

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Dorf Mecklenburg	Vorlage-Nr: VO/GV01/2018-1349 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 02.01.2018 Einreicher: Bürgermeister	
<b>Stellungnahme der Gemeinde zum Entwurf des B-Planes Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf", 6. Änderung der Hansestadt Wismar</b>		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	16.01.2018	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Dorf Mecklenburg
N	23.01.2018	Haupt-und Finanzausschuss Dorf Mecklenburg

**Beschlussvorschlag:**

Der Hauptausschuss Dorf Mecklenburg beschließt dem EntwurfStellungnahme der Gemeinde zum Entwurf des B-Planes Nr. 32/93 "Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf", 6. Änderung der Hansestadt Wismar zuzustimmen. Die Gemeinde hat keine Hinweise oder Bedenken.

**Sachverhalt:**

Siehe Begründung in der Anlage

**Anlage/n:**

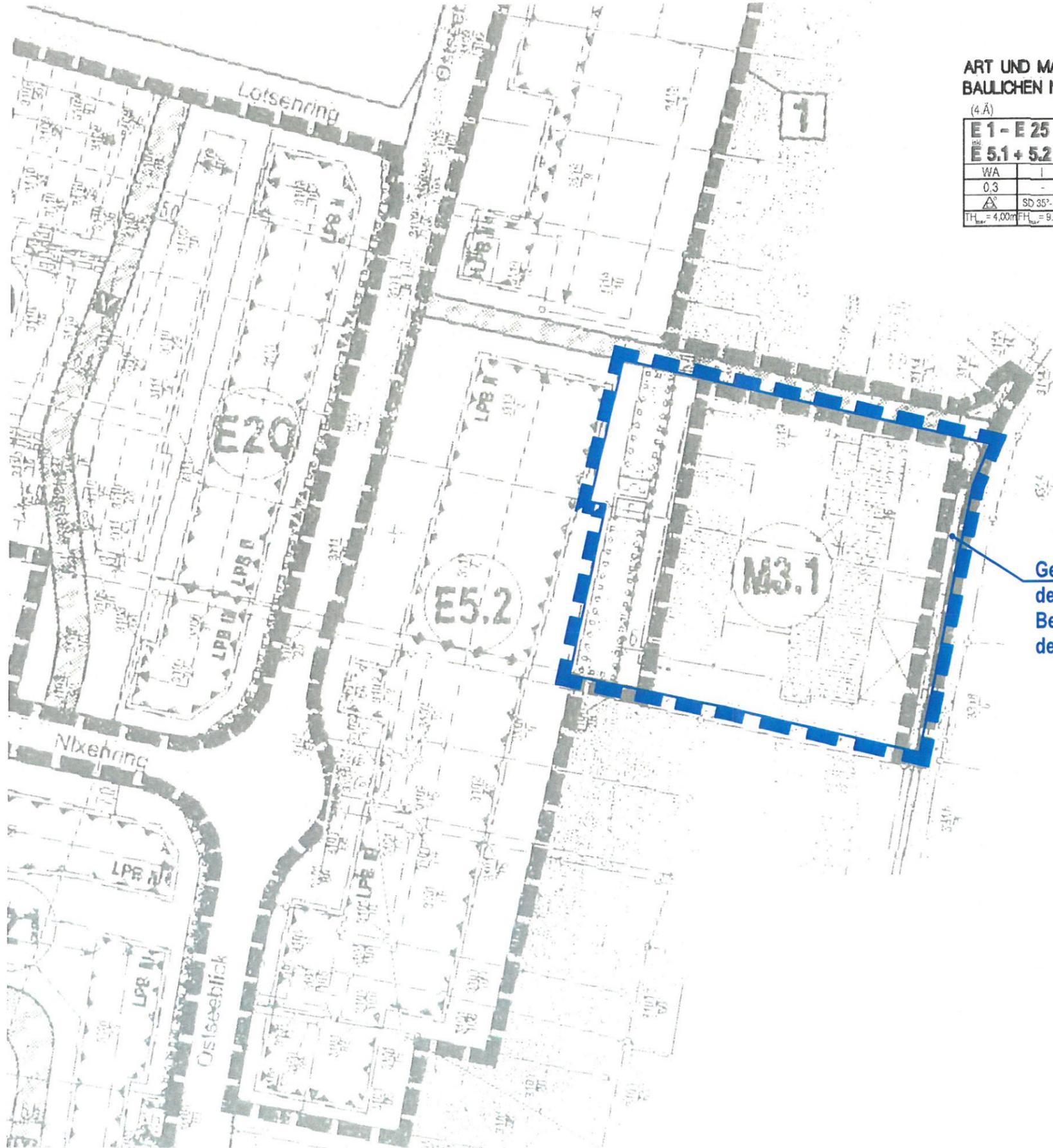
Auszug B-Plan Entwurf und Begründung

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

**AUSZUG**  
 AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93, 4. Änderung



M 1 : 1.000



**ART UND MAß DER  
 BAULICHEN NUTZUNG**

(4.Ä)

<b>E 1 - E 25</b>	
<b>mit E 5.1 + 5.2</b>	
WA	I
0,3	-
	SD 35°-45°
TH <sub>av</sub> = 4,00m	FH <sub>av</sub> = 9,50m

(4.Ä)

<b>M 3.1</b>	
MI	I
0,4	-
o	SD 35°-45°
TH <sub>av</sub> = 4,00m	FH <sub>av</sub> = 9,50m

Geltungsbereich  
 der 6. Änderung des  
 Bebauungsplanes Nr. 32/93  
 der Hansestadt Wismar

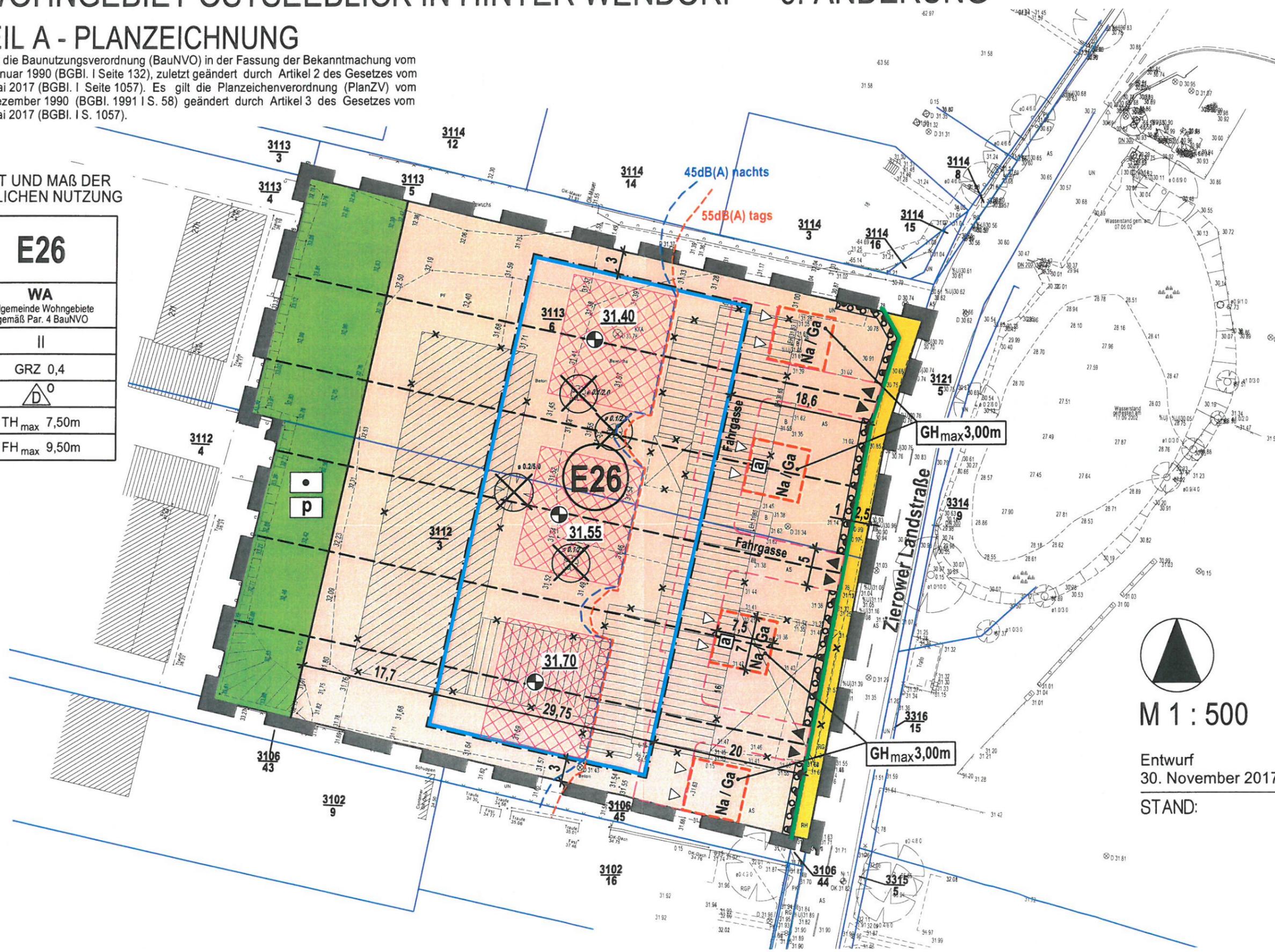
# HANSESTADT WISMAR BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93 "WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF" - 6. ÄNDERUNG

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>E26</b>
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete gemäß Par. 4 BauNVO
II
GRZ 0,4
$\triangle^0$
TH max 7,50m
FH max 9,50m



M 1 : 500

Entwurf  
30. November 2017

STAND:

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen



**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Par. 16 - 21a BauNVO

0,4

Grundflächenzahl, als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,4

II

Zahl der Vollgeschosse

TH<sub>max</sub> 7,50m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH<sub>max</sub> 9,50m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

GH<sub>max</sub> 3,00m

Gebäudehöhe für Na / Ga, als Höchstmaß über Bezugspunkt

31,55

Höhenbezugsunkt z.B. 31,55 m ü DHHN92

**BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Par. 22 u. 23 BauNVO

o

Offene Bauweise



Abweichende Bauweise für Na / Ga zu innenliegenden Grundstücksgrenzen



nur Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**

Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Ein- und Ausfahrt



Zufahrt auf den privaten Grundstücken



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**GRÜNFLÄCHEN**

Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Grünfläche



private Grünfläche



Gartenland

**ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN**

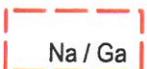
Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Par. 9 Abs. 6 BauGB



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

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Par. 9 Abs. 6 BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na) und Garagen (Ga)

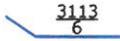
Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar

Par. 9 Abs. 7 BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandenes Gebäude
	vorhandener Zaun
	vorhandene Böschung
	vorhandene Gehölze / Baum
	Bemaßung in Metern
	Höhenangabe in Meter ü DHHN92
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
	Bezeichnung der Teilflächen für Einzel- und Doppelhäuser nach lfd. Nr., hier: Nr. 26
	Orientierungswert 55dB(A) tags und 45dB(A) nachts
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	geplante Hauptgebäude, geplante Fahrgasse
---	--

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger am ..... erfolgt.

Hansestadt Wismar, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

2. Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 im Verfahren nach § 13 BauGB und die dazugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hansestadt Wismar, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zu den Entwürfen aufgefordert worden.

Hansestadt Wismar, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

4. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Hansestadt Wismar deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Hansestadt Wismar, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

5. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hansestadt Wismar, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

6. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen wurde am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 wurde durch Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Hansestadt Wismar, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Wismar, den

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

8. Der Beschluss der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 durch die Bürgerschaft sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist hingewiesen worden.

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hansestadt Wismar, den

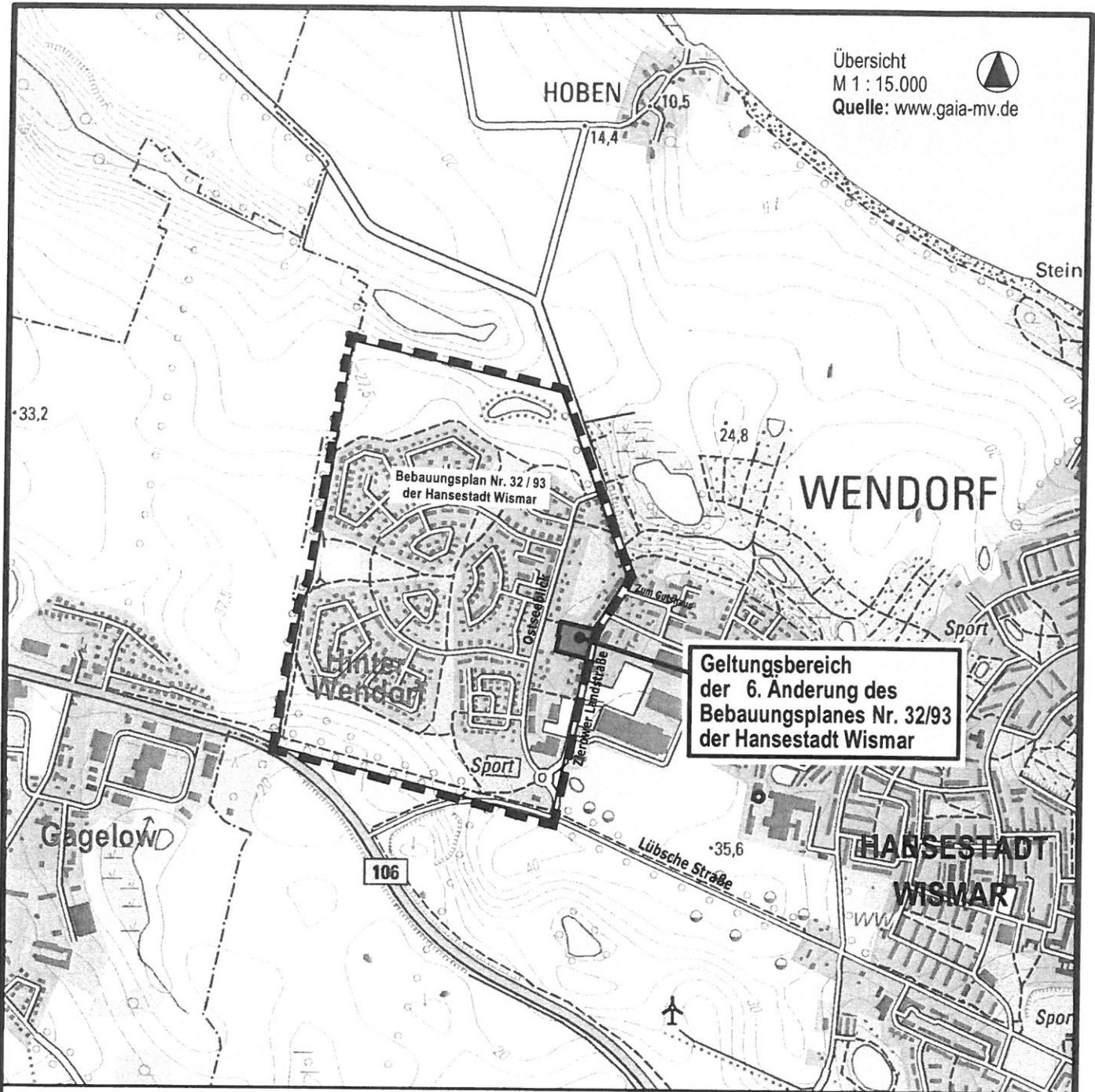
(Siegel)

.....  
Bürgermeister

## SATZUNG

ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32/93  
DER HANSESTADT WISMAR „WOHNGEBIET HINTER WENDORF“  
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Hinter Wendorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



# HANSESTADT WISMAR



## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 32/93 "WOHNGEBIET OSTSEEBLICK IN HINTER WENDORF" 6. ÄNDERUNG**

Entwurf  
30. November 2017

STAND:

# B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“  
im Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>3</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>4</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	5
<b>3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>7</b>
4.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
4.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	8
4.3 Flächennutzungsplan	8
4.4 Landschaftsplan	9
4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte	9
<b>5. Wahl des Planverfahrens</b>	<b>9</b>
<b>6. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>11</b>
6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
6.2 Naturräumlicher Bestand	11
<b>7. Planungsziele</b>	<b>12</b>
7.1 Planungsziel	12
<b>8. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>13</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung	13
8.2 Maß der baulichen Nutzung	13
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	14
8.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	15
8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
8.6 Aufschiebend bedingtes Baurecht	15
8.7 Höhenlage	15
8.8 Verkehrsflächen	16

<b>9.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>16</b>
9.1	Dächer	16
9.2	Fassaden	16
9.3	Einfriedungen und Vorgärten	17
9.4	Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken	17
9.5	Abfallbehälter	18
9.6	Ordnungswidrigkeiten	18
<b>10.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	<b>19</b>
<b>12.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>19</b>
<b>13.</b>	<b>Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung</b>	<b>19</b>
<b>14.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>21</b>
<b>15.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>21</b>
15.1	Wasserversorgung	21
15.2	Abwasserbeseitigung	21
15.3	Oberflächenwasserbeseitigung	22
15.4	Brandschutz/ Löschwasser	22
15.5	Energieversorgung	22
15.6	Gasversorgung	22
15.7	Telekommunikation	22
15.8	Abfallentsorgung	22
<b>16.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>22</b>
<b>17.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>23</b>
<b>18.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>23</b>
18.1	Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale	23
18.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	23
18.3	Bodenschutz	23
18.4	Munitionsfunde	24
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>25</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>25</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>25</b>
<b>TEIL 3</b>	<b>Gutachten</b>	<b>26</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar**

Die Hansestadt Wismar besitzt auf Grund der Einstufung als Mittelzentrum entsprechende Funktionen und demnach eine besondere Bedeutung für die gesamte Region. Als planerisches Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung verfügt die Hansestadt Wismar seit Jahren über das "Integrierte Stadtentwicklungskonzept", für welches 2013 die 2. Fortschreibung vorgenommen wurde. Aus der raumordnerischen Bedeutung der Hansestadt Wismar kann abgeleitet werden, dass die Siedlungsentwicklung in der Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar zu konzentrieren ist. Dies ist auch folgerichtig, betrachtet man den Fehlbedarf an Wohnbauflächen in Wismar (vgl. ISEK 2013: S. 26) sowie die einsetzenden Reurbanisierungsprozesse, welche eine Umkehr der Wanderungsprozesse der letzten Jahre bzw. Jahrzehnte darstellen. Das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik geht sogar von deutlich positiven Wanderungssalden für die Stadt Wismar aus (vgl. Fortschreibung des Konzeptes einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für die Gemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar – Teilbereich Wohnen 2006: S. 4).

Entsprechend dem ISEK der Hansestadt Wismar ist der Stadtteil Wendorf hinsichtlich der Lagequalität besonders hervorzuheben. Dies ist vor allem durch die zentrale Lage sowie die günstigen Beziehungen zum Wasser und zur freien Landschaft begründet. Auch bei der Bewertung der Funktionalität der Stadtteile erreichten lediglich die Altstadt und Wismar West bessere Werte als Wendorf.

Auch bezüglich der zu erwartenden Wohnungsnachfrage lassen sich im ISEK Aussagen finden. Hierzu wird im ISEK die Annahme getroffen, dass aufgrund der Finanzkrise ein hoher Bedarf zur Bildung von Wohneigentum besteht. Im Ergebnis prognostiziert das ISEK einen Fehlbedarf an Wohnbaufläche im Teilmarkt „Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhaus“ für den Zeitraum bis 2025 von insgesamt 220 Wohneinheiten (vgl. ISEK 2013: S. 57f).

Folgerichtig (d.h. aufgrund der günstigen Lagevoraussetzungen und den Entwicklungen der Nachfragepotentiale) ist daher, dass das ISEK die Vorbereitung integrierter und attraktiver Wohnbaustandorte in Wendorf als Maßnahme im Städtebau und Wohnen beschreibt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“. Im Bebauungsplan ist die von der Änderung betroffene Fläche als Gebiet M 3.1 überwiegend als Mischgebiet und mit einer Teilfläche aus dem Gebiet E 5.2 zu untergeordneten Teilen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Bereich des Flächennutzungsplanes sind Mischgebiete nach § 6 BauNVO dargestellt. Die bisherige Nutzung stellt sich als Möbelmarkt in nicht integrierter Lage dar. Es handelt sich um die Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Anlagen. Unter dem Gesichtspunkt des ISEK wird die Entwicklung der Wohnfunktion in dem Bereich zur Arrondierung der dem Wohnen bzw. überwiegend dem Wohnen dienenden Flächen in der Umgebung genutzt.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 15.12.2016 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung/Nachnutzung) durchgeführt.

Für den Teilbereich MI 3.1 (gewerblich genutzte Hallen) sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Wohngebiet „Ostseeblick“ in Hinter Wendorf an der Zierower Landstraße.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ befindet sich im Osten des Bebauungsplanes und nimmt nur eine untergeordnete Teilfläche mit einer Größe von etwa 5.600 m<sup>2</sup> ein. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden:	durch den Fuß- und Radweg südlich des Grundstücks Zierower Landstraße 18,
im Osten:	durch die Zierower Landstraße,
im Süden:	durch das Grundstück Zierower Landstraße 14,
im Westen:	durch die Grundstücke Ostseeblick Nr. 27.

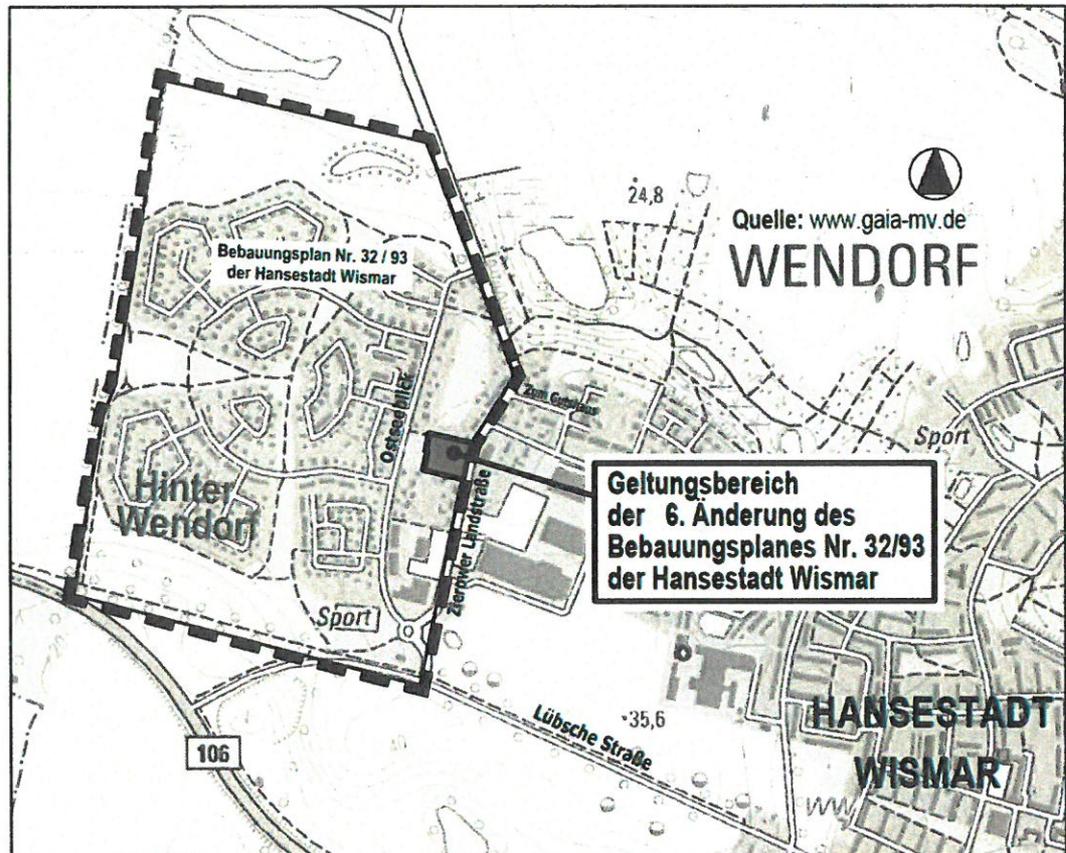


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich

## 2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 6. Änderung des Bebauungsplanes dient ein Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro der ÖbVI Lothar Bauer & Kerstin Siwek, Kanalstraße 20, 23970 Wismar. Die Kartengrundlage hat den Lagebezug ETRS 89 und den Höhenbezug DHHN 92.

## 2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ (bisherige gewerbliche Hallen) besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden - dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend, beigefügt.

## 2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVO Bl. M-V 2011 S. 777)
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art. 4 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1842)
- 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 (GOVBl. M-V S. 432,432)
- VAwS Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung – vom 05. Oktober 1993 (GVOBl. M-V S. 887), zuletzt geändert durch Art. 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Anlagenverordnung (GVOBl. Nr. 15, S. 862)

### **3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ ist seit Februar 1996 rechtskräftig. Der Bebauungsplan wurde als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebietes einschließlich der hierfür erforderlichen Nahversorgungseinrichtungen aufgestellt. Das Mischgebiet MI 3.1 mit seinen gewerblich genutzten Hallen stellt sich seit langem als städtebaulicher Missstand dar. Die gewerblichen Hallen sollen durch Wohngebäude ersetzt werden. Dies ist für die Gesamtsituation und städtebauliche Ordnung vorteilhaft und kann mit den Planungszielen der Ursprungsaufstellung in Vereinbarung gebracht werden. Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist die Änderung von Mischgebiet nach § 6 BauNVO in allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen und erforderlich.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Fläche für Wohnzwecke zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 notwendig. Die 6. Änderung erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

#### 4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

##### 4.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) aus dem Jahr 2011 werden die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung für die Region untersetzt und präzisiert. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm ist aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), das die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung beschreibt, entwickelt.

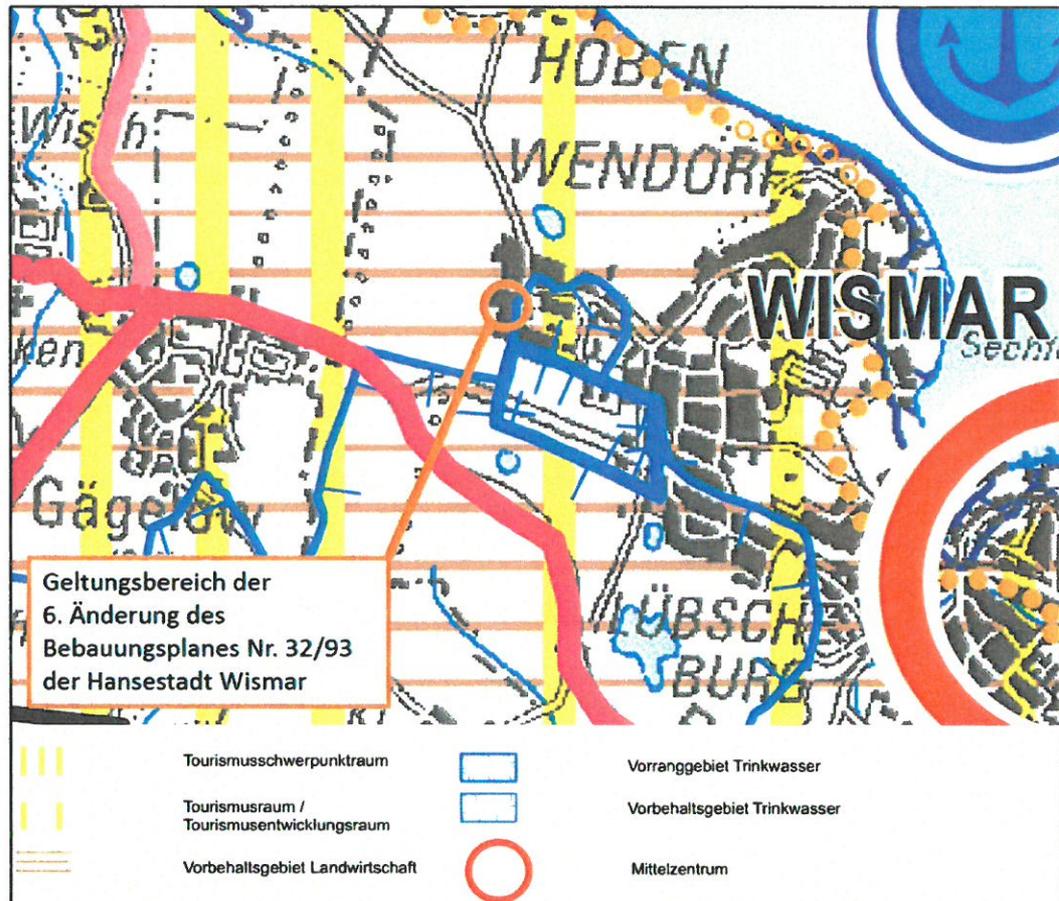


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Hansestadt Wismar wird im RREP 2011 als Mittelzentrum eingestuft und ist Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar.

Gemäß Programmsatz 3.2.1 (4) RREP WM tragen Mittelzentren die Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung in ihrem Mittelbereich mit Dienstleistungen und Gütern des gehobenen Bedarfs. Sie sind regionale Wirtschaftsstandorte mit einem vielfältigen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und sollen entsprechend weiterentwickelt werden. Die Hansestadt Wismar ist darüber hinaus ein landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort und als See- und Hafenstadt sowie als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln.

Die Entwicklung von Wohnbaufläche ist gemäß Programmsatz 4.1 (3) auf die Zentralen Orte zu konzentrieren und vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage zu entwickeln (4.1 (2)).

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar entspricht den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes.

#### 4.2 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg basiert auf dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um einen Siedlungsbereich. Es handelt sich um einen Siedlungsbereich, der von einer Art der baulichen Nutzung in eine andere Art der baulichen Nutzung gewandelt wird.

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg überein.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

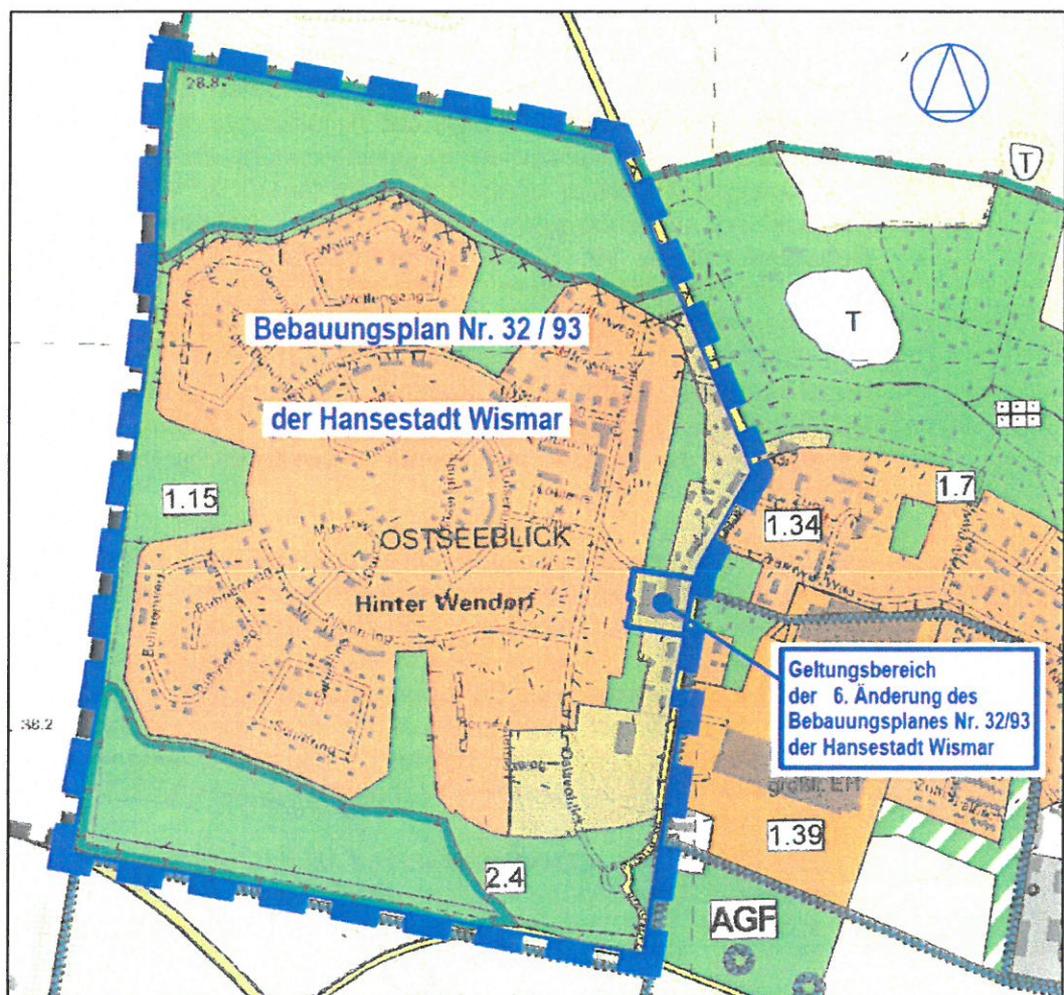


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sind die Flächen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 überwiegend als Mischgebiete nach § 6 BauNVO dargestellt. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und des Gesamtkonzeptes der Hansestadt Wismar sind beachtet. Der

Flächennutzungsplan ist nach Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### **4.4 Landschaftsplan**

Es liegt kein rechtswirksamer Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.

#### **4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar sind keine Schutzgebiete und geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V vorhanden.

Geschützte Einzelbäume nach § 18 NatSchAG M-V oder nach § 19 NatSchAG M-V sind im Planbereich nicht vorhanden.

### **5. Wahl des Planverfahrens**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 15.12.2016 den Beschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ gefasst. Sie führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, die innerörtliche Fläche für eine bauliche Entwicklung vorzubereiten. Die Fläche befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar. Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht - es erfolgt lediglich eine straßenbegleitende ergänzende Bebauung.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung anstelle des Mischgebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Anstelle der Bebauung mit gewerblichen Hallen und anstelle der gewerblichen Nutzung ist die allgemeine Wohnnutzung zur Verdichtung des Standortes vorgesehen.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,56 ha, für den Bebauungsplan. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen. Darüber hinaus sind als Voraussetzung für

- die Neubebauung umfassende Rückbaumaßnahmen und Entsiegelungen auf dem Standort erforderlich.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.
  - Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird als Potentialabschätzung erstellt. Nach derzeitiger Prüfung kann davon ausgegangen werden, dass eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgeschlossen werden kann.
  - Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume sind von dem Vorhaben nicht betroffen.
  - Gemäß §§ 19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.
  - Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verbessert sich durch Entsiegelungen. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
  - Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet. Aufgrund der Rücknahme der gewerblichen Nutzung ist von einer Verbesserung des Erholungswertes und der Wohnfunktion für die Umgebung auszugehen.
  - Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ohne umfangreichen zusätzlichen Erschließungsaufwand abgesichert.
  - Mit der geplanten Bebauung wird keine Zunahme der verkehrlichen Frequentierung und somit keine Beeinträchtigung erwartet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.
  - Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
  - Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
  - Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.
  - Eine Beeinträchtigung von Natura2000-Schutzgebieten ist nicht zu erwarten. Die Natura2000-Gebiete (SPA „Wismarbucht und Salzhaff und das FFH-Gebiet „Wismarbucht“) befinden sich in respektabler Entfernung, so dass eine Überprüfung der Auswirkungen nicht erforderlich ist.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt

wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

Zusammenfassung:

Die Vorbereitung von Flächen der bisherigen gewerblichen Nutzung für die Wohnbebauung ist ein wesentlicher Belang dieser Planung.

Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen, als überwiegend anthropogen geprägte und versiegelte Siedlungsflächen für eine gewerbliche Nutzung einzuschätzen sind.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und durch die Rücknahme von Versiegelungen ergeben sich Verbesserungen und die Planungsabsicht ist nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB.

Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange kann nach jetzigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.

Der rechtwirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes überwiegend Mischgebiete dar. Der Flächennutzungsplan ist deshalb im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

## **6. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ der Hansestadt Wismar sind die Flächen bisher überwiegend als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Es handelt sich dabei um das Gebiet M 3.1, das auch überwiegend als überbaubare Fläche festgesetzt ist und einen Teil des Gebietes E 5.2, das als allgemeines Wohngebiet mit Anpflanzgeboten festgesetzt ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar stellt die Flächen als Mischgebiete nach § 6 BauNVO dar.

### **6.2 Naturräumlicher Bestand**

Das Gebiet der 6. Änderung befindet sich innerhalb bebauter Umgebung und ist selbst bebaut. Auf der Fläche des Plangebietes sind keine erhaltenswerten oder schützenswerten naturräumlichen Bestände vorhanden. Planungsvorgaben aus naturschutzrechtlicher Sicht sind nicht in der Örtlichkeit vorgegeben.

## 7. Planungsziele

### 7.1 Planungsziel



**Abb. 4:** Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Luftbild  
Quelle: GAIA M-V

Das Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Es ist das Ziel auf dem Grundstück 6 Doppelhaushälften, somit 3 Doppelhäuser zu errichten. Die bisherige Nutzung für gewerbliche Zwecke (Möbelhandel und -vertrieb) wird aufgehoben. Diese Nutzung ist bis zur Inanspruchnahme der neuen Nutzung nach Errichtung der Doppelhäuser zulässig. Die Zufahrt ist von der Zierower Landstraße vorgesehen. Hierfür sind gesondert Zufahrten vorgesehen. In gleichem Zuge sind Bereiche vorgesehen, in denen die Zufahrt nicht gestattet wird. Dies wird mit den Zielen zur Sicherung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs begründet. Es sind maximal zweigeschossige Doppelhäuser vorgesehen, die hinsichtlich ihrer Entfernung in ausreichendem Abstand zur Zierower Landstraße errichtet werden. Unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan auf dem Teil des Gebietes E 5.2 sollen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland anstelle der bisherigen Festsetzung der Schutzpflanzung, die nicht mehr erforderlich ist, vorgesehen werden.

## **8. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Ausgehend von der örtlichen Situation sowie unter Berücksichtigung der Planungsziele der Hansestadt Wismar, wird für das Gebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet E 26 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 – Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Wohnqualität und zum Ausschluss nicht gewünschter Nutzungen bzw. Entwicklungen sind diese Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen. Die Hansestadt Wismar schätzt ein, dass innerhalb des Stadtgebietes geeignetere Flächen für diese Nutzungen vorhanden sind. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht erforderlich und würden sich negativ auf das Gebiet auswirken. Die Hansestadt Wismar schließt diese Nutzungen daher für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 „Wohngebiet Ostseeblick in Hinter Wendorf“ aus.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)**

#### Höhe baulicher Anlagen

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte in dem Baugebiet E 26.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe (THmax) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Traufhöhe die Oberkante der Attika maßgebend. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe (FHmax) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe im Baugebiet E 26 (GHmax Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.

Die Festsetzungen zur maximalen Trauf- und zur maximalen Firsthöhe erfolgen unter dem Gesichtspunkt, die Oberkanten bzw. die Höhen für das Hauptgebäude

maßgeblich zu regeln. Die Festsetzung für die Gebäudehöhe erfolgt für die gesondert umgrenzten Flächen für Nebenanlagen, Garagen im Bereich zwischen der Zierower Landstraße und der Hauptgebäude.

Bisher war die Höhe der Gebäude mit einer Traufhöhe maximal 4,00 m und Firsthöhe vom maximal 9,50 m vorgesehen bei Dachneigungen von 35 bis 45 Grad. Anstelle der bisherigen Festsetzung von 35 bis 45 Grad wird die Festsetzungsvorgabe getroffen, dass Dachneigungen bis 30 Grad zulässig sind. Die absolute Gebäudehöhe ändert sich gegenüber den bisherigen Planfestsetzungen nicht.

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung ist zulässig.

Die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl inklusive der zulässigen Überschreitungen wurde überprüft. Die Einhaltung wird gewährleistet.

Auch bisher war die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Es ergeben sich somit keine veränderten Anforderungen.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Errichtung von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen ist zulässig.

Bisher war ein Vollgeschoss unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung für den Bereich und auch in Auswertung der vorhandenen Bebauung der Umgebung wird die Festsetzung von 2 Vollgeschossen als städtebaulich begründet angesehen. Die Höhe des Gebäudes mit maximal 9,50 m als maximale Firsthöhe ändert sich nicht.

### **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

In dem Gebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Doppelhäuser zulässig. Für die gesondert mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten und umgrenzten Flächen für Nebenanlagen und Garagen ist die Grenzbebauung zulässig. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen innerhalb der Abstandsflächen von Gebäuden und innerhalb der Baugrenzen bleibt unberührt.

Entsprechend der städtebaulichen Ziele der Hansestadt Wismar wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis zu 50,00 m mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig. Gebäude von mehr als 50,00 m Länge sind nicht zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zusätzlich wird geregelt, dass Doppelhäuser zulässig sind.

Mit der Festsetzung zu Nebenanlagen und der abweichenden Bauweise für Nebenanlagen soll gesichert werden, dass neben der Bebauung von Nebenanlagen innerhalb der Abstandsflächen von Hauptgebäuden auch weitere Nebenanlagen für die innenliegenden Grundstücke zulässig sind. Zu den Geltungsbereichsgrenzen gilt diese Regelung nicht. Somit kann zu den innenliegenden Grundstücksgrenzen die ansonsten mit 9 m begrenzte Gebäudelänge für Nebenanlagen auf der Grundstücksgrenze für die gesondert gekennzeichneten Bereiche überschritten werden.

#### **8.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Anlagen zur Kleintierhaltung, die über die Hobbytierhaltung hinausgehen, sind unzulässig.

Zulässige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der Erschließung dienenden öffentlichen Straße sind Nebenanlagen und Carports/Garagen nur innerhalb der gesondert umgrenzten Flächen zulässig.

Für das Baugebiet wird wie für alle anderen Wohngebiete innerhalb des Plangebietes festgesetzt, dass Anlagen zur Kleintierhaltung unzulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten. Es wird geregelt, dass diese Regelung nicht für die Hobbytierhaltung gilt, die entsprechend zulässig ist. Sie gilt nicht den Erwerbszwecken.

Entsprechend der Änderungsabsicht im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32/93 der Hansestadt Wismar werden Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Im straßenbegleitenden Vorgartenbereich sind Nebenanlagen nur innerhalb der umgrenzten Flächen zulässig. Damit wird gesichert, dass der Vorgartenbereich auch gärtnerisch gestaltet werden kann und dafür hinreichend Fläche zur Verfügung steht. Für die Nebenanlagen ist geregelt, dass für die im Vorgartenbereich vorgesehenen und festgesetzten Flächen für Nebenanlagen an den innenliegenden Grundstücksgrenzen eine Grenzbebauung zulässig ist.

#### **8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Durch die Hansestadt Wismar wird in diesem Plangebiet nicht das Erfordernis gesehen, die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festzusetzen. Aufgrund der Größe des Standortes und der übrigen Festsetzungen ist diese Notwendigkeit nicht gegeben.

#### **8.6 Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Unter Berücksichtigung des vorhandenen naturräumlichen Bestandes ergeben sich keine Anforderungen an die Regelung eines aufschiebend bedingten Baurechts.

#### **8.7 Höhenlage**

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe des in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunktes, der jeweils doppelhausbezogen festgesetzt ist.

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,35 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.

Die Höhenlage wird in Bezug auf den Bezugspunkt festgesetzt, weil das Gelände in Bezug auf die Zierower Landstraße leicht ansteigt und die Gebäude, die Hauptgebäude in das Geländegrundstück eingefügt werden sollen. Die Zufahrten können allmählich von der Zierower Landstraße zum Gebäude angehoben werden.

## **8.8 Verkehrsflächen**

Ein- und Ausfahrten sind nur an den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Zufahrten zulässig. Von der Zierower Landstraße werden drei Zufahrten mit unterschiedlicher Zuordnung festgesetzt. Darüber hinaus werden Flächen mit Zufahrtsverboten festgesetzt. Diese werden zusätzlich durch Festsetzungen zu Anpflanzgeboten gestärkt, um einen begrünten Eindruck des Grundstücks zu gewährleisten.

## **9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

Eine Vereinbarkeit mit den bisherigen Vorgaben im Bebauungsplan Nr. 32/93 unter den heutigen Gesichtspunkten ist herzustellen.

### **9.1 Dächer**

Die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° zulässig.

Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und - einschnitten sowie für Nebengiebel und von Gebäudeteilen (zum Beispiel Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).

Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

Für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung nicht. Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zu Dächern werden getroffen, um das Gestaltbild für diesen Bereich des Wohngebietes Hinter Wendorf vorzugeben. Die Vorgaben gelten maßgeblich für die Hauptgebäude und nicht für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze.

Von der ursprünglichen Absicht Vorgaben, die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachform auszuführen, wird Abstand genommen, weil dies unter Berücksichtigung des Vermarktungskonzeptes ohnehin erfolgen wird.

Von der ursprünglichen Absicht die Zulässigkeit für unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer zu regeln, wird Abstand genommen. Gesonderte Regelungen zum Schutz des Grundwassers hierzu und zur Verwendung von unbeschichteten Dächern werden nicht als erforderlich angesehen, weil dies durch die Gesetze und Verordnungen zum Gewässerschutz ohnehin hinreichend beachtet ist.

### **9.2 Fassaden**

Außenwände sind nur als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk oder in Verbindung der Gestaltungsmöglichkeit zulässig.

Mit Holz verkleidete Außenfassaden sind nur giebelseitig und mit einem maximalen Anteil von 30 % der gesamten Fassadenfläche zulässig. Unzulässig

sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Es werden allgemeine Festsetzungen getroffen, die die maßgeblichen Gestaltmerkmale des Gebietes aufgreifen. Das vor Ort und im Gebiet vorhandene Spektrum an Gestaltung wird dabei berücksichtigt und beachtet. Unter dem Gesichtspunkt einer einheitlichen Gestaltung gilt diese Festsetzung auf für Garagen und Nebengebäude.

### **9.3 Einfriedungen und Vorgärten**

Einfriedungen zur Zierower Landstraße sind nur als Laubholzhecken zulässig. Auf der der öffentlichen Straße abgewandten Seite der Hecke sind auch Zäune mit senkrechter Gliederung zulässig. Die Einfriedung ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

Die Höhe der Einfriedungen der Vorgärten dürfen eine Höhe von 0,80 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße, der Zierower Landstraße, nicht überschreiten. Diese Festsetzung gilt nicht für seitliche Einfriedungen. Der Vorgarten ist der Bereich zur Zierower Landstraße zwischen straßenbegleitender Baugrenze bzw. den Nebenanlagen und der Straßenbegrenzungslinie der Zierower Landstraße.

Die Einfriedung zum nördlich angrenzenden Gehweg ist nur als Laubholzhecke oder als Zaun mit senkrechter Gliederung zulässig. Sichtschutzwände/-elemente (vollflächig) sind als Einfriedung unzulässig.

Für die Einfriedungen werden Vorgaben zur Gestaltung getroffen. Jägerzäune, mit diagonaler Verstrebung, sind nicht siedlungstypisch und werden deshalb ausgeschlossen. Ansonsten unterstreicht die Festsetzung zu Einfriedungen im Vorgartenbereich die Festsetzungsvorgabe zu Anpflanzgeboten.

Mit der Umsetzung der Anpflanzung ist zusätzlich die Höhenregelung auf 80 cm zur Sicherung und Freihaltung der Sichtfelder der Ein- und Ausfahrten zu beachten. Diese Höhenregelung gilt gleichzeitig für Zäune mit senkrechter Gliederung. Für seitliche Einfriedungen gilt die Höhenbegrenzung nicht. Sie gilt lediglich zum öffentlichen Raum in der Zierower Landstraße.

An den Ein- und Ausfahrten werden die Sichtverhältnisse durch die entsprechende Breite der Zufahrten und die Höhenregelung der Einfriedungen im Vorgartenbereich beachtet. Zusätzlich ist zu beachten, dass die öffentlichen Flächen durch hineinragende Anpflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Die Höhe der Hecke ist im Rahmen der Pflege entsprechend zu beachten und einzuhalten.

Zur öffentlichen Straße soll der begrünte Charakter gesichert werden. Deshalb werden Zäune nur auf der abgewandten Seite der Hecke zur Zierower Landstraße zugelassen.

Zum Gehweg ist es ausdrückliches Ziel der Stadt hier eine Sichtschutzverblendung durch vollflächige Sichtschutzelemente auszuschließen. Deshalb erfolgt hier die Festsetzung einer Einfriedung als Hecke oder als Zaunelemente mit senkrechter Lattung.

### **9.4 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken**

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne