



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

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.

Matulat

SB Bauleitplanung

Anlage

Fachdienst Bauordnung und Planung

Bauleitplanung

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).

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.

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 Kreisentwicklung

Untere 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.

