das Baugebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes Wismar und dennoch in landschaftlich reizvoller Lage. Wendorf bietet eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur, eine intakte Nahversorgung sowie erforderliche soziale Einrichtungen, und somit die Möglichkeit, einer Abwanderung insbesondere von jüngeren und einkommensstärkeren Familien ins Umland entgegenzuwirken.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82/13 ist daher bereits eindeutig formuliert, dass es nicht im Interesse der Hansestadt Wismar ist, Ferienwohnungen in diesem Gebiet als zulässig auszuweisen.

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. 82/13 festgesetzte allgemeine Wohngebiet mit seinen Teilbereichen WA 1 bis WA 3 wird zusätzlich folgende Festsetzung aufgenommen:

„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.“

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 Seebad Wendorf Ferienwohnungen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
ausgefertigt am:

Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar