

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 43
„Ortslage Malchow“

Zwischenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand 16.10.2023

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin



Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afriwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-40/23
Datum: 28.03.2023

nachrichtlich: Ostseebad Insel Poel, LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 43 „Ortslage Malchow“
der Gemeinde Ostseebad Insel Poel**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 24.02.2023 (Posteingang: 24.02.2023)
Ihr Zeichen: --

Sehr geehrter Herr Füllberg,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf des B-Plans Nr. 43 „Ortslage Malchow“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bestehend aus Planzeichnung (Stand: Januar 2023) und Begründung vorgelegen.

Aufgrund des hohen Zuwachses im Bereich Tourismus in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel kam es, bedingt durch die Nachfrage nach touristischen Unterkünften, zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Diese Entwicklung kann den Charakter einer Ortslage erheblich beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund besteht das Planungsziel des vorliegenden B-Plans in der Sicherung

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

der Wohnfunktion in der Ortslage Malchow. Umwidmungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleibt. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur umfasst der B-Plan Nr. 43 drei Geltungsbereiche mit einer Fläche von insgesamt ca. 10 ha.

Die Ferienwohnnutzung und der Tourismus sollen in anderen Ortslagen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel konzentriert werden, um andere Ortslagen weitgehend von Ferienwohnungen freizuhalten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 43 überwiegend Wohnbaufläche und für den Geltungsbereich 3 Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, soll im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt werden.

Raumordnerische Bewertung

Der Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und wird gem. Programmsatz 3.3 (1) **Z** RREP WM als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Diese sollen die ortsnahe Grundversorgung für die Bevölkerung gewährleisten und zur Steuerung der räumlich geordneten Siedlungsentwicklung beitragen (vgl. Programmsatz 3.3 (2) RREP WM).

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) **Z** LEP M-V und 4.1 (2) **Z** RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Mit dem Vorhaben werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, es erfolgt lediglich eine Sicherung des Bestandes. Innerhalb der Geltungsbereiche bestehende, noch unbebaute Flächen können jedoch nach § 34 BauGB bebaut werden. Für diese sollen Regelungen zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Das Vorhaben entspricht diesem Programmsatz.

Der Vorhabenstandort befindet sich laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM), sowie im Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V) bzw. im Tourismusschwerpunktraum (vgl. 3.1.3 (2) RREP WM). Die genannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließender Hinweis

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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Der Hinweis auf die Programmsätze 3.3 (1) RREP WM und 3.3 (2) RREP WM wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung entspricht den Programmsätzen, da die Wohnfunktion gestärkt wird.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass den Programmsätzen 4.1 (5) LEP M-V und 4.1 (2) RREP WM entsprochen wird.

Es werden mit der Planung keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Der Tourismus soll in anderen Ortslagen der Gemeinde konzentriert werden. Malchow soll ein Ort zum Wohnen bleiben.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 FD Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Planungsbüro Hufmann
 Alter Holzhafen 8
 23966 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Frau Matulat
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6303 Fax 03841 3040 86303
 E-Mail a.matulat@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
 Grevesmühlen, 13.04.2023

Bebauungsplan Nr. 43 „Ortslage Malchow“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
 hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens
 vom 24.02.2023, hier eingegangen am 27.02.2023

Sehr geehrter Herr Faber Füllberg,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Ortslage Malchow der Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit Planzeichnung im Maßstab 1:2000, Planungsstand 11.01.2023 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Fachdienst Bauordnung und Planung <ul style="list-style-type: none"> • Bauleitplanung • Vorbeugender Brandschutz • Untere Denkmalschutzbehörde • Untere Bauordnungsbehörde 	FD Umwelt und Kreisentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • Untere Wasserbehörde • Untere Immissionsschutzbehörde • Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde
FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Straßenbaulastträger, Straßenaufsichtsbehörde 	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> • Untere Straßenverkehrsbehörde

Seite 1/5

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
 Fax 03841 3040 6599
 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
 Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
 IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
 BIC NOLADE21WIS
 CID DE46NWM00000033673

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

i. V. G. G. G. G.

Matulat
SB Bauleitplanung

Seite 2/5

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

AnlageFachdienst Bauordnung und PlanungBauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Ziel der Planung ist die Sicherung der Wohnnutzung in der Ortslage Malchow. Dies soll mittels Überplanung des Bestands nach erfolgter Bestandserfassung realisiert werden, konkret soll die Ferienwohnnutzung durch Festsetzung von Wohngebieten und Dörflichen Wohngebieten sowie Ausschluss der Ferienwohnnutzung reguliert werden. Im Bestand befindet sich, nachweislich der Bestandserhebung der Planunterlagen, im mittleren WA des Geltungsbereichs 1 des B-Plan Nr. 43 auf den Flurstücken 28, 25 und 24 bereits Ferienwohnnutzung.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich für die Geltungsbereiche 1 und 2 als Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, sodass hier dem Entwicklungsgebot entsprochen wird.

Der Bereich des Geltungsbereichs 3 ist teilweise als Landwirtschaftliche Fläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB sowie teilweise als Sonderbauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 ist eine 6. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig und entsprechend der Begründung auch bereits angestoßen.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist möglich, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten (Flächennutzungsplan) anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Nach gängiger Rechtsauffassung muss der Flächennutzungsplan einen Stand vergleichbar § 33 BauGB (B-Plan) haben, um Letzteres beurteilen zu können.

Im Parallelverfahren kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aber auch nur bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zum Entwicklungsgebot zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Ausführungen zur Kenntnis und stimmt diesen zu.

Der Hinweis auf das Parallelverfahren wird zur Kenntnis genommen.

Die allgemeinen Hinweise auf das Parallelverfahren werden zur Kenntnis genommen.

Seite 3/5

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Voraussetzung für die vorherige Inkraftsetzung des Bebauungsplanes ist die auf das Gebiet des Bebauungsplanes bezogene zeitliche und inhaltliche Abstimmung der Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplan. Der Begründung ist zu entnehmen, dass die Gemeinde Insel Poel ein rechtlich notwendiges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes vornehmen will, um den Flächennutzungsplan an die geplanten Entwicklungsziele anzupassen. Nur wenn diese Voraussetzungen gegeben sind, kann auch hier angenommen werden, wie es Satz 2 voraussetzt, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. In dem Fall ist jedoch eine Genehmigung des Bebauungsplanes erforderlich.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass beim Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 43 gleichzeitig durch Vorlage von Akten nachzuweisen ist, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes den Verfahrensstand hat, der es erlaubt von einem Parallelverfahren auszugehen.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Zur Bekanntmachung:

Ich weise auch darauf hin, dass gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Bekanntmachung und die Unterlagen zusätzlich in das Internetportal des Landes (Bau- und Planungsportal M-V) bereitzustellen sind. Ich verweise auf das entsprechende Schreiben zur Digitalisierung in der Bauleitplanung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 10.03.2022. Ich weise ferner darauf hin, dass es geplant ist mit der nächsten Änderung des BauGB das Wort „zusätzlich“ aus dem Abs. 4 zu streichen, so dass eine generell verpflichtende Bereitstellung im Internetportal des Landes besteht. In diesem Zusammenhang sind auch die Hauptsatzungen der Gemeinden anzupassen.

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Keine Anmerkungen.

Planzeichenerklärung:

Keine Anmerkungen.

Text - Teil B:

Zu 1.1 und 1.2

Die Festsetzungen sind nicht zweifelsfrei und sollten hinsichtlich des Begriffes „allgemein“ im Zusammenhang mit der gebräuchlichen Nutzung in der BauNVO überprüft werden.

Zu 1.3

Zur besseren Orientierung sollte hier ergänzend darauf hingewiesen werden, dass sich das Flurstück im Geltungsbereich 2 befindet. Die zeichnerische Festsetzung als WA und die textliche Festsetzung widersprechen sich. Die Festsetzung ist zu überprüfen.

Seite 4/5

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat 05.09.2022 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Aktuell (10.05.2023) befindet sich der Vorentwurf in der Erarbeitung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde geht zum jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass zum Zeitpunkt der Einreichung des Bebauungsplanes Nr. 43 zur Genehmigung mindestens der Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes dem LK NWM im Rahmen der Behördenbeteiligung vorlag.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.1 und 1.2

Die Gemeinde folgt dem Hinweis und streicht „allgemein“ vor unzulässig. Der Begriff allgemein diene zur besonderen Betonung der Unzulässigkeit. Inwiefern dies nicht zweifelsfrei zu verstehen ist, erschließt sich der Gemeinde zwar nicht, da der Begriff „allgemein“ jedoch in der BauNVO nicht im Zusammenhang mit „unzulässig“ verwendet wird, folgt die Gemeinde dem Hinweis des Landkreises.

Der Verweis auf den Geltungsbereich 2 wird ergänzt. Es besteht kein Widerspruch zwischen der Festsetzung als WA und der Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz. Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um einen sogenannten Fremdkörper in einem ansonsten faktischen Allgemeinen Wohngebiet. Mit der Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz kann hier einerseits den privaten Belangen des Eigentümers, der den Betrieb fortführen kann, gerecht werden und andererseits den öffentlichen Belangen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprochen werden, indem ein Gebiet, das insgesamt den Charakter eines WA hat auch als solches festgeschrieben wird.

Zu 1.4

Ich weise darauf hin, dass die Überprüfung der Einhaltung dieser Festsetzung nicht mit bauordnungsbehördlichen Mitteln möglich ist. Das heißt die Gemeinde selbst ist für die Überprüfung der Einhaltung der Festsetzung und deren Vollzug zuständig. Die Gemeinde sollte daher vor Satzungsbeschluss einen entsprechenden „Ablaufplan“ erarbeiten und ggf. anwaltlich überprüfen lassen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Anwendbarkeit des § 22 BauGB auf bestimmte städtebauliche Sachverhalte beschränkt ist, nämlich die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, d. h. solche Gebiete, die insbesondere auf Beherbergungsmöglichkeiten für einen wechselnden Personenkreis von Feriengästen angewiesen sind (EZBK/Söfker/Meurers, 148. EL Oktober 2022, BauGB § 22 Rn. 8a-9).

Die Vorschrift verfolgt den Zweck, für einen wechselnden Personenkreis von Feriengästen die Beherbergungsmöglichkeiten, die für die Wahrnehmung der Aufgaben von Ferienorten erforderlich sind, zu erhalten sowie die sich aus der Nebenwohnnutzung entstehenden Nachteile auf die Struktur des betreffenden Gebiets und die Gefahr der Unterausnutzung von Infrastruktur zu verhindern (EZBK/Söfker/Meurers, 148. EL Oktober 2022, BauGB § 22).

Die durch die Planung der Gemeinde verfolgte Zielstellung der Sicherung der Wohnnutzung in der Ortslage Malchow ist nicht vom Zweck der Regelung gedeckt.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

In der Begründung wird überwiegend der Ausdruck „Umwidmung“ verwendet. Eine „Umwidmung“, wie sie im Recht der öffentlichen Sachen, insbesondere im Straßenrecht als Allgemeinverfügung in Hinblick auf die öffentlich-rechtlichen Eigenschaften einer Sache erfolgen kann, gibt es im Bauplanungsrecht nicht. (OVG Bremen, Beschluss vom 18.10.2021 – 1 B 320/21, BeckRS 2021, 32087). Hier sollten bauplanungsrechtliche Begriffe wie „Nutzungsänderung“ oder der eher umgangssprachliche Ausdruck der „Umnutzung“ verwendet werden.

FD Umwelt und KreisentwicklungUntere Naturschutzbehörde

Beim einfachen B-Plan Nr. B-Plan Nr.43 „Ortslage Malchow“ der Insel Poel (hier zur Sicherung des Dauerwohnens) werden naturschutzrechtliche Belange nicht berührt.

Seite 5/5

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWMM00000033673

Zu 1.4

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen zu § 22 „Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ BauGB zur Kenntnis. Die Gemeinde stimmt darin überein, dass mit dem § 22 BauGB ein anderer Zweck verfolgt wird, als die Gemeinde im vorliegenden Fall. § 22 zielt auf Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion ab, während der vorliegende Bebauungsplan gerade die Fremdenverkehrsfunktion für Malchow ausschließen will.

Das gemeindliche Ziel, Zweitwohnungen bzw. Nebenwohnungen auszuschließen, wird die Gemeinde durch eine andere Festsetzung erreichen: „*Nebenwohnungen i. S. d. § 16 Abs. 3 des Meldegesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LMG) sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO in allen Baugebieten unzulässig.*“

Gemäß dem Urteil des OVG Lüneburg vom 18.09.2014 (1 KN 123/12) bietet § 11 Abs. 2 BauNVO die Grundlage für einen Ausschluss von Zweitwohnungen mit Verweis auf das Landesmeldegesetz. Die im Urteil behandelte Fallkonstellation betraf ein Sonstiges Sondergebiet, bei denen besondere Festsetzungen in der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nach § 11 getroffen werden können. Für das hier vorliegenden Allgemeine Wohngebiet bzw. Dörfliche Wohngebiet bietet § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO konsequenterweise die Rechtsgrundlage für eine derartige besondere Festsetzung.

Zu IV. Begründung

Die Begründung zu einem Bebauungsplan dient der Erläuterung der städtebaulichen Gründe, die die Gemeinde veranlasst hat, den Bebauungsplan mit den in ihm enthaltenen Festsetzungen aufzustellen. Es handelt sich also um ein Dokument, das städtebauliche Inhalte umfasst und nicht um eine juristische Abhandlung. Die Begründung dient auch der Erläuterung des Bebauungsplanes für interessierte Bürger, die nicht über umfassende Kenntnisse im Bauplanungsrecht besitzen und sollte daher auch allgemein verständlich sein und nicht mit Fachvokabular überfrachtet werden.

Im Übrigen bezieht sich das genannte Urteil darauf, dass es keine Umwidmung des planungsrechtlichen Außenbereiches (§ 35 BauGB) durch einen Verwaltungsakt in den planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) geben kann. Dies könne nur nach Maßgaben des BauGB erfolgen bzw. bewertet werden. Daraus zu interpretieren, der Begriff Umwidmung könne in einer städtebaulichen Begründung nicht verwendet werden, scheint unangemessen.

Untere Naturschutzbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass naturschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Planungsbüro Hufmann
z.H. Herrn Füllberg
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Telefon: 0385 / 588 66151
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-070-23-5122-74035
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 5. April 2023

Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den B-Plan Nr. 43 „Ortslage Malchow“

Ihr Schreiben vom 24. Februar 2023

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 o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange werden durch die o. g. Satzung nicht betroffen sein. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet teilweise im Bereich des Bodenordnungsverfahrens Insel Poel befindet. Bedenken werden aber nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Vom 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.

3.2 Wasser

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, gelegen an der Wismarer Bucht. Sie wird über die Landesstraße 121, die an die Landesstraße 12 anbindet, erschlossen.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert werden.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in einem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet, jedoch keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

Zu 3.1 Naturschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des StALU nicht betroffen sind. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises NWM wurde ebenfalls beteiligt.

Die räumlich zu betrachtenden Geltungsbereiche 1 – 3 der Ortslage Malchow besitzen eine Größe von ca. 1,9 bis 6,0 ha und werden örtlich im Osten Richtung Bodden (Breitling) durch Grünland begrenzt. Im für den B-Plan Nr. 43 beantragten Bereich der Ortslage Malchow sind weder Landesküstenschutzanlagen in Landeseigentum vorhanden; noch befindet es sich in einem Küstenschutzgebiet. Das Bemessungshochwasser wird im zu betrachtenden Bereich mit BHW = 3,70 m ü. NHN angesetzt (inkl. Vorsorgemaß 2120). Der 100-jährige, natürliche Küstenrückgang KR100 wird für den Großraum entlang der Nordküste Poels mit 65 m bis 90 m beziffert. Für den beantragten Küstenabschnitt der Ortslage Malchow liegen keine verwertbaren Rückgangswerte vor.

Das StALU Westmecklenburg ist gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 2 LWaG i.V.m. § 3 Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung die für den Küstenschutz örtlich zuständige untere Wasserbehörde.

Wie zuvor beschrieben, sind im zu betrachtenden Bereich weder Landesküstenschutzanlagen vorhanden, noch befindet sich der Bereich in einem Küstenschutzgebiet. Die Belange des Küstenschutzes sind im beantragten Bereich des B-Plans Nr. 43 somit nicht betroffen.

Die Sorgfaltspflichten der Errichter und/oder Betreiber baulicher Anlagen in Küstenabschnitten ohne Küstenschutzanlagen werden jedoch keineswegs gemindert, eine Überflutungsgefahr besteht zum Teil bereits aus heutiger Sicht im Osten des Geltungsbereiches 1. Zudem ist gemäß § 5 Abs. 2 WHG jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Für Schäden, die aufgrund von Hochwasserereignissen in überflutungsgefährdeten Bereichen entstehen, übernimmt das Land M-V keine Haftung.

Die Gemeinde plant entsprechend der textlichen Erläuterungen zum B-Plan die Möglichkeit ein, auch Außenbereichsflächen und ggf. noch unbebaute, aber nach § 34 bebaubare Flächen, in den Plan mit einzubeziehen und auf diesen Flächen ebenfalls die Art der baulichen Nutzung zu steuern. Vorsorglich ist daher zu empfehlen, im B-Planverfahren für diese geplanten Flächen bzw. Neubebauungen in den überflutungsgefährdeten Bereichen eine hochwasserangepasste Bauweise innerhalb des B-Planes vorzuschreiben. Die derzeit östlich der Geltungsbereiche 1 – 3 angrenzenden Grünflächen sind als solche weiterhin festzuschreiben.

Zu beachten ist, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> eingesehen werden.

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.

Zu 3.2 Wasser

Die Gemeinde nimmt die Hinweise auf das Küstenschutzgebiet und das Bemessungshochwasser zur Kenntnis. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Küstenschutzgebiet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das StALU die für den Küstenschutz örtlich zuständige untere Wasserbehörde ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Küstenschutzes nicht betroffen sind.

Der nebenstehende Hinweis wird in den einf. Bebauungsplan Nr. 43 übernommen.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur hochwasserangepassten Bauweise zur Kenntnis und beachtet diesen. Die zur Ostsee nächstgelegenen Flurstücke innerhalb der Geltungsbereiche der Planung werden mit dem Planzeichen für Umgrenzungen von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderliche sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB) versehen.

Die Gemeinde verzichtet auf die Festsetzung von Grünflächen auf den privaten Grundstücken. Da mit dem einfachen Bebauungsplan kein Baurecht geschaffen wird, ist bei faktischen Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) ein Verbleib der Grünflächen als solche höchstwahrscheinlich.

Der Hinweis auf die Hochwassergefahren- und Risikokarten wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.3 Boden

Der Hinweis auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster wird zur Kenntnis genommen. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die für das Vorhaben relevant sind.

Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.

Im Auftrag


Anne Schwanke

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen in der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zu dem Bebauungsplan Nr. 43 fanden Ortsbegehungen statt. Erhebliche Belastungen durch Immissionen wurden nicht festgestellt. Die untere Immissionsschutzbehörde des LK NWM wurde ebenfalls beteiligt.

----- Weitergeleitete Nachricht -----

Betreff:WG: 23092 - B-Plan Nr. 43 "Ortslage Malchow" der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

Datum:Tue, 28 Mar 2023 14:42:11 +0000

Von:toeb@lung.mv-regierung.de

An:info@pbh-wismar.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 24.02.2023 keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hogh-Lehner

[cid:image001.jpg@01D96194.3E7F1430]

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Goldberger Str. 12 b | 18273 Güstrow

Telefon 0385/588 64 193

toeb@lung.mv-regierung.de

www.lung.mv-regierung.de

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V keine Stellungnahme abgibt.

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.regierung-mv.de/Datenschutz>

[REDACTED]

Gemeinde Ostseebad Insel Poel
An Frau Bgm.in G. Richter
An den Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
Gemeinde-Zentrum 13
23999 Insel Poel OT Kirchdorf

[REDACTED] 14.06.2022

B-Plan 43, Ortslage Malchow

Sehr geehrte Frau Richter,
sehr geehrte Damen und Herren des Bauausschusses der Gemeinde Ostseebad Insel Poel,

mit Interesse haben wir im Inselblatt von den Plänen gelesen, dass auf die Ortslage Malchow ein einfacher B-Plan gelegt werden soll. Die [REDACTED] ist Eigentümerin einige Grundstücke in der Ortslage Malchow und bittet um die Berücksichtigung unserer Wünsche für diese bei der Erarbeitung des B-Plans.

Gemarkung Malchow, [REDACTED]:

Wir beantragen, für dieses Flurstücke zwei Baufelder einzutragen für zwei Reihenhäuser mit je drei Wohneinheiten (je 1 Vollgeschoss, 1 Dachgeschoß) für die Vermietung als Dauerwohnen. Aktuell besteht kein Plan, dort neue Häuser zu bauen, jedoch wollen wir uns für die Zukunft diese Möglichkeit erhalten.

Gemarkung Malchow, [REDACTED]

Wir beantragen, für dieses Flurstücke zwei Baufelder einzutragen für zwei Einfamilienhäuser (1 Vollgeschoss, 1 Dachgeschoß) zum Dauerwohnen. Aktuell besteht kein Plan, dort neue Häuser zu bauen, jedoch wollen wir uns für die Zukunft diese Möglichkeit erhalten.

Gemarkung Malchow, [REDACTED]

Wir beantragen, dieses Flurstück überhaupt in den B-Plan-Bereich auszunehmen und dort ein Baufeld für ein Einfamilienhaus (1 Vollgeschoss, 1 Dachgeschoß) zum Dauerwohnen zu beschließen. Aktuell besteht kein Plan, dort ein neues Haus zu bauen, jedoch wollen wir uns für die Zukunft diese Möglichkeit erhalten. Wenn das Flurstück in den B-Plan aufgenommen wird, wäre dort eine Bebauung einfacher zu realisieren.

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 28.09.2023 darüber beraten Teilbereiche des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 als qualifizierte Geltungsbereiche weiterzuführen. Die Gemeinde steht den Bestrebungen in der Ortslage Malchow durch Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen grundsätzlich positiv gegenüber. Allerdings sieht die Gemeinde auch den planerischen Mehraufwand, der mit einem qualifizierten Bebauungsplan einhergeht und der somit zu einer zeitlichen Verzögerung im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 43 führen wird. Da die Gemeinde jedoch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 43 eine Veränderungssperre erlassen hat, ist sie bestrebt, alle zeitliche Verzögerungen zu unterbinden, die dazu führen könnten, dass die Planung nicht vor Ablauf der Laufzeit der Veränderungssperre beendet werden kann.

Gemarkung Malchow [REDACTED]

Wir beantragen, für dieses Flurstück zwei Baufelder einzutragen für zwei Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten (1 Vollgeschoss, 1 Dachgeschoß) zum Dauerwohnen oder vier Einzelhäuser, ebenfalls zum Dauerwohnen. Da hier ein Abstand von 30 m zum „Wald“ (Flurstück [REDACTED]) eingehalten werden muss und der Garagenkomplex für die Malchower erhalten werden soll, wären wir auch für eine Beratung durch Herrn Hufmann dankbar, um das Grundstück gut beplanen zu können. Aktuell besteht kein Plan, dort neue Häuser zu bauen, jedoch wollen wir uns für die Zukunft diese Möglichkeit erhalten.

Gemarkung Malchow [REDACTED]

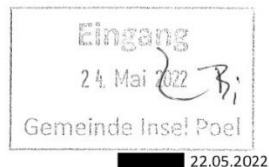
Wir beantragen, für dieses Flurstück ein Baufeld einzutragen für ein Einfamilienhaus (in Größe und Lage entspr. dem Haus auf dem Flurstück [REDACTED]), damit es sich nach Art und Maß der Bebauung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die umliegende Bebauung einfügt. Dieses Flurstück ist ein „Bedarfs“-Grundstück, falls ein Mitarbeiter der NPZ einen Bauplatz benötigt. Aktuell ist keine Bebauung geplant.

Alle Anträge bewirken eine Nachverdichtung der Ortslage Malchow, sollen für Dauerwohnen genutzt werden und sind aktuell nicht geplant. Es würde also nach dem Beschluss des B-Plans inkl. unserer Anträge nicht sofort zu einem [REDACTED] kommen.
Wir würden uns freuen, wenn Sie diese Änderungswünsche in den B-Plan 43 einarbeiten könnten.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Gemeinde Ostseebad Insel Poel
An Frau Bgm.in G. Richter
An den Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
Gemeinde-Zentrum 13
23999 Insel Poel OT Kirchdorf



22.05.2022

B-Plan 43, Ortslage Malchow

Sehr geehrte Frau Richter,
sehr geehrte Damen und Herren des Bauausschusses der Gemeinde Ostseebad Insel Poel,

mit Interesse habe ich im Inselblatt von den Plänen gelesen, dass auf die Ortslage Malchow ein einfacher B-Plan gelegt werden soll.

Hiermit möchte ich beantragen, für mein Flurstück [REDACTED] Gemarkung Malchow den einfachen B-Plan auszuweiten in einen qualifizierten B-Plan.

Mein Interesse ist es, auf diesem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser (je 3 Whg.) zu errichten. Dazu müssten auf dem Flurstück zwei Baufelder eingetragen werden. Ich hatte diese Planung bereits am 08.02.2021 als Bauantrag eingereicht, welchen Sie positiv beschieden hatten. Leider wurde dieser Bauantrag durch den Landkreis NWM am 18.10.2021 abgelehnt (mit der Begründung: Bauen in 2. Reihe – nicht genehmigungsfähig).

Ich würde mich freuen, wenn Sie diese Änderung für das Flurstück [REDACTED] im B-Plan 43 einarbeiten könnten, damit meine komplett fertige Planung zeitnah nach Beschlussfassung über den B-Plan realisiert werden könnte. Ich würde die Bauanzeige dann bei der Gemeinde Ostseebad Insel Poel einreichen können. Es würden damit in der Ortslage Malchow sechs Mietwohnungen zum Dauerwohnen entstehen.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat am 28.09.2023 darüber beraten Teilbereiche des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 als qualifizierte Geltungsbereiche weiterzuführen. Die Gemeinde steht den Bestrebungen in der Ortslage Malchow durch Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen grundsätzlich positiv gegenüber. Allerdings sieht die Gemeinde auch den planerischen Mehraufwand, der mit einem qualifizierten Bebauungsplan einhergeht und der somit zu einer zeitlichen Verzögerung im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 43 führen wird. Da die Gemeinde jedoch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 43 eine Veränderungssperre erlassen hat, ist sie bestrebt, alle zeitliche Verzögerungen zu unterbinden, die dazu führen könnten, dass die Planung nicht vor Ablauf der Laufzeit der Veränderungssperre beendet werden kann.

Die Bürgermeisterin der
Gemeinde Insel Poel
Gabriele Richter
Gemeindezentrum 13
23999 Kirchdorf

Vorab per Email

a.mellendorf@inselpoel.net

Bebauungsplan Nr. 43 „Ortslage Malchow“ (Vorentwurf) Geltungsbereich 2, [REDACTED]

Malchow, 3. April 2023

Widerspruch

gegen die Festsetzung der Nutzung im Bebauungsplan Nr. 43 „Ortslage Malchow“ (Vorentwurf)

Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass wir unser Grundstück, [REDACTED] Ortslage Malchow, Geltungsbereich 2, Fertigstellung des Objekts 1981, bereits mit einer abgeschlossenen Einliegerwohnung errichtet haben (Schlaf-, Wohnräume, eigenes Bad/Küche, eigener Eingang). Die Ferienwohnung wurde seither zu einigen Zeiten regelmäßig als Ferienwohnung/bzw. Wohnung auch über die Kurverwaltung vermietet. Insoweit ist die derzeitige Darstellung betreffend die Nutzung von [REDACTED] in der Ortslage Malchow, Geltungsbereich 2, im Entwurf des Bebauungsplanes als „reine Wohnnutzung“ derzeit unrichtig.

Wir genießen insoweit neben der Wohnnutzung auch hinsichtlich der Nutzung als Ferienwohnung/Zweitwohnung gegenüber etwaigen Neufestsetzungen im Bebauungsplan Bestandsschutz (Art. 14 GG iVm Art. 20 Abs. 3 GG) und fordern Sie hiermit auf, den Entwurf des Bebauungsplanes diesbezüglich zu korrigieren/anzupassen (von reine „Wohnungsnutzung“ in „Wohnungsnutzung und Feriennutzung“).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Schilderungen zur Kenntnis.

Eine Korrektur des Planes zur Bestandserhebung sowie der betreffenden Stelle in der Begründung wird vorgenommen. Gleichzeitig weist die Gemeinde jedoch darauf hin, dass die Nachweispflicht über die Nutzungsaufnahme, der eine materielle Legalität zu Grunde liegen soll, bei den jeweiligen Eigentümern liegt. Demzufolge kann die Bestandsaufnahme nur ein Hinweis auf die Nutzungen mit materiellem Bestandsschutz geben und nicht als abschließend und verbindliche betrachtet werden. Im jeweiligen Einzelfall ist durch den Eigentümer der Anspruch auf materiellen Bestandsschutz nachzuweisen.

Von: [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 12. April 2023 11:29

An: a.mellendorf@inselpoel.net

Betreff: Bebauungsplan Nr. 43 Malchow

Hallo Gemeindezentrum Ostseebad Insel Poel,

Ich habe ein paar Anmerkungen bzw. Fragen zum Bebauungsplan Nr. 43 für "Ortslage Malchow". Ich bin Eigentümer der Flurstücke [REDACTED] im Geltungsbereich 2 des B43. Ich bewohne (kaufte) mit meiner Familie das Haus auf Flurstück [REDACTED] erst seit Ende März 2022. Bekanntlich wurde im April 2022 eine Änderungssperre verhängen, entsprechend haben wir keine Änderungen vorgenommen bzw. keine Bauanträge stellen können. Auf Seite 9 des Vorentwurfs werden die Nutzungen als Dauerwohnen ([REDACTED]) und Hausgarten ([REDACTED]) festgelegt. Nun ist es so, dass unser Haus im UG eine komplette Ferienwohnung (2 Schlafräume, 1 Bad, 1 Küche, 1 Wohnzimmer und separatem Hauseingang) besitzt (seit Errichtung 1982 eingeplant). Beim Kauf wurde uns von den Vorbesitzern ([REDACTED]) mitgeteilt, dass es in der Vergangenheit als Ferienwohnung genutzt worden sei. Meine Familie bewohnt das Obergeschoss (2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, Küche, WZ, Esszimmer, HWR). Derzeit wird das Gebäude auf einen energiebewussten standard saniert. Nach der Sanierung hatten wir eigentlich geplant die Ferienwohnung entsprechend der damaligen Nutzung wieder in Betrieb nehmen zu können. Wir bewohnen aber weiterhin dauerhaft das OG. Ist dies vereinbar mit dem neuen B43 und würde ein entsprechender Antrag in der Kurverwaltung erfolgreich sein?

Im zweiten Teil meines Anliegens geht es um den derzeit als "Hausgarten" [REDACTED] festgelegten Bereich. Im Grundbuch ist dieses Flurstück als Gebäude und Freifläche festgelegt. Das Grundstück ist an öffentlicher Straße angeschlossen. Entsprechend hatten wir beim Kauf der Grundstücke dies als Altersvorsorge berücksichtigt, denn wir beabsichtigen ggf. im Alter/Rente ein kleines 60-80 m² Holzhaus mit Flachdach zur Eigennutzung zu errichten, damit eines unserer Kinder im großen Haupthaus auf Flur [REDACTED] wohnen kann, oder ggf. Dauervermietung an eine andere Familie. Nun sehe ich unsere Altersplanung/Vorsorge durch den B43 Plan in Gefahr. Ich kann die Gründe der Aufstellung des B43 Planes verstehen und profitiere natürlich wechselseitig davon nicht in einem Geisterdorf zu leben. Aber in Bezug auf meine oben genannten Anliegen, habe ich bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Die Gemeinde bestätigt, dass seit dem 01.04.2022 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 besteht.

Die Gemeinde stellt klar, dass im Rahmen der Bestanderhebungen die tatsächlichen Nutzungen aufgenommen wurden. Dies entspricht jedoch keiner verbindlichen Festlegung, sondern hat lediglich deklaratorischen Charakter.

Ausgehend von den nebenstehenden Darstellungen kann vermutlich von einem materiellen Bestandsschutz für eine untergeordnete Ferienwohnung ausgegangen werden. Die Bestandserhebung wird dahingehend angepasst. Gleichzeitig weist die Gemeinde jedoch darauf hin, dass die Nachweispflicht über die Nutzungsaufnahme, der eine materielle Legalität zu Grunde liegen soll, bei den jeweiligen Eigentümern liegt. Demzufolge kann die Bestandsaufnahme nur ein Hinweis auf die Nutzungen mit materiellem Bestandsschutz geben und nicht als abschließend und verbindliche betrachtet werden. Im jeweiligen Einzelfall ist durch den Eigentümer der Anspruch auf materiellen Bestandsschutz nachzuweisen.

Sollte ein Bestandsschutz bestehen, kann die Ferienwohnung weiter betrieben werden. Wenn jedoch kein Bestandsschutz besteht, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 (sobald dieser rechtskräftig ist) einzuhalten und Ferienwohnungen somit unzulässig.

Die Bebaubarkeit des betreffenden Flurstücks richtet sich nach § 34 BauGB und ist durch die zuständige Genehmigungsbehörde (Landkreis Nordwestmecklenburg) zu beurteilen. Für neue Vorhaben sind ab Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 43 dessen Festsetzungen einzuhalten.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 17. April 2023 16:00
An: d.dwars@inselpoel.net
Betreff: B43 OT Malchow

Hallo Frau Dwars,

ich hatte mit Ihnen und Herrn Biebrnick ein Gespräch am 12.04.23 bezüglich meiner Bedenken am B43 Entwurfes für Malchow und meiner Grundstücke Gemarkung Malchow Flur 2 [REDACTED] (siehe e-Mail an a.mellendorf@inselpoel.net am 12.04).

Wie besprochen habe ich mir das Exposé der Ostsee Sparkasse Mecklenburg-Nordwest zum Hauskauf im März 22 angesehen. In der Objektbeschreibung steht "Im Keller wurde zusätzlicher Wohnraum - für Ihre Gäste oder zur Vermietung an Urlauber - geschaffen". Während der Gespräche mit den Vorbesitzern wurde uns erzählt, dass die Wohnung im UG ehemals an Feriengäste vermietet worden sei, es aber im höheren Alter der Vorbesitzer zu anstrengend geworden sei und sie dann nicht mehr vermietet hatten. Ab wann nicht mehr vermietet wurde, entzieht sich meiner Kenntnis. Die Möblierung der Wohnung/Bad/Küche war auf Feriengäste ausgerichtet zum Zeitpunkt des Kaufes (z.B. Doppelstockbett und zweite kleine Küche siehe Exposé). Das Wort "Ferienwohnung" steht nicht explizit im Exposé, allerdings fragt man sich dann, wie die Vermietung an Urlauber des Wohnraum sonst gemeint sein könnte. Jedenfalls sind wir (meine Frau und ich) davon ausgegangen, dass es sich um eine Ferieneinliegerwohnung handelt, entsprechend hatten wir keine Bedenken diese weiterzuführen bzw. wieder in Betrieb nehmen zu können nach der Modernisierung/Sanierung.

Zum zweiten Teil meines Anliegens bezüglich der Gebäude- und Freifläche von Flurstück [REDACTED] habe ich

beim Landkreis Nordwestmecklenburg Fachgebiet Bauordnung eine Bauvoranfrage gestellt. Die Bearbeitung wird wohl einige Zeit dauern. Mit der Einstufung aus dem B43 Entwurf als "Hausgarten" würde dies wahrscheinlich einer Gleichsetzung zu einer "Freizeit und Erholungsfläche" kommen, welches ich nicht hinnehmen könnte, da wir unsere Altersvorsorge entsprechen geplant hatten, auf dem hinteren Grundstück in einem kleinen Haus zu wohnen.

Sind die Ergebnisse des Bauausschuss der Gemeinde öffentlich? Ich würde gerne auf dem "laufendem" bleiben. Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Anhänge:

2021.12.08 Exposee.pdf

2,1 MB

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Schilderungen zur Kenntnis. Zunächst möchte die Gemeinde darauf hinweisen, dass eine Objektbeschreibung zu einer Immobilie nicht zwangsläufig deckungsgleich mit der baurechtlichen Genehmigungslage sein muss. Ausgehend von den nebenstehenden Darstellungen kann vermutlich von einem materiellen Bestandsschutz für eine untergeordnete Ferienwohnung ausgegangen werden. Die Bestandserhebung wird dahingehend angepasst. Gleichzeitig weist die Gemeinde jedoch darauf hin, dass die Nachweispflicht über die Nutzungsaufnahme, der eine materielle Legalität zu Grunde liegen soll, bei den jeweiligen Eigentümern liegt. Demzufolge kann die Bestandsaufnahme nur ein Hinweis auf die Nutzungen mit materiellem Bestandsschutz geben und nicht als abschließend und verbindliche betrachtet werden. Im jeweiligen Einzelfall ist durch den Eigentümer der Anspruch auf materiellen Bestandsschutz nachzuweisen.

Die Bezeichnung des betreffenden Flurstücks als „unbebaut, Hausgarten“ entspricht den tatsächlichen Verhältnissen und wird daher beibehalten. Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Bestandserhebung einen deklaratorischen Charakter hat und keine rechtsverbindlichen Festlegungen trifft. Die Bebaubarkeit des betreffenden Flurstücks richtet sich nach den Maßgaben des § 34 BauGB.