

# Gemeinde Kalkhorst

## Beschlussvorlage

BV/04/23/043

öffentlich

## Einfacher Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“ Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauwesen</b> <i>Bearbeiter:</i> <b>Antje Burda</b>	<i>Datum</i> <b>23.05.2023</b> <i>Verfasser:</i>
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst (Vorberatung)	15.06.2023
Gemeindevorvertretung Kalkhorst (Entscheidung)	Ö

### Sachverhalt:

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 lag vom 12.12.2022 bis zum 20.01.2023 öffentlich aus. Zeitgleich würden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung der vorgebrachten Belange kam es zu keinen inhaltlichen Änderungen der Planunterlagen. Die Gemeinde hat im Rahmen einer erneuten Prüfung der Planunterlagen folgende redaktionelle Anpassungen an dem Entwurf vorgenommen.

- Die Festsetzung 1.1 zur Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes wurde, um die städtebauliche Zielsetzung zu betonen, umformuliert. Inhaltliche Änderungen wurden damit nicht vorgenommen. Der festgesetzte Nutzungskatalog wurde nicht verändert.
- Die Festsetzung 1.4 wurde um den Zusatz „als Nebenwohnung“ nach „Beherbergungsbetrieben“ ergänzt. Es handelt sich um eine redaktionelle Klarstellung die dem Wortlaut des Gesetzestextes entspricht.  
Da mit den redaktionellen und klarstellenden Anpassungen keine inhaltlichen Änderungen einhergehen, betrachtet die Gemeinde eine erneute Auslegung als nicht erforderlich.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Nach Durchführung der Abwägung liegen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor, um den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 als Satzung zu beschließen.

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. Da die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht wirksam ist, ist der einf. Bebauungsplan Nr. 26 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung einzureichen.

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Kalkhorst beschließt,

1. Die Gemeinde hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft:  
Siehe Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den privaten Personen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Gemeindevorstand beschließt den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 gemäß § 10 BauGB als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 dem Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen.

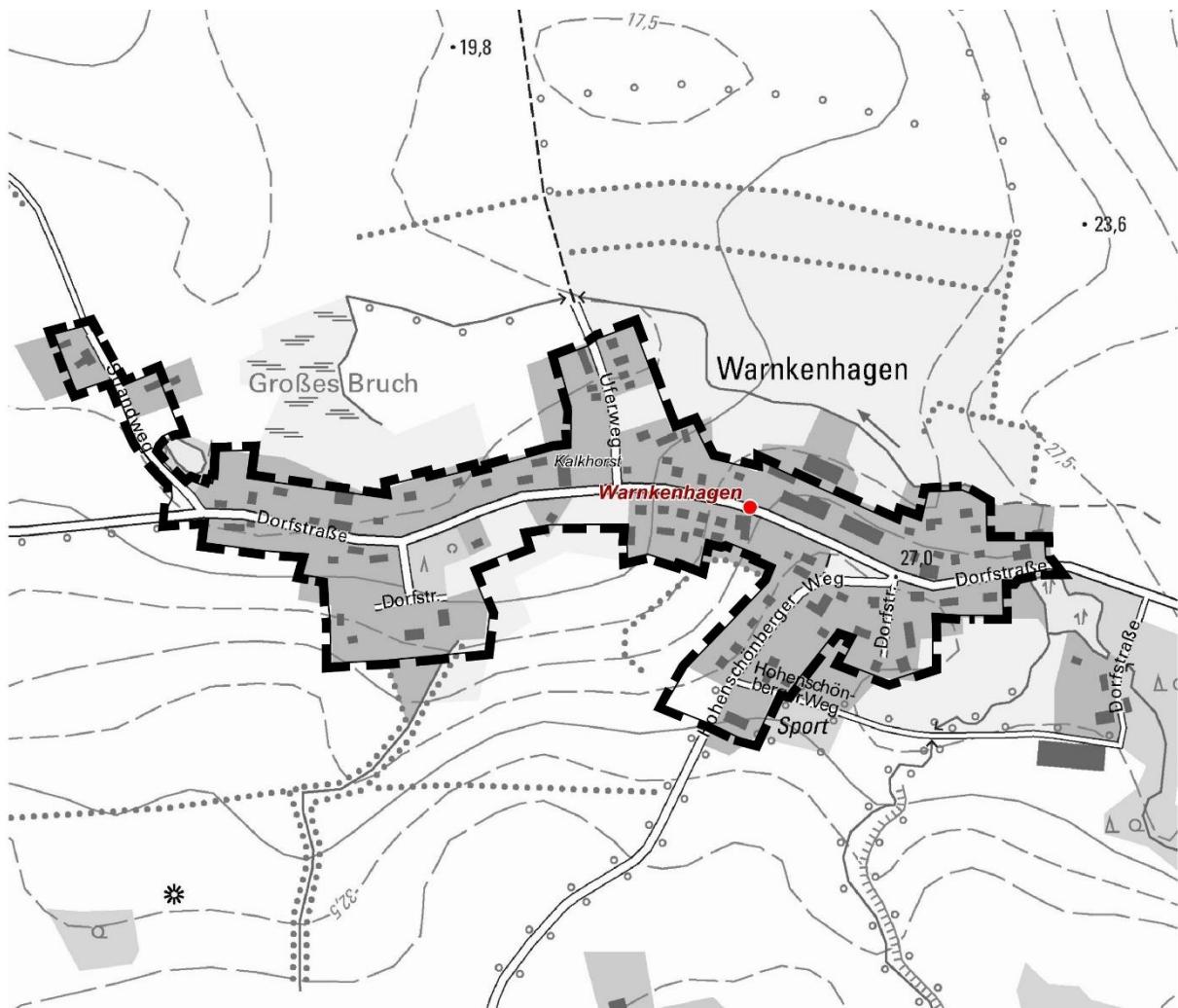
### **Finanzielle Auswirkungen:**

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 und
	unabweisbar und
	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	Beschluss 23 5 23-Plan 1_1500 öffentlich
2	Begründ_Beschluss_B26_Warnkenhagen öffentlich
3	B26 Warnkenhagen Abwägung öffentlich





# SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über den einfachen  
Bebauungsplan Nr. 26

„Ortslage Warnkenhagen“

umfassend die gesamte Ortslage Warnkenhagen

## BEGRÜNDUNG

## BESCHLUSS

Bearbeitungsstand 23.05.2023

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>
1. <b>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
2. <b>Planungskonzept .....</b>	<b>8</b>
2.1    Ausgangssituation.....	8
2.2    Städtebauliches Konzept und Festsetzungen.....	9
2.3    Örtliche Bauvorschriften.....	12
2.5    Flächenbilanz.....	12
3. <b>Ver- und Entsorgung, Altlasten .....</b>	<b>13</b>
4. <b>Eigentumsverhältnisse und Planungskosten .....</b>	<b>13</b>
5. <b>Umweltbelange.....</b>	<b>13</b>
6. <b>Sonstiges.....</b>	<b>13</b>
<b>Teil 2 - Umweltbericht.....</b>	<b>15</b>
1. <b>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
2. <b>Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....</b>	<b>17</b>
2.1    Fachgesetze .....	17
2.2    Fachplanungen .....	17
2.3    Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	19
3. <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>19</b>
3.1    Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung .....	19
3.2    Schutzwert Mensch .....	20
3.3    Schutzwert Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt .....	21
3.4    Schutzwert Boden.....	25
3.5    Schutzwert Wasser.....	26
3.6    Schutzwert Fläche .....	27
3.7    Schutzwert Luft und Klima .....	27

3.8	Schutzwert Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	28
3.9	Schutzwert Landschaft/Ortsbild .....	28
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzwerte .....	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“ 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.

Die Gemeinde betrachtet es als städtebaulich geradezu geboten, ein unkontrolliertes Umwidmen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen zu regulieren, da ansonsten ein historisches Bauerndorf, das organisch gewachsen ist, zu einem touristifizierten Feriendorf umgestaltet werden könnte und jeglichen attraktiven Charakter verlöre.

#### 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 Sondergebiets 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.

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 lag vom 12.12.2022 bis zum 20.01.2023 öffentlich aus. Zeitgleich würden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung der vorgebrachten Belange kam es zu keinen inhaltlichen Änderungen der Planunterlagen.

Die Gemeinde hat im Rahmen einer erneuten Prüfung der Planunterlagen folgende redaktionelle Anpassungen an dem Entwurf vorgenommen.

- Die Festsetzung 1.1 zur Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes wurde, um die städtebauliche Zielsetzung zu betonen, umformuliert. Inhaltliche Änderungen wurden damit nicht vorgenommen. Der festgesetzte Nutzungs katalog wurde nicht verändert.
- Die Festsetzung 1.4 wurde um den Zusatz „als Nebenwohnung“ nach „Beherbergungsbetrieben“ ergänzt. Es handelt sich um eine redaktionelle Klarstellung die dem Wortlaut des Gesetzestextes entspricht.

Da mit den redaktionellen und klarstellenden Anpassungen keine inhaltlichen Änderungen einhergehen, betrachtet die Gemeinde eine erneute Auslegung als nicht erforderlich.

## 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

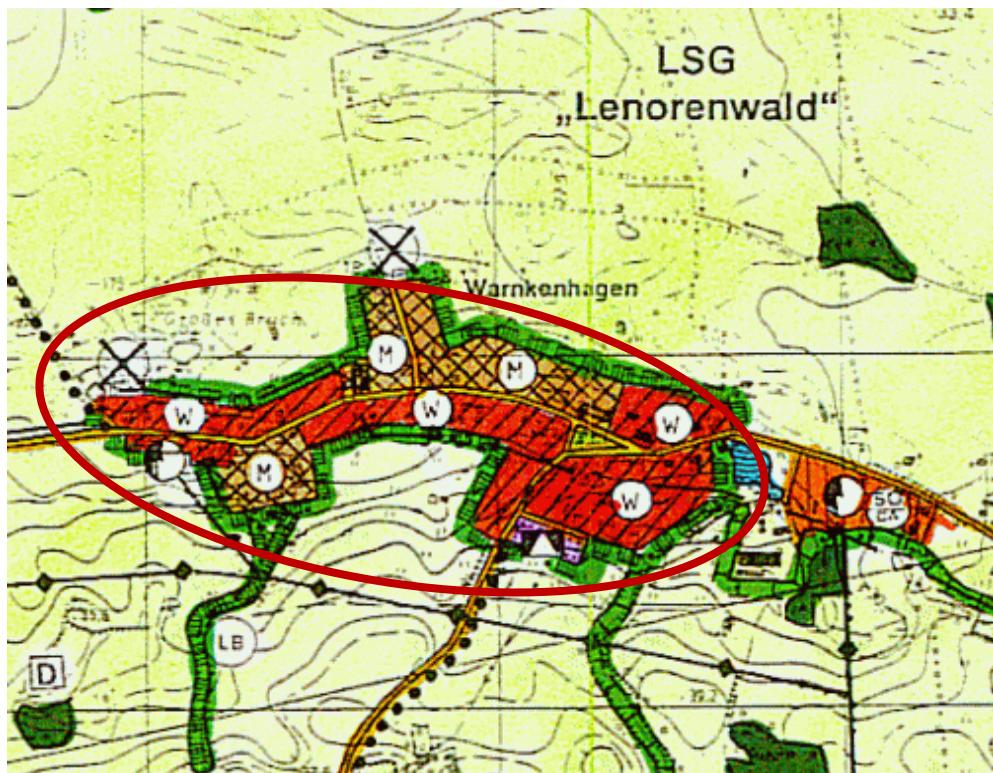


Luftbild des Plangebietes der Ortslage Warnkenhagen, © GeoBasis DE/M-V 2021

### 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

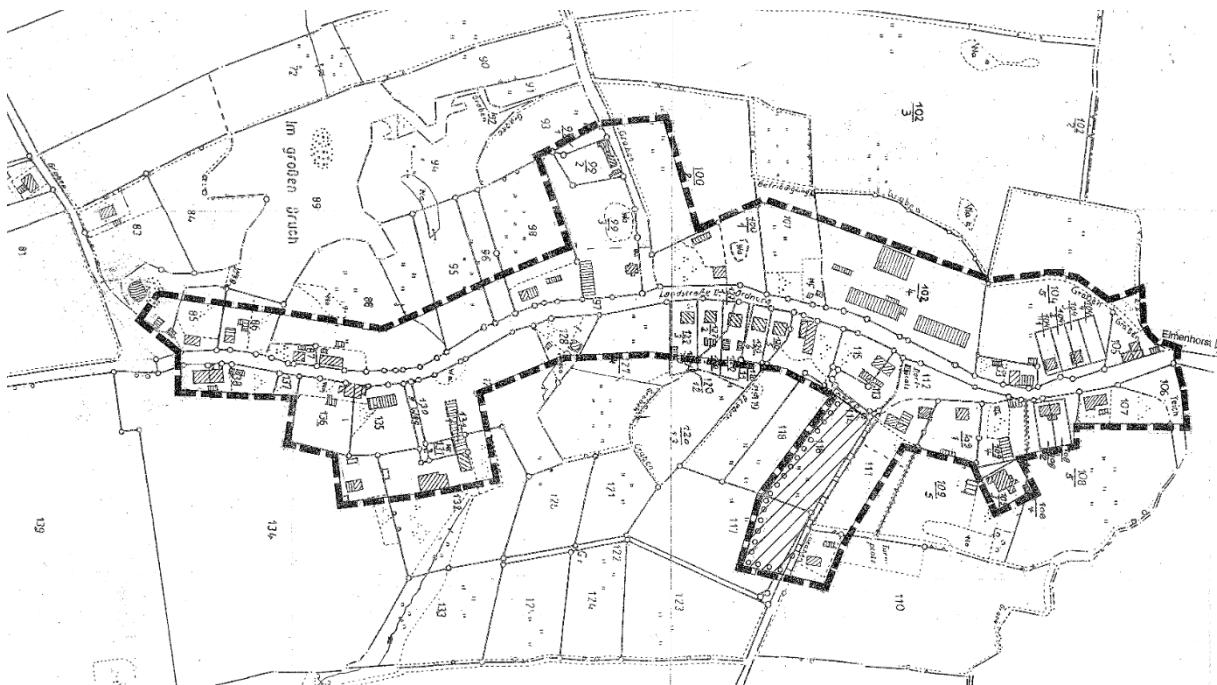
Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über einen Flächennutzungsplan bestehend aus den Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst. Der Flächennutzungsplan liegt in der wirksamen Fassung der 9. Änderung aus dem Jahr 2018 vor.

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 Fachbereich IV Bauwesen 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 Tourismusschwerpunkttraum 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.

Die Vorteile des ehemaligen Bauerndorfes Warnkenhagen für das Dauerwohnen zeigen sich auch in der vorhanden 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 wichtig 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 Gewerbegenehmigungen

---

<sup>1</sup> Mit dem Beschluss vom 10.06.2020 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde der Prozess zur Teilstoffschreibung 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.

- Abfrage der Gemeldeten Zweitwohnsitze beim Ordnungsamt

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 Gewerbegenehmigungen 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 Bestandschutz 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 und langfristig gefestigt werden. 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 und langfristig ausgebaut 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 eigentümerbegleitetes 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 ähnlicher 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 Sicherung und Errichtung von Wohngebäuden mit einer ergänzenden regionaltypischen, touristischen Nutzung durch ein Ferienzimmer oder eine Wohnung mit Fremdenbeherbergung. 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 als Nebenwohnung 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.

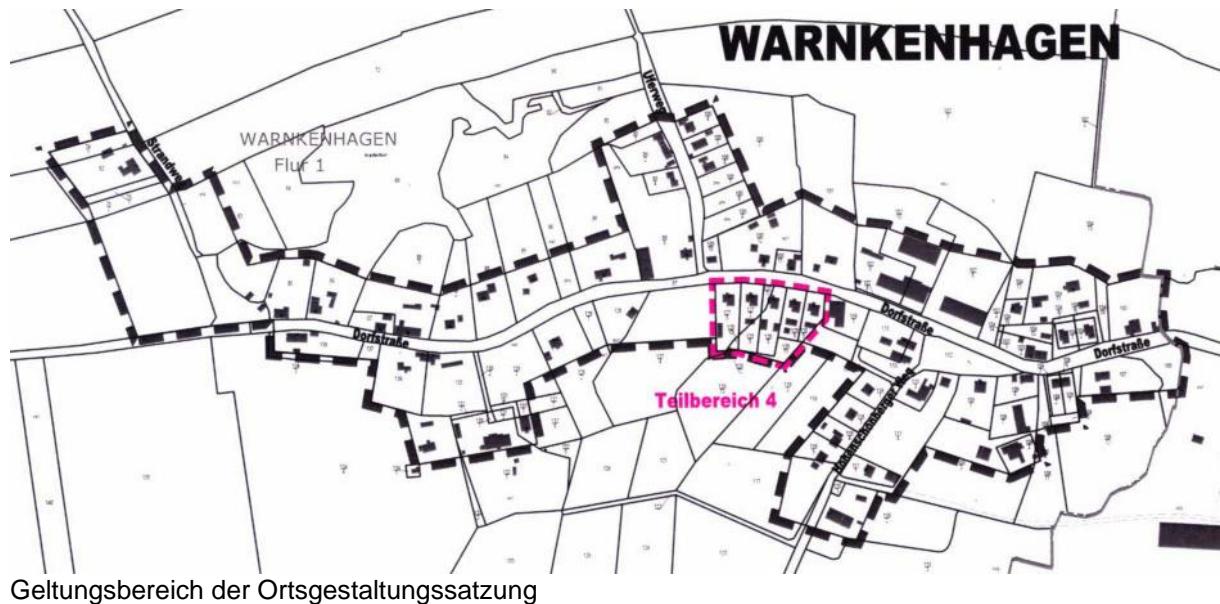
Die Gemeinde hat sich entschieden, von Festsetzungen zum sog. erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO abzusehen. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.03.2016 (4 BN 1.16) stehen der passive und der erweiterte Bestandsschutz in keinem Vorrang-Nachrang-Verhältnis, sondern sind im Rahmen der Abwägung zu beurteilen. Für die vorliegenden 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.



## 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) mitzuzeigen (§ 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 Bodendenkmale 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 Grund-eigentümer, 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 Werktagen 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.

Es wird auf das Grabensystem Graben 19 (Gewässer II. Ordnung) verwiesen. Es quert die Ortslage und grenzt an private Grundstücke. Westlich fließt der Graben 19/2 von Süd nach Nord und durchquert die Dorfstraße als Rohrleitung auf ca. 125 m Länge. Östlich, von Südost nach Nordwest sind die Gräben 19 und 19/3 als Gewässer II. Ordnung betroffen.

Gemäß § 38 Abs. 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen zwischen der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 5 m im Außenbereich einzuhalten. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite durch die zuständige Behörde festgesetzt werden.

## **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 Tourismusschwerpunkttraum 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 südöstliche 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 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.

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) schutzwertbezogen. 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 Schutzwert Mensch**

#### Bewertungskriterien

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

#### Basisszenario

Das Schutzwert Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzwert 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 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 verdängen. 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 abzuprüfen, 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 Baumschutzkompenstationserlass 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 Baumschutzkompenstationserlass. 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 zwangsläufig 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 Baumschutzbelaenge 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 altablasterverdächtigen 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 Trinkwasserschutzonen verzeichnet.

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

##### *Grundwasser*

Aufgrund es 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 Trinkwasserschutzonen 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 Warkenhagen 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 Klimaeigenschaften 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 Bodendenkmalen 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 Ein treffen 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 Werkstage 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

## Basiszzenario

### *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 Ferienwohlfunktion. Es sind keine wesentlichen Änderungen 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, so weit 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 folgten 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 regelmäßige 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 zwangsläufig 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. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlage zum Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 23.05.2023



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
Fachdienst Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Alina Dittmer  
Zimmer 2.219 • 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, 20.01.2023

**Amt Klützer Winkel**  
Für die Gemeinde Kalkhorst  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz

**Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“ der Gemeinde Kalkhorst**  
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens  
vom, hier eingegangen am

Sehr geehrte Frau Hettenhaußen,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“ der Gemeinde Kalkhorst mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand 22. September 2022 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

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

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Seite 1/9

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisamt 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 2/9

Landkreis Nordwestmecklenburg  
Kreisamt 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 1145 1000 1000 0345 49  
BIC NOLADE21WIS  
CID DE46NWM00000033673

**Anlage****Fachdienst Bauordnung und Planung****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 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 der Ortslage Warnkenhagen planungsrechtlich sichern, sowie die Umwidmung von Dauerwohnen in Ferienwohnen beschränken. Die Nutzung als Wohnstandort, sowie das Dorfleben sollen sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan nach Maßgabe des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da keine Angaben über das Maß der baulichen Nutzung, sowie überbaubare Grundstücksflächen gemacht werden.

Der Vorentwurf wurde nach Maßgabe des § 13 a BauGB eingereicht. Die Gemeinde hat sich nun für eine Aufstellung im Regelverfahren entschieden.

Der sich in Planung befindende Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und entspricht daher nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Es ist daher notwendig, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

**II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel**

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

Das Plangebiet liegt vollständig über der bestehenden Abrundungssatzung der Ortslage Warnkenhagen. Der Bebauungsplan ersetzt damit in Gänze die ursprüngliche Planung.

Über eine Verlängerung der Veränderungssperre liegen dem Landkreis keine Informationen oder Bekanntmachungen vor. Die Rechtskraft der Verlängerung ist daher zu prüfen und notwendige Unterlagen und Nachweise dem Landkreis Nordwestmecklenburg nachzureichen.

**III. Planerische Festsetzungen**

Keine Anmerkungen.

**IV. Begründung**

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Keine Anmerkungen.

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

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 10. Änderung auch für den Gelungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 angepasst. Der Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 24.11.2022 von der Gemeindevertretung gebilligt. Sollte der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 26 vor der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, wird der Bebauungsplan Nr. 26 als vorzeitiger Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht.

**Zu Verfahrensvermerke etc.**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Bereitstellung der Auslegungsunterlagen über das genannte Internetportal ist erfolgt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan Nr. 26 die bestehende Abrundungssatzung überlagert. Da mit einem einfachen Bebauungsplan jedoch nicht die Zulässigkeitsmaßstäbe der §§ 34 und 35 BauGB verändert werden, bzw. nur für den Bereich für den einfache Bebauungsplan Festsetzungen trifft (hier Art der baulichen Nutzung), ergänzt der einfache Bebauungsplan Nr. 26 die bestehende Abrundungssatzung.

Die Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 28.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtskräftig. Dem Landkreis wurde die Bekanntmachung nachgereicht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu den planerischen Festsetzungen und zu der Begründung keine Anmerkungen gegeben werden.

**Vorbeugender 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)

**Ereichbarkeit bebaubarer Flächen**

Infofern 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 Nutzungsberichtigte Sorge zu tragen.

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

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 Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadeneuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

In einigen Bereichen Warnkenhagens ist die Löschwasserversorgung unzureichend bzw. nicht gesichert ist. Mit dem einf. Bebauungsplan Nr. 26 werden keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet. Eine zusätzliche Bebauung wird mit der Planung folglich nicht hervorgerufen. Daher betrachtet die Gemeinde die Inkraftsetzung des einf. Bebauungsplanes Nr. 26 auch nicht als problematisch, obwohl die Löschwasserversorgung noch nicht den einschlägigen Richtlinien entspricht. Gleichzeitig ist die Gemeinde jedoch bemüht, die Löschwasserversorgung entsprechend des nebenstehenden Hinweises einzurichten. Bis zu dessen Umsetzung wird die Löschwasserversorgung folgendermaßen sichergestellt.

Die Feuerwehr der Gemeinde Kalkhorst verfügt über ein Tanklöschfahrzeug mit einem Löschwassertank über 3000 l Fassungsvermögen (TLF 3000). Mit dem TLF 3000 wird im Brandfall die Zeit bis zur Herstellung einer permanenten Löschwasserversorgung überbrückt. Zur permanenten Löschwasserversorgung ist dann der vorhandene Unterflhydrant oder das offene Gewässer zu verwenden.

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 Löschwasserauganschluss 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.

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 wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

#### Untere Denkmalschutzbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

**FD Umwelt und Kreisentwicklung****Untere Wasserbehörde**

Untere Wasserbehörde:	
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.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Mit dem einfachen B-Plan möchte die Gemeinde nur die bauliche Nutzung festlegen. Die technische Erschließung ist bereits vorhanden. Aus wasserwirtschaftliche Sicht wird auf das Grabensyssystem Graben 19 (Gewässer II. Ordnung) verwiesen. Es quert die Ortslage und grenzt an private Grundstücke. Westlich fließt der Graben 19/2 von Süd nach Nord und durchquert die Dorfstraße als Rohrleitung auf ca 125 m Länge. Östlich, von südost nach nordwest sind die Gräben 19 und 19/3 als Gewässer II. Odnung betroffen.

Gemäß § 38 Abs. 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen zwischen der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 5 m im Außenbereich einzuhalten. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite durch die zuständige Behörde festgesetzt werden.

Der unterhaltungspflichtige Wasser – und Bodenverband „Wallensteinegraben-Küste“ ist im Verfahren zu beteiligen.

In diesem Zusammenhang sind Gewässerentwicklungsräume zu betrachten, die mögliche künftige Flächennutzungskonflikte aufzeigen. Eine weitestgehend natürliche Dynamik und Entwicklung des Fließgewässers mit einem guten ökologischen Zustand bzw. Potential ist das Ziel.

**Rechtsgrundlagen**

**WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)**

**LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBI. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBI. M-V S. 431, 432)**

Seite 6/9

Die Gemeinde nimmt den Verweis auf das Grabensystem Graben 19 zur Kenntnis. Dieses wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Zudem werden die nebenstehenden Ausführungen als Hinweis in die Satzung aufgenommen.

Mit dem einf. Bebauungsplan Nr. 26 werden keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet. Daher ist das bestehende Grabensystem im Rahmen des Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die Gemeinde geht davon aus, mit der nachrichtlichen Übernahme ausreichend auf das Grabensystem hingewiesen zu haben.

Der Hinweis auf Gewässerentwicklungsräume wird zur Kenntnis genommen.

**AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)

**BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

#### 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.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

##### Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Entsprechend der Begründung zum B-Plan Nr. 26 der Gemeinde Kalkhorst werden im Rahmen dieser Planung keine Vorhaben vorbereitet, die zu Eingriffen in nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen führen.

##### Artenschutz: Frau Kureck

Die Planung wird aus artenschutzrechtlicher Sicht begrüßt, es bestehen keine Einwände.

##### Begründung

Es ist davon auszugehen, dass mit der Stärkung des Dorfcharakters und einer Regulierung zulässiger Ferienwohnungen auch der mit Ferienwohnungen /-häusern oftmals einhergehenden „pflegeleichten“ Grundstücksgestaltung Einhalt geboten wird und somit private Nutz- und Ziergärten erhalten bleiben oder entstehen, die eine Funktion als Habitat für zahlreiche geschützte Arten haben können.

##### Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Die Umsetzung der Planungsabsichten ist lt. Umweltbericht und Biotopverzeichnis nicht mit Eingriffen in Biotope verbunden, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützt sind.

##### Natura 2000:

Ein Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass auf keine entgegenstehenden Belange hingewiesen wird.

Die Gemeinde bestätigt, dass mit der Planung keine Vorhaben vorbereitet werden, die zu Eingriffen in geschützte Bäume führen könnten.

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt dankend zur Kenntnis, dass die Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht begrüßt wird und keine Bedenken bestehen.

Die nebenstehende Begründung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde stimmt den Ausführungen zu.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung nicht mit Eingriffen in Biotope verbunden ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Europäisches Vogelschutzgebiet betroffen ist.

Es ergeben sich aufgrund der vorgelegenden Planunterlagen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen eines Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen ist.

#### **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.

**EG-Vogelschutzrichtlinie** Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)

**Natura 2000-LVO M-V** Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

**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 Landkreis Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

**FD Kreisinfrastruktur**

**Straßenaufsichtsbehörde**

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planung. Neue öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

**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**

Laut Begründung zum B-Plan Nr. 26 vom 22.09.2022 ist das Ziel die Sicherung der Wohnfunktion.

Sollten dennoch im Zuge der Planung zum B-Plan Änderungen bzw. Berührungspunkte hinsichtlich der Kreisstraße NWM K12 auftreten, sind diese beim Fachdienst Kreisinfrastruktur, Fachgebiet Straßenbau zu beantragen.

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

**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus unserer Sicht keine Einwände.

**FD Kataster und Vermessung**

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte 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.

**Straßenbaulastträger**

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

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen.

**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

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.

**Amt Klützer Winkel**  
**Der Amtsvorsteher**

für die amtsangehörigen Gemeinden  
Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow

---

Amt Klützer Winkel • Schloßstr. 1 • 23948 Klütz	Auskunft erteilt: Torsten Gromm
Amt Klützer Winkel z.Hd. Frau Burda Schloßstraße 01 23948 Klütz	Telefon: 038825 / 393 - 302 e-Mail: <a href="mailto:t.gromm@kluetzer-winkel.de">t.gromm@kluetzer-winkel.de</a> Zimmer: 003 AZ: I
	Zentrale: 038825 / 393-0 Fax: 038825 / 393-710 Internet: <a href="http://www.kluetzer-winkel.de">www.kluetzer-winkel.de</a>

2. Februar 2023

**Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 / Ortslage Warnkenhagen  
hier: Löschwasserversorgung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Brandbekämpfung kommt der zeitnahe optimalen Löschwasserversorgung eine große Bedeutung zu. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern in der geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), seit dem 21 Februar 2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) sind die Gemeinden verpflichtet die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Im Idealfall kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden (Hydranten). Hierbei müssen die Vorgaben aus dem Regelwerk für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erfüllt sein. Dieses ist jedoch in den meisten ländlichen Gebieten nicht der Fall. Diese Idealversorgung ist für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 26 / Ortslage Warnkenhagen nicht gegeben.

Unter Beachtung des Regelwerkes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt 405 ist für den Bereich des geplanten Teillächennutzungplanes der Gemeinde Kalkhorst im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 / Ortslage Warnkenhagen bei Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Diese Löschwassermenge soll nach der DVGW, in der Regel für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Für die schnelle und erfolgreiche Brandbekämpfung ist es notwendig, dass bei der Festlegung der Bereitstellung von Löschwasser die Belange des abwehrenden Brandschutzes ausreichend vertreten und berücksichtigt werden.

Was für eine wirksame Brandbekämpfung und der damit zusammenhängenden Löschwasser- und Löschmittelbereitstellung notwendig ist, muss in Abhängigkeit der vorhandenen Feuerwehren, deren Gerät und den örtlichen Verhältnissen gesehen werden.

Die erforderliche Wassermenge ist in einem Bebauungsgebiet von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m (= Löschwasserbereich) bereitzustellen. Dabei wird in jedem selbstständigen Netzteil nur ein Brandfall angenommen.

Die nebenstehenden Ausführungen zu den gesetzlichen Vorgaben bei der Brandbekämpfung werden von der Gemeinde Kalkhorst zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sie verpflichtet ist, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Idealversorgung für das Plangebiet nicht gegeben ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für das Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich ist.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die erforderliche Wassermenge innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen ist.

Bankverbindungen:  
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN: DE89 1405 1000 1000 0373 43  
SWIFT-BIC NOLADE21WIS

Sprechzeiten:  
dienstags, mittwochs,  
donnerstags, freitags 08.30 Uhr - 12.00 Uhr  
dienstags 13.30 Uhr – 16.00 Uhr  
donnerstags 13.30 Uhr – 18.00 Uhr

Richtwerte für den Löschwasserbedarf ( $m^3/h$ )

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	Kleinsiedlung (WS) Wochenendhausgebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) Allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (M) Dorfgebiete (MD)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)	Industriegebiete (GI)
		Gewerbegebiete (GE)			
Zahl der Vollgeschosse	<= 2	<= 3	> 3	1	> 1
Geschoßflächen zahl (GFZ)	<= 0,4	<= 0,3 – 0,6	0,7 – 1,2	0,7 – 1	1,0 – 2,4
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	<= 9

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf werden zur Kenntnis genommen.

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	$m^3/h$	$m^3/h$	$m^3/h$	$m^3/h$
	24 (*)	48	96	96
klein	48	96	96	192
mittel	96	96	192	192
groß				

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachung

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachung oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachung

Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; Weiche Bedachung, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert); Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

\* Bei der Planung ist davon auszugehen, dass Kleinsiedlungsgebiete und Wochenendhausgebiete keine hohe Brandempfindlichkeit haben.

## Ermittlung des Löschwasservorrates

Löschwasserentnahmestellen	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 1	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 2	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 3	Q (m³/h) Löschwasser- bereich 4
öffentliche Trinkwasserversorgungssystem	48 m³/h – 96 m³/h	-----	-----	-----
natürliche offene Gewässer	fraglich	-----	-----	-----
künstliche offene Gewässer	-----	-----	-----	-----
unterirdische Löschwasserbehälter	-----	-----	-----	-----
Löschwasserbrunnen	-----	-----	-----	-----
Löschwasserbehälter auf Löschfahrzeugen des Feuerwehr	-----	-----	-----	-----
Summe	-----	-----	-----	-----
Löschwasserbedarf (gem. Arbeitsblatt 405 des DVGW)	96 m³/h	-----	-----	-----
Differenz	48 m³/h	-----	-----	-----

Zurzeit stehen für den Bereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 26 / Ortslage Warnkenhagen keine flächendeckende Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung:

## Hinweis:

Die Löschwasserversorgung des Löschwasserbereiches 1 wäre grundsätzlich durch das vorhandene offene Gewässer abgesichert, jedoch führt das Gewässer zurzeit auf Grund der geringen Niederschläge in der letzten Zeit nicht genügend Löschwasser. Da sich auf Grund des Klimawandels die jährlichen Niederschlagsmengen ständig verringern, wäre eine Sanierung des vorhandenen offenen Gewässers für eine Löschwasserversorgung nicht sinnvoll.

Die Löschwasserversorgung im Löschwasserbereich 2 ist nicht gesichert.

Im Löschwasserbereich 3 wird die Löschwasserversorgung durch den vorhandenen Unterflurhydrant gesichert.

Es wird empfohlen, im Bereich des Bereiches des B-Plan 26 zwei weitere Unterflurhydranten vom zuständigen Zweckverband Grevesmühlen setzen zu lassen. Die Voraussetzungen für das Setzen von weiteren Hydranten muss vom Zweckverband Grevesmühlen überprüft werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

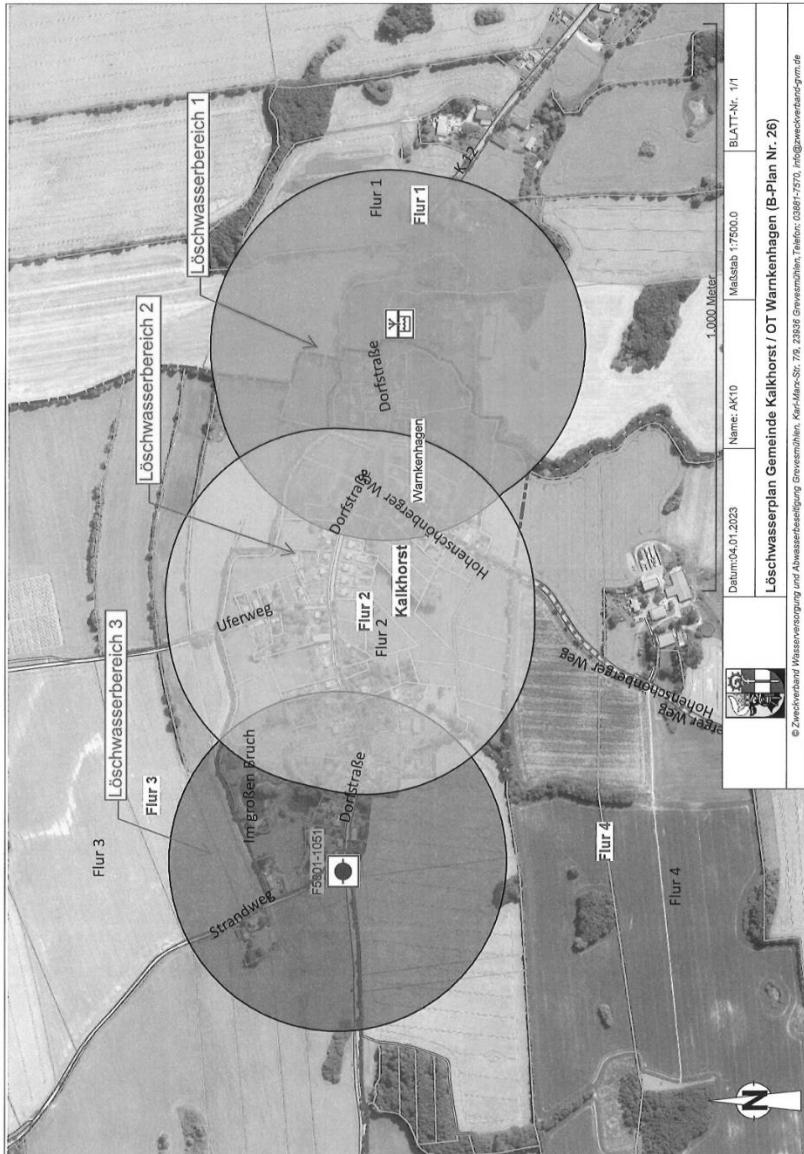
  
Torsten Gromm  
Sachbearbeiter Feuerwehr

Die Angaben zur Ermittlung des Löschwasservorrates werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Hinweise zu den zur Verfügung stehenden Löschwasserentnahmestellen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in den Löschwasserbereichen 1 und 2 die Löschwasserversorgung unzureichend bzw. nicht gesichert ist. Mit dem einf. Bebauungsplan Nr. 26 werden keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet. Eine zusätzliche Bebauung wird mit der Planung folglich nicht hervorgerufen. Daher betrachtet die Gemeinde die Inkraftsetzung des einf. Bebauungsplanes Nr. 26 auch nicht als problematisch, obwohl die Löschwasserversorgung noch nicht den einschlägigen Richtlinien entspricht. Gleichzeitig ist die Gemeinde jedoch bemüht, die Löschwasserversorgung entsprechend des nebenstehenden Hinweises einzurichten. Bis zu dessen Umsetzung wird die Löschwasserversorgung folgendermaßen sichergestellt.

Die Feuerwehr der Gemeinde Kalkhorst verfügt über ein Tanklöschfahrzeug mit einem Löschwassertank über 3000 l Fassungsvermögen (TLF 3000). Mit dem TLF 3000 wird im Brandfall die Zeit bis zur Herstellung einer permanenten Löschwasserversorgung überbrückt. Zur permanenten Löschwasserversorgung ist dann der vorhandene Unterflhydrant oder das offene Gewässer zu verwenden.



Der Löschwasserplan wird beachtet.



Warnkenhagen, 13.12.2022



Bu

z.H.

Frau Schultz

Fachbereichsleitung Bauwesen / Bauleitplanung aller Gemeinden

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1

23948 Klütz

Betr.: Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“Bezug: Wirksamer Flächennutzungsplan  
[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit wende ich mich mit der Bitte um Berücksichtigung des folgenden Sachverhalts:

Das gesamte Flurstück [REDACTED] ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst als Baufläche überplant. Deshalb bitte ich um Darstellung eines Baufensters im Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“ für eben dieses Flurstück [REDACTED].

Für Ihr Verständnis haben Sie vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



Die Gemeinde nimmt das geschilderte Anliegen zur Kenntnis. Gleichzeitig weist sie jedoch darauf hin, dass der Bebauungsplan Nr. 26 ein sogenannter einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB ist, der lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung in Warnkenhagen regeln soll. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach den §§ 34 & 35 BauGB. D.h. ob und wie das betreffende Flurstück in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche bebaut werden darf, wird durch den Bebauungsplan weder negativ (verhindernd) noch positiv (ermöglichend) beeinflusst.

Weiterhin weist die Gemeinde darauf hin, dass ein Flächennutzungsplan lediglich eine behördlichenverbindliche Funktion hat. Aus der Darstellung des betreffenden Flurstücks als Baufläche im Flächennutzungsplan folgt grundsätzlich kein Baurecht. Der Flächennutzungsplan legt die Zielsetzungen einer Gemeinde dar und hat die Wirkung einer gemeindlichen Selbstbindung. Für private Grundstückseigentümer stellt der Flächennutzungsplan keine rechtliche Grundlage dar.

----Ursprüngliche Nachricht----

Von: [REDACTED]

Gesendet: Sonntag, 15. Januar 2023 21:10

An: Poststelle <Poststelle@kluetzer-winkel.de>

Cc: [REDACTED]

Betreff: Einfacher Bebauungsplan Nr. 26 "Ortslage Warnkenhagen"

Sehr geehrte Damen und Herren.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 erheben wir folgende Einwände:

1. Ganz offensichtlich wird hier, wegen eines Investors, massiv in die Rechte der Grundbesitzer und Anwohner eingegriffen.  
Es soll, nach unterschiedlichem Stand der Angelegenheit, die Ferienvermietung, über das Maß der in den anderen Ortsteilen von Kalkhorst geltenden Rechtsvorschriften hinaus, derart reglementiert werden, dass keine Ferienhäuser mehr gebaut werden dürfen und eine Umwidmung von Wohnraum in Ferienunterkünfte nicht mehr statthaft sein sollen, bzw. nur Letzteres zur Anwendung kommen soll. Dies ergibt sich so aus den unterschiedlichen Inhalten der erlassenen Veränderungssperren, die als Vorläufer die Regelungen des Bebauungsplanes bis zu dessen in Kraft treten sichern sollten. Dem geneigten Leser erschließt sich nicht, warum in den Satzungsregelungen , mal der Bau von Ferienhäusern und die Umwidmung von Wohnraum in Ferienunterkünfte und mal nur die Umwidmung nicht erlaubt werden sollen. Was die Gemeinde damit tatsächlich bezieht, ist damit nicht hinreichend bestimmt.
2. Dass diese Regelungen rein willkürlich auf den Ortsteil Warnkenhagen beschränkt wurden, gleichzeitig aber offenbar die „Staatliche Anerkennung als Tourismusort“ aller Ortsteile betrieben wurde, offenbart die Diskrepanz des Verfahrens. Hier wird die Willkür der Recht setzenden Organe offensichtlich. Dem Gleichheitsgrundsatz in der Gemeinde wird hier jedenfalls nicht Rechnung getragen. Und das zufällig in Warnkenhagen ein Investor vermehrt Objekte aufkauft und diese in Ferienimmobilien umwandeln will, rechtfertigt in keiner Weise die unterschiedliche Behandlung, die zudem auch noch erheblichen Einfluss auf den Wert der Grundstücke und Gebäude hat. In Warnkenhagen findet hier quasi eine „stille Enteignung“ statt.
3. Auch die Grenzen des Bebauungsplanes wurden willkürlich gezogen. In keiner der vorher geltenden Satzungsrechte finden sich exakt diese Grenzen wieder. Eine Begründung, warum diese Grenzen so gezogen worden sind fehlt hier. Auch hier werden Grundstücke in ihrer bebaubaren Größe beschnitten, was zu niedrigeren Grundstückspreisen führt. Ob hier Schadensersatzansprüche an die Gemeinde gestellt werden können, wird rechtlich geprüft, wenn dieser Bebauungsplan so beschlossen werden sollte. Ob Gemeinderatsmitglieder dann persönlich haften, muss dann auch geklärt werden. Dies gilt selbstverständlich auch für die erhobene Klage der Gemeinde gegen eine Baugenehmigung eines Ferienhauses.
4. Hinsichtlich des Bestandsschutzes für Ferienvermietung muss darauf hin gewiesen werden, dass die durch die Gemeinde durchgeführte Erhebung dafür ungeeignet ist. Hierzu hätte es eines formellen Aktes, und nicht einer freiwilligen Befragung bedurft. Ohne für [REDACTED] sprechen zu wollen, erscheint es schon verwunderlich, dass für sein Grundstück in der [REDACTED] nur eine Ferienwohnung angegeben wird, obwohl er ständig dort wohnt und Feriengäste dort überhaupt nicht übernachten könnten. Das Grundstück ist total vermüllt. Eine ordnungsgemäße Erhebung des Istzustandes kann hier also gar nicht vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Die Gemeinde Kalkhorst setzt sich im Folgenden mit den vorgebrachten Einwänden auseinander.

#### Zu 1.

In der Ortslage Warnkenhagen finden seit geraumer Zeit Umwidmungen von Wohnraum in Ferienwohnungen statt. Dies ist ganz offensichtlich nicht auf einzelnen Investoren beschränkt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 26 beabsichtigt die Gemeinde, die Wohnfunktion in Warnkenhagen zu erhalten und zukünftig wieder auszuweiten. Dies betrifft alle Grundstücke in der Ortslage gleichermaßen, so dass weder ein einzelner Eigentümer bevorteilt wird, noch ein einzelner Eigentümer benachteiligt wird. Den vorgebrachten Vorwurf, es würde wegen eines einzelnen Investors in die Rechte aller Grundbesitzer eingegriffen werden, weist die Gemeinde folglich entschieden zurück.

#### Zu 2.

Die Gemeinde verfolgt das städtebauliche Ziel, in der Ortslage Große Schwansee Ferienwohnen und Tourismus zu konzentrieren, um andere Ortslagen und insbesondere Warnkenhagen weitgehend von Ferienwohnungen frei zu halten. In Warnkenhagen werden Ferienwohnungen dahingehend reguliert, dass diese nur noch in der Geschossfläche untergeordnet in einem Wohngebäude zulässig sind. Welche „unterschiedlichen Inhalte“ in der Stellungnahme angesprochen werden, erschließt sich der Gemeinde nicht. Sowohl Neubauten als auch Umwidmungen haben sich zukünftig an die zuvor genannte Regulierung zu halten. Bestehende Ferienwohnungen dürfen, sofern sie entweder materiellen oder formellen Bestandsschutz genießen, weiter betrieben werden.

Zu 3.

Die Gemeinde Kalkhorst ist aufgrund der Lage an der Ostsee eine touristisch geprägte Gemeinde. Diesem Umstand wird mit dem Titel „staatlich anerkannter Erholungsort“ Rechnung getragen. Die Beantragung erfolgt für die Gemeinde insgesamt und eine Beschilderung soll in allen Ortsteilen erfolgen. Dies steht jedoch keinesfalls im Widerspruch zu der zuvor bereits erwähnten Konzentration der touristischen Nutzungen auf Groß Schwansee und dem Ziel, in Warnkenhagen die Wohnfunktion zu erhalten bzw. langfristig zu verankern. Wenn die Gemeinde in Warnkenhagen nicht einschreiten würde, ist davon auszugehen, dass die Ortslage zukünftig nahezu vollständig aus Ferienwohnungen bestünde. Damit würde der dörfliche Charakter Warnkenhagens in Richtung eines touristisch überformten Feriendorfes zerstört werden. Neben der Lage an der Ostsee sind jedoch gerade auch die charakteristischen Dörfer Mecklenburgs ein Grund für Touristen die Ostseegemeinde zu besuchen. Somit steht der Erhalt und der Ausbau der Wohnfunktion in Warnkenhagen gerade nicht im Widerspruch mit den Zielen der Gemeinde den Tourismus weiter auszubauen. Der Erhalt charakteristischer „Wohndörfer“ dient auch der touristischen Attraktivität der Gemeinde Kalkhorst. Weiterhin werden mit der untergeordneten Zulässigkeit von Ferienwohnungen die tatsächlich vorhandenen und unter Be standsschutz stehenden Nutzungen bereits berücksichtigt. Ferienwohnungen werden nicht gänzlich ausgeschlossen, so dass Warnkenhagen auch eine untergeordnete touristische Prägung zugestanden wird.

Zu 4.

Die Gemeinde weist den Vorwurf zurück, bei der vorliegenden Planung ginge es lediglich um einen Investor. Vielmehr fanden in der Vergangenheit bereits zahlreiche Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen von diversen Eigentümern statt. Die Gemeinde trägt dem Umstand, dass die Vermietung von Ferienwohnungen einerseits als regionaltypische Einnahmequelle dient und andererseits zur Realität in Warnkenhagen gehört, Rechnung indem Ferienwohnungen nicht generell ausgeschlossen werden, sondern in der Geschossfläche untergeordnet zulässig sind.

Zu 5.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass der Bebauungsplan Nr. 26 ein sogenannter einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB ist, der lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung in Warnkenhagen regeln soll. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach den §§ 34 & 35 BauGB. D.h. ob und wie das betreffende Flurstück in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche bebaut werden darf, wird durch den Bebauungsplan weder negativ (verhindernd) noch positiv (ermöglichend) beeinflusst. Folglich werden auch keine Grundstücke „in ihrer bebaubaren Größe beschnitten“. Die Grenzziehung des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 hat keinen Einfluss auf die überbaubare Grundstücksgröße.

Maßgeblich für die Bebaubarkeit der betreffenden Grundstücke ist formalrechtlich die bestehende Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Warnkenhagen.

Zu 6.

Zu laufenden Rechtsverfahren äußert sich die Gemeinde nicht.

Zu 7.

Die Gemeinde hat ausführlich dargelegt, welche Erhebungen sie durchgeführt hat. Bezüglich des materiellen Bestandsschutzes ist eine Gemeinde zwangsläufig auf Internetrecherchen, Ortsbegehungen und Befragungen der Einwohner angewiesen. Eine gewisse Unschärfe der Ermittlungen lässt sich hierbei nicht gänzlich ausschließen. Die durchgeführte Befragung der Einwohner hat einen „formellen Akt“ dargestellt, bei dem die Gemeinde davon ausgeht, dass die Angaben korrekt waren.

2023-01-19 15:37

RAe NELL &amp; VOSS +49 4131 44291 &gt;&gt; 03882539319

P 1/7

**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



Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 "Ortslage Warnkenhagen"

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

**LORE NELL**  
RECHTSANWALTIN UND NOTARIN  
FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

**KARSTEN VOSS**  
RECHTSANWALT UND NOTAR  
FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT

**SUSANNE BLUMENTHAL**  
RECHTSANWALTIN UND MEDIATORIN  
FACHANWÄLTIN FÜR ARBEITSRECHT  
FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

**ISABEL ESKLONY**  
RECHTSANWALTIN  
FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

19.01.2023 N/JK/M

[REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie ich bereits mit meinem Schreiben vom 09.06.2022 mitgeteilt habe, vertrete ich die Interessen von [REDACTED]

[REDACTED] im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 der Gemeinde Kalkhorst.  
Die mir erteilte Vollmacht habe ich bereits mit dem genannten Schreiben übersandt.

Mein Mandant ist Eigentümer mehrerer Grundstücke im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dazu gehören u.a. die Grundstücke [REDACTED]  
[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 Entwurf des Bebauungsplans gebe ich folgende

**Stellungnahme**

ab:

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@ncl-voss.de

1. In der Begründung des Entwurfs 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 Kenntnis der konkreten Planfolgen für jedes einzelne Grundstück eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann.

Die durchgeführte Bestandsaufnahme genügt diesen Anforderungen aber nicht.

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 „formal legale Nutzung“ handele.

Insofern 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 ein-

Die Gemeinde hat gegebenen Bedenken zum Anlass genommen, die Bestandsaufnahme um die Unterscheidung zwischen formeller und materieller Legalität zu ergänzen. Dies ist mit dem Entwurf der Planung umgesetzt worden.

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.

2023-01-19 15:37

RAe NELL &amp; VOSS +49 4131 44291 &gt;&gt; 03882539319

P 3/7

- 3 -

fügen, 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 Begründung des Entwurfs zwar – anders als in der Begründung des Vorentwurfs – angesprochen worden. Die Begründung geht aber den dadurch aufgeworfenen Fragen nicht in der gebotenen Weise näher nach. Sie begnügt sich stattdessen mit der Feststellung, dass die Gemeinde keine Handhabe habe, den Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme festzustellen.

Das ist verfehlt. Denn auf den genauen Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme kommt es nicht an. Vielmehr ist davon auszugehen, dass alle Ferienwohnungen, die im Zeitpunkt unmittelbar vor Inkrafttreten der Veränderungssperre in dieser Weise genutzt werden sind, planungsrechtlich materiell zulässig waren und daher Bestandsschutz genießen. Diese Ferienwohnungen hätte die Gemeinde durchaus feststellen können.

b) Ein gravierender Mangel der durchgeführten Bestandsaufnahme besteht darin, dass zwischen Wohnungen zum dauernden Bewohnen einerseits und Zweitwohnungen andererseits nicht unterschieden worden ist. Die beiden Wohnungarten sind in der zeichnerischen Darstellung des Ergebnisses der Bestandsaufnahme ohne Unterscheidung in derselben Farbe dargestellt. Bei allen Grundstücken, auf denen sich eine oder mehrere Wohnungen zum dauernden Bewohnen oder eine oder mehrere Zweitwohnungen befinden, sind lediglich die Buchstaben DW (für „Dauerwohnen“) angegeben. Die Zweitwohnungen sind insoweit überhaupt nicht berücksichtigt. Deshalb ist der Bestandsaufnahme nicht zu entnehmen, dass sich z.B. auf den Flurstücken [REDACTED] keine Wohnungen zum dauernden Bewohnen, sondern Zweitwohnungen befinden.

Die Unterscheidung wäre deshalb dringend geboten gewesen, weil sie von erheblicher Bedeutung für die Frage ist, ob das städtebauliche Konzept, welches mit der Planung verfolgt werden soll, unter den bestehenden Verhältnissen überhaupt realisierbar sein kann.

c) Im Rahmen der Bestandsaufnahme wäre es außerdem auch geboten gewesen, im Einzelnen zu ermitteln, in welchen vorhandenen Gebäuden mehrere Wohnungen vorhanden sind, von denen eine „in der Geschossfläche untergeordnet“ ist. Ohne eine Bestandsaufnahme bezüglich dieser Frage kann die Gemeinde bezüglich der Konsequenzen der vorgesehenen Festsetzung für die Nutzung der einzelnen Grundstücke keine ordnungsgemäße Abwägung vornehmen.

Die Gemeinde hat mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln, die zumutbarer Weise angewendet werden können, eine Bestandserhebung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der Begründung sowie in einem Bestandsplan dokumentiert. Weiterhin hat die Gemeinde ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Bestandserhebung keinen Festsetzungscharakter hat und der materielle Bestandsschutz durch den Eigentümer nachzuweisen ist. Die Gemeinde hält an ihrer Aussage fest, dass sie keine Handhabe hat, den Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme sicher festzustellen. Der angesprochene Zeitpunkt vor Inkrafttreten der Veränderungssperre hat die Gemeinde mit der vorliegenden Bestandserhebung versucht zu ermitteln, indem die tatsächlichen Nutzungen erhoben wurden und die zurückgestellten Baugesuche (Veränderungssperre) berücksichtigt wurden.

#### Zu b)

Es sind in Warnkenhagen 5 Zweitwohnungen gemeldet. Auf die explizite Angabe, auf welchen Grundstücken sich diese befinden, verzichtet die Gemeinde aus Gründen des Datenschutzes. Zweitwohnungen sind für eine Person, die durch Warnkenhagen geht nicht ohne weiteres erkennbar. Insoweit unterscheiden sich Zweitwohnungen auch von Ferienwohnungen, da Ferienwohnungen bspw. durch Beschilderungen eine andere städtebauliche Wirkung aufweisen als Zweitwohnungen, die in ihrer optischen Wirkung nicht von Hauptwohnungen zu unterscheiden sind.

Die geringe Anzahl von Zweitwohnungen in Warnkenhagen verdeutlicht, dass das städtebauliche Konzept sehr wohl realisierbar und sogar geboten ist. Die Gemeinde bekommt mit der Festsetzung 1.4 des einf. Bebauungsplanes Nr. 26 überhaupt erst die Handhabe, weitere Zweitwohnungen zu unterbinden und somit das Dauerwohnen in Warnkenhagen langfristig zu verfestigen.

#### Zu c)

Die Gemeinde weist die Ausführungen zurück. Die Erhebung von geschossflächenscharfen Raumnutzungen innerhalb von Gebäuden kann eine Gemeinde nicht bewerkstelligen. Hierzu müsste sie Einblick in private Bereiche erwirken. Dies wäre zum einen rechtlich fragwürdig und darüber hinaus ein vollkommen unverhältnismäßiger Aufwand. Weiterhin hielte es die Gemeinde, sollen ihr Informationen zu geschossflächenscharfen Raumnutzungen vorliegen, aus Gründen des Datenschutzes für ausgeschlossen, derartige Informationen öffentlich zugänglich zu machen. Es wird auf die Kommentierung des BauGB verwiesen (Brügelmann/Gierke BauGB § 2 Rn. 271):

Nach den im Entwurf vorgesehenen Festsetzungen soll nur noch eine Ferienwohnung in einem Gebäude zulässig sein, und zwar nur unter der Einschränkung, dass es sich um eine „in der Geschossfläche untergeordnete“ Ferienwohnung handelt. Deshalb hätte auch insoweit eine Bestandsaufnahme über die tatsächlichen Verhältnisse erfolgen müssen, damit die Gemeinde sich darüber klar werden kann, in welchem Umfang sie entweder eine tatsächlich prägende Nutzung festsetzt oder eine Nutzung vorschreibt, die bisher im Plangebiet nur in geringem Umfang realisiert ist.

2. Das mit dem Vorentwurf verfolgte planerische Konzept ist in mehrfacher Hinsicht nicht ausreichend durchdacht.
  - a) Zugelassen werden sollen „Fremenzimmer“, die keine Ferienwohnung darstellen, und zwar mit der Einschränkung, dass nur ein „Fremenzimmer“ pro Gebäude zulässig sein soll.  
Der Zulassung dieser Nutzungsart liegen überholte Vorstellungen zugrunde, die die Entwicklung des Bedarfs im Fremdenverkehrsbereich offensichtlich nicht berücksichtigen. Für „Fremenzimmer“, die keine Ferienwohnungen darstellen, sondern sich innerhalb von dauernd bewohnten Wohnungen oder Einfamilienhäusern befinden, gibt es keinen Bedarf.
  - b) Ob es im Plangebiet einen ausreichenden Bedarf für dauernd bewohnte Häuser und Wohnungen gibt, der die erheblichen Einschränkungen der bisher nach materiellem Recht genehmigungsfähigen Ferienhaus- und Ferienwohnungsnutzung rechtfertigt, ist erkennbar nicht geprüft worden.
  - c) In der Begründung des Entwurfs wird ausgeführt, dass das „Ferienwohnen“, welches „zu einem gewissen Anteil bereits das soziale Leben in der Ortslage prägt“, von der Gemeinde „in einem geordneten Maß nicht als schädigend“ angesehen wird und dass die „real existierenden Verhältnisse“, zu der die Ferienwohnungsnutzung gehört, nicht ignoriert werden sollen. Die Gemeinde will nach der Aussage in der Begründung lediglich negativen Tendenzen, die sich bisher angedeutet haben, entgegenwirken.  
Dem trägt das planerische Konzept aber nicht Rechnung. Soweit die vorgesehenen Festsetzungen dazu führen, dass die bisher tatsächlich ausgeübte Ferienwohnungsnutzung stark zurückgedrängt wird und nur zu einem sehr kleinen Teil fortgesetzt werden kann. Die vorgesehenen Festsetzungen werden daher zu Ergebnissen führen, die dem in der Begründung des Entwurfs zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen der Gemeinde nicht entsprechen.

*„Die Gemeinde hat zur Abschätzung diejenigen Ermittlungen anzustellen, die von ihr nach den Maßstäben praktischer Vernunft in der konkreten Planungssituation angemessenen Weise verlangt werden können.“*

In diesem Zusammenhang auch BeckOK BauGB/Dirnberger BauGB § 1 Rn. 142-152:

*„Dabei mag das notwendige Abwägungsmaterial tendenziell eher weit als eng abgegrenzt werden müssen. Dennoch bedarf es einer sachgerechten Beschränkung. Ein Planer kann nicht schlechthin „alles“ berücksichtigen müssen; dies wäre offensichtlich nicht erfüllbar und damit lebensfremd.“*

#### Zu 2a)

Die Gemeinde stellt klar, dass Fremenzimmer oder in der Geschossfläche untergeordnete Ferienwohnungen zulässig sind.

Die Gemeinde hat begründet, warum sie lediglich das eigentümerbegleitete Ferienwohnen zulassen möchte. Die Vermeidung von Nutzungskonflikten kann so erreicht werden. Die Vermietung von Räumen bzw. Ferienwohnungen in Gebäuden, in den die Vermieter selbst wohnen, ist im Ostseeraum, entgegen den nebenstehenden Darstellungen, gängige Praxis und wird durchaus nachgefragt. Die Gemeinde möchte die touristischen Nutzungen und insbesondere auch Ferienhäuser in Groß Schwansee konzentrieren.

#### Zu b)

Der generelle Bedarf an Dauerwohnraum kann bei der Betrachtung der aktuellen Nachfrage nach Wohnbauland, auch in der Gemeinde Kalkhorst, nicht bezweifelt werden. Die Gemeinde reagierte bereits mit weiteren Bauleitplanungen auf den bestehenden Bedarf an Dauerwohnungen. In Orten an der Ostseeküste kommt es, in Warnkenhagen wie auch in diversen anderen Orten, zu Umwidmungen von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen, weil Ferienwohnungen oftmals lukrativer zu betreiben sind. Dabei werden ortsansässige Bewohner schleichend verdrängt. An einer fehlenden Nachfrage nach Dauerwohnungen fehlt es nicht. Vielmehr verknüpft sich aus den genannten Gründen das Angebot an Dauerwohnungen in Orten an der Ostseeküste.

Zu c)

Das planerische Konzept trägt den verschiedenen Belangen in angemessener Weise Rechnung. Die Gemeinde hat verschiedenste Möglichkeiten vom generellen Ausschluss von Ferienwohnungen über die ausnahmsweise Zulässigkeit bis zur horizontalen Gliederung diskutiert. Unter Berücksichtigung der privaten Belange wurden Ferienwohnungen als in der Geschossfläche untergeordnet zugelassen. Dies dient auch der Reduktion bodenrechtlicher Spannungen, da bei dem eignertümerbegleiteten Ferienwohnen eine soziale Kontrolle ausgeübt wird.

- 5 -

- d) Mit der Planung wird ein städtebauliches Ziel verfolgt, das in der Begründung (Ziffer 2.2 Satz 2) wie folgt formuliert ist:

„Der Charakter als organisch gewachsene Ortschaft mit attraktivem Wohnraum in der Nähe zur Ostseeküste soll als Dauerwohnraum für Familien erhalten bleiben.“

Gerade im Hinblick darauf wäre es unumgänglich gewesen, im Rahmen der Bestandsaufnahme zu prüfen, inwieweit die vorhandenen Wohnungen tatsächlich noch als „Dauerwohnraum für Familien“ genutzt werden. Nur soweit das der Fall ist, kann diese Situation „erhalten“ werden.

Tatsächlich ist der Charakter, der nach dem von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Ziel „erhalten“ werden soll, schon längst nicht mehr vorhanden, was sehr deutlich würde, wenn nicht nur alle Ferienwohnungen, sondern auch alle Zweitwohnungen treffend berücksichtigt (und nicht bei den zum Dauernwohnen genutzten Wohnungen mitgezählt) würden.

- e) Die Problematik, die sich aus den bestandsgeschützten Ferienwohnungen ergibt, ist zwar in der Begründung erwähnt, in die städtebaulichen Überlegungen aber nicht sachgerecht einbezogen worden. Die Begründung dürfte so zu verstehen sein, dass die Gemeinde davon ausgeht, dass die meisten vorhandenen Ferienwohnungen Bestandsschutz haben, dessen Voraussetzungen im Einzelfall vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu beweisen sind. Wenn deshalb davon ausgegangen wird, dass die meisten vorhandenen Ferienwohnungen weiter in dieser Weise genutzt werden können, obwohl sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, kann das städtebauliche Konzept ohnehin nicht realisiert werden.

3. Auch die planungsschadensrechtlichen Konsequenzen einer Inkraftsetzung des derzeitigen Entwurfs sind nicht in der gebotenen Weise ausreichend geprüft worden.

- 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

#### Zu d)

Die Ausführungen in der Stellungnahme sind verkürzt und stellen ein falsches Bild von Warnkenhagen dar. Es gibt in Warnkenhagen lediglich 5 gemeldete Zweitwohnsitze, so dass nicht behauptet werden kann, es gäbe keinen Wohncharakter zu erhalten. In Warnkenhagen sind durchaus Familien und weitere dauerhaft ansässige Bewohner vorhanden. Diese Nutzungen gilt es zu erhalten und darüber hinaus gilt es auch die Wohnfunktion langfristig zu stärken und auszubauen. Es ist städtebaulich geradezu geboten, ein unkontrolliertes Umwidmen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen zu regulieren, da ansonsten ein historisches Bauerndorf, das organisch gewachsen ist, zu einem touristifizierten Feriendorf umgestaltet werden könnte und jeglichen attraktiven Charakter verlöre.

#### Zu e)

Die Gemeinde widerspricht den Ausführungen der Stellungnahme. 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. Gerade mit dem Verzicht auf den erweiterten Bestandsschutz ist eine langfristige Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes realisierbar.

2023-01-19 15:37

RAe NELL &amp; VOSS +49 4131 44291 &gt;&gt; 03882539319

P 6/7

- 6 -

§ 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. Soweit die Nutzung von Ferienwohnungen aufgrund des Bestandsschutzes fortgesetzt werden kann, würde eine zu entschädigende Wertminderung zwar noch nicht automatisch und sofort eintreten. Das wäre aber jedenfalls dann der Fall, wenn genehmigungsbedürftige Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen wegen entgegenstehender Festsetzungen nicht realisiert werden könnten.

b) Nach § 42 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB bestünde darüber hinaus 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.

Auf diesen wesentlichen Gesichtspunkt ist bereits in meiner Stellungnahme zum Vorentwurf hingewiesen worden. Die Gemeinde hat dazu in ihrer vorläufigen Abwägung die Auffassung vertreten, dass die sich daraus ergebenden Fragen im Einzelfall juristisch zu prüfen seien und von der Gemeinde im Planaufstellungsverfahren nicht geprüft werden könnten. Das ist nicht nachvollziehbar. Die Gemeinde kann insoweit juristischen Rat einholen. Es handelt sich um eine Frage, die für die Realisierbarkeit des städtebaulichen Konzepts und für die Konsequenzen, die sich aus der Inkraftsetzung

### Zu 3a)

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.

### Zu b)

Die Gemeinde hat sich mit einer Entschädigungspflicht für die Aufhebung oder Änderung einer bisher (noch) nicht ausgeübten, aber materiell-rechtlich genehmigungsfähigen Nutzung innerhalb der 7-Jahresfrist auseinandergesetzt. Würde die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung gemäß § 42 Abs. 2 BauGB nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Voraussetzung hier auszuschließen ist, da die nach § 34 Abs. 1 BauGB gegebenen Nutzungsmöglichkeiten im jetzigen Geltungsbereich bereits seit mehr als 7 Jahren bestehen. Erfolgt die Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung erst nach Ablauf der 7-Jahresfrist, kann der Eigentümer nach § 42 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nur noch eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen.

2023-01-19 15:37

RAe NELL &amp; VOSS +49 4131 44291 &gt;&gt; 03882539319

P 7/7

- 7 -

des Bebauungsplans ergeben, von größter Bedeutung ist. Die Frage kann im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren nicht offen bleiben.

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-tretenden Wertminderungen für die Grundstücke der betroffenen Eigentümer nach § 42 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entschädigungspflichtig. Aus dem Umstand, dass die Ge-meinde sich mit dieser Frage im Planaufstellungsverfahren nicht näher befassen will, ergibt sich ein weiterer Abwägungsfehler.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt Dr. Nell

Die Gemeinde weist den Vorwurf, dass der Planung „kein durchdachtes planerisches Konzept und keine ordnungsgemäße Abwägung“ zugrunde liegt, ent-schieden 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 (insbesondere Groß Schwansee) einerseits und Dauerwohnen (u.a. Warnkenhagen) andererseits im Gemeindegebiet zu definieren.

Die Gemeinde hat sich mit unzähligen Belangen befasst und diese in eine Abwägung eingestellt. Exemplarisch seien hier nochmals die folgenden Punkte aufgelistet:

- Durchführung diverser Methoden zur Bestandserhebung
- Prüfung der Planvariante Ferienwohnungen generell unzulässig
- Prüfung der Planvariante Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig
- Prüfung einer horizontalen Gliederung der Ortslage Warnkenhagen
- Auseinandersetzung mit materiellem und formellem Bestandsschutz
- Auseinandersetzung mit dem erweiterten Bestandsschutz
- Behandlung der Frage, ob Entschädigungsansprüche ausgelöst wer-den

Die Gemeinde hat eine äußerst umfangreiche Erhebung des Abwägungsmate-rials betrieben und zahlreiche Planungsvarianten diskutiert. Insgesamt wurde ein erheblicher Aufwand betrieben, um auf alle vorgebrachten Belange ange-messen zu reagieren und diesen gerecht zu werden. Daher weist die Gemeinde die nebenstehenden Ausführungen entschieden zurück.