

# Gemeinde Kalkhorst

## Beschlussvorlage

BV/04/22/209

öffentlich

## Einfacher Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“ hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 23.09.2022 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Kalkhorst (Entscheidung)		Ö

### **Sachverhalt:**

Der Vorentwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 lag im Zeitraum vom 17.05.2022 bis zum 24.06.2022 öffentlich aus. Zeitgleich wurden die von der Planung berührten und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Begründung hinsichtlich der Ausführungen zur Bestandsaufnahme ergänzt. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen von „Wohnen mit Beherbergung“ in „Ländliches Wohnen mit Beherbergung“ geändert, um den ländlichen Charakter der Ortslage zu unterstreichen. Es erfolgte die Umstellung vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf das Regelverfahren nach § 2 BauGB. In diesem Zusammenhang wurden auch zusätzliche Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen, um auf diesen Flächen ebenfalls die Art der baulichen Nutzung zu steuern.

Mit dem vorliegenden Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt die Umstellung des Aufstellungsverfahrens des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zum Regelverfahren gemäß § 2 BauGB.
2. Die Gemeindevertretung billigt den vorliegenden Entwurf des einfachen



Bebauungsplanes Nr. 26 sowie den Entwurf der zugehörigen Begründung inkl. Umweltbericht.

3. Mit dem Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

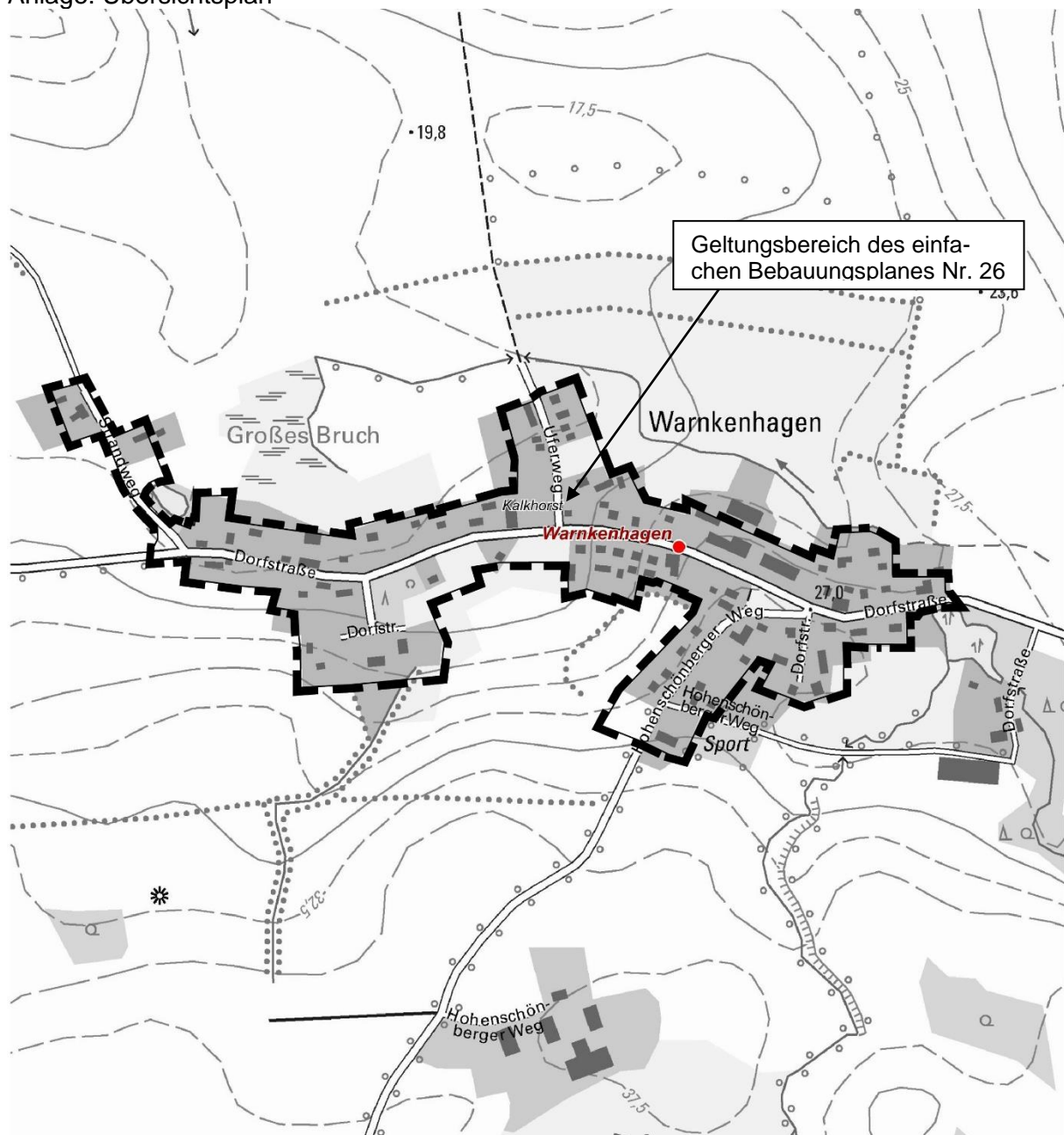
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlage/n:**

1	Übersichtsplan_Entwurfs_und_Ausleg_Beschluss_B26 Warnkenhagen öffentlich
2	Entwurf 22 9 22-Plan 1_1500 öffentlich
3	Begründ_Entwurf_B26_Warnkenhagen (1) öffentlich
4	B26 Warnkenhagen Zwischenabwägung öffentlich
5	Bestand Ferienwohnen 1 9 22_Plan_Bestand öffentlich



Anlage: Übersichtsplan

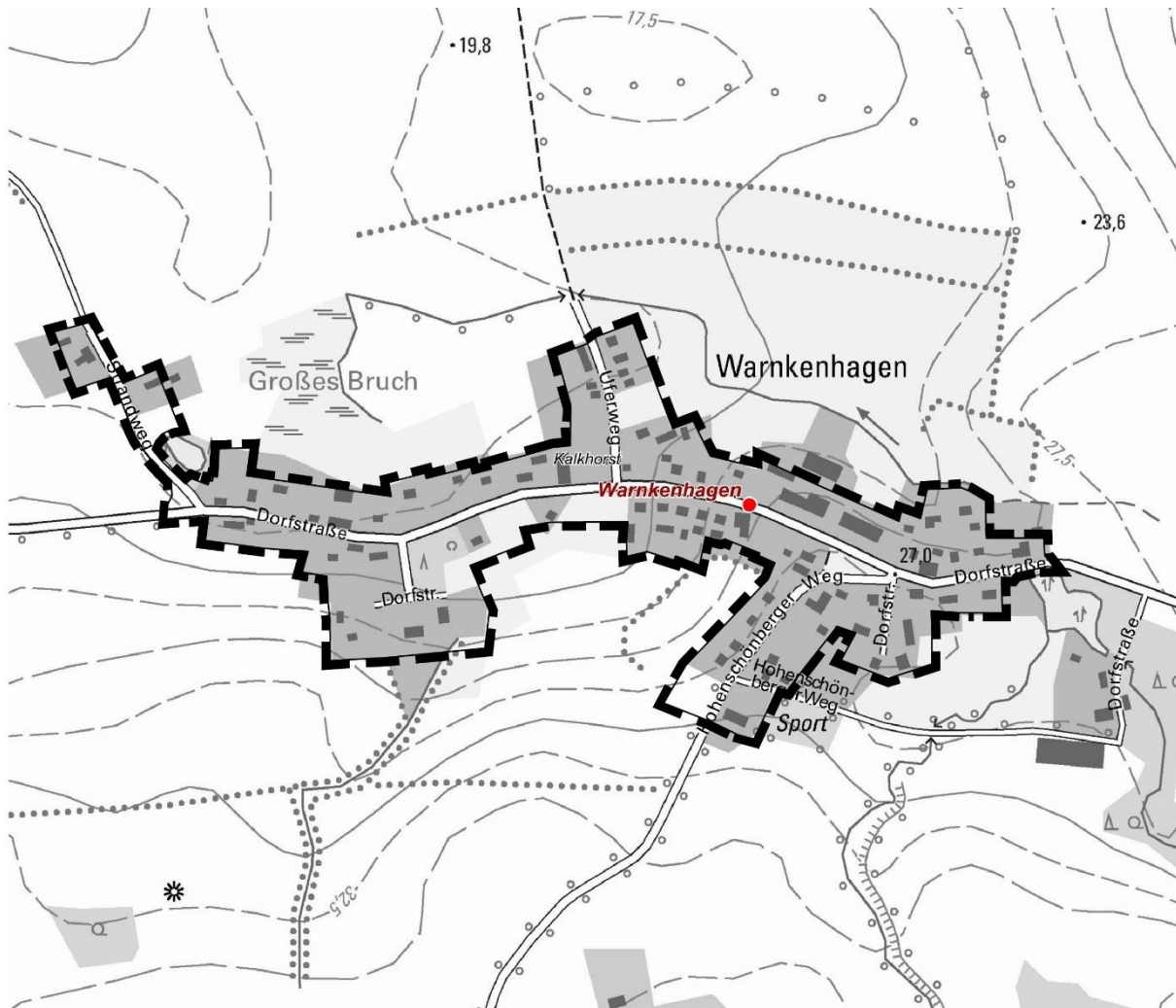


Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022









Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

# SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über den einfachen  
Bebauungsplan Nr. 26

„Ortslage Warnkenhagen“

umfassend die gesamte Ortslage Warnkenhagen

## BEGRÜNDUNG

### ENTWURF

Bearbeitungsstand 22.09.2022



Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)



Begründung zur  
Satzung der Gemeinde Kalkhorst  
über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	3
1.2 Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	5
<b>2. Planungskonzept</b>	<b>7</b>
2.1 Ausgangssituation	7
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	9
2.3 Örtliche Bauvorschriften	11
2.5 Flächenbilanz	12
<b>3. Ver- und Entsorgung, Altlasten</b>	<b>12</b>
<b>4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten</b>	<b>13</b>
<b>5. Umweltbelange</b>	<b>13</b>
<b>6. Sonstiges</b>	<b>13</b>
<b>Teil 2 - Umweltbericht</b>	<b>15</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>15</b>
1.1 Allgemeines	15
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	15
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	16
<b>2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen</b>	<b>17</b>
2.1 Fachgesetze	17
2.2 Fachplanungen	17
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	19
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>19</b>
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	19
3.2 Schutzgut Mensch	20
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	21
3.4 Schutzgut Boden	25
3.5 Schutzgut Wasser	26
3.6 Schutzgut Fläche	27



3.7	Schutzgut Luft und Klima .....	27
3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	28
3.9	Schutzgut Landschaft/Ortsbild .....	28
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter .....	29
3.11	Störfälle .....	30
<b>4.</b>	<b>Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....</b>	<b>30</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	30
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	31
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	31
<b>5.</b>	<b>Eingriffsregelung .....</b>	<b>32</b>
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	32
<b>6.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>32</b>
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	32
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	33
<b>7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>33</b>
<b>8.</b>	<b>Referenzliste der verwendeten Quellen .....</b>	<b>35</b>



## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat am 19.12.2019 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 mit der Gebietsbezeichnung „Ortslage Warnkenhagen“ in der Gemeinde Kalkhorst beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 29.01.2020 im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“.

Eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde am 19.05.2020 von der Gemeinde beschlossen und am 30.05.2020 bekannt gemacht. Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss vom 12.05.2022 und der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.05.2022 um ein Jahr verlängert.

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Die Gemeinde Kalkhorst hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrecht erhalten werden. Vielmehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohnern in den Ferienwohnungen zu einer Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.

#### **1.2 Planverfahren**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 lag im Zeitraum vom 17.05.2022 bis zum 24.06.2022 öffentlich aus. Zeitgleich wurden die von der Planung berührten und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Begründung hinsichtlich der Ausführungen zur Bestandsaufnahme ergänzt. Die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes SO wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen von „Wohnen mit Beherbergung“ in „Ländliches Wohnen mit Beherbergung“ geändert, um den ländlichen Charakter der Ortslage zu unterstreichen. Es erfolgte die Umstellung vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf das Regelverfahren nach § 2 BauGB. In diesem



Zusammenhang wurden auch zusätzliche Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen, um auf diesen Flächen ebenfalls die Art der baulichen Nutzung zu steuern.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie (Lübecker Bucht) zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten. Die nächstgelegenen Städte sind Dassow, Grevesmühlen und Klütz. Das Gemeindegebiet bildet mit der Stadt Klütz und weiteren Gemeinden den Klützer Winkel. Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt ca. 5 190 ha. Im Norden hat die Gemeinde eine Küste zur Ostsee. Nördlich innerhalb der Gemeinde Kalkhorst liegt in unmittelbarer Nähe zur Ostsee die Ortslage Warnkenhagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 mit einer Größe von ca. 13,1 ha stellt den Ortskern der Ortslage Warnkenhagen dar.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch Grünland und Ackerflächen,  
im Osten: durch Wald, Grünland und Ackerflächen,  
im Süden: durch Grünland und Ackerflächen,  
im Westen: durch Ackerflächen



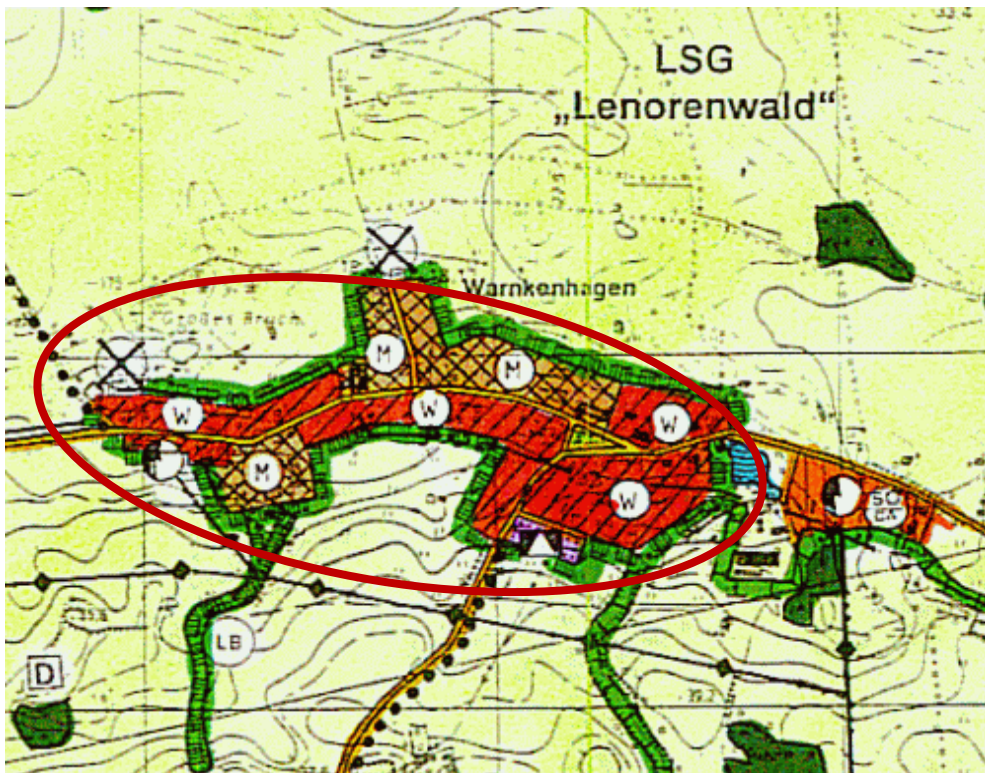
Luftbild des Plangebietes der Ortslage Warnkenhagen, © GeoBasis DE/M-V 2021



### 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über einen Flächennutzungsplan bestehend aus den Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst. Der Flächennutzungsplan liegt in der wirksamen Fassung der 9. Änderung aus dem Jahr 2018 vor.

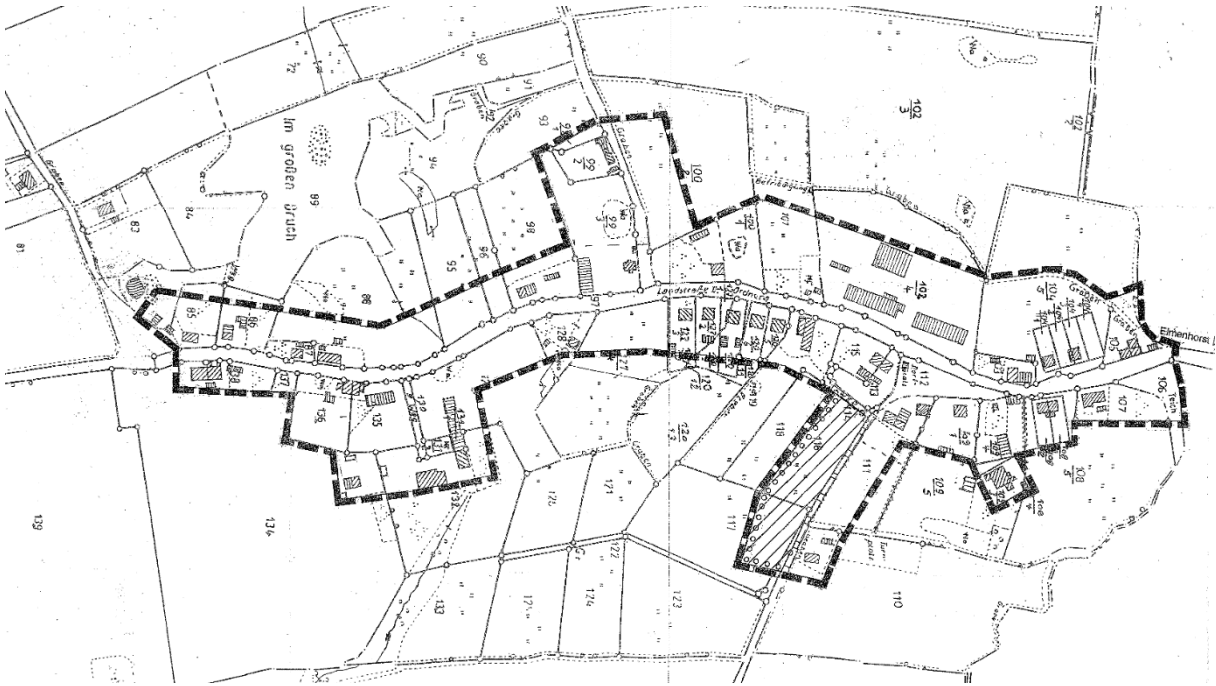
Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 im Wesentlichen mit Wohnbauflächen und mit Flächen für gemischte Nutzungen dargestellt. Zudem ist im südlichen Teil des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan ein Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Der einfache Bebauungsplan Nr. 26 weist ein Sonstiges Sondergebiet „Ländliches Wohnen mit Beherbergung“ aus. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 10. Änderung angepasst. Künftig wird ein Sonstiges Sondergebiet „Ländliches Wohnen mit Beherbergung“, gemäß § 11 BauNVO dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst

Einige Bereiche des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 werden durch eine bestehende Satzung nach § 34 BauGB der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst in der Fassung der 1. Änderung von 1997 dem Innenbereich zugeordnet.





Geltungsbereich der Satzung nach § 34 BauGB

Bei dem Bebauungsplan Nr. 26 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, in dem nur die Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Ein derartiger Umnutzungsbebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dar. Die Schwellenwerte für *festgesetzte* Grundflächen des § 13a BauGB kommen bei einem Umnutzungsbebauungsplan, der keine Grundflächen festsetzt, nicht zur Anwendung.

*„Umnutzungsbebauungspläne, die einzig die Art der baulichen Nutzung ändern, lösen i. S. d § 13a BauGB keine Neuversiegelung aus. Sie können folglich unabhängig von ihrer räumlichen Ausdehnung bzw. der Größe der zulässigen Grundfläche, die sie überplanen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.“ (Y. Franßen in Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht, 2015, S. 1262)*

Der einfache Bebauungsplan Nr. 26 kann also prinzipiell im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Gemeinde hat sich jedoch entschieden, dass Verfahren nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf das Regelverfahren nach § 2 BauGB umzustellen. Dadurch ergibt sich für die Gemeinde die Möglichkeit, auch Außenbereichsflächen und ggf. nach § 34 bebaubare Flächen in den Plan mit einzubeziehen und auf diesen Flächen ebenfalls die Art der baulichen Nutzung zu steuern.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),



- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.11.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schlossstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2020, sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 und 3 in der Gemarkung Warnkenhagen verwendet.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) wird die Gemeinde Kalkhorst als „Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ ausgewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und entwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.

Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Grundzentrums Klütz und im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen, zudem wird sie als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Hier soll der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor besonders entwickelt werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht durchzuführen. Ferienwohnungen und Wohneinheiten, die dem altersgerechten Wohnen dienen, sind dabei nicht mitzurechnen. Können höhere Eigenbedarfe plausibel nachgewiesen werden, ist eine abweichende Baulandentwicklung möglich.<sup>1</sup>

## **2. Planungskonzept**

### **2.1 Ausgangssituation**

Aufgrund der Lagegunst in Nähe der Ostseeküste stellt die Ortslage Warnkenhagen einen sehr attraktiven Standort für touristische Wohnnutzungen dar. Seit geraumer Zeit kommt es zu Umwidmungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen (ferienmäßiges Wohnen). Mit diesen Umnutzungen geht eine Verfremdung des Ortscharakters einher.

---

<sup>1</sup> Mit dem Beschluss vom 10.06.2020 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde der Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Im Ergebnis der Fortschreibung werden angepasste Regelungen zur wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden für den Zeitraum ab 2021 getroffen.



Die Vorzüge des ehemaligen Bauerndorfes Warnkenhagen für das Dauerwohnen zeigen sich auch in der vorhandenen sozialen Infrastruktur. Es gibt einen Jugendclub und ein Kulturhaus in der Ortslage und in der nur ca. 1,5 km entfernten Ortslage Elmenhorst gibt es zudem eine Kindertagesstätte. Über eine bestehende Busverbindung ist die Stadt Klütz erreichbar.

### Bestandsaufnahme

Nach dem Urteil des OVG Greifswald vom 05.06.2012 (3 K 36/11) ist bei einer Bestandsüberplanung eine sorgfältige Bestandserhebung durchzuführen:

*„Nur in Kenntnis der konkreten Planfolgen für jedes einzelne Grundstück kann auch beurteilt werden, ob die widerstreitenden öffentlichen oder privaten Interessen hinreichend gewichtig erscheinen, um ihnen den Vorrang einzuräumen.“*

Im Verlauf der Planaufstellung wurden auf verschiedenen Wegen Bestandserhebungen durchgeführt:

- Anschreiben an die Bewohner der Ortslage Warnkenhagen mit der Bitte um Angabe, ob und wie viele Dauerwohnungen bzw. Ferienwohnungen vorhanden sind
- Ortsbegehungen
- Internetrecherchen zu angebotenen Ferienwohnungen
- Anfrage beim Landkreis Nordwestmecklenburg bezüglich der genehmigten Ferienwohnungen
- Sichtung der Baugenehmigungen seit 2018
- Prüfung der vorliegenden Gewerbe genehmigungen

Ausgehend von den oben genannten Erhebungen konnte bislang lediglich eine formal legale Nutzung als Ferienwohnung festgestellt werden. Es gibt zwar einige angemeldete gewerbliche Nutzungen als Ferienwohnung, jedoch sind diese gemeldeten gewerblichen Nutzungen nicht in Gebäuden mit einer entsprechenden Baugenehmigung verortet.

Die tatsächlichen Nutzungen von Ferienwohnungen weichen gravierend von den baurechtlich genehmigten Nutzungen ab. Die Bestandsaufnahme ergab 53 Dauerwohnungen und 39 Ferienwohnungen. Es ergibt sich ein Verhältnis von 58 % Dauerwohnen zu 42 % Ferienwohnen. Auf 39 Grundstücken findet ausschließlich Dauerwohnen statt, auf 14 Grundstücken gibt es Dauerwohnungen und Ferienwohnungen und auf 8 Grundstücken sind ausschließlich Ferienwohnungen vorhanden.

Neben der Wohnnutzung und dem Ferienwohnen wurden bei Ortsbegehungen mehrere Tierhaltungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen festgestellt. Dabei handelt es sich teilweise um Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig wären (Pferdehaltung, landwirtschaftlicher Nebenerwerb). Zulässig wären diese Nutzungen in einem Dörflichen Wohngebiet (§ 5a BauNVO) oder einem Dorfgebiet § 5 BauNVO).

Die vorliegenden Gewerbe genehmigungen wurden in Ermangelung der Kenntnis der Baugenehmigungen vor 2018 herangezogen, um einen Überblick über bestehende gewerbliche Nutzungen in Warnkenhagen zu bekommen. Bei den angemeldeten gewerblichen Nutzungen handelt es sich um Nutzungen i. S. v. § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe), die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind.



Die Gemeinde hat sich weiterhin mit der Frage, ob für die tatsächlich ausgeübte Nutzung eine materieller Bestandsschutz besteht, auseinandergesetzt. Materieller Bestandsschutz liegt vor, wenn es eine Übereinstimmung mit dem damals geltenden materiellen Baurecht zu irgendeinem Zeitpunkt seit Errichtung des Bauwerks gab. Die Gemeinde geht davon aus, dass die erhobenen Nutzungen materiellen Bestandsschutz genießen, da es sich in der Ortslage Warnkenhagen vermutlich um eine sog. Gemengelage nach § 34 BauGB handelt. Gleichzeitig weist die Gemeinde jedoch darauf hin, dass sie keine Hand-habe hat, den Zeitpunkt einer Nutzungsaufnahme von Ferienwohnungen bspw. durch Rechnungsbeläge in Erfahrung zu bringen. Die Nachweispflicht über die Nutzungsaufnahme, der eine materielle Legalität zu Grunde liegen soll, liegt bei den jeweiligen Eigentümern. 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.

## **2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen**

Ziel der Gemeinde Kalkhorst ist es, die Ortslage Warnkenhagen in ihrer jetzigen Ausprägung zu erhalten. Der Charakter als organisch gewachsene Ortschaft mit attraktivem Wohnraum in der Nähe zur Ostseeküste soll als Dauerwohnraum für Familien erhalten bleiben. Um dies zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst die Umwidmung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen zu regulieren.

In der Ortslage Große Schwansee beabsichtigt die Gemeinde Ferienwohnen und Tourismus zu konzentrieren, auch um andere Ortslagen weitgehend von Ferienwohnungen frei zu halten.

Mit der Zunahme von ferienmäßigem Wohnen wird eine Anonymisierung innerhalb der Bewohnerschaft der Ortslage Warnkenhagen befürchtet. Die Ferienbewohner verbringen üblicherweise nur eine begrenzte Zeit vor Ort und sind daher wenig in die Gemeinschaft des Ortes integriert. Um auch weiterhin die Voraussetzungen für ein aktives Gemeinschaftsleben in der Ortslage zu schaffen, soll daher das Dauerwohnen gesichert werden.

Gleichzeitig stellen sich die realen Verhältnisse inzwischen so dar, dass Ferienwohnen zu einem gewissen Anteil bereits das soziale Leben in der Ortslage prägt. In einem geordneten Maß betrachtet die Gemeinde dies auch nicht als schädigend für das soziale Gefüge, jedoch deuteten sich in der näheren Vergangenheit bereits negative Tendenzen an. Die Gemeinde möchte daher Ferienwohnungen in einem begrenzten Umfang und insbesondere als eigentümergeleitetes Ferienwohnen zulassen. Die ausschließliche Nutzung von Wohngebäuden als Ferienwohnungen soll jedoch unterbunden werden.

Die Gemeinde hat sich mit verschiedenen Möglichkeiten, die Nutzung von Ferienwohnungen zu regeln, auseinandergesetzt. Mit dem generellen Ausschluss von Ferienwohnungen wäre zwar das Ziel, einen Ort für das Dauerwohnen zu sichern, erreicht, jedoch würden die real existierenden Verhältnisse ignoriert werden, nach denen eine Nutzung von Ferienwohnungen auch zu den regionaltypischen Erwerbsmöglichkeiten zählt.



Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen entstünde mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Wettlauf um die Umnutzungsgenehmigungen bis der Landkreis Nordwestmecklenburg als genehmigende Behörde weitere Umnutzungen versagen müsste, da der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes ansonsten verloren ginge. Solch ein Wettlauf beabsichtigt die Gemeinde zu verhindern und stattdessen eine für alle Grundstücke gleichermaßen geltende Regelung zu untergeordneten Ferienwohnungen zu treffen.

In Anlehnung an das Urteil des OVG Greifswald vom 04.04.2017 (3 K 253/15) und das dort verhandelte Sonstige Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ soll im Bebauungsplan Nr. 26 ein Sonstiges Sondergebiet mit gleicher Zweckbestimmung und ähnlichem Nutzungskatalog festgesetzt werden. Bezüglich der möglichen Nutzungskonflikten zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen wird im Urteil folgendes ausgeführt: *„Das Störpotential von Ferienwohnungen in im Übrigen dauerbewohnten Gebäuden hält sich in solchen gewachsenen – touristisch geprägten – Bereichen in den für Wohngebiete sozialadäquaten Grenzen, führt jedenfalls dann nicht zu bodenrechtlich relevanten Spannungen, wenn auf ein einigermaßen ausgeglichenes Mischungsverhältnis geachtet wird und durch die Unterbringung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen/Fremdenzimmern in demselben Gebäude Störungen der Dauerbewohner durch die Touristen begrenzt werden.“*

### Festsetzungen

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Ländliches Wohnen mit Beherbergung“ dient der Errichtung von Wohngebäuden, für deren Eigentümer regionaltypische Erwerbsmöglichkeiten durch eine ergänzende touristische Vermietung eines Ferienzimmers oder einer Wohnung mit Fremdenbeherbergung gesichert werden soll. Weiterhin wird das Baugebiet durch für den ländlichen Raum charakteristische Nutzungen geprägt.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude für das Dauerwohnen,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- bis zu ein Fremdenzimmer oder bis zu eine in der Geschossfläche untergeordnete Ferienwohnung je Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für die Tierhaltung,
- land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO sind die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Mit den Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung werden wie zuvor Ausgeführt die Ferienwohnungen reguliert. Darüber hinaus orientieren sich die Festsetzungen im Wesentlichen an dem Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die vorhandene, das Wohnen ergänzende Nutzungsmischung soll gesichert werden.

Weiterhin wurden auch Nutzungen, die nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, in das Sonstige Sondergebiet SO aufgenommen. Dabei handelt es sich um Anlagen für die Tierhaltung sowie land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.



Diese Nutzungen sind in der Ortslage Warnkenhagen vorhanden und sind typisch für den ländlichen Raum. Um den dörflichen Charakter der Ortslage zu bewahren, möchte die Gemeinde diese Nutzungen auch zukünftig sichern.

Die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben obliegt gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB der Genehmigung, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Mit der Festsetzung, dass Nebenwohnungen der Genehmigung unterliegen, beabsichtigt die Gemeinde über die Regulierung der Ferienwohnungen hinaus, das Dauerwohnen in der Ortslage zu sichern. Nebenwohnungen, die von ihren Bewohnern nur saisonal benutzt werden, sind nicht geeignet in einem Wohnort das aktive Dorfleben zu fördern.

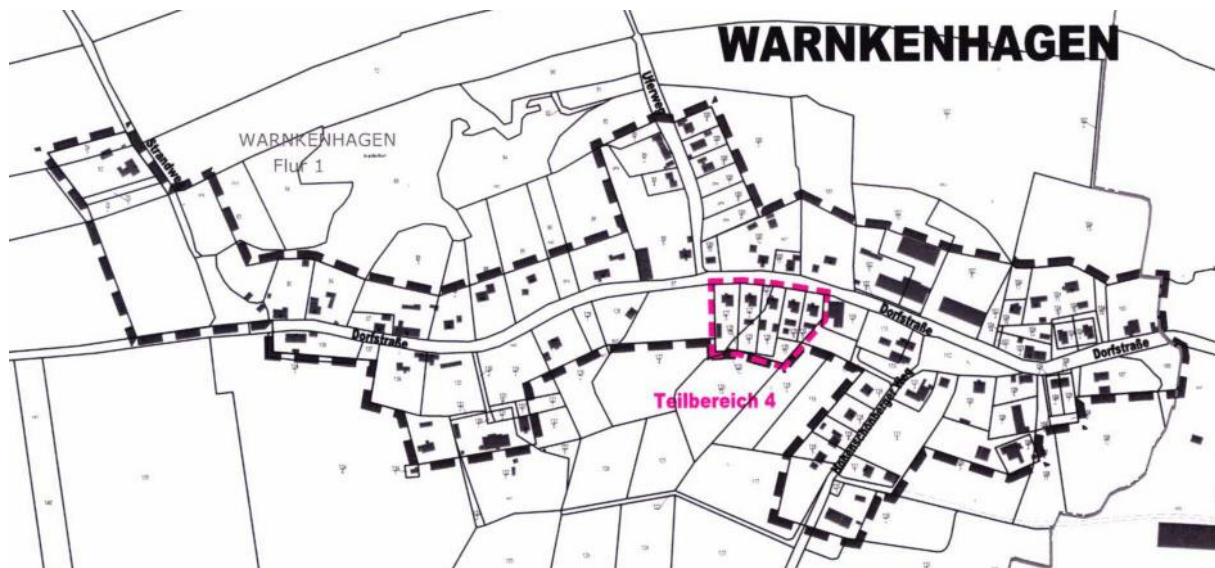
Die Gemeinde hat sich entschieden, von Festsetzungen zum sog. erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO abzusehen. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.03.2016 (4 BN 1.16) stehen der passive und der erweiterte Bestandsschutz in keinem Vorrang-Nachrang-Verhältnis, sondern sind im Rahmen der Abwägung zu beurteilen. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass die Gemeinde die Wahrung des Ortscharakters als ländlichen Wohnort höher bewertet als die Gewährung und damit Festschreibung von Ferienwohnnutzungen, die die Gefahr bergen, die Ortslage Warnkenhagen nachhaltig in eine städtebaulich ungewünschte Prägung zu führen. Durch die Beschränkung auf den passiven Bestandsschutz räumt die Gemeinde den Eigentümern die weitere Nutzung der Ferienwohnungen ein, verfolgt jedoch auch das langfristige Ziel die Ortslage Warnkenhagen in Richtung des festgesetzten Nutzungskataloges zu entwickeln.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben im Geltungsbereich dieses einfachen Bebauungsplanes, sofern sie den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes nicht widersprechen, nach §§ 34 bzw. 35 BauGB richtet.

## **2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Für die Gemeinde Kalkhorst besteht die Satzung zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde in der Fassung der 1. Änderung vom 17.10.2017. Diese Ortsgestaltungssatzung gilt für Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 und ist folglich zu beachten.





Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 beträgt ca. 13,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet „Ländliches Wohnen mit Beherbergung“	120 140
Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	18 930
<b>Plangebiet, Summe</b>	<b>139 070</b>

## 3. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die technische Erschließung des Plangebietes ist bereits gegeben. Vorhandene Anlagen müssen ggf. ausgebaut werden. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder



Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

#### **4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten**

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen befinden sich im öffentlichen Eigentum. Die übrigen Flächen befinden sich im privaten Eigentum.

Die Planungskosten für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 trägt die Gemeinde Kalkhorst.

#### **5. Umweltbelange**

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 werden keine Eingriffe in die Umwelt vorbereitet. Es werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt oder sonstige baulichen Vorhaben vorbereitet. Alle baulichen Vorhaben im Geltungsbereich sind nach §§ 34 bzw. 35 BauGB durch den Landkreis Nordwestmecklenburg zu genehmigen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind ggf. Eingriffe zu bilanzieren und auszugleichen.

Mit der Regulierung der zulässigen Ferienwohnungen und der Stärkung des Wohncharakters der Ortslage Warnkenhagen ist mit insgesamt weniger touristisch motiviertem Besucherverkehr zu rechnen. Folglich wird es zu einer weniger intensiven Nutzung des Naturraumes im Bereich von Warnkenhagen kommen.

#### **6. Sonstiges**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von der geplanten Maßnahme das Baudenkmal (1629) 'Warnkenhagen, Strandweg 2, Wohnhaus' betroffen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudendenkmale betroffen.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten



bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.



## **Teil 2 - Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Allgemeines**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Die Gemeinde Kalkhorst hat sich entschieden, die Planung im Regelverfahren durchzuführen. Dementsprechend ist ein Umweltbericht zu erarbeiten. Mit der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurden Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes geäußert.

Für den Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“ der Gemeinde Kalkhorst werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

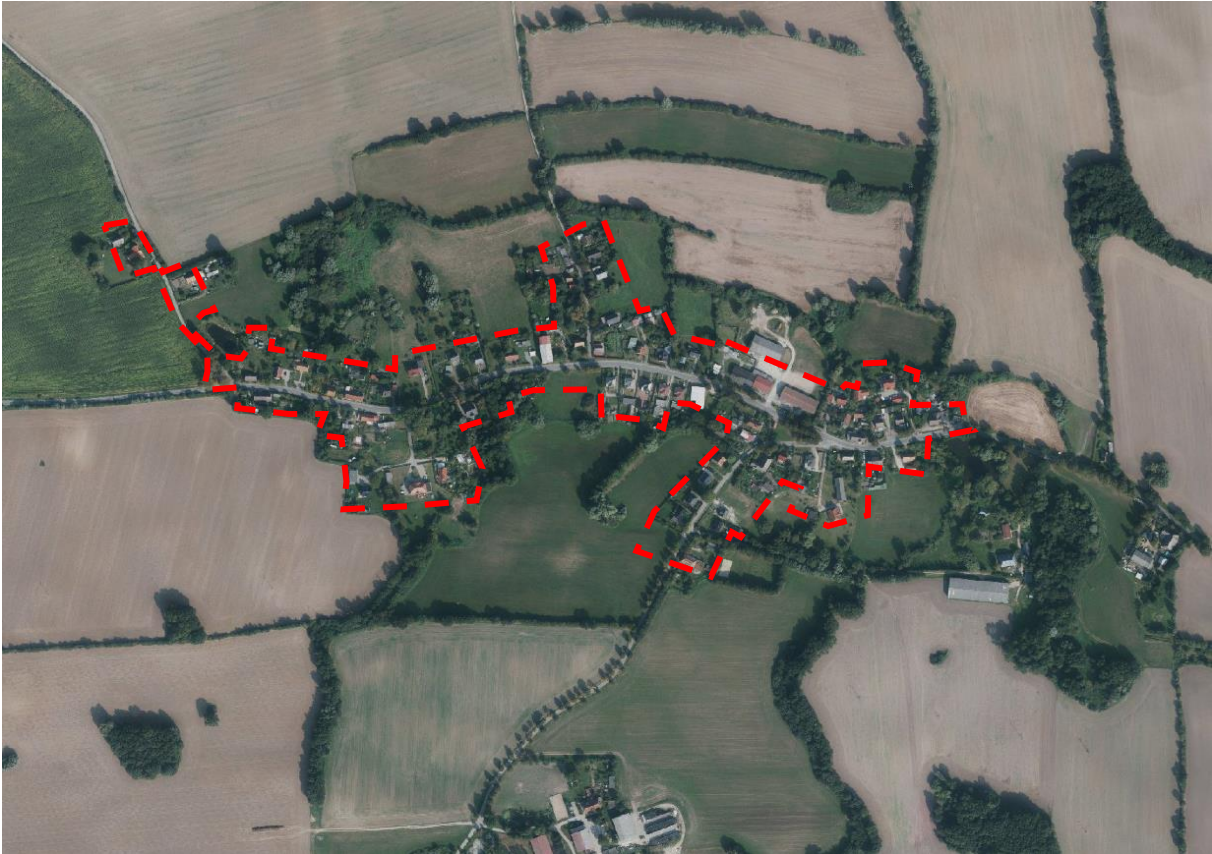
Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden.

#### **1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes**

Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie (Lübecker Bucht) zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten. Die nächstgelegenen Städte sind Dassow, Grevesmühlen und Klütz. Das Gemeindegebiet bildet mit der Stadt Klütz und weiteren Gemeinden den Klützer Winkel. Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt ca. 5 190 ha. Im Norden hat die Gemeinde eine Küste zur Ostsee. Nördlich innerhalb der Gemeinde Kalkhorst liegt in unmittelbarer Nähe zur Ostsee die Ortslage Warnkenhagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 mit einer Größe von ca. 13,1 ha stellt den Ortskern der Ortslage Warnkenhagen dar. Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen durch Ackerflächen bzw. Grünlandfläche und zu einem geringen Anteil von Waldflächen begrenzt.





Luftbild des Plangebietes der Ortslage Warnkenhagen, © GeoBasis DE/M-V 2021

### 1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Die Gemeinde Kalkhorst hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrecht erhalten werden. Vielmehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohnern in den Ferienwohnungen zu einer Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.



## 2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

### 2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li><li>▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)</li></ul>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li><li>▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)</li><li>▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)</li><li>▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)</li></ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li><li>▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</li></ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V)</li><li>▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL)</li><li>▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li></ul>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li></ul>
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ BImSchG</li><li>▪ BImSchV</li></ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li></ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ BNatSchG</li><li>▪ NatSchAG M-V</li></ul>

### 2.2 Fachplanungen

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) wird die Gemeinde Kalkhorst als „Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ ausgewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und entwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.

Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Grundzentrums Klütz und im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen, zudem wird sie als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Hier soll der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor besonders entwickelt werden.

#### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)



Im GLRP werden als Fachplanung des Naturschutzes Aussagen zu den Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die räumliche Gesamtplanung getroffen. Er bildet die Grundlage für nachfolgende Planverfahren.

#### *Naturräumliche Gliederung*

Landschaftszone: Ostseeküstenland (1)  
Großlandschaft: Nordwestliches Hügelland (10)  
Landschaftseinheit: Klützer Winkel (101)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche:

- Der Boden der Gemeinde Kalkhorst ist als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4),
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist die Gemeinde Kalkhorst teilweise als „Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit und teilweise als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6),
- Die Gemeinde Kalkhorst ist als niederschlagsnormal dargestellt (siehe Karte 7),
- Die Gemeinde Kalkhorst weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit auf (siehe Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist überwiegend mit Stufe 1- geringe Schutzwürdigkeit bewertet (siehe Karte 9),
- Das Plangebiet sowie die gesamte Gemeinde Kalkhorst liegt außerhalb von europäischen Schutzgebieten (SPA, GGB). Das nächstgelegene GGB ist in süd-östliche Richtung ca. 1 400 m entfernt (siehe Karte 10),
- Die Gemeinde Kalkhorst ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft teilweise als „Bereich mit besonderer Bedeutung“ teilweise als „Bereich mit herausragender Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13).

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

#### Fachgutachten

Im Rahmen des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplanes sind keine Fachgutachten vorgesehen.

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden.

#### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über einen Flächennutzungsplan bestehend aus den Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst. Der Flächennutzungsplan liegt in der wirksamen Fassung der 9. Änderung aus dem Jahr 2018 vor.

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 im Wesentlichen mit Wohnbauflächen und mit Flächen für gemischte Nutzungen dargestellt. Zudem ist im südlichen Teil des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan ein Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“



dargestellt. Der einfache Bebauungsplan Nr. 26 weist ein Sonstiges Sondergebiet „Ländliches Wohnen mit Beherbergung“ aus. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 10. Änderung angepasst. Künftig wird ein Sonstiges Sondergebiet „Ländliches Wohnen mit Beherbergung“, gemäß § 11 BauNVO dargestellt.

#### Landschaftsplan

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist kein Landschaftsplan für die Gemeinde Kalkhorst vorhanden.

## **2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### Schutzgebiete von internationaler und nationaler Bedeutung

Innerhalb der Ortslage Warnkenhagen sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in Küstenbereich der Ostsee mit einer Mindestentfernung von ca. 750 m.

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet sowie der vorhandenen Störwirkungen wird von keinen beachtlichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung ausgegangen. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan wird die Anzahl der Ferienwohnungen beschränkt somit ist mit keiner Vergrößerung der Auswirkungen der Strandbereiche zu rechnen. Dementsprechend wird eine vertiefende Erarbeitung einer FFH-Prüfung nicht für notwendig erachtet.

Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete von nationaler Bedeutung im direkten Umfeld der Ortslage Warnkenhagen. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Lenorenwald“ (NSG Nr. 024). Aufgrund der Art der Planungsziele sind keine Auswirkungen auf Schutzgebiete von nationaler Bedeutung zu erwarten.

#### Geschützte Biotope

Angrenzend an die Ortslage befinden sich eine Anzahl von Biotopstrukturen, die in der LINFOS-Datenbank als gesetzlich geschützte Biotope dargestellt sind.

Im Rahmen des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplanes erfolgt keine Erweiterung der Ortslage Warnkenhagen. Dementsprechend erfolgen mit der Umsetzung der Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung der Biotopstrukturen. Im Wesentlichen geht es mit dem hier behandelten Bebauungsplan um die Anpassung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird im vorliegenden Fall nicht die Notwendigkeit eines Ausnahmeantrages gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gesehen.

## **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Abs. 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der



die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

### **3.2 Schutzgut Mensch**

#### Bewertungskriterien

- Lärmimmissionen
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

#### Basisszenario

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete, in Betracht.

#### *Lärmimmissionen*

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner negativen Veränderung der Lärmimmissionen. Dieser Aspekt wird nicht weiter betrachtet.

#### *Visuelle Wahrnehmung*

Die Ortslage Warnkenhagen befindet sich nordöstlich des Hauptortes Kalkhorst zwischen den Ortslagen Brook und Elmenhorst entlang der Kreisstraße K12.

#### *Erholungsnutzung*

Die Ortslage ist geprägt durch eine Mischung von Wohn- und Ferienwohnnutzung mit entsprechenden Frei- bzw. Grünflächen vorhanden.

#### *Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Mit dem Bebauungsplan geht im Wesentlichen keine Änderung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einher. Dieser Aspekt wird nicht weiter betrachtet.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### *Visuelle Wahrnehmung*

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung der visuellen Wahrnehmung der Ortslage. Es werden im Rahmen des hier behandelten



einfachen Bebauungsplanes Regelungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Es hierbei nicht vorrangig um eine Veränderung der visuellen Wahrnehmung.

#### *Erholungsnutzung*

Ebenso wird durch die Überplanung der Ortslage die Erholungsnutzung kaum geändert.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die aktuellen Nutzungen wahrscheinlich unverändert bestehen bzw. das Ferienwohnen könnte das Dauerwohnen weitgehend verdrängen. Es geht mit der Planung um die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber einer Ferienwohnnutzung.

#### Bewertung – Schutzgut Mensch

Mit der Umsetzung der Planung entstehen keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

### **3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

#### Bewertungskriterien

##### *Tiere*

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

##### *Pflanzen*

- Baumbestand/Biotop mit gesetzlichem Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen
- Biotoptypen

##### *Biologische Vielfalt*

- Naturnähe
- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

#### Basisszenario

##### *Tiere*

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.



2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

### *Pflanzen*

#### Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu ermitteln.

Die gesetzliche Grundlage für die Behandlung von gesetzlich geschützten Bäumen bildet der § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

#### *§ 18 NatSchAG M-V – Gesetzlich geschützte Bäume*



*(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für*

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- 5. Wald im Sinne des Forstrechts,*
- 6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.*

*(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.*

*(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn*

- 1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,*
- 2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder*
- 3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.*

Die Grundlage für die landesweit einheitliche Kompensationspraxis bildet der Baumschutzkompensationserlass. Hier wird u.a. der notwendige Ausgleich für Baumfällungen, Schädigungen von Einzelbäumen geregelt.

#### Geschützte Pflanzen

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Überblickskartierung im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

#### Biologische Vielfalt

Mit dem hier vorliegenden einfachen Bebauungsplan erfolgt die Betrachtung einer bestehenden Siedlungslage. Daraus schlussfolgernd besitzt das Plangebiet eine geringe biologische Vielfalt.

#### Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung



### *Tiere*

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Durch die hier angestrebten Planungsziele werden nicht zwangsweise Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen, da nicht im Speziellen bauliche Veränderungen etc. abzuleiten sind.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind auf den nachgeordneten Planungsschritten zu klären z.B. im Rahmen einer Baugenehmigung zu klären.

Dementsprechend entfällt an dieser Stelle eine Abprüfung der relevanten Artengruppen und das Eintreten von Verbotstatbeständen.

### **Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz**

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu ermitteln.

Im Rahmen des hier vorliegenden einfachen Bebauungsplanes werden keine Baumfällungen angeregt bzw. vorbereitet. Deshalb entfällt eine nähere Betrachtung der Baumschutzbelange an dieser Stelle.

### Geschützte Pflanzen

Das Vorhaben der vorliegenden Planung ist nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Aufgrund der vorhandenen



Strukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

#### Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung blieben die bestehenden Habitate und geschützten Arten ungestört.

#### Bewertung - Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der (ggf.) notwendigen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.

### **3.4 Schutzgut Boden**

#### Basisszenario

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut Boden wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

In der LINFOS-Datenbank sind für Bereich im nördlichen Gemeindegebiet von Kalkhorst folgende Bodentypen verzeichnet: Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/ Gley; Grundmoränen, mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluß, flachwellig bis kuppig.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es kommt im Zuge der Überplanung der Ortslage Warnkenhagen zu keiner wesentlichen Änderung der Bodenstruktur.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehenden Bodenfunktionen würden bei Nichtdurchführung der Planung keine weitere Verschlechterung erfahren.

#### Bewertung – Schutzgut Boden

Es geht um die Sicherung der Wohnfunktion und im Wesentlichen nicht um zusätzliche Bebauung und damit einhergehende Versiegelung. Dementsprechend ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.



### **3.5 Schutzgut Wasser**

#### *Grundwasser*

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

#### *Oberflächengewässer*

- Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer
- Lebensraumfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche
- Gewässerbeeinträchtigungen durch ufernahe Nutzung

#### *Trinkwasserschutzzone*

- Schutzstatus

#### Basisszenario

##### *Grundwasser*

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität beschrieben.

##### *Oberflächengewässer*

Innerhalb des Plangebietes bzw. des planungsrelevanten Umfeldes sind teilweise Kleingewässer vorhanden.

##### *Trinkwasserschutzzone*

Innerhalb des Plangebietes sind keine Trinkwasserschutzzonen verzeichnet.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

##### *Grundwasser*

Aufgrund des verhältnismäßig hohen Grundwasserflurabstandes kann von einer mittleren bis geringeren Verschmutzungsgefahr des Grundwassers ausgegangen werden.

##### *Oberflächengewässer*

Es erfolgen keine Eingriffe in Oberflächengewässer.

##### *Trinkwasserschutzzone*

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzonen keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Versiegelungen weiter bestehen.

#### Bewertung – Schutzgut Wasser

Durch die Überplanung einer bestehenden Ortslage ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen.



### **3.6 Schutzgut Fläche**

#### Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

#### Basisszenario

Bei Warnkenhagen handelt sich um eine typische ländliche Siedlungslage in Mecklenburg. Zum überwiegenden Teil handelt es sich um Bebauung mit Einfamilienhäusern.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es kommt mit der Umsetzung der Planungsziele zu keiner Wesentlichen Änderung der Ortslage und zusätzlichem Flächenverbrauch. Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Ausweitung der Siedlungslage in die freie Landschaft.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung ist die Erweiterung weiterer Ferienwohnungen anzunehmen.

#### Bewertung – Schutzgut Fläche

Die städtebauliche Überplanung einer Siedlungslage und damit eines anthropogen vorbelasteten Bereiches ist generell einem Verbrauch von freier Landschaft vorzuziehen.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

### **3.7 Schutzgut Luft und Klima**

#### Bewertungskriterien

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel

#### Basisszenario

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zur Ostsee maritim beeinflusst und wird dem Binnenplanarklima zugeordnet. Die Gemeinde Kalkhorst liegt in einem niederschlagsnormalen Gebiet. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagshöhe liegt zwischen 550-600 mm. Die Jahresschwankung der mittleren Temperatur ist niedriger als im Binnenland. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Klimateigenschaften dieser Landschaftszone. (vgl. *GLRP II.2.4.1 Klima und Luft- Gegenwärtiger Zustand*).

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es erfolgen keine Änderungen der Siedlungslage, die zu einer Veränderung des Klimas beitragen.



Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung  
Bei Nichtdurchführung der Planung sind ebenso keine Veränderung der derzeitigen Klimaparameter zu erwarten.

Bewertung – Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird mit der Umsetzung der Planungsziele nicht mit gravierenden Auswirkungen auf das Klima gerechnet.

### **3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

Basisszenario

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler innerhalb der Ortslage Warnkenhagen bekannt, die beeinträchtigt werden.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei den im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Bodendenkmälen muss vor Beginn jeglicher Arbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Fachbereich Archäologie, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung  
Bei Nichtdurchführung der Planung wäre keine Veränderungen des gegenwärtigen Zustandes zu erwarten.

Bewertung - Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren Betrachtungen des Schutzgutes Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter notwendig.

### **3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild**

Bewertungskriterien

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit
- Charakter/Erkennbarkeit
- Erholung



### Basisszenario

#### *Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit*

Als Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft als Teil der Erdoberfläche in seiner räumlichen sowie zeitlichen Variabilität bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Zusammenstellung. Die Einschätzung der Landschaftsbildeinheiten unterliegt folgenden Bewertungskriterien:

#### Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

#### Eigenart und Schönheit:

- Vorkommen gebietsspezifischer Landschaftselemente, landschaftstypische natürliche Erscheinungen und Strukturen, sinnlich wahrnehmbare Wirkungen ausgehend vom Relief, vom Wasser, von der Vegetation, von der Bebauung und der Nutzung

#### Natürlichkeit:

- Vorhandensein von Biotopstrukturen der traditionellen Kulturlandschaft, Interpretation der Eingriffs- und Flächennutzungsintensität des Menschen, Wahrnehmung und Bewertung technischer Landschaftsbestandteile

Nachfolgend ist eine zusammenfassende Darstellung des Landschafts- bzw. Ortsbildes der Siedlungslage Warnkenhagen.

Die verkehrliche Hauptachse innerhalb der Ortslage bildet eine Kreisstraße, die in Ost-West-Richtung verläuft. Im Wesentlichen befinden sich beidseitige Einzelhäuser mit Gartenbereichen. Es sind einige großformatige Gebäude für die landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. In den Randbereichen sind teilweise Gehölzstrukturen vorhanden. Die Ortslage ist im Wesentlichen von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planungsziel kommt es zu einer planungsrechtlichen Regelung der Wohn- und Ferienwohnfunktion. Es sind keine wesentlichen Änderung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu erwarten.

### Bewertung – Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Aufgrund der dargestellten Argumentation und beschriebenen gestalterischen Konzeption des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastungen werden die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering eingeschätzt.

## **3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.



Es ist darauf zu verweisen, dass im Allgemeinen beispielsweise der Boden mit den spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes interagiert. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Jedoch sind diese im vorliegenden Fall aufgrund der Art der Überplanung der Ortslage als gering einzustufen.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

### **3.11 Störfälle**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und Überplanung einer Siedlungslage sind diese dort auch nicht zu erwarten.

## **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

#### Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden keine Abrissarbeiten oder Erweiterungen der Bebauung vorbereitet. Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der Wohnfunktion.

#### Nutzung von natürlichen Ressourcen

Es werden keine höherwertigen Biotopstrukturen beseitigt. Es geht um die Überplanung einer bestehenden Siedlungslage.

#### Art und Menge an Emissionen

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 26 sind nicht geeignet, signifikante Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen.

#### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Gemeinde Kalkhorst bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

#### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Umsetzung der Planung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe.

#### Kumulierung mit anderen Projekten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine anderen Projekte bekannt, die eine kumulierende Wirkung mit der vorliegenden Planung haben.



#### Auswirkungen der Planung auf das Klima

Die aktuelle Ausprägung des Plangebietes hat kaum eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Auswirkungen auf das Großklima sind durch die geplanten Änderungen innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes nicht zu erwarten.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

### **4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung**

Die Auswirkungen bei Nichtdurchführung wurden Schutzgutbezogen betrachtet. Generell steht hier die Stärkung der Wohnfunktion in Warnkenhagen im Vordergrund.

### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### *Standortwahl*

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Die Gemeinde Kalkhorst hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrecht erhalten werden. Vielmehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohnern in den Ferienwohnungen zu einer Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.

#### *Vermeidungsgebot*

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Die Gemeinde hat bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes mit den naturräumlichen Gegebenheiten auseinandergesetzt. Mit der Aufstellung des hier behandelten einfachen Bebauungsplanes wird die Ausweitung der Bebauung sowie die Art



der Nutzung eingeschränkt. Somit sind nur sehr geringe Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

## **5. Eingriffsregelung**

### **5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

*„(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“*

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden.

Mit dem Bebauungsplan geht es im Wesentlichen um die Stärkung der Wohnfunktion durch die Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Es werden keine Baugrenzen festgesetzt, die auf zusätzliche Bebauung schließen lassen. Dementsprechend erfolgt mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

#### Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Bestandserfassung fanden wurden im Wesentlichen Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.



Es wurden schutzgutbezogen jeweils eine Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung dargestellt.

#### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen für den hier vorliegenden Entwurf bestanden nicht.

Aufgrund der hier folgenden Planungsziele sind die Auswirkungen auf naturschutzfachliche Belange stark begrenzt.

## **6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, zu überwachen. Gleichzeitig muss die Gemeinde gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die Durchführung des festgesetzten Ausgleichs betreuen.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Kalkhorst wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Die Gemeinde Kalkhorst hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrecht erhalten werden. Vielmehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohnern in den Ferienwohnungen zu einer



Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.

Der Geltungsbereich besitzt eine Flächengröße von rund 14 ha und umfasst die Ortslage Warnkenhagen.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Kalkhorst erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die vorliegende Planung regelt die Anteile von Wohn- und Ferienwohnnutzung innerhalb der Ortslage. Es werden im wesentlichen Flächen des bestehenden Siedlungsraumes überplant.

Mit den hier verfolgten Planungszielen sind keine direkten Eingriffe in den Bestand von gesetzlich geschützten Einzelbäume oder Baumreihen /Alleen (§§18/19 NatSchAG M-V) sowie Eingriffe von gesetzlich geschützten Biotopen gegeben.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an den Siedlungsraum, sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet sowie der vorhandenen Störwirkungen wird von keinen beachten Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung ausgegangen. Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan wird die Anzahl der Ferienwohnungen beschränkt somit ist mit keiner Vergrößerung der Auswirkungen der Strandbereiche zu rechnen. Dementsprechend wird eine vertiefende Erarbeitung einer FFH-Prüfung nicht für notwendig erachtet.

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden.

Mit dem Bebauungsplan geht es im Wesentlichen um die Stärkung der Wohnfunktion durch die Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Es werden keine Baugrenzen festgesetzt, die auf zusätzliche Bebauung schließen lassen.

Dementsprechend erfolgt mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Durch die hier angestrebten Planungsziele werden nicht zwangsweise Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen, da nicht im Speziellen bauliche Veränderungen etc. abzuleiten sind. Die artenschutzrechtlichen Belange sind auf den nachgeordneten Planungsschritten zu klären z.B. im Rahmen einer Baugenehmigung zu klären. Dementsprechend entfällt an dieser Stelle eine Abprüfung der relevanten Artengruppen und das Eintreten von Verbotstatbeständen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die hier verfolgten Planungsziele keine gravierenden negativen Auswirkungen auf Natur- und Umwelt zu erwarten sind.



## **8. Referenzliste der verwendeten Quellen**

### Literatur

FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20. September 2010

### Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

### Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

### Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern  
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Kalkhorst, den

Neick, Bürgermeister



# **GEMEINDE KALKHORST**

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26  
„Ortslage Warnkenhagen“

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

Anlage zum Entwurf- und Auslegungsbeschluss

Bearbeitungsstand 22.09.2022



**Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg**

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



Amt Klützer Winkel  
Für die Gemeinde Kalkhorst  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

Bearbeiterin: Frau Eberle  
Telefon: 0385 588 89 141  
E-Mail: jana.eberle@afriwm.mv-regierung.de  
AZ: 110-506-67/22  
Datum: 10.06.2022

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen), WM V 750

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“ der Gemeinde Kalkhorst**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 16.05.2022 (Posteingang: 16.05.2022)  
Ihr Zeichen: SCHU/AB

Sehr geehrte Frau Burda,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) 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 zum Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“ der Gemeinde Kalkhorst bestehend aus Planzeichnung (Stand: Februar 2022) und Begründung vorgelegen. Darüber hinaus liegt dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein städtebauliches Entwicklungskonzept vor, das bei der Bewertung des Vorhabens herangezogen wird. Die mit dem Konzept verbundenen Entwicklungen wurden zudem am 23.01.2020 im Rahmen eines Vorort-Termins besichtigt.

Planungsziel ist die Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen. Hintergrund ist, dass es seit geraumer Zeit zu Umwidmungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen kommt. Dies soll mit dem vorliegenden B-Plan planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden, um sicherzustellen, dass die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleibt.

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

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



Hierfür ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Beherbergung“ vorgesehen.  
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst werden für den Vorhabenbereich im Wesentlichen Wohnbauflächen und Flächen für gemischte Nutzungen dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **Raumordnerische Bewertung**

Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich gemäß RREP WM im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können.

Im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hat sich die Gemeinde umfassend mit der zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung auseinandergesetzt. Mit Schreiben vom 30.07.2020 wurde seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mitgeteilt, dass die mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept verbundenen Planungsziele in den einzelnen Ortsteilen raumordnerisch mitgetragen werden. Mit dem B-Plan Nr. 26 ist die Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen vorgesehen. Neue Wohnbauflächen werden in diesem Rahmen nicht ausgewiesen, es wird lediglich eine für den gesamten Bereich geltende Regelung der Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Vorhaben entspricht den Angaben des vorliegenden Konzeptes.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Vorhabenbereich laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM) und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V) bzw. Tourismusschwerpunkt-raum (vgl. Programmsatz 3.1.3 (2) RREP WM) befindet.

#### **Bewertungsergebnis**

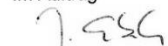
Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

#### **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



Jana Eberle

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

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, 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**

Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Klützer Winkel

Für die Gemeinde Kalkhorst

Schloßstraße 1

23948 Klütz

Auskunft erteilt Ihnen Alina Dittmer

Zimmer 2.218 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6311

Fax 03841 3040 86311

E-Mail a.dittmer@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, 21.06.2022

**Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“**

**hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 16.05.2022, hier eingegangen am 20.05.2022**

Sehr geehrte Frau Schultz,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“ der Gemeinde Kalkhorst mit Planzeichnung im Maßstab 1:1500, Planungsstand 24. Februar 2022 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

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

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
<b>FD Bauordnung und Umwelt</b> . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	<b>FD Bau und Gebäudemanagement</b> . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde  <b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> . Untere Straßenverkehrsbehörde
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>Kommunalaufsicht</b>
<b>FD Kataster und Vermessung</b>	

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

Seite 1/10

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



Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Alina Dittmer  
SB Bauleitplanung

Seite 2/10

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
**Web** [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

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



**Anlage****Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****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**

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Kalkhorst die Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen sichern und das Umwidmen von Dauerwohnen in Ferienwohnen begrenzen. Daher stellt sie den Bebauungsplan Nr. 26 als einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Verfahren nach § 13 a BauGB.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, wird dieser im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und die betreffenden Flächen entsprechend dargestellt.

**II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel**

Die Gemeindevertretung geht in ihrer Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach Maßgabe § 13 a BauGB davon aus, dass sie das Aufstellungsverfahren als vereinfachte Änderung nach § 13 a BauGB durchführt.

Gleich wenn das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach Maßgabe § 13 a BauGB gewisse Erleichterungen in der Plandurchführung für die jeweiligen Planträger mit sich bringt, handelt es sich nicht, wie bei der Anwendung des § 13 BauGB, um ein vereinfachtes Verfahren bzw. Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB.

Ob und in wie weit jedoch die Anwendung des Planungsinstrumentes zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren bzw. seiner Änderung nach Maßgabe § 13 a BauGB gerechtfertigt ist, konnte der Begründung nicht entnommen werden. Zur rechtsicheren Gestaltung des Planverfahrens wird der Gemeindevertretung empfohlen, entsprechend § 13 a Abs. 1 BauGB nachzuweisen, dass die gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen zur Anwendung des Planverfahrens erfüllt sind.

**III. Planerische Festsetzungen****Text - Teil B:**

Die möglichen störenden Emissionen von nicht störenden Handwerksbetrieben und ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben sollten überprüft werden. Sind solche Betriebe mit eventuellen Betriebsfahrzeugen, Gerüchen, Lärm und Besucherverkehr wirklich im Sondergebiet erwünscht?

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

**Zu II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel**

Die Gemeinde hat sich entschieden, den Bebauungsplan Nr. 26 im Regelverfahren nach § 2 BauGB fortzuführen. Dadurch ergibt sich für die Gemeinde die Möglichkeit, auch Außenbereichsflächen und ggf. nach § 34 bebaubare Flächen in den Plan mit einzubeziehen und auf diesen Flächen ebenfalls die Art der baulichen Nutzung zu steuern.

**Zu III. Planerische Festsetzungen**

Die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in dem Sonstigen Sondergebiet orientieren sich, abgesehen von der Zulässigkeit von untergeordneten Ferienwohnungen, an dem Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Der Ordnungsgeber benennt die nebenstehenden Nutzungen als allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig in einem Allgemeinen Wohngebiet und betrachtet sie daher als prinzipiell vereinbar mit der Wohnnutzung. Weiterhin wird auf den im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlichen Nachweis nach TA-Lärm zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte hingewiesen. Die untere Immissionsschutzbehörde äußert keine Bedenken.

Die Gemeinde hat sich aufgrund der erhobenen, bestehenden Nutzungen dazu entschieden, zusätzlich Anlagen für die Tierhaltung sowie land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen allgemein zuzulassen. Damit wird der dörfliche Charakter erhalten und ein Nutzungskatalog in Anlehnung an das Dörfliche Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt. Dem spezifisch auf die Ortslage abgestimmten Nutzungskatalog wird mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ländliches Wohnen mit Beherbergung“ Rechnung getragen.

Seite 3/10

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

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



IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 2.1

Die Gemeinde muss sich im Klaren sein, dass mit dieser Planung theoretisch auf jedem Grundstück Ferienwohnungen möglich wären und somit genauso viel Dauerwohnen wie Ferienwohnen möglich ist. Ob somit wirklich eine Regulierung von Ferienwohnen stattfindet ist zu hinterfragen.

Zu 2.5

Die Flächenbilanz ist nicht eindeutig und in Übereinstimmung zu bringen. Handelt es sich um 21 oder um 13 ha?

FD Bauordnung und Umwelt**Brandschutz**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Zu 2.1

Die Gemeinde hat die entsprechende Festsetzung getroffen, um alle Grundstückseigentümer in der Ortslage Warnkenhagen die gleichen Voraussetzungen zu gewähren. Wie in der Begründung ausgeführt, ist bei dem „eigentümerbegleiteten Ferienwohnen“ nicht mit erheblichen bodenrechtlichen Spannungen und Nutzungskonflikten zu rechnen. Außerdem werden Ferienwohnungen nur als in der Geschossfläche untergeordnet zugelassen.

Zu 2.5

Die Angaben werden in Übereinstimmung gebracht.

**Brandschutz**

Die Gemeinde nimmt die allgemeinen Hinweise zum Brandschutz zur Kenntnis und beachtet diese.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Planung wird die freiwillige Feuerwehr Kalkhorst ebenfalls beteiligt werden.

Seite 4/10

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

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



Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28. Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- |                            |       |
|----------------------------|-------|
| • offene Wohngebiete       | 140 m |
| • geschlossene Wohngebiete | 120 m |
| • Geschäftsstraßen         | 100 m |

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Seite 5/10

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

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



Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

#### Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen ist in der o.g. Satzung

Vorentwurf vom 24.02.2022

Begründung

6. Sonstiges 1. Abs.

folgendes zu ersetzen:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von der geplanten Maßnahme das Baudenkmal (1629) 'Warnkenhagen, Strandweg 2, Wohnhaus' betroffen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen.

Hinweise:

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

#### Untere Denkmalschutzbehörde

Die nebenstehenden Ausführungen werden in die Planung aufgenommen.

Seite 6/10

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



**Untere Immissionsschutzbehörde****Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	<b>X</b>

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, Anmerkungen oder Versagensgründe zum bzw. gegen den Vorentwurf der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“, da durch die Planung keine Belange des Immissionsschutzes betroffen sind, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einer Regelung bedürfen.

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

**Untere Naturschutzbehörde****Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	<b>X</b>
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

**Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann****Einzelbäume**

Es ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 26 der Gemeinde Kalkhorst Bäume befinden, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten. Im Planverfahren ist in erster Linie die Vermeidung (15 Abs. 1 BNatSchG) von Eingriffen in geschützte Bäume zu prüfen.

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden. Entsprechend werden keine Beseitigungen geschützter Bäume vorbereitet. Es wird daher auf die Erhebung des Baumbestandes verzichtet. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob gesetzlich geschützte Bäume beeinträchtigt werden.

Seite 7/10

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



Sind Fällungen oder Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, ist im weiteren Planverfahren ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich für die Fällung oder Beeinträchtigung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen.

#### Alleebäume

Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb des Plangeltungsbereiches Bäume befinden, die als Allee oder einseitige Baumreihe nach § 19 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt sind. Es sind alle Handlungen unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Alleen oder einseitigen Baumreihen führen können.

ob es durch die Umsetzung der geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu kommen kann. Bau-, anlage- oder betriebsbedingten Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind zu vermeiden (15 Abs. 1 BNatSchG). Dazu sind geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Baumschutz aufzuzeigen und in den Planungsunterlagen darzustellen.

Sind Beschädigungen oder nachteilige Veränderungen des geschützten Baumbestandes nicht vermeidbar, bedürfen diese Maßnahmen einer Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde. Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG vorliegen. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung wären im Antrag, neben den geprüften Vermeidungsmaßnahmen, darzulegen. Der Ausgleich für Eingriffe in die Alleebäume oder Bäume einer einseitigen Baumreihe richtet sich nach dem Alleenerlass, für Beschädigungen oder nachteilige Veränderungen nach dem Baumschutzkompensationserlass. Zum Antrag auf Genehmigung ist der Nachweis der Verfügbarkeit von Anpflanzflächen zu erbringen.

In einem Befreiungsverfahren nach § 19 NatSchAG M-V sind die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen (§ 30 Abs. 1 NatSchAG M-V). Die Unterlagen auf Befreiung sind mir in 7-facher Ausfertigung für die Verbandsbeteiligung zuzusenden.

#### Artenschutz: Herr Sönnichsen

Für eine abschließende Bearbeitung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einzureichen, die voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 BNatSchG darstellt. Sofern ggf. auch Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich werden, sie diese ebenfalls mit darzustellen.

Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auf Grundlage einer Potentialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine

Die allgemeinen Hinweise zu Baumfällanträgen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden. Entsprechend werden keine Beseitigungen geschützter Alleen vorbereitet. Es wird daher auf die Erhebung des Baumbestandes verzichtet. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob gesetzlich geschützte Alleen beeinträchtigt werden.

Die allgemeinen Hinweise auf eine Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden. Aus der Planung folgen keine konkreten baulichen Vorhaben, die im Hinblick auf den Artenschutz untersucht werden könnten. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kann somit logischer Weise nur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

Seite 8/10

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0  
Fax 03841 3040 6599  
E-Mail [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
Web [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NW000000033673



Worst - Case - Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitataeignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (u.a. LUNG 2012). Dies führt in den meisten Fällen zu höheren artenschutzrechtlichen Auflagen, als wenn eine Kartierung durchgeführt wird und sich die Maßnahmen an konkreten Ergebnissen orientieren.

#### Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen (LUNG 2012).

#### Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten (ggf. auch mittelbaren) Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützt sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich und liegt einer der beiden Ausnahmetatbestände nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V vor, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 7-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).

#### Rechtsgrundlagen

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

**Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Seite 9/10

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

Der Verweis auf § 44 BNatSchG wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden. Es ergeben sich durch die Planung daher auch keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf Biotope.



LUNG – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung, Güstrow; zu finden unter [https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz\\_merkblatt\\_bauleitplanung.pdf](https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf)

#### **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**

##### **Untere Straßenverkehrsbehörde**

Gegen das o. g. Vorhaben werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

#### **FD Bau und Gebäudemanagement**

##### **Straßenaufsichtsbehörde**

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planung.

##### **Straßenbaulastträger**

Sollten im Zuge der Planung/ Begründung zum B-Plan Änderungen bzw. Berührungspunkte hinsichtlich der Kreisstraße NWM12 auftreten, müssen hier Genehmigungen beim Fachdienst Kreisinfrastruktur, Fachgebiet Hoch- und Straßenbau beantragt werden.

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

#### **FD Kataster und Vermessung**

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes.

Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

##### Untere Straßenverkehrsbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände erhoben werden.

Der Hinweis auf § 45 Abs. 6 StVO wird zur Kenntnis genommen.

##### Straßenaufsichtsbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen.

##### Straßenbaulastträger

Der Hinweis auf Genehmigung beim Fachdienst Kreisinfrastruktur wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen.

##### FD Kataster und Vermessung

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Die Hinweise zum Erhalt dieser werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster nicht geprüft wurde.

Seite 10/10

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

**Telefon** 03841 3040 0  
**Fax** 03841 3040 6599  
**E-Mail** [info@nordwestmecklenburg.de](mailto:info@nordwestmecklenburg.de)  
**Web** [www.nordwestmecklenburg.de](http://www.nordwestmecklenburg.de)

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



**NELL & VOSS**  
RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

RECHTSANWÄLTE NELL & VOSS •  
POSTFACH 3069 21320 LÜNEBURG

**Vorab per Fax: 038825-393-19**

Gemeinde Kalkhorst  
über: Amt Klützer Winkel  
Schlossstraße 1  
23948 Klütz



DR. ERNST LUDWIG NELL  
RECHTSANWALT  
FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT  
NOTAR a.D.

LORE NELL  
RECHTSANWÄLTIN UND NOTARIN  
FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

KARSTEN VOSS  
RECHTSANWALT UND NOTAR  
FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT

SUSANNE BLUMENTHAL  
RECHTSANWÄLTIN UND MEDIATORIN  
FACHANWÄLTIN FÜR ARBEITSRECHT  
FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

ISABEL ESKLONY  
RECHTSANWÄLTIN  
FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

09.06.2022 N/JK



**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 "Ortslage Warnkenhagen"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

[REDACTED] hat mich mit der Wahrnehmung seiner Interessen im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 der Gemeinde Kalkhorst beauftragt. Die mir erteilte Vollmacht füge ich bei.

Mein Mandant ist Eigentümer mehrerer Grundstücke im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dazu gehören u.a. die Grundstücke [REDACTED] auf denen sich Häuser befinden, die als Ferienhäuser genutzt werden, und die Grundstücke [REDACTED] auf denen sich Häuser mit Wohnungen befinden, die (teilweise) als Ferienwohnungen genutzt werden.

Zu dem ausgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans gebe ich folgende

**Stellungnahme**

ab:

1. In der Begründung des Vorentwurfs wird zutreffend darauf hingewiesen, dass nach den sich aus der Rechtsprechung des OVG Greifswald ergebenden Anforderungen bei einer Bestandsüberplanung eine sorgfältige Bestandserhebung durchzuführen ist, weil nur bei

Die Gemeinde Kalkhorst setzt sich im Folgenden mit der abgegebenen Stellungnahme auseinander.

BEI DER ST.-LAMBERTI-KIRCHE 8 • 21335 LÜNEBURG

Sparkasse Lüneburg: IBAN DE91 2405 0110 0000 0042 83  
Volksbank Lüneburg: IBAN DE51 2406 0300 0108 0032 00

Telefon: 04131 - 45005 Telefax: 04131 - 44291  
E-Mail: info@nelli-voss.de



- 2 -

Kenntnis der konkreten Planfolgen für jedes einzelne Grundstück eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann.

Eine diesen rechtlichen Anforderungen genügende Bestandsaufnahme hat aber nicht stattgefunden.

- a) Unter der Überschrift „Bestandsaufnahme“ wird in der Begründung ausgeführt, dass 39 Wohnungen (42 % der vorhandenen Wohnungen) tatsächlich als Ferienwohnungen genutzt werden, dass es sich aber nur bei einer Ferienwohnung um eine „legale Nutzung“ handle.

Insoweit ist die Bestandsaufnahme unvollständig, fehlerhaft und irreführend, weil nicht zwischen formeller und materieller Legalität unterschieden wird.

Die Aussage, dass nur eine Wohnung im vorgesehenen Plangebiet legal als Ferienwohnung genutzt werde, berücksichtigt nur die erteilten Genehmigungen. Sie kann sich daher nur auf die formelle, nicht aber auf die materielle Legalität beziehen.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bestandsaufnahme müsste geprüft werden, inwieweit die Nutzung von Ferienwohnungen (und Ferienhäusern) – trotz Nichtvorliegens einer bauaufsichtlichen Genehmigung für speziell diese Nutzung – nach dem bisher maßgeblichen Bauplanungsrecht genehmigungsfähig und damit materiell legal ist.

Die Genehmigungsfähigkeit nach dem bisher (vor Inkrafttreten der Veränderungssperre) maßgeblichen Bauplanungsrecht richtete sich im unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Sowohl nach § 34 Abs. 1 als auch nach § 34 Abs. 2 BauGB kommt es für die Beurteilung der Zulässigkeit der baulichen Nutzung jedes einzelnen Baugrundstücks auf die Eigenart der näheren Umgebung an, die sich aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung und ihrer Nutzung ergibt. Bei der Beurteilung der in der näheren Umgebung tatsächlich vorhandenen Bebauung und ihrer Nutzung kommt es nur auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf die Genehmigungssituation an.

Deshalb muss berücksichtigt werden, dass die nähere Umgebung schon seit längerer Zeit durch das tatsächliche Vorhandensein einer größeren Zahl von Ferienwohnungen geprägt ist. Die nähere Umgebung entspricht daher keinem der in der Baunutzungsverordnung geregelten Gebietstypen. § 34 Abs. 2 BauGB ist deshalb nicht anwendbar. Bei einer Prüfung nach § 34 Abs. 1 BauGB muss man zu dem Ergebnis kommen, dass Ferienwohnungen und Ferienhäuser sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, weil sie der in der näheren Umgebung bereits stark verbreiteten Bebauung und Nutzung entsprechen.

Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind deshalb nach dem bisher maßgeblichen Bauplanungsrecht genehmigungsfähig und somit materiell legal.

Dieser rechtlich sehr wesentliche Aspekt ist in der Bestandsaufnahme völlig außer Betracht geblieben.

Die Gemeinde nimmt die gegebenen Bedenken zum Anlass, die Bestandsaufnahme um die Unterscheidung zwischen formeller und materieller Legalität zu ergänzen.

Materieller Bestandsschutz liegt vor, wenn es eine Übereinstimmung mit dem damals geltenden materiellen Baurecht zu irgendeinem Zeitpunkt seit Errichtung des Bauwerks gab. Die Gemeinde geht davon aus, dass die erhobenen Nutzungen materiellen Bestandsschutz genießen, da es sich in der Ortslage Warnkenhagen vermutlich um eine sog. Gemengelage nach § 34 BauGB handelt. Gleichzeitig weist die Gemeinde jedoch darauf hin, dass sie keine Handhabe hat, den Zeitpunkt einer Nutzungsaufnahme von Ferienwohnungen, bspw. durch Rechnungsbelege, in Erfahrung zu bringen. Die Nachweispflicht über die Nutzungsaufnahme, der eine materielle Legalität zu Grunde liegen soll, liegt bei den jeweiligen Eigentümern. Demzufolge kann die Bestandsaufnahme nur ein Hinweis auf die Nutzungen mit materiellem Bestandsschutz geben und nicht als abschließend und verbindlich betrachtet werden. Im jeweiligen Einzelfall ist durch den Eigentümer der Anspruch auf materiellen Bestandsschutz nachzuweisen.



- 4 -

- a) Nach § 42 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB hat ein Grundstückseigentümer Anspruch auf Entschädigung, wenn die zulässige und tatsächlich ausgeübte Nutzung eines Grundstücks durch einen Bebauungsplan aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Minderung des Grundstückswerts eintritt.

Bei der Beurteilung der Frage, ob eine bisher tatsächlich ausgeübte Nutzung zulässig war, kommt es nicht entscheidend auf das Vorliegen einer bauaufsichtlichen Genehmigung an. Auch eine nicht genehmigte, aber nach materiellem Recht genehmigungsfähige Nutzung, die tatsächlich ausgeübt wird, ist eine zulässige Nutzung im Sinne des § 42 Abs. 3 BauGB (so ausdrücklich Runkel, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 42 Rn. 94).

Wenn die vorgesehenen Festsetzungen in Kraft treten und zur Unzulässigkeit von bisher tatsächlich ausgeübter Ferienhaus- und Ferienwohnungsnutzung führen würden, hätte das eine erhebliche Minderung der Grundstückswerte zur Folge und würde deshalb zur Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB führen.

- b) Nach § 42 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB bestünde darüberhinaus sogar eine Entschädigungspflicht für die Aufhebung oder Änderung einer bisher tatsächlich (noch) nicht ausgeübten, aber materiell-rechtlich genehmigungsfähigen Nutzung, wenn die materiell-rechtliche Genehmigungsfähigkeit für einen Zeitraum von weniger als sieben Jahren bestanden hat. Die Gemeinde müsste deshalb prüfen, ob die Genehmigungsfähigkeit von Ferienhaus- und Ferienwohnungsnutzung, die sich vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre aus § 34 BauGB ergab, erst seit weniger als sieben Jahren vor Inkrafttreten der Veränderungssperre bestand.

Insoweit ist von wesentlicher Bedeutung, dass die Vorschrift des § 13 a BauNVO, mit der die Zulassung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen erleichtert worden ist, erst am 01.10.2017 in Kraft gesetzt worden ist. Diese Vorschrift wirkt sich nicht nur auf Plangebiete aus, sondern ist seit ihrem Inkrafttreten auch bei der Auslegung und Anwendung des § 34 BauGB zu berücksichtigen. Deshalb spricht sehr viel dafür, dass die Genehmigungsfähigkeit von Ferienhäusern und Ferienwohnungen auch auf solchen Grundstücken, auf denen diese Nutzung bisher tatsächlich nicht ausgeübt wird, seit dem 01.10.2017 zu bejahen ist. Das hat die Konsequenz, dass die Gemeinde nicht nur für einen Eingriff in eine tatsächlich ausgeübte Nutzung, sondern nach § 42 Abs. 2 BauGB auch für die Aufhebung oder Änderung einer tatsächlich nicht ausgeübten Ferienhaus- und Ferienwohnungsnutzung entschädigungspflichtig ist.

Insgesamt ist festzuhalten:

Da der Planung keine ordnungsgemäße Bestandsaufnahme, kein durchdachtes planerisches Konzept und keine ordnungsgemäße Abwägung der Interessen der Grundstückseigentümer und der Entschädigungsfragen zugrunde liegt, kann sie nicht in rechtmäßiger Weise in Kraft gesetzt werden. Selbst wenn sie aber auf der Grundlage einer ordnungsgemäßen Bestandsaufnahme, eines durchdachten planerischen Konzepts und einer ordnungsgemäßen Abwägung in rechtmäßiger Weise in Kraft gesetzt würde, wäre die Gemeinde hinsichtlich der ein-

Mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes ist je Wohngebäude max. eine in der Geschossfläche untergeordnete Ferienwohnung zulässig. Im Vergleich zu den tatsächlichen Nutzungen besteht daher zwar eine Beschränkung, jedoch keine generelle Unzulässigkeit der Ferienwohnungen. Somit darf bestritten werden, dass es sich um eine „erhebliche Minderung der Grundstückswerte“ handelt. Vielmehr ist der Beschränkung der Nutzung als Ferienwohnungen die Stärkung der Wohnnutzung und der damit verbundenen Möglichkeit zur Vermietung bzw. Verkauf an ortsfeste Bewohner gegenzurechnen. Der § 42 BauGB erfordert eine „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks“. Ob diese tatsächlich besteht, ist ggf. gutachterlich zu prüfen.

Die Gemeinde hat sich entschieden, von Festsetzungen zum sog. erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO abzusehen. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.03.2016 (4 BN 1.16) stehen der passive und der erweiterte Bestandsschutz in keinem Vorrang-Nachrang-Verhältnis, sondern sind im Rahmen der Abwägung zu beurteilen. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass die Gemeinde die Wahrung des Ortscharakters als ländlichen Wohnort höher bewertet als die Gewährung und damit Festschreibung von Ferienwohnnutzungen, die die Gefahr bergen, die Ortslage Warnkenhagen nachhaltig in eine städtebaulich ungewünschte Prägung zu führen. Durch die Beschränkung auf den passiven Bestandsschutz räumt die Gemeinde den Eigentümern die weitere Nutzung der Ferienwohnungen ein, verfolgt jedoch auch das langfristige Ziel, die Ortslage Warnkenhagen in Richtung des festgesetzten Nutzungskataloges zu entwickeln.

Ob auch ein Entschädigungsanspruch für die Aufhebung oder Änderung einer noch nicht ausgeübten, aber materiell-rechtlich genehmigungsfähigen, Nutzung besteht, ist im jeweiligen Einzelfall, auch unter Nachweisführung durch den Eigentümer, zu prüfen. Eine abschließende Bewertung, ob Entschädigungsansprüche vorliegen, kann nicht durch die Gemeinde geleistet werden, sondern muss einem juristischen Verfahren vorbehalten bleiben.



- 5 -

tretenden Wertminderungen für die Grundstücke der betroffenen Eigentümer nach § 42 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entschädigungspflichtig.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt Dr. Neill

Die Gemeinde weist den Vorwurf, dass der Planung „kein durchdachtes planerisches Konzept und keine ordnungsgemäße Abwägung“ zugrunde liegt, entschieden zurück. Wie bereits in der Begründung ausgeführt, hat die Gemeinde verschiedene Baugebietsausweisungen geprüft, auch in Hinblick auf die privaten Interessen der Grundstückseigentümer. Die Gemeinde verfolgt das städtebauliche Ziel, die Standorte für Ferienwohnen/Tourismus einerseits und Dauerwohnen andererseits im Gemeindegebiet zu definieren. Um den Wohnstandort Warnkenhagen zu stärken, böte sich daher die allgemeine Unzulässigkeit von Ferienwohnungen an. Die Gemeinde hat aber gerade vor dem Hintergrund der tatsächlichen Verhältnisse und der privaten Interessen der Grundstückseigentümer davon Abstand genommen und sich entschieden, untergeordnete Ferienwohnungen zuzulassen.



**Vollmacht**

Hiermit erteile ich den Rechtsanwälten

**Dr. Ernst Ludwig Nell, Lore Nell, Karsten Voß, Susanne Blumenthal,  
Isabel Esklony, Bei der St.-Lamberti-Kirche 8, Lüneburg**

in der Angelegenheit:

[REDACTED]

wegen: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 der Gemeinde Kalkhorst

Vollmacht zu meiner außergerichtlichen Ve

[REDACTED]

2.6.2022  
.....  
(Datum)

.....  
(Untersc

Die Gemeinde nimmt die Vollmacht zur Kenntnis.



-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED] Gesendet: Donnerstag, 24. März 2022 14:11

An: Schultz <m.schultz@kluetzer-winkel.de>

Cc: [REDACTED]

Betreff: B-Plan 26 Warnkenhagen

Guten Tag Frau Schultz.

Ich habe gerade den Entwurf für den B-Plan 26 gesehen. Eigentlich geht es doch wohl nur um die Umnutzung der Gebäude bzw. der Wohnungen als Ferienwohnungen.

Verwunderlich ist dabei für mich, dass hier auch gleich die Grenzen für zulässige Bebauung verschoben werden sollen. Ausweislich der Zeichnung Teil A- Planzeichnung werden hier die Flurstücke [REDACTED], unseres Erachtens grundlos in ihrer zu beplanenden Größe beschnitten, wogegen wir uns als Eigentümer wenden. Für beide Flurstücke liegen bereits Baugenehmigungen

für rückwertige Bebauungen vor. Unser Vorschlag für eine Änderung der Vorlage für die Gemeindevertretung wäre, es bei den Grenzen der bestehenden Flächennutzungsplänen zu belassen.

Bitte teilen Sie mir mit, ob Sie diese Mitteilung bereits als Einwand gegen die Beschlussfassung ansehen, wie weiter verfahren wird, und falls keine Änderung vorgenommen wird, wie ich mich rechtlich dagegen wehren kann.

Beste Grüße

[REDACTED]

--

Diese E-Mail wurde von Avast Antivirus-Software auf Viren geprüft.

<https://www.avast.com/antivirus>

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 nicht die Grenzen der für eine Bebauung zulässigen Flächen verändert werden. Der festgesetzte Geltungsbereich orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, hat jedoch keinen Einfluss auf die Zulässigkeit von Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche, das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise. Lediglich die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 geregelt.

Sofern für die Grundstücke Baugenehmigungen vorliegen, fallen diese unter den Bestandsschutz und werden von der Planung nicht berührt.



BESTANDSERHEBUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST  
über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 "Ortslage Warnkenhagen"



- Legende**
- Dauerwohnen / Zweitwohnung
  - Ferienwohnen
  - Dauer- und Ferienwohnen
  - DW  
Dauerwohnen
  - FW  
Ferienwohnen
  - Grenze des Betrachtungsraumes der Bestandserhebung
  - vorhandene bauliche Anlagen aus digitaler Flurkarte
  - vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern

**PLANUNGSBÜRO  
HUFMANN**  
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN  
Dipl.-Ing. Martin Hufmann  
Alter Holzgarten 8 • 23866 Wismar  
Tel. 03843 470440-0 • info@ph-wismar.de

**Bestandsaufnahme der vorhandenen Nutzungen**  
Maßstab: 1: 1500  
Bearbeitungsstand 01.09.2022