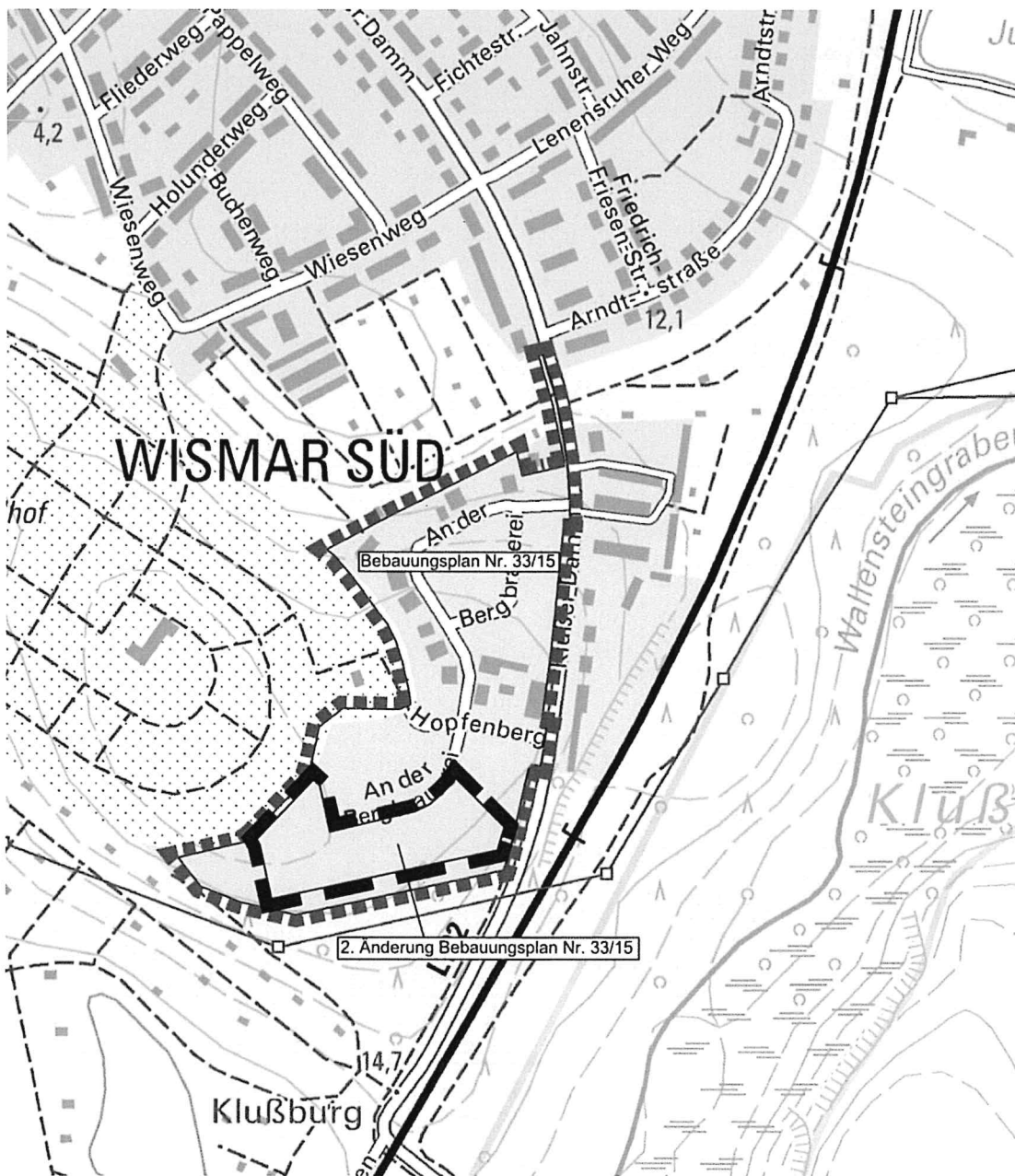




Auszug aus der topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

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

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

Begründung

BESCHLUSS

28.03.2024

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

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

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

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

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

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

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

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

1.2 Lage und Geltungsbereich

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

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



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

1.3 Planverfahren

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

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

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

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04. Juli 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen lassen sich keine Einwände oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung ableiten, sodass die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss fassen kann.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 19.12.2023 bis zum 24.01.2024 statt. Während dieses Zeitraumes sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

2. Planungsgrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

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

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

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

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

3. Inhalte der Änderung

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



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

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

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

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



Abb. 3: Auszug aus dem Ursprungsplan.

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

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

Sonstiges

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

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

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

4. Ver- und Entsorgung

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

Trinkwasserversorgung

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

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

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



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

Sonstiges

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

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

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

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

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

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

Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

5.2 Artenschutz

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

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

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

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

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Eigentumsverhältnisse

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

7. Durchführungsrelevante Hinweise

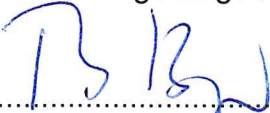
Die Zugänglichkeit im Plangebiet, insbesondere die Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i. V. m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sowie der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar“ zu verwenden.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Ostfriedhof, bei dem es sich um ein in der Denkmalliste der Hansestadt Wismar eingetragenes Gartendenkmal handelt. Der Umgebungsschutz ist zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserschutzgebietsverordnung Wismar-Friedenshof (WSGVO Wismar-Friedenshof). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

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

gebilligt durch den Beschluss der Bürgerschaft vom 28.03.2024


.....
Der Bürgermeister

