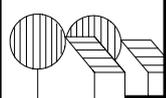
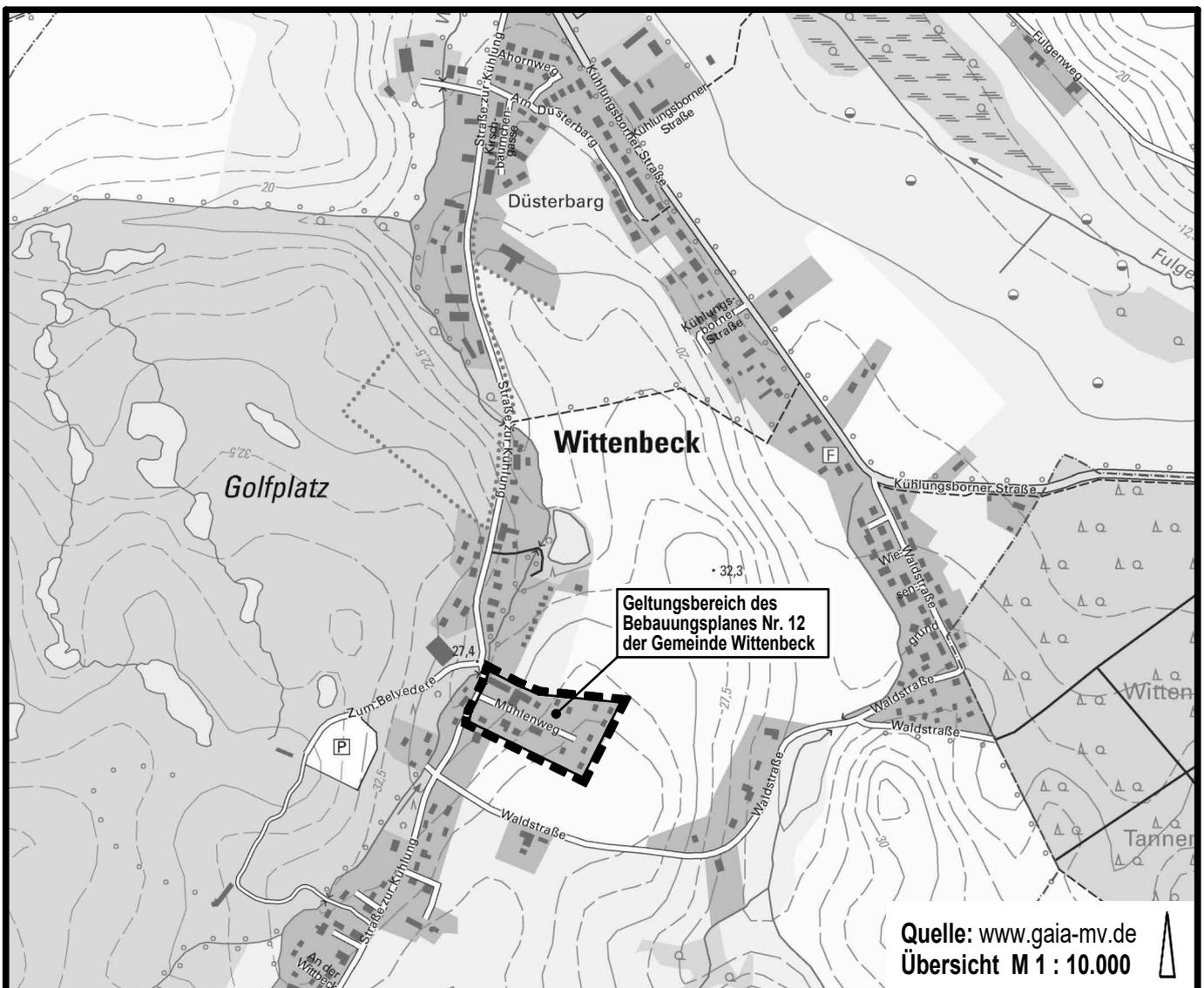


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 DER GEMEINDE WITTENBECK FÜR DAS GEBIET AM MÜHLENWEG



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 22. Februar 2022

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur **Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet am Mühlenweg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsgegenstand	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.3 Planverfahren	4
1.3.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	4
1.3.2 Sicherung der Planung – Veränderungssperre	5
1.4 Plangrundlage	6
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2. Grundlagen der Planung	6
2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.2 Raumordnung und Landesplanung	6
2.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	7
2.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte	7
3. Ausgangssituation	8
3.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	8
3.2 Erschließung und Verkehr	8
3.3 Naturräumlicher Bestand	8
3.4 Ver- und Entsorgung	9
4. Planungskonzept/ Planinhalt	9
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2 Nutzungskonzept	10
4.3 Planfestsetzungen	10
4.3.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.3.2 Größe der Baugrundstücke	13
4.3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
4.3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15
4.4 Flächenbilanz	15
4.5 Hinweise und Empfehlungen	15
4.5.1 Lage in der Trinkwasserschutzzone	15
4.5.2 Artenschutzrechtliche Belange	15
5. Belange von Natur und Umwelt	16

6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	16
7.	Verfahrensdurchführung	16
7.1	Verfahrensablauf	16
7.2	Wesentliche Rechtsgrundlagen	17
TEIL 2	Ausfertigung	18
1.	Beschluss über die Begründung	18
2.	Arbeitsvermerke	18

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenbeck hat in ihrer Sitzung am 02.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet am Mühlenweg beschlossen. Das Plangebiet ist zum größten Teil bebaut und wird für Wohnzwecke und für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Wittenbeck und innerhalb der seit 01.12.1994 rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung. Der Gesetzgeber regelt nach § 34 Satz 1 BauGB, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde nimmt die geplante Errichtung eines Gebäudes mit 14 Ferienwohnungen und 14 PKW-Stellplätzen zum Anlass, die im Plangebiet vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern und unerwünschten Umstrukturierungsprozessen und begonnenen Fehlentwicklungen innerhalb des Plangebietes durch eine entsprechend der örtlichen Situation (Bestand) ausgewogenen Planung entgegenzuwirken.

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde besteht in der Sicherung der bestehenden städtebaulichen Strukturen und in der Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Dauerwohnnutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Eine Zunahme von Kapazitäten für die Fremdenbeherbergung und ein weiteres Verdrängen der Wohnnutzung durch die Erholungsnutzung, was innerhalb der derzeitigen Bestandssituation durchaus zu befürchten wäre, ist nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde. In Bezug auf die verkehrliche Anbindung ist hier eine Bebauung nur in dem Rahmen zulässig, wie dies durch die Breite und den vorhandenen Ausbau der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche möglich ist.

Die dargestellten positiven Planungsziele, die einen Teilbereich der rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung betreffen, machen die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der „Straße zur Kühlung“ innerhalb der Ortslage Wittenbeck und unterscheidet sich von der ansonsten eher straßenbegleitenden Bebauung durch ein Hineinragen in die Landschaft.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das bebaute Grundstück an der Straße zur Kühlung Haus Nr. 13/13A und die zugehörigen Grundstücksflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke Mühlenweg 5, 6, 7, 8 und 9 und die daran angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft,
- im Süden: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Mühlenweg 9, 10, 11, 12, 13 und 14 und die daran angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft sowie das bebaute Grundstück Waldstraße Nr. 12,
- im Westen: durch die Straße zur Kühlung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha und betrifft folgende Grundstücke der Gemarkung Wittenbeck, Flur 1: Flurstücke: 62/2, 62/3, 62/4, 63, 64/4, 64/5, 64/6, 64/7, 64/8, 65, 66/2, 66/3, 66/4, 67/1, 67/3, 67/4, 71/3, 71/4, 71/5, 71/6, 71/7, 71/8, 71/9, 71/10.

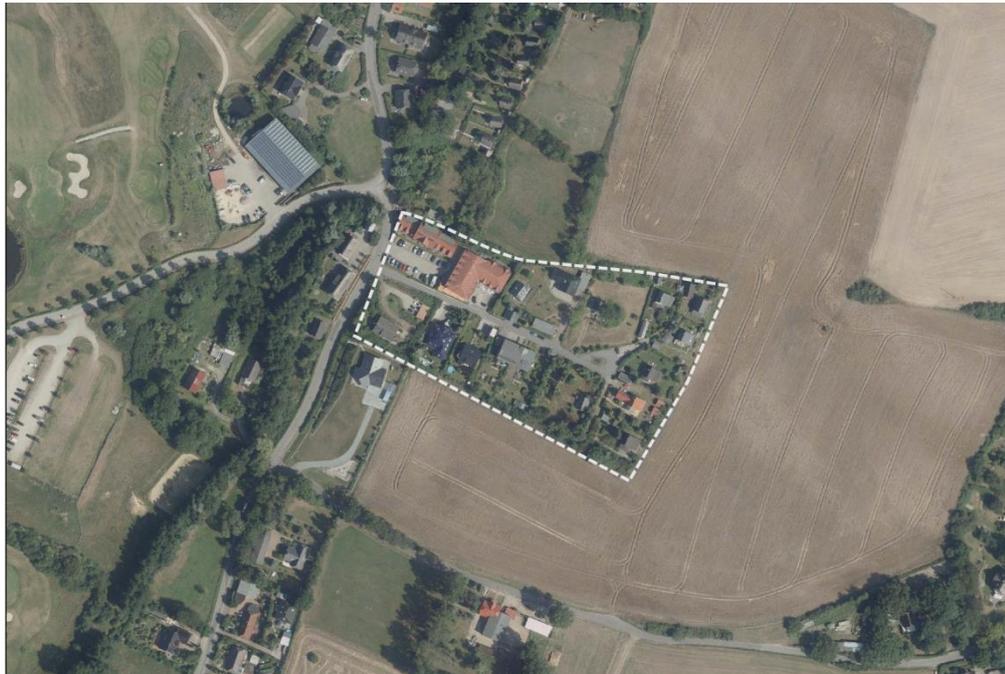


Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches auf dem Luftbild
Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2021

1.3 Planverfahren

1.3.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Um das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchführen zu können, muss es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln. Hierbei unterscheidet der Gesetzgeber zwischen drei Möglichkeiten - die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung von Flächen und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Gemeinde Wittenbeck sieht hier den Fall einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung als gegeben an. Es handelt sich mit dieser bestandsorientierenden Planung um die Erhaltung und Fortentwicklung eines bestehenden Ortsteils.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann auf Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen oder auf Bebauungspläne der Innenentwicklung die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festsetzen.

Mit diesem Bebauungsplan wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt und auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet. Es werden somit keine Neuversiegelungen bzw. zusätzlichen Versiegelungen begründet, sondern diese sind bereits aufgrund und im Rahmen des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB zulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 19.018,80 m², so dass die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben ist. Andere in einem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang stehende Bebauungspläne werden nicht aufgestellt. Eine Kumulation ist somit nicht zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb und in ausreichender Entfernung zu den in der Umgebung vorhandenen Natura 2000-Gebieten. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten.

Durch den einfachen Bebauungsplan ist nicht zu befürchten, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenbeck stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen (W6) dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3.2 Sicherung der Planung – Veränderungssperre

Derzeit liegen konkrete Bauanträge für den Neubau von Ferienwohnungen vor. Die Gemeinde Wittenbeck hat in ihrer Sitzung am 02.04.2020 zur Sicherung der Planungsziele beschlossen, eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die Veränderungssperre ist am 02.05.2020 in Kraft getreten. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 12.

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage wird die ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) mit Stand vom April 2021 verwendet. Die Plangrundlage wurde über das Amt Bad Doberan Land durch den Zweckverband „Kühlung“ zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wurden Gebäude aus dem Luftbild übernommen. Diese wurden gesondert gekennzeichnet.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende einfache Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Wittenbeck besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem einfachen Bebauungsplan wird eine Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das zukünftige Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Wittenbeck und innerhalb der seit 01.12.1994 rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Es besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für diese Fläche. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre das Plankonzept zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Dauerwohnnutzung nicht umsetzbar.

2.2 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V vom 27. Mai 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R) vom 22. August 2011. Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm konkretisiert und ausgeformt.

Die Gemeinde Wittenbeck befindet sich im Einzugsbereich des Mittelzentrums Bad Doberan und des Oberzentrums Rostock. Die Gemeinde Wittenbeck wird dem Nahbereich des Grundzentrums der Stadt Kühlungsborn zugeordnet.

Unter diesem Gesichtspunkt sind die definierten Ziele der Siedlungsentwicklung gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock zu beachten. Gemäß Programmsatz 4. 1. (3) (**Z**) ist der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Der besonderen Attraktivität des küstennahen Raumes und dem daraus resultierenden hohen Siedlungsdruck für Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr und Erholung soll durch eine sensible Ausweisung von Siedlungsflächen – unter besonderer Berücksichtigung von Natur und Landschaft – entsprochen werden. Die Gemeinde Wittenbeck befindet sich im küstennahen Raum. Der gesamte Raum der Gemeinde Wittenbeck ist als Gebiet mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung, als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Aufgrund des beabsichtigten Ziels der Sicherung der Wohnfunktion geht die Gemeinde Wittenbeck davon aus, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit dieser Planung beachtet wurden.

2.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die Gemeinde Wittenbeck verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche W/6 dargestellt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 12 ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt, so dass von der verfahrenserleichternden Berichtigung des Flächennutzungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen werden kann. Die Gemeinde Wittenbeck besitzt keinen Landschaftsplan.

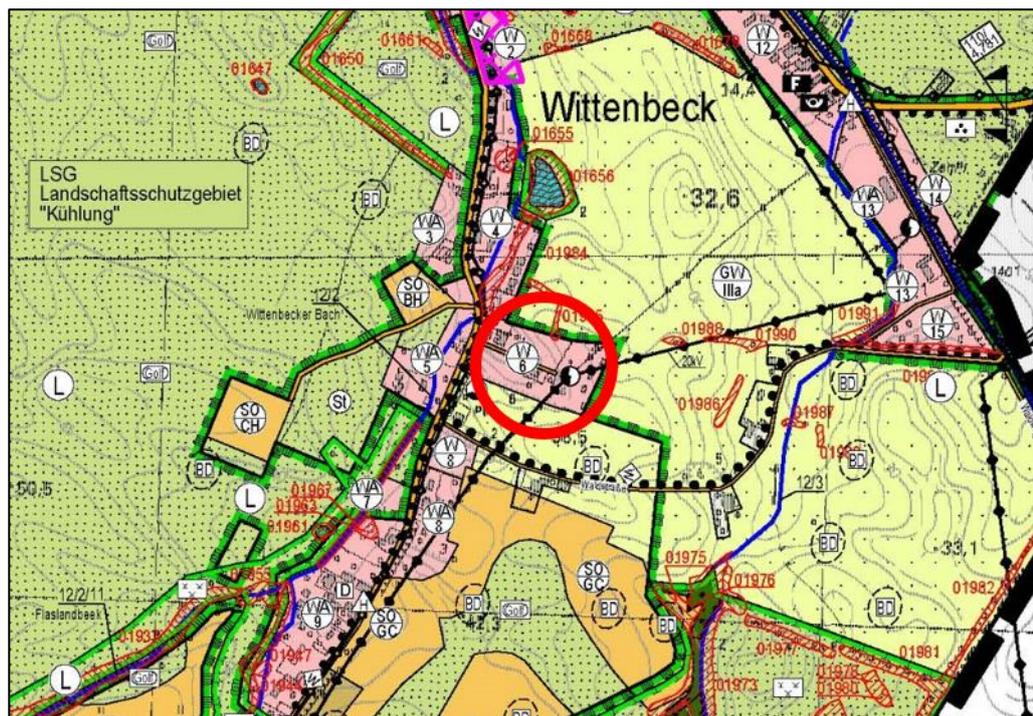


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Quelle: Amt Bad Doberan Land für die Gemeinde Wittenbeck

2.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Südlich des Plangebietes in ca. 1,0 km Entfernung befindet sich das GGB „Kühlung (DE 1836-302). Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten.

In nördlicher und südlicher direkter Angrenzung befindet sich das LSG „Kühlung“ (L 54a). Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die bestandssichernde Planung den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bastorfer Holm (MV_WSG_1836_01). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) einzuhalten.

3. Ausgangssituation

3.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Siedlungslage der Gemeinde Wittenbeck und ist über bestehende Straßen in das innerörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Die Grundstücke sind bereits bebaut. Innerhalb des Plangebietes sind Wohn- und Ferienutzungen im Bestand vorhanden. An der „Straße zur Kühlung“ 12 und 12a befindet sich das Landhaus am Grün. Hierbei handelt es sich um ein im Bestand vorhandenes Hotel als Betriebsform des Beherbergungsgewerbes mit dazugehörigem Restaurant und Wellnesseinrichtungen. Das Hotel wird über die „Straße zur Kühlung“ erschlossen. In diesem Bereich befinden sich auch die dazugehörigen Stellplätze.

Der Mühlenweg dient maßgeblich der Erschließung der Wohngrundstücke. Die Wohngrundstücke sind bebaut und durch eine Dauerwohnnutzung gekennzeichnet. Auf zwei Grundstücken wurde im Rahmen der durchgeführten Bestandsermittlung eine dem Wohnen untergeordnete Ferienwohnung bekannt gegeben. In der Regel befinden sich maximal zwei Wohnungen in dem Hauptgebäude auf einem Grundstück. Abweichend davon ist im Plangebiet ein Gebäude vorhanden, in dem der Tatbestand der Unterordnung der Ferienwohnungsnutzung gegenüber der Dauerwohnnutzung nicht gegeben ist. Es handelt sich um ein Gebäude mit vier baugenehmigten Ferienwohnungen und einer Dauerwohnung. Diese unterliegen dem Bestandschutz.

3.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist über die „Straße zur Kühlung“ erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über den Mühlenweg. Dieser ist im Bestand vorhanden und wurde so ausgebaut, dass der Zielverkehr der Wohnbebauung aufgenommen werden kann.

3.3 Naturräumlicher Bestand

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind überwiegend bebaut. Südlich ist das Plangebiet durch Großgrün und Heckenstrukturen von der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt. Ähnliche Abgrenzungen, jedoch in wesentlich geringerer Ausprägung sind zu den östlichen und nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen vorhanden. In nördlicher Angrenzung an das Plangebiet befindet sich senkrecht dazu eine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich auf den jeweiligen Baugrundstücken Siedlungshecken, Hausgärten und Einzelbäume, teilweise Großbäume. Die Gemeinde Wittenbeck besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V). Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Ausgeschlossen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen; Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie; und Pappeln im Innenbereich (vgl. § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V).

3.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und die Belange der Ver- und Entsorgung sind somit hinreichend geregelt. Die Ver- und Entsorgung der einzelnen Baugrundstücke ist gewährleistet.

Planungsgrundlage für die Löschwasserversorgung und den Löschwasserbedarf für den Grundschutz stellt das DVGW- Arbeitsblatt W 405 dar. Die Gemeinde Wittenbeck ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung verantwortlich. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist davon auszugehen, dass die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz gewährleistet ist.

4. Planungskonzept/ Planinhalt

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Ziel der Gemeinde Wittenbeck besteht im Erhalt der städtebaulichen Struktur der Bebauung am Mühlenweg und der Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung im Plangebiet.

Die Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung dient dem Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Gemeinde, da in zunehmendem Maße ein Verdrängen durch eine schleichende Umnutzung der Dauerwohnungen durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen in der Gemeinde zu verzeichnen ist. Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet mit Ausrichtung zum Mühlenweg ist kleinteilig und geprägt durch ein Hauptgebäude mit einer Hauptnutzung auf dem jeweiligen Grundstück und der Hauptnutzung dienende Nebengebäude und Nebenanlagen. Der Erhalt der Bebauungsstruktur ist hier Zielsetzung der Gemeinde. Zudem ist eine Begrenzung der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden vorgesehen, die geeignet ist, die Bebauungsstruktur zu erhalten. Die Sicherung der Bebauungsstruktur begründet sich auch mit der Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen und die Einbindung der Bebauung in die Landschaft.

Mit dem einfachen Bebauungsplan handelt es sich um eine bestandsorientierende Planung zur Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen.

4.2 Nutzungskonzept

Die Gemeinde Wittenbeck stellt diesen Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung auf. Die getroffenen Festsetzungen zur Regelung der Art der baulichen Nutzung werden durch die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden und der Mindestgröße der Baugrundstücke ergänzt und stellen ausschließlich auf die zu sichernden Planungsziele ab.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB. Ein geplantes Vorhaben muss sich hinsichtlich dieser Beurteilungsmaßstäbe in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Bebauungsplan wird somit als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Der Beherbergungsbetrieb am Eingang des Plangebietes stellt hier einen maßstabssprengenden Baukörper mit Ausrichtung zur „Straße zur Kühlung“ dar und soll keine Vorbildwirkung entfalten. Hierbei ist maßgeblich, dass es sich bei dem Hotel um eine einzelne Nutzung direkt an der Zufahrt zum Plangebiet handelt, die sich wesentlich von der in der Umgebung vorhandenen und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Bebauung in Kubatur und Maßstäbigkeit unterscheidet. Für Beurteilungen im Rahmen des Einfügungsgebotes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, ist dieser Bauungskomplex aus Sicht der Gemeinde nicht heranzuziehen, sondern eher als maßstabssprengende Bebauung zu betrachten.

Unter diesem Gesichtspunkt wurden weitergehende Regelungen als über die getroffenen Festsetzungen hinaus im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht getroffen, da die Planungsziele durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und der Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden sowie die Mindestgröße der Baugrundstücke gesichert werden können. Von einer Überregulierung hat die Gemeinde Wittenbeck abgesehen, so dass mögliche Entwicklungsspielräume der Grundstückseigentümer innerhalb des Einfügungsgebotes nach § 34 Abs. 1 BauGB erhalten bleiben.

4.3 Planfestsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6, 9 und 10 BauNVO)

Das Planungsziel der Gemeinde besteht in der Sicherung und dem Erhalt der städtebaulichen Strukturen und der dauerhaften Wohnnutzung. Zur Erreichung des Planungsziels erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Damit wird sichergestellt, dass neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch andere mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind und der vorhandene Wohnstandort gesichert werden kann.

Für die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen trifft die Gemeinde folgende Festsetzungen.

Textliche Festsetzung 1.2

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Textliche Festsetzung 1.3

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind und der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung baulich von untergeordneter Bedeutung sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO), ausnahmsweise zulässig.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO berücksichtigt werden. Hierzu gehören sowohl das im Bestand vorhandene Hotel als Betriebsform des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO.

Ferienwohnungen werden in § 13a BauNVO geregelt. Ferienwohnungen sind demnach Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Sie gehören und in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Abweichend davon können Räume, insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gehören.

Die neben dem Hotel im Plangebiet vorhandenen Ferienwohnungen, die die Anforderung der Unterordnung gegenüber der Hauptnutzung Wohnen erfüllen, können somit berücksichtigt werden. Demnach muss in einem Wohngebäude die auf Dauer angelegte Wohnnutzung gegenüber der Ferienwohnung dominieren.

Für die ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen wird hier die Unterordnung gegenüber der Hauptnutzung des Dauerwohnens deutlich herausgestellt. Dies dient der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes mit dem Schwerpunkt der Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung.

Hilfsweise wird für ein auf einem Grundstück stehendes separates Ferienhaus der Begriff der Unterordnung in Anlehnung an § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO herangezogen. Somit wäre ein freistehendes Ferienhaus auf einem Grundstück ausnahmsweise dann zulässig, wenn es sich in seiner Grundfläche und Baumasse der vorhandenen Hauptnutzungsart unterordnet. Das trifft auf das im Plangebiet vorhandene und baugenehmigte Ferienhaus vollumfänglich zu.

Mit dieser Festsetzung wird dem Fortschreiten der aus der Sicht der Gemeinde begonnenen Fehlentwicklung im Plangebiet entgegengewirkt und die Rahmenbedingungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen werden geregelt.

Textliche Festsetzung 1.4

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

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 Tankstellen

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

Von den ausgeschlossenen Nutzungen können neben einem hohen Flächenverbrauch in der Regel Frequentierungen erwartet werden, die in der Lage sind, gebietsunverträgliche Störungen hervorzurufen. Mit dem Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können verkehrliche und ggf. schalltechnische nachbarschaftliche Konfliktpotenziale vermieden werden. Zudem ist das Gebiet aufgrund seiner Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bastorfer Holm als Standort für eine Tankstelle zusätzlich ungeeignet.

Textliche Festsetzung 1.6

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird für die auf dem Flurstück 66/5 vorhandenen Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO erweiterter Bestandschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Eine nach diesem Bebauungsplan weder allgemein noch ausnahmsweise zulässige Erneuerung, Änderung und Erweiterung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Anzahl der Wohnungen in dem Gebäude nicht erhöht wird. Ferienwohnungen nach § 13a Satz 1 BauNVO gehören nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben.

Im Plangebiet befindet sich ein Gebäude mit baugenehmigten Ferienwohnungen, die sich der Hauptnutzungsart in dem Gebäude nicht unterordnen, sondern die die Hauptnutzungsart in dem Gebäude darstellen. Es handelt sich hierbei um Ferienwohnungen die zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gehören und somit eine in dem Plangebiet unzulässige Nutzung darstellen. Für dieses Grundstück wird somit eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen.

Textliche Festsetzung 1.5

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Wittenbeck haben, nicht hingegen Zweitwohnungen, zulässig.

Die Gemeinde macht von der Möglichkeit nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gebrauch, eine bestimmte Unterart der allgemein zulässigen Wohnnutzung in Wohngebäuden, die Nutzung als Zweitwohnung, innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes auszuschließen. Die städtebaulichen Auswirkungen von Zweitwohnungen unterscheiden sich deutlich von denen der Hauptwohnungen. Hierbei handelt es sich maßgeblich um die Zweitwohnungen, die Freizeitwohnzwecken dienen und nicht einer dauerwohnlichen Nutzung entsprechen. Wie bereits innerhalb der bebauten Ortslage vorhanden, erfolgt

eine schleichende Verdrängung der Dauerwohnnutzung durch Zweitwohnungen für die Nutzung zu Freizeitwohnzwecken oder eine Verdrängung der Dauerwohnnutzung durch Ferienwohnungen. Das zur Verfügung stellen einer Zweitwohnung durch den Eigentümer an einen ständig wechselnden Personenkreis grundsätzlich oder auch nur für einen bestimmten Zeitraum kann von sich aus auf jeden Fall nicht ausgeschlossen werden.

Die negativen städtebaulichen Folgen, wie fehlende intakte nachbarschaftliche Strukturen, fehlende soziale Bezüge sind durch Zweitwohnungen i.d.R. zu erwarten. Die für ein Wohngebiet typischen sozialen Kontakte gehen verloren und es entstehen diese auch nicht. Dies bedeutet die Ausbildung einseitiger Bevölkerungs- und Nutzungsstrukturen in einem Allgemeinen Wohngebiet und steht somit der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen entgegen. So führen Zweitwohnungen bei der Versorgung mit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und für Hinzuziehende zu einer Verknappung von Wohnraum und damit verbunden zu steigenden Grundstückspreisen und Wohnungsmieten. In den „sogenannten Spitzenzeiten“ kommt es zu einer Überbeanspruchung der örtlichen Infrastruktur und der Ver- und Entsorgung, in der übrigen Zeit kommt es dagegen zu einer Verödung innerhalb des Wohngebietes, verbunden mit einer dann unzureichenden Auslastung der vorzuhaltenden Infrastruktureinrichtungen.

Ohne einen Ausschluss von Zweitwohnungen zu Freizeitwohnzwecken wären in dem Allgemeinen Wohngebiet neben den Dauerwohnungen (Hauptwohnungen) Zweitwohnungen (Nebenwohnungen) zu Freizeitwohnzwecken allgemein zulässig. Es ergibt sich aus Sicht der Gemeinde aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Auswirkungen von Hauptwohnungen und Zweitwohnungen (Nebenwohnungen) ein erkennbarer Regelungsbedarf. Mit der Sicherung des Dauerwohnens in dem Plangebiet sollen die negativen städtebaulichen Folgen und deren soziale Folgen wie fehlende Nachbarschaften und mangelnde Identifikation der Bewohner mit dem Wohnquartier vermieden werden.

4.3.2 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Textliche Festsetzung 2

In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die Größe der Baugrundstücke 750 m² nicht unterschreiten. Bestehende Baugrundstücke mit geringerer Größe unterliegen dem Bestandsschutz.

Die Größe der Baugrundstücke wird festgesetzt, um unerwünschten Umstrukturierungsprozessen in dem bebauten Gebiet entgegenzuwirken. Das Hinzukommen von größeren Mehrfamilienhäusern, die bisher nicht typisch sind, kann das Baugebiet in seiner städtebaulichen Struktur verändern und zu einer Überlastung der vorhandenen Erschließungsanlagen führen. Einer Aufteilung der Grundstücke in zu kleine Parzellen und der Schaffung einer größtmöglichen Anzahl von Baugrundstücken wird entgegengewirkt. Die Belange der vorhandenen Erschließung wirken limitierend.

Für bestehende Baugrundstücke, die aufgrund ihrer geringeren Größe von der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße abweichen, gilt der Bestandsschutz. Es

handelt sich hierbei um die Grundstücke Mühlenweg Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6, die durch einen Stichweg erschlossen werden.

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

Textliche Festsetzung 3.1

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Die Zahl der Wohnungen wird je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Ausgenommen davon wird für das Grundstück mit der Fremdkörperfestsetzung die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf 5 Wohnungen beschränkt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung und des damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehrs festzulegen. Zur Wahrung des Gebietscharakters und der Sicherung und Entwicklung einer für das Gebiet kleinteiligen Bebauungsstruktur, entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Situation, wird festgesetzt, dass die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf zwei Wohnungen und auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt wird.

In Bezug auf die verkehrliche Anbindung ist hier eine Bebauung nur in dem Rahmen gegeben und möglich, wie dies durch die Breite der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche möglich ist.

Textliche Festsetzung 3.2

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 375 m² nachzuweisen. Bestehende Baugrundstücke mit geringerer Größe unterliegen dem Bestandsschutz.

Zusätzlich zur Festsetzung der Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird festgesetzt, dass je Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 375 m² nachzuweisen ist. Die Festsetzung wurde getroffen, um bei der Zulässigkeit von mehreren Gebäuden auf einem Baugrundstück dem Entstehen von überdimensionierten Mehrfamilienhäusern entgegenwirken zu können. Ziel ist es, unerwünschte Umstrukturierungsprozesse innerhalb des Plangebietes zu vermeiden und die städtebauliche Struktur des Gebietes mit einer kleinteiligen Wohnbebauung zu erhalten und zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan soll der aus Sicht der Gemeinde begonnene Fehlentwicklung im Plangebiet entgegengewirkt werden. Im Plangebiet soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes gewahrt werden, welches sich bisher als Eigenheimgebiet mit bis zu zwei Wohnungen je Wohngebäude darstellt. Die beginnende Fehlentwicklung wird als baugenehmigte und im Bestand vorhandene Nutzung beachtet. Diese soll jedoch keine Vorbildwirkung für das Plangebiet entfalten und die städtebauliche Eigenart des Gebietes soll gewahrt werden und nicht durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändert werden.

4.3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen vollständig erschlossen. Die innergebietliche Erschließungsstraße Mühlenweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen bleiben als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung unverändert. Ein zusätzlicher Ausbau ist nicht vorgesehen. In der Entwurfsphase kann über eine Veränderung/ Verbreiterung der Verkehrsflächen auf der Grundlage eines Lage- und Höhenplanes entschieden werden.

4.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 12 beträgt ca. 19.018,80 m². Für den einfachen Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Fläche	Flächen in m ²	
Baugebietsfläche		17.529,20
▪Allgemeines Wohngebiet	17.529,20	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		1.489,60
Räumlicher Geltungsbereich		19.018,80

4.5 Hinweise und Empfehlungen

4.5.1 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bastorfer Holm. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind einzuhalten.

4.5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Bei einem geplanten Umbau oder Abriss der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

5. Belange von Natur und Umwelt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches der Gemeinde Wittenbeck. Der vorliegende Bebauungsplan regelt als städtebauliche Zielsetzung die Art der baulichen Nutzung im Plangeltungsbereich. Auf eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden. Der Bebauungsplan bezieht sich ausschließlich auf Flächen, die nach § 34 BauGB beurteilt werden. Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und/ oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen. Die Neuerrichtung baulicher Anlagen auf bisher unbebauten Grundstücksflächen ist somit nur gegeben, wenn dies nach § 34 BauGB bereits vorher zulässig gewesen wäre und wenn es nunmehr den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht widerspricht. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die mit dieser Regelung verbundenen Möglichkeiten einer Bebauung im Plangeltungsbereich beschränken sich somit auf die Neuerrichtung baulicher Anlagen oder die Neuerrichtung einer baulichen Anlage nach Abgang eines Bestandsgebäudes z.B. durch Abriss oder Brand im Rahmen des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB.

Durch den Bebauungsplan sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Belange des Baumschutzes unterliegen der Einzelfallbetrachtung.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Planungsziel der Gemeinde besteht in der Sicherung der städtebaulichen Strukturen und dem Erhalt und der Sicherung der Dauerwohnnutzung in der bebauten Siedlungslage. Es handelt sich um eine bestandsorientierende Planung die mit der Entwicklung eines Wohngebietes die allgemeine Wohnnutzung sichert und diese vor größeren Störungen und Immissionskonflikten schützt. Entwicklungsmöglichkeiten sind innerhalb des Plangebiets im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes gegeben.

7. Verfahrensdurchführung

7.1 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Wittenbeck haben in der Sitzung am 02.04.2020 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 12 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

wird fortgeschrieben

7.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Wittenbeck liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet am Mühlenweg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

Wittenbeck, den

(Siegel)

.....
Dirk Stübs
Bürgermeister
der Gemeinde Wittenbeck

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Wittenbeck

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de