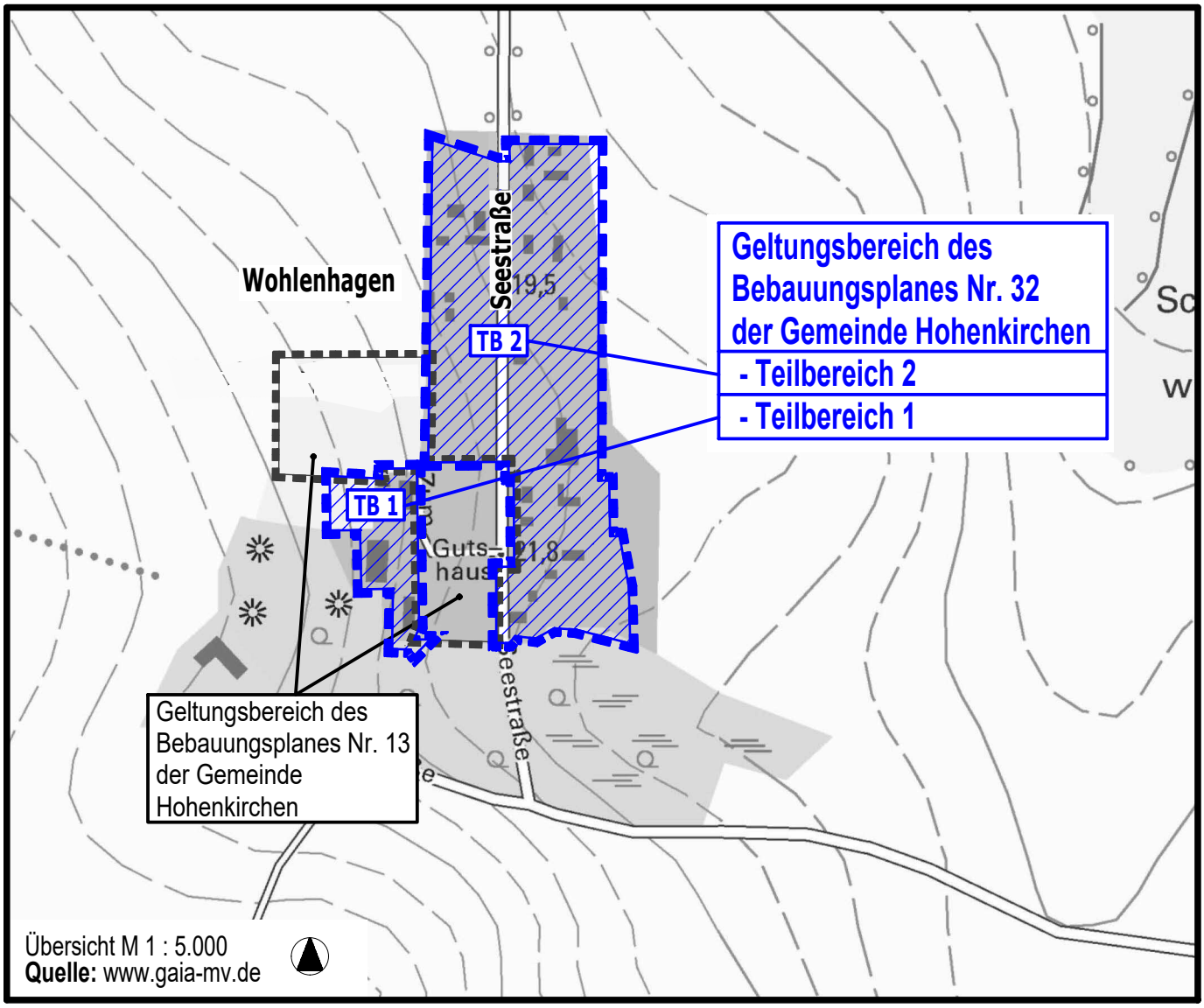
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG
ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 32
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN
„ORTSLAGE WOHLENHAGEN“

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 01. Februar 2023

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Hohenkirchen "Ortslage Wohlenhagen"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 4

1. Planungsgegenstand 4

1.1 Planungsanlass 4
1.2 Erforderlichkeit der Planung 5
1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches 5
1.4 Plangrundlage 6
1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen 6
1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes 7

2. Wahl des Planverfahrens 8

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 9

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V 9
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP WM 9
3.3 Flächennutzungsplan 10
3.4 Landschaftsplan 10
3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte 10
3.6 Satzung über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wohlenhagen 14

4. Beschreibung des Plangebietes 14

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 14
4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen 15
4.3 Technische Infrastruktur 17
4.3.1 Verkehrsinfrastruktur 17
4.3.2 Ver- und Entsorgung 18
4.4 Naturräumlicher Bestand 18
4.5 Sonstiges 18
4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet 18

5. Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen 18

5.1 Städtebauliches Konzept 18
5.2 Planungsalternativen 19

6. Inhalt des Bebauungsplanes 19

6.1 Art der baulichen Nutzung 19
6.2 Wald 22

6.3 Grünflächen 22

7. Örtliche Bauvorschriften 22

8. Klimaschutz 22

9. Immissionsschutz 23

9.1 Lärm 23
9.2 Gerüche 23

10. Verkehrliche Erschließung 23

11. Ver- und Entsorgung 23

12. Flächenbilanz 24

13. Nachrichtliche Übernahmen 24

13.1 Satzung über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wohlenhagen 24
13.2 Waldabstand 24

14. Hinweise ohne Normcharakter/ Empfehlungen 25

14.1 Bau-, Kunst- und Bodendenkmale 25
14.2 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden 25
14.3 Munitionsfunde 25
14.4 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen 26
14.5 Artenschutzrechtliche Belange 26
14.6 Gewässerschutz 27
14.7 Leitungsbestand 27

15. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung 27

15.1 Artenschutzrechtliche Belange 28
15.2 Ausgleichs- und Ersatzbelange 28

16. Wesentliche Auswirkungen der Planung 28

16.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung 28
16.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung 28
16.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen 29
16.4 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe 29
16.5 Verkehrliche Auswirkungen 29
16.6 Auswirkungen auf die Umwelt 29
16.7 Kosten 29

TEIL 2 Ausfertigung 30

1. Beschluss über die Begründung 30

2. Arbeitsvermerke 30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 der Gemeinde Hohenkirchen (Quelle: Gaia-mv.de mit Ergänzung durch Planungsbüro Mahnel) 6
Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen 10
Abb. 3: GGB "Wismarbucht" DE_1934-302 und Lage des Plangebietes, unmaßstäblich, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, mit Bearbeitung durch das Planungsbüro, Stand:03/2023 11
Abb. 4: Europaisches Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" DE_1934-401 und Lage des Plangebietes, unmaßstäblich, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, mit Bearbeitung durch das Planungsbüro, Stand:03/2023 11
Abb. 5: gesetzlich geschützte Biotope und Lage des Plangebietes, unmaßstäblich, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, mit Bearbeitung durch das Planungsbüro, Stand:03/2023 12
Abb. 6: gesetzlich geschützte Biotope und Lage des Plangebietes auf dem Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, mit Bearbeitung durch das Planungsbüro, Stand:03/2023 13
Abb. 7: Küsten- und Gewässerschutzstreifen lt. NatSchAG MV und Lage des Plangebietes, unmaßstäblich, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, mit Bearbeitung durch das Planungsbüro, Stand:03/2023 13
Abb. 8: Luftbild 2005 16
Abb. 9: Luftbild 2023 16
Abb. 10: Bestandsaufnahme der Art der baulichen Nutzung 17

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Hohenkirchen hat ihren Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet neu aufgestellt und die Zielsetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung dargestellt. Für die Ortslage Wohlenhagen, die sich in ca. 1 km zur Ostseeküste (Wohlenberger Wiek) entfernt befindet, besteht die städtebauliche Zielsetzung in der Sicherung und Entwicklung der Wohnutzung.

Mit der Aufnahme des § 13a in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Mai 2017 hat der Gesetzgeber für eine Klarstellung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen gesorgt. Die Ferienwohnungsnutzung ist nunmehr in den Baugebieten, in denen das Wohnen verankert ist, als zulässig oder ausnahmsweise zulässig geregelt worden. Die planungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von Ferienhäusern und Ferienwohnungen und eine Nutzungsmischung von Ferienwohnungen und allgemeinem Wohnen war in der Vergangenheit stets problembehaftet. Die Regelungen des § 13a BauNVO haben nun erkennbar eine Veränderung der Nutzungsstrukturen im Plangebiet zur Folge.

Die Gemeinde hat aufgrund der Entwicklungen in der Ortslage Wohlenberg in Bezug auf die Errichtung und Genehmigung von 11 Ferienhäusern im Jahr 2020 begründeten Anlass zu der Annahme, dass sich eine allmähliche Umwandlung in Ferienwohnen einstellen und das ehemals ausgewogene Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnen weiter zu ungunsten der Wohnnutzung kippen könnte. Die negativen städtebaulichen Folgen, wie fehlende intakte nachbarschaftliche Strukturen, fehlende soziale Bezüge sowie die sogenannten „Rollladensiedlungen“ durch vorübergehende insbesondere saisonale Leerstände der Gebäude sind für die Ortslage Wohlenhagen zu erwarten.
Es könnten noch weitere Ferienwohnungen in Wohlenhagen entstehen. Insbesondere die Lage von Wohlenhagen in Ostseenähe (ca. 1 km Entfernung zur Wohlenberger Wiek) macht den Ort für die Feriennutzung attraktiv.

Mit der seit dem 19.10.2002 rechtsverbindlichen "Satzung über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wohlenhagen" und der im Aufstellungsverfahren befindlichen 1. Änderung dieser Satzung ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde nicht umsetzbar.

Um einer weiteren Veränderung der Nutzungsstrukturen entgegenzuwirken, sollen mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entsprechende planungsrechtliche Vorgaben geschaffen werden, die die Wohnnutzung sichern und stärken. Einer schleichenden Verdrängung der Dauerwohnnutzung durch Ferienwohnen soll entgegengewirkt werden. Somit hat die Gemeindevertretung der Gemeinde

Hohenkirchen die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 32 für das Gebiet "Ortslage Wohlenhagen" beschlossen.
Die Gemeinde Hohenkirchen sieht in der Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 32 ein geeignetes planungsrechtliches Instrument zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung. Für weitergehende Festsetzungen mit dem Bebauungsplan sieht die Gemeinde zur Regelung der Bebauung sowie die Lage innerhalb des unbeplanten Innenbereiches derzeit kein Erfordernis.

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde besteht in der Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung in der Ortslage Wohlenhagen.
Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahmen soll der Bestand mit der Planung Berücksichtigung finden, d. h. dort wo sich bereits die Ferienwohnnutzung auf zusammenhängenden Flächen etabliert hat, soll auch diese entsprechende Berücksichtigung finden.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt im Plangebiet bislang nach geltendem Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 BauGB für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile unter Berücksichtigung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.
Da innerhalb des Plangebietes bereits Ferienhäuser errichtet wurden, sieht die Gemeinde hier ein dringendes Erfordernis, die Wohnnutzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern.

Zur Regelung der Art der baulichen Nutzung ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 umfasst die Ortslage Wohlenhagen und besteht aus zwei Teilbereichen (TB1 und TB2), die wie folgt begrenzt werden:

Teilbereich 1:
- im Norden: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13,
- im Osten: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13,
- im Süden: durch Waldflächen,
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft.

Teilbereich 2:
- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten: durch Flächen für die Landwirtschaft (östliche Grundstücksgrenze der Grundstücke an der Seestraße),
- im Süden: durch Waldflächen,
- im Westen: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13.

Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind nachfolgendem Übersichtsplan zu entnehmen.

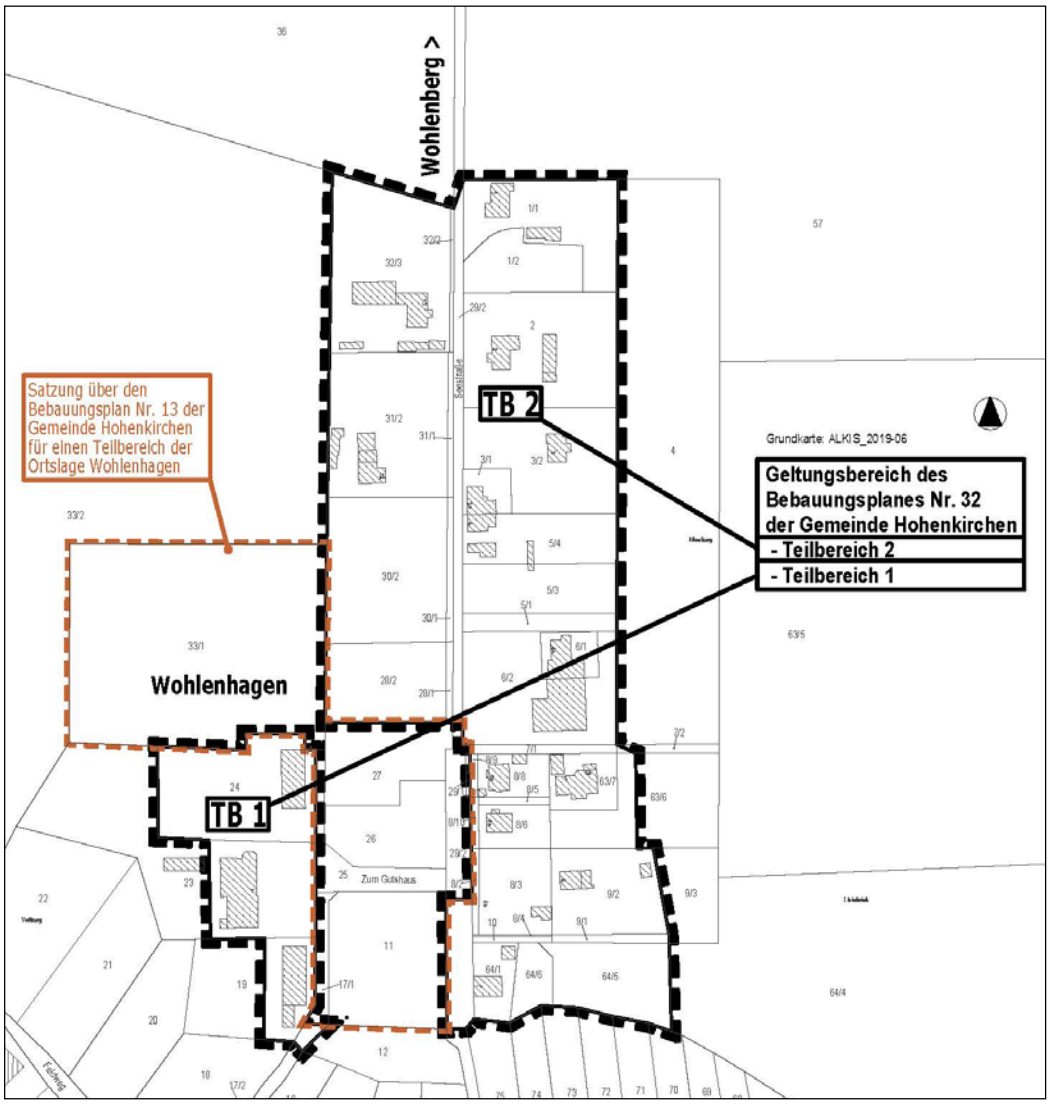


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 der Gemeinde Hohenkirchen (Quelle: Gaia-mv.de mit Ergänzung durch Planungsbüro Mahnel)

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage für den Bebauungsplan dient die amtliche Liegenschaftskarte (ALKIS), welche vom Zweckverband Grevesmühlen zur Verfügung gestellt wurde.
Die Datenbereitstellung erfolgt im Koordinatensystem ETRS89 UTM-33N (EPSG:25833 ohne Zonenzahl im Easting).

1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Hohenkirchen werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr.6).

- 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).
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind bei Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 insbesondere folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I. S. 1362)**.**
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), letzte Änderung durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 866).
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06.Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432).

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 32 besteht aus:

- Planzeichnung-Teil A mit Planzeichenerklärung,
- Text-Teil B
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.
Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht vorzunehmen.

2. Wahl des Planverfahrens

Der § 13 BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, bei der Änderung eines Bebauungsplanes ein vereinfachtes Verfahren durchzuführen, d.h. von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften in einzelnen, abschließend aufgezählten Punkten, abzuweichen. Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung kann somit auf die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.
Der Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Hohenkirchen wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung zu regeln. Es handelt sich um ein überwiegend bereits bebautes Gebiet und die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll der Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Dauerwohnens dienen. Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung bereits ergibt, wird nicht wesentlich verändert.

Weitere Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen nach Einschätzung der Gemeinde vor:

- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes).
- Anhaltspunkte bestehen nicht, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darauf wird im Rahmen der Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen.

Die Gemeinde Hohenkirchen führt die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durch.

Im Weiteren wird die Öffentlichkeit wird am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden über die Planungsabsichten unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich in der Planungsregion Westmecklenburg an der Ostseeküste.

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) vom 27. Mai 2016 und den Vorgaben des Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011. Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm konkretisiert und ausgeformt.

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich im Nahbereich der Hansestadt Wismar (Mittelzentrum). Die Gemeinde gehört jedoch nicht zum Stadt-Umland-Raum Wismar. Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) liegt das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen
- in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Gemäß dem Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V dürfen landwirtschaftliche Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Die vorliegende Planung ist davon unberührt, da landwirtschaftliche Flächen nicht überplant werden.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP WM

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 enthält gemäß § 5 LPlG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Die derzeit in Aufstellung befindlichen Teilfortschreibungen des RREP WM 2011 beziehen sich auf das Kapitel Energie und auf das Kapitel Siedlungsentwicklung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Gemeinde getroffen:
- Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis.
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Programmsatz 3.1.4 (1)).
- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Küsten- und Hochwasserschutz, Programmsatz 5.3 (2) RREP WM.
- Die Gemeinde Hohenkirchen gehört zum Tourismusschwerpunktraum „Westmecklenburgische Ostseeküste“. Der Tourismus stellt in besonderem Maße einen Wirtschaftsfaktor dar, der verträglich entwickelt werden soll.
- Liegt im Mittelbereich Wismar und ist dem Nahbereich Wismar zuzuordnen.

Entsprechend dem Programmpunkt 4.2 des RREP WM ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bestehende Ortslage überplant.
Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht anders als ohne diese Bauleitplanung zu erwarten.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wird am Planaufstellungsverfahren beteiligt.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2022) der Gemeinde Hohenkirchen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 folgende Darstellungen getroffen:

- Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO),
- Mischgebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO),

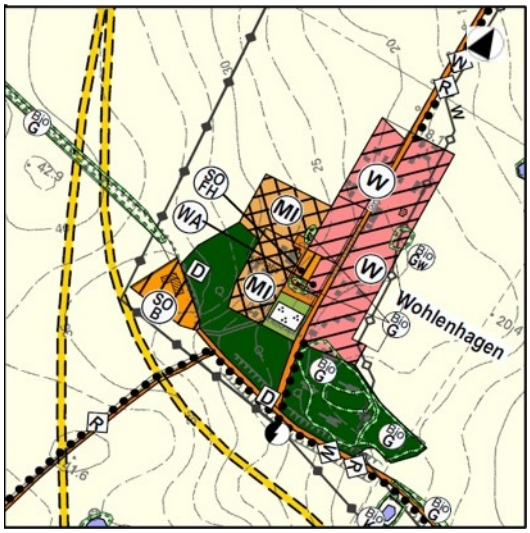


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen

Mit der Konkretisierung der Planungsziele durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 32 wird die Grundkonzeption, die durch die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes festgelegt wurde, berücksichtigt und ausgeformt. Beidseitig der Seestraße sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. Die Gemeinde hat hier unter Zugrundelegung des Bestandes auf Grundlage der jüngst erteilten Baugenehmigungen und deren Realisierung nun zwischen der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes und der Ferienwohnnutzung in Form eines Sondergebietes differenziert. Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 überwiegend das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt ist und Ferienwohnen innerhalb von Wohngebieten zulässig ist, wird davon ausgegangen, dass das Entwicklungsgebot eingehalten ist.

3.4 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für das Gebiet der Gemeinde nicht vor. Somit sind Belange eines Landschaftsplanes nicht zu berücksichtigen.

3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

<u>Internationale Schutzgebiete</u>
Das Plangebiet liegt außerhalb von internationalen Schutzgebieten.
In ca. 800 m Entfernung befindet sich an der Wohlenberger Wiek das GGB "Wismarbucht" (DE_1934-302).
In ca. 800 m Entfernung befindet sich an der Wohlenberger Wiek das Europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE_1934-401).

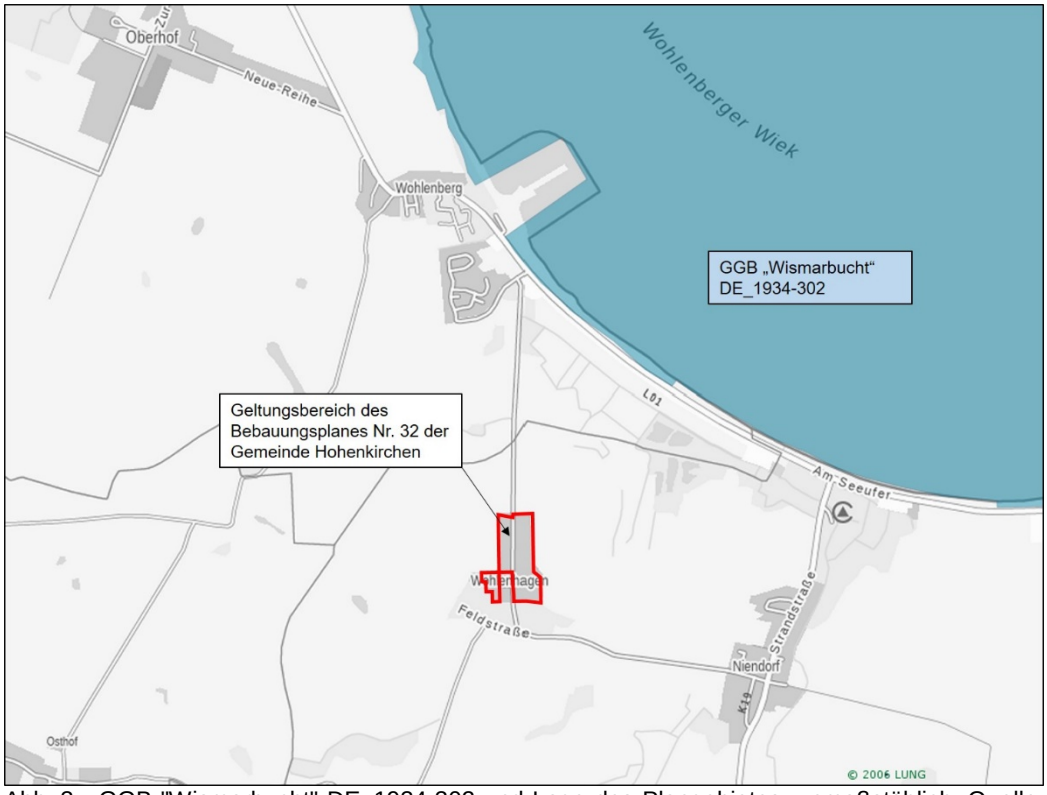


Abb. 3: GGB "Wismarbucht" DE_1934-302 und Lage des Plangebietes, unmaßstäblich, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, mit Bearbeitung durch das Planungsbüro, Stand:03/2023

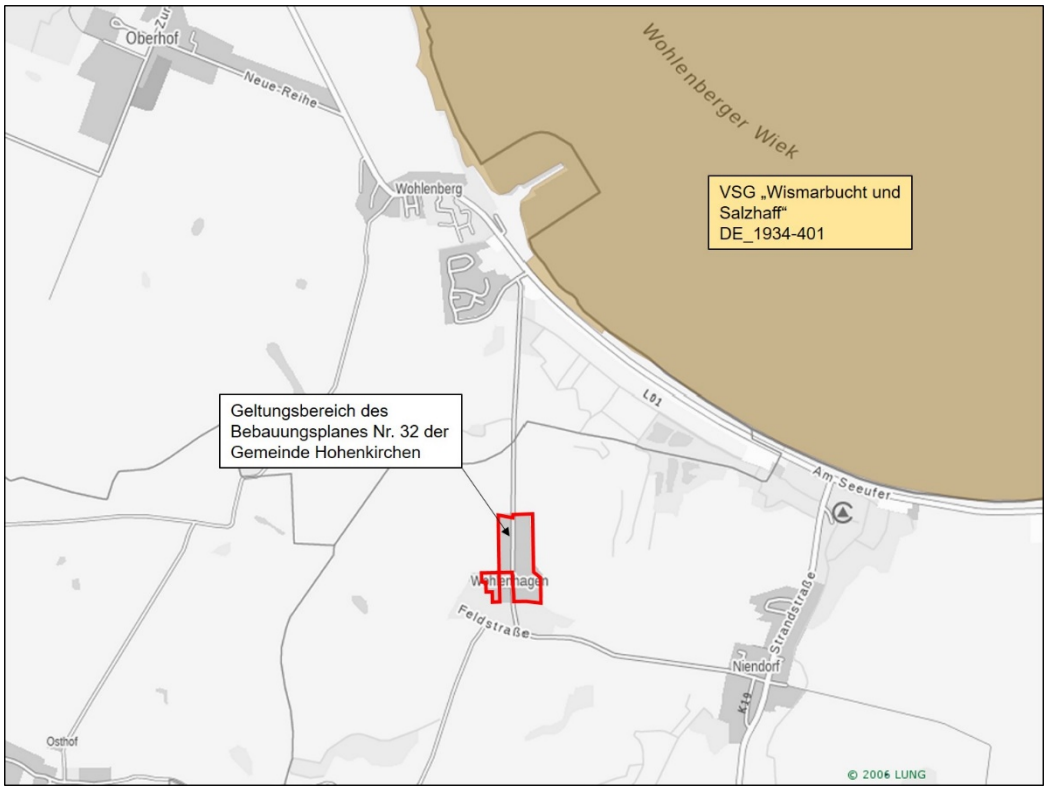


Abb. 4: Europaisches Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" DE_1934-401 und Lage des Plangebietes, unmaßstäblich, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, mit Bearbeitung durch das Planungsbüro, Stand:03/2023

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet und seine planrelevante Umgebung liegen außerhalb von nationalen Schutzgebieten (wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, etc.).

Sonstige Schutzkategorien

Innerhalb des Plangeltungsbereiches und seiner planrelevanten Umgebung sind gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) aufgeführt bzw. die Biotope liegen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches:

- Permanentes Kleingewässer, verbuscht (stehendes Kleingewässer einschl. Ufervegetation) (NWM09511),
- 2 Baumgruppen (naturnahe Feldgehölze) (NWM09505 und NWM 09498),
- Quellbruch bei Wohlenhagen (Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Quellbereiche, einschl. der Ufervegetation) (NWM09500).
- nördöstlich des Geltungsbereiches: permanentes Kleingewässer, Staudenflur (stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation) (NWM09513),
- Südwestlich des Geltungsbereiches: Hecke, strukturreich (naturnahe Feldhecken), (NWM07160).

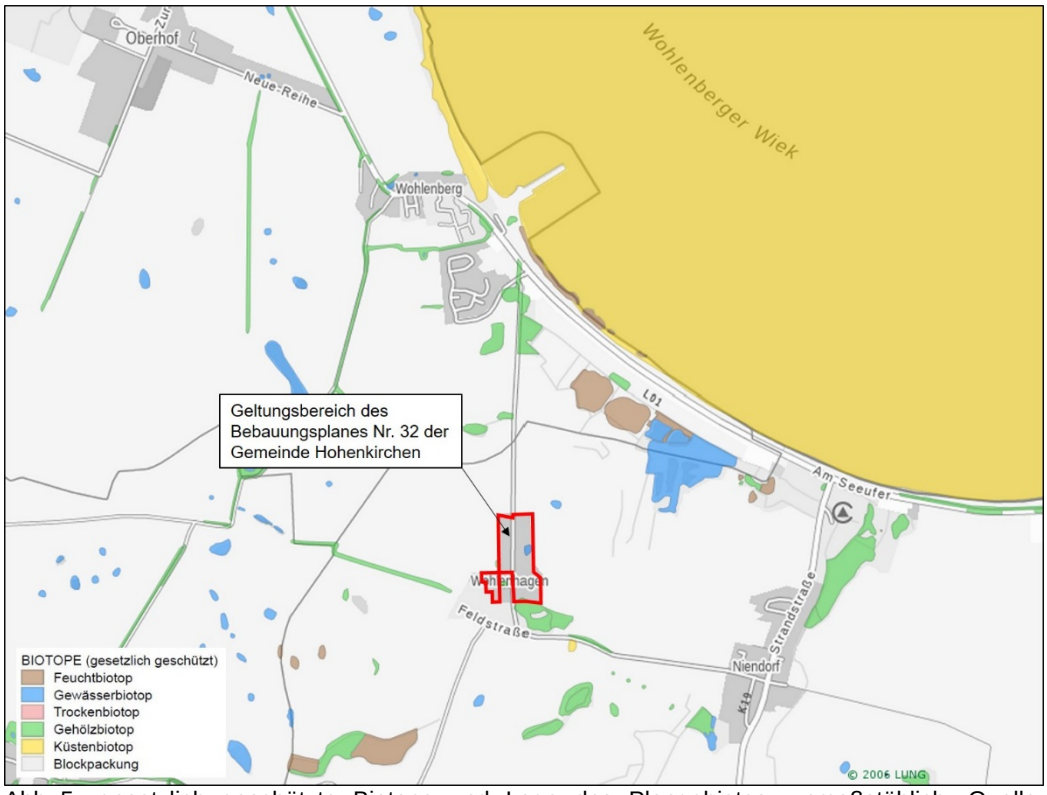


Abb. 5: gesetzlich geschützte Biotope und Lage des Plangebietes, unmaßstäblich, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, mit Bearbeitung durch das Planungsbüro, Stand:03/2023

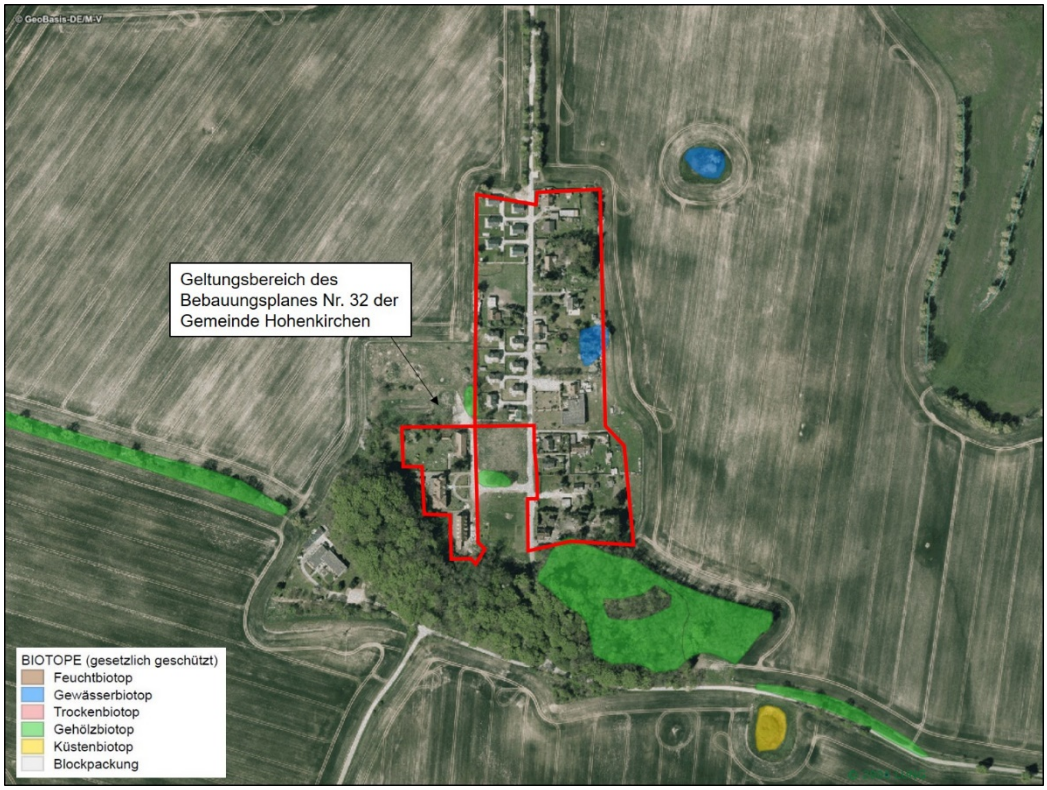


Abb. 6: gesetzlich geschützte Biotope und Lage des Plangebietes auf dem Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, mit Bearbeitung durch das Planungsbüro, Stand:03/2023

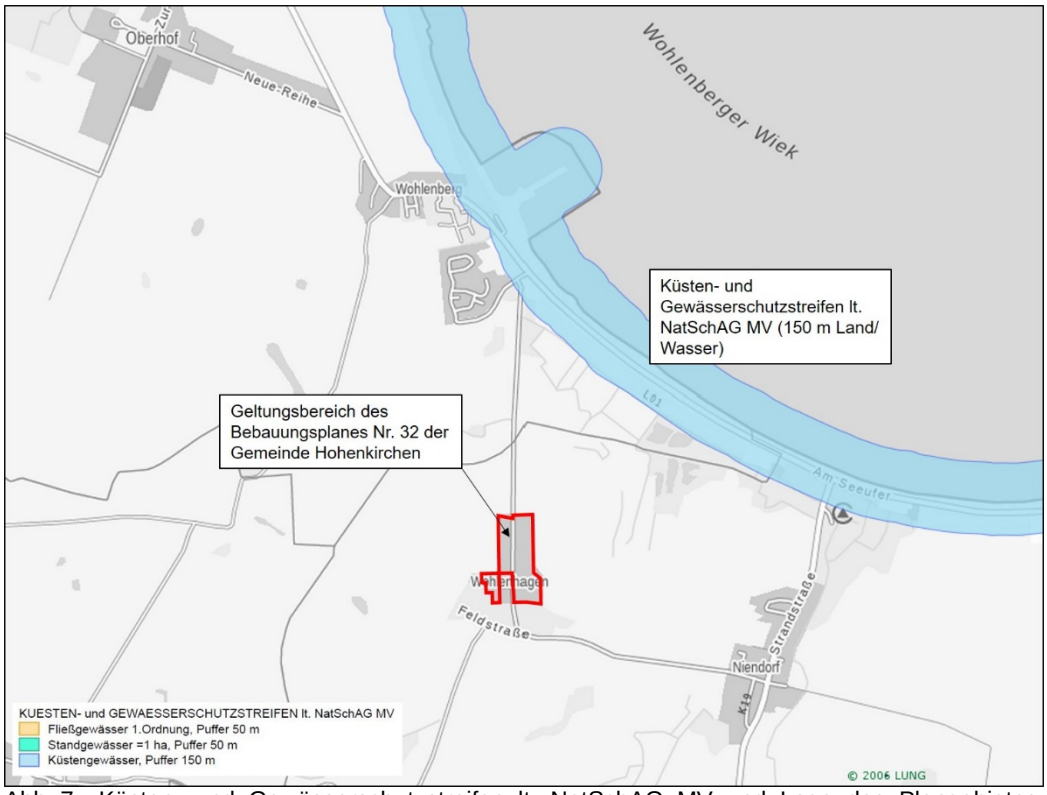


Abb. 7: Küsten- und Gewässerschutzstreifen lt. NatSchAG MV und Lage des Plangebietes, unmaßstäblich, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, mit Bearbeitung durch das Planungsbüro, Stand:03/2023

Das Plangebiet und seine planrelevante Umgebung liegen außerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens der Ostsee (Wohlenberger Wiek) (§ 29 NatSchAG M-V).

Das Plangebiet und seine planrelevante Umgebung liegen nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, eines Überschwemmungsgebietes oder eines Küstenschutzgebietes, auch nicht innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes.

3.6 Satzung über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wohlenhagen

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt für den Ortsteil Wohlenhagen über die rechtskräftige Satzung der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - Wohlenhagen. Die Satzung ist seit Oktober 2002 rechtskräftig. Mit dieser Satzung wurde der Geltungsbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wohlenhagen festgelegt; neben den Klarstellungsflächen sind 2 Ergänzungsflächen inbegriffen. Es betrifft die Grundstücksflächen der straßenbegleitenden Grundstücke (Seestraße) sowie die Flächen des ehemaligen Gutshauses. Teile der Satzung sind mittlerweile Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 13, dessen Festsetzungen an die Stelle der Satzung über die Festlegung und Abrundung eines Teils des Im Zusammenhang bebauten Ortsteils – Wohlenhagen getreten sind. Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 treten nach Rechtskraft die damit verbundenen Festsetzungen an die Stelle der Satzung über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils – Wohlenhagen.
Die von der Gemeinde angestrebte Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird nicht mehr fortgeführt.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt im Plangebiet bislang nach geltendem Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 BauGB für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
In Wohlenhagen ist die rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung anzuwenden:

- "Satzung der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wohlenhagen", Rechtskraft seit Oktober 2002.

Teile der Satzung sind mittlerweile Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 13, dessen Festsetzungen an die Stelle der Satzung über die Festlegung und Abrundung eines Teils des Im Zusammenhang bebauten Ortsteils – Wohlenhagen getreten sind. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung der vorgenannten Satzung am 05. Juli 2018 gefasst und bekannt gemacht; die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 21. August 2018 bis einschließlich 21. September 2018. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden. Die von der Gemeinde angestrebte Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird nun nicht mehr fortgeführt.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 treten nach Rechtskraft die damit verbundenen Festsetzungen an die Stelle der Satzung über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils – Wohlenhagen.
Die Flächen sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt.

4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Baugrundstücke bereits bebaut.

Die Bestandsermittlung durch das Amt Klützer Winkel ergab in Bezug auf das Wohnen Hauptwohnsitze von 18 Personen im Ort (Stand 19.10.2020), nur bei zwei Grundstücken wird Zweitwohnsitzsteuer erhoben (Stand 08.10.2020). Eine Person war mit einem Nebenwohnsitz gemeldet (Stand 19.10.2020). Unter insgesamt 11 Anschriften sind Personen mit einem Hauptwohnsitz gemeldet, wobei anstelle der damaligen Nr. 13 zwischenzeitlich 2 neue Wohnhäuser genehmigt wurden.
Die Ermittlung des Bestandes auf Grundlage der Begehung der Örtlichkeit am 17.02.2021 erfolgte durch das beauftragte Planungsbüro. Außerdem wurden für die westlich der Seestraße gelegenen und in den letzten Jahren bebauten Grundstücke die Baugenehmigungen aus dem Jahr 2020 zugrunde gelegt. Die jüngste Bebauung der Grundstücke westlich der Seestraße erfolgte auf der Grundlage der erteilten 2 Baugenehmigungen mit mehreren Gebäuden, davon insgesamt 11 Ferienhäusern, in 2 Reihen überwiegend für das Ferienwohnen. Die Gemeinde hält es nach wie vor für fragwürdig, dass eine Genehmigung für die vordere und die hintere Bebauung auf den Baugrundstücken unter Anführung der "verspringend" geplanten Bebauung erteilt wurde.

Das Verhältnis von Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung hat sich durch die Genehmigung der großen Anzahl an Ferienwohnungen (insgesamt 11 Ferienhäuser) zu ungunsten des Wohnens enorm verschoben. Insbesondere westlich der Seestraße wurde eine hohe Anzahl (insgesamt 11) an Ferienhäusern genehmigt und errichtet; östlich der Seestraße wurde auf einem Grundstück die Ferienwohnnutzung (vor Ort) ermittelt. Im ehemaligen Gutshaus befinden sich 8 Ferienwohnungen (Quelle: www.gutshaus-wohlenhagen.de/das-bietet-ihre-Unterkunft#appartments, zuletzt abgegriffen im Januar 2023).
Darüber hinaus sind auf einem Grundstück eine Pension sowie eine Steuerberatung vorhanden (gemäß Vor-Ort-Begehung am 17.02.2021).
Auf zwei Grundstücken (nördlich und südlich des ehemaligen Gutshauses) befinden sich derzeit ungenutzte Gebäude.
Zwei Flächen wurden als Grünfläche ermittelt.

Die Grundstücksstruktur der Baugrundstücke ist nicht einheitlich. Insbesondere sind Veränderungen durch Grundstücksteilungen in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten erkennbar (so z.B. gegenüber der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 2002).

Die beidseits der Seestraße ursprünglich lockere Bebauung mit eingeschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss wurde nun in den letzten Jahren verdichtet (2reihig).

Davon abweichend ist der Bereich des ehemaligen Gutshofes zu sehen. Ein Teilbereich ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 13 beplant.

Abb. 8: Luftbild 2005
(Quelle: www.umweltkarten-mv.de)

Abb. 9: Luftbild 2023

Die abgebildeten Luftbilder lassen die baulichen Veränderungen im Ort Wohlenhagen ersehen. Insbesondere westlich der Seestraße sind in der jüngsten Vergangenheit 2 Baugenehmigungen durch den Landkreis Nordwestmecklenburg für mehrere Wohn- und Ferienhäuser entlang der Straße und zurückgesetzt von der Straße erteilt worden, wodurch die Verdichtung stark zugenommen hat.

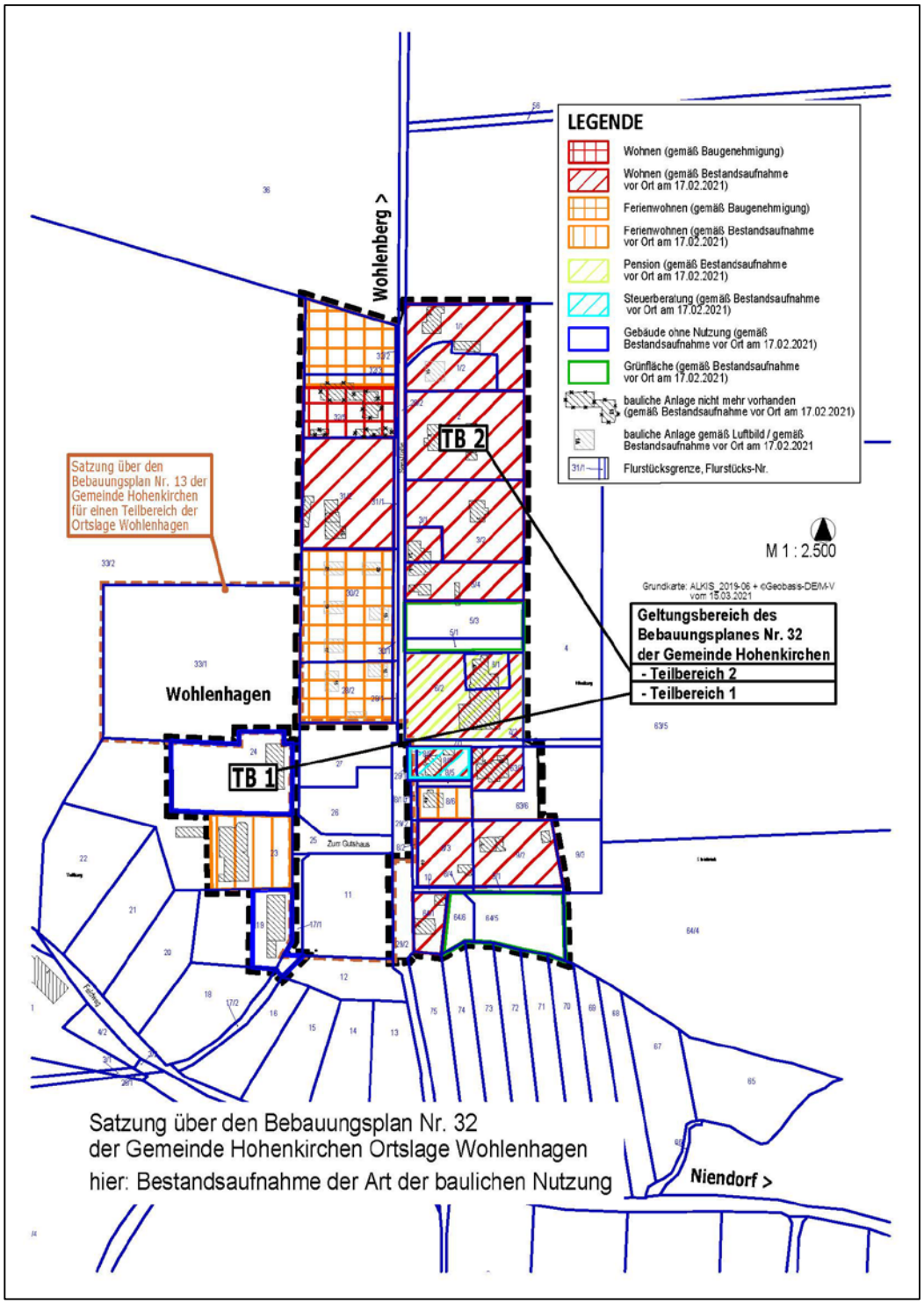


Abb. 10: Bestandsaufnahme der Art der baulichen Nutzung

4.3 Technische Infrastruktur

4.3.1 Verkehrsinfrastruktur

Aufgrund der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind Ver- und Entsorgungsmedien in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Verkehrsflächen sind in ausreichendem Maße ausgebaut. Es ist von einer gesicherten Erschließung auszugehen.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind Ver- und Entsorgungsmedien in ausreichendem Umfang vorhanden (Trinkwasser, Schmutzwasser, Oberflächenwasser, Brandschutz, Telekommunikation, Energie, Abfallentsorgung). Die Gemeinde geht von einer gesicherten Erschließung in Bezug auf die Ver- und Entsorgung aus.

4.4 Naturräumlicher Bestand

Die Grundstücke im Plangebiet sind sämtlich bebaut und werden entsprechend genutzt. Die Grundstücksflächen sind anthropogen genutzt. Geschützte Schutzgebiete und Schutzobjekte sind nur in aufgeführtem Maße berührt. Einzelbäume sind auf Grundlage gesetzlicher Regelungen geschützt ("Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Hohenkirchen, vom 31.01.2006), § 18 NatSchAG M-V).

4.5 Sonstiges

Denkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 32 sind keine Einzeldenkmale bekannt. Die in Wohlenhagen gemäß dem Eintrag in der Denkmalliste bekannten Einzeldenkmale liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Es handelt sich um einen Vermessungsstein (DL-Nr. 1617) und um einen Wegweiserstein (DL-Nr. 1618).

Altlasten, altlastenverdächtige Flächen

Hinweise auf Bodenbelastungen oder Bodenbelastungsverdacht sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und von Waldflächen

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen überplant. Waldflächen grenzen an bzw. befinden sich in der Umgebung des Plangebietes; ein geringer Flächenanteil ragt in den Geltungsbereich (im Südwesten). Beachtlich ist der Waldabstand von 30 m gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V.

4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Baugebietsflächen im Privateigentum.
Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hohenkirchen.

5. Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den einfachen Bebauungsplan Nr. 32 auf, um die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung zu schaffen und um einer Verdrängung der Wohnnutzung durch andere zulässige Nutzungen, wie die Ferienwohnnutzung, entgegenzuwirken.

Zweit- und Nebenwohnsitze sind von dem Begriff der Wohnnutzung auch erfasst.
Unter Berücksichtigung des § 13a BauNVO werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet getroffen.
Neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden weitergehende Festsetzungen aus Sicht der Gemeinde nicht als erforderlich angesehen.

5.2 Planungsalternativen

Mit dem Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 13. Mai 2017 wurde die Zulässigkeit von Ferienwohnen in den Baugebieten gemäß § 13a BauNVO und die Nutzungsmischung von Ferienwohnen und Wohnen in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" nach § 11 Abs. 2 BauNVO geregelt.
Es wird folgende Planungsalternative betrachtet: Die Gemeinde stellt keinen Bebauungsplan auf. Dann gelten die gesetzlichen Regelungen nach dem BauGB und der BauNVO. Dies entspricht nicht der planerischen Zielsetzung der Gemeinde für das Plangebiet.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den einfachen Bebauungsplan Nr. 32 auf, um die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung zu schaffen und um einer Verdrängung der Wohnnutzung durch andere zulässige Nutzungen, wie die Ferienwohnnutzung, entgegenzuwirken. Dementsprechend wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Gemeinde berücksichtigt, dass das mit der letzten Novellierung des BauGB eingeführte dörfliche Wohngebiet bei der Umsetzung der Planziele im Orsteil Wohlenhagen nicht zum Tragen kommt.
Unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzung der Gemeinde sowie der Bestandsaufnahme trifft die Gemeinde folgende Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Sondergebiet – Ferienhausgebiet.

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Für die Gebiete beidseits der Seestraße, in denen die Wohnnutzung vorhanden ist, werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
Im Rahmen der Wohnnutzung sind neben der Hauptwohnnutzung auch Zweit- und Nebenwohnsitze planungsrechtlich zulässig.
Ohne eine Modifizierung des Nutzungskataloges des § 4 der BauNVO gehören die Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben ("Räume und Gebäude" - § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – ausnahmsweise zulässig) sowie zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes ("Räume" - § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO – ausnahmsweise zulässig).
Ferienwohnungen sollen ausnahmsweise zulässig sein, jedoch ganze Ferienhäuser sollen unzulässig sein. Die Ferienwohnungen nur untergeordnet innerhalb eines Gebäudes zusammen mit der Wohnnutzung zulässig sein. Damit soll erreicht werden, dass die Ferienwohnungsnutzung stets nur in

Verbindung mit einer anderen Nutzung – i.d.R. Wohnnutzung – auf einem Grundstück entstehen kann und nicht in einem eigenständigen Gebäude. So kann nach Ansicht der Gemeinde Konflikten zwischen dem Wohnen und dem Ferienwohnen vorgebeugt werden. Ein kompletter Ausschluss wird aufgrund der Lage in Ostseenähe nicht in Betracht gezogen. Um sicherzustellen, dass sich das Ferienwohnen innerhalb eines Gebäudes der Dauerwohnnutzung unterordnet, wurde der Bezug auf die Geschossfläche gewählt. Damit muss in einem Gebäude mit Ferienwohnnutzung die Dauerwohnnutzung/ Hauptwohnung dominieren. Somit sind die Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit von Ferienwohnnutzungen eindeutig definiert. Dies soll dazu beitragen, dass die städtebauliche Wirkung einer Ferienwohnung, einschließlich ihres Störpotenzials, möglichst gering gehalten wird, da Ferienwohnungen oftmals als störend von den Anwohnern empfunden werden.
Weiterhin werden Ferienwohnungen in der Regel nicht durchgängig über das ganze Jahr genutzt, so dass ein gewisser Verödungseffekt zu befürchten ist, dem mit den Festsetzungen entgegengewirkt werden soll.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

sollen im Plagebiet unzulässig sein; es gibt aus städtebaulicher Sicht geeignetere Standorte für diese Nutzungen im Gemeindegebiet.

Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)
Das ehemalige Gutshaus wurde vor Jahren saniert und für die Ferienwohnungsnutzung umgebaut. Es stehen mehrere Ferienwohnungen für die Vermietung an wechselnde Feriengäste zur Verfügung.
Die auf den beiden angrenzenden Flurstücken vorhandenen Gebäude sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ohne Nutzung.
Unter Würdigung des vorhandenen Bestandes sowie des Planungsziels, das Wohnen im Ort zu stärken, wurde für diesen Teilbereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 13a BauNVO sind die Ferienwohnungen in einem Mischgebiet zu den sonstigen Gewerbebetrieben (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sowie zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zugehörig und allgemein zulässig.
Im vorliegenden Bebauungsplan wird insbesondere vor dem Hintergrund der Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in diesem Teilbereich keine von dem Nutzungskatalog des § 6 abweichende Regelung festgesetzt; die Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig.
Das Mischgebiet ist auf die Mischung von Wohnen und Gewerbe ausgerichtet. Die Eigenart des Baugebietes ist zu wahren. Der Gesamtgebietscharakter muss als Mischgebiet wahrgenommen werden; ggf. wären ansonsten Vorhaben gemäß § 15 BauNVO unzulässig. Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Anteils an Ferienwohnen in dem festgesetzten Mischgebiet innerhalb des Geltungsbereiches ist davon auszugehen, dass der Anteil an Ferienwohnen innerhalb dieses Gebietes ausgeschöpft ist und die weiteren zulässigen Nutzungen, insbesondere das Wohnen, zu etablieren sind.

Darüber hinaus macht die Gemeinde von der Möglichkeit nach § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch, die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Arten von Nutzungen:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNO

auszuschließen. Diese Nutzungen werden in Wohlenhagen aufgrund der ländlich geprägten Lage aus städtebaulicher Sicht nicht als Planungsziel verfolgt. Diese Nutzungen sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet bedarfsgerecht und unter Beachtung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung unterzubringen.

Die Vergnügungsstätten, die nur in den Teilen eines Mischgebietes ausnahmsweise zulässig sind, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 3 BauNVO), werden ebenso ausgeschlossen. Eine Gebietsprägung dieser Art liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes so nicht vor.

Sondergebiet – Ferienhausgebiet
(§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Westlich der Seestraße wurde der Neubau von insgesamt 11 (7 und 4) Ferienhäusern in den Jahren 2019 und 2020 genehmigt. Unter Berücksichtigung der genehmigten Nutzungen wird für diese Bereiche jeweils ein Sondergebiet – Ferienhausgebiet festgesetzt. Um der Entwicklung von infrastrukturellen Anlagen in der Zukunft nicht entgegen zu stehen, sind über die Ferienhausnutzung hinaus zugehörige Anlagen und Einrichtungen zulässig.
Die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter soll ausnahmsweise gewährt werden, um - sofern ein Bedarf besteht - zu gewährleisten, dass eine optimale Betreuung der Feriengäste stattfinden kann. Diese Wohnungen müssen der Zahl der Ferienwohnungen deutlich untergeordnet sein.
Anlagen und Räume für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung sollen zulässig sein, um zur aktiven Freizeitgestaltung beizutragen. Unter Wahrung des Gebietscharakters und unter Berücksichtigung der Größenordnung des Gebietes werden diese Anlagen nur in geringem Umfang entstehen und sind somit ausnahmsweise zulässig.
Räume nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienenden Berufe sowie sonstige dem Sondergebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe können in geringfügigem Maße für die Freizeitgestaltung der Feriengäste errichtet werden. Denkbar wären hier ggf. Massage, Yoga oder ähnliches. Die Festsetzung der Räume für Berufe, die der Gesundheit dienen, erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 13 BauNVO. Damit ist die Ausübung einer freiberuflichen oder ähnlichen Tätigkeit, die der Gesundheit dient, im Plangebiet möglich. Damit soll Ansiedlung von Berufsgruppen, bei denen der gesundheitliche Aspekt eine Rolle spielt, aber auch gleichzeitig zur Freizeitgestaltung eines Ferienhausgebietes beiträgt, ermöglicht werden; z.B. Yoga, Massagen, etc. .
Ausnahmsweise sollen Schank- und Speisewirtschaften unter Berücksichtigung des Gebietscharakters zulässig sein.
Die Baugenehmigungen wurden bereits umgesetzt, d.h. die Ferienhäuser errichtet, so dass davon auszugehen sein wird, dass für die weiteren

festgesetzten Nutzungen lediglich die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit ermöglicht wird, z.B. für den Fall einer Umnutzung.

6.2 Wald

Die Waldfläche im Südwesten des Plangebietes wurde unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt. Es handelt sich um eine kleine Fläche, die mit der außerhalb des Plangebietes liegenden Waldfläche zusammengehörig erscheint. Der aufgrund der Waldflächen einzuhaltende Waldabstand (§ 20 LWaldG M-V) von 30 m wurde nachrichtlich übernommen. Hierbei sind auch die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 32 bestehenden Waldflächen beachtlich. Diese wurden als Darstellung ohne Normcharakter dargestellt; der Wald ist gemäß LWaldG M-V zu beachten.
Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, vornehmlich solcher, die dem Aufenthalt von Menschen dienen sollen, ist laut § 20 LWaldG M-V ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten.
Die zuständige Forstbehörde teilte bereits in ihrer Stellungnahme vom 14. September 2018 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung der "1. Änderung der Satzung der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wohlenhagen" mit, dass das Gebäude Seestraße 7 mit seiner unmittelbaren Lage am Wald keinen geprägten Waldabstand abweichend vom gesetzlich festgelegten Waldabstand (30 m) verursacht. Veränderungen, die den Bestandsschutz berühren, sind nicht Bestandteil der forstrechtlichen Genehmigung.
Es wird darauf hingewiesen, dass auch für die Errichtung zulässiger baugenehmigungsfreier/ verfahrensfreier baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen ist.

6.3 Grünflächen

Der vorhandene Hausgarten wurde entsprechend dem Bestand als private Grünfläche "Gartenland" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO festgesetzt.

7. Örtliche Bauvorschriften

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

8. Klimaschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Gemeinde Hohenkirchen ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten, da lediglich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt, die nicht mit einer Intensivierung verbunden ist.
Es ergeben sich keine Veränderungen für die Schutzgüter Klima und Luft durch die vorliegende Planung.
Aufgrund der vorliegenden Planung ergeben sich keine Veränderungen für die Gesamtsituation in Bezug auf das Klima.

9. Immissionsschutz

9.1 Lärm

Eine Änderung des Verkehrsaufkommens wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht hervorgerufen. Aufgrund der vorliegenden Planung ergeben sich keine Veränderungen für die Gesamtsituation in Bezug auf den Immissionsschutz.

9.2 Gerüche

Angrenzend an die Ortslage befinden sich landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen), die als Quellen mit möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet aufzuführen sind. Gerüche aus der landwirtschaftlichen Nutzung, die zeitweilig auftreten können, sind hinzunehmen. Im Übrigen sind die Einwirkungen auf das Plangebiet genauso zu bewerten, wie ohne die vorliegende Bauleitplanung; es wird kein anderer Schutzstatus durch die Bauleitplanung hervorgerufen.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch Anbindung an die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche, die Seestraße, gegeben. Änderungen aufgrund der vorliegenden Planung sind nicht beabsichtigt. Die Straßenverkehrsfläche wird auf der Grundlage des Bestandes unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse festgesetzt.

11. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung (Wasserversorgung, Schmutzwasserbeseitigung, Oberflächenwasserbeseitigung, Brandschutz/Löschwasser, Energieversogung, Telekommunikation, Abfallentsorgung) sind aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen geregelt. Neue Anforderungen an die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Versorgung mit Energie, Fernmeldeversorgung und die Abfallentsorgung entstehen aufgrund der vorliegenden Planung nicht.

12. Flächenbilanz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 32 werden die Flächen in einer Größe von ca. 4,73 ha überplant. Die Flächennutzungen gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in [m²]	
Baugebietsflächen		**43.229**
WA 1	4.890	
WA 2	24.767	
MI	6.007	
SO – FH 1	2.272	
SO – FH 2	5.292	
Verkehrsflächen		**2.375**
Straßenverkehrsfläche	2.375	
Waldfläche		**50**
Waldfläche	50	
Grünflächen		**1.702**
private Grünfläche "Gartenland"	1.702	
Fläche des Geltungsbereiches		**47.356 m² ≈ 4,73 ha**

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Satzung über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wohlenhagen

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt für den Ortsteil Wohlenhagen über die rechtskräftige Satzung der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - Wohlenhagen. Die Satzung ist seit Oktober 2002 rechtskräftig. Mit dieser Satzung wurde der Geltungsbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wohlenhagen festgelegt; neben den Klarstellungsflächen sind 2 Ergänzungsflächen inbegriffen. Es betrifft die Grundstücksflächen der straßenbegleitenden Grundstücke (Seestraße) sowie die Flächen des ehemaligen Gutshauses. Teile der Satzung sind mittlerweile Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 13, dessen Festsetzungen an die Stelle der Satzung über die Festlegung und Abrundung eines Teils des Im Zusammenhang bebauten Ortsteils – Wohlenhagen getreten sind. Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 treten nach Rechtskraft die damit verbundenen Festsetzungen an die Stelle der Satzung über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils – Wohlenhagen.

13.2 Waldabstand

Bei der Errichtung baulicher Anlagen vornehmlich solcher, die dem Aufenthalt von Menschen dienen sollen, ist gemäß § 20 Landeswaldgesetz M-V ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten.

Vorhandene Gebäude im Waldabstand genießen nur solange forstrechtlichen Bestandsschutz, wie sie selbst Bestand haben. Veränderungen jeder Art, wie z.B. Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder Abriss mit Neubau sind nicht Bestandteil einer forstrechtlichen Genehmigung.
Für die Errichtung zulässiger baugenehmigungsfreier/ verfahrensfreier baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

14. Hinweise ohne Normcharakter/ Empfehlungen

14.1 Bau-, Kunst- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale sowie Bau- und Kunstdenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

14.2 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 576) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

14.3 Munitionsfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

14.4 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 32 weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.
Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

14.5 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

- Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Vorsorgemaßnahmen

- Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachsens der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht

wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

- Gehölzschutzmaßnahme

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

14.6 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

14.7 Leitungsbestand

Innerhalb des Satzungsgebietes sind möglicherweise Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind die Leitungen durch Suchschachtung festzustellen.

15. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 32 wird – wie bereits vorangegangen dargelegt – lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Gemeinde verfolgt die Zielsetzung, die vorhandene Wohnnutzung im Plangeltungsbereich zu sichern. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet, das derzeit bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Darüber hinaus wurden bereits Baugenehmigungen für Ferienhäuser erteilt und umgesetzt, so dass die Gemeinde diesen Bestand bei der Festsetzung eines Sondergebiets – Ferienhausgebiet zugrunde legt. Im Bereich des ehemaligen Gutshauses wird ebenfalls die bereits jahrelang bestehende Nutzung mit Ferienwohnungen beachtet; die Entwicklung dieses Bereiches soll unter Berücksichtigung des derzeitigen Leerstandes der flankierenden Gebäude als Mischgebiet erfolgen, also für das Wohnen und das Wohnen nicht störendes Gewerbe.

Durch die Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches ist ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes nicht gegeben.

Somit wird eine Auswirkung auf umweltschützende Belange in der Bauleitplanung nicht weiter bewertet.

Aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine anderen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter als ohne diesen Bebauungsplan zu erwarten.

15.1 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine anderen Auswirkungen im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange als ohne diesen Bebauungsplan zu erwarten. Die ohnehin geltenden gesetzlichen Regelungen sind zu beachten, wie bspw. die Einhaltung von gesetzlich vorgegebenen Zeiträumen für die Beseitigung von Gehölzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) und die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG.

15.2 Ausgleichs- und Ersatzbelange

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Hohenkirchen nicht hervorgerufen.

16. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 erfolgt in einem Gebiet nach § 34 BauGB. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung bzw. innerhalb des Plangebietes ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert.

Das Plangebiet überplant Flächen des Siedlungskörpers der Ortslage Wohlenhagen und ist bereits bebaut.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 32 trifft die Gemeinde Regelungen zur Sicherung der Wohnnutzung und unter Berücksichtigung des Planungsziels insbesondere zur Regelung der Zulässigkeit von Ferienhäusern und Ferienwohnungen innerhalb des Plangebietes.

16.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Es wird eine bereits bebaute Fläche in der Ortslage Wohlenhagen überplant. Derzeit wird das Plangebiet planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine Flächen, die nicht bereits ohne Bebauungsplan bebaubar wären, einer Bebauung zugeführt. Es wird keine Nutzungsintensivierung vorbereitet.

16.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Der Geltungsbereich wird als Wohnstandort gestärkt. Die bereits bestehenden Ferienhausnutzungen westlich der Seestraße werden mit der Planung berücksichtigt. Eine Intensivierung der Nutzung wird nicht vorbereitet, so dass nicht mit einer Zunahme der Bevölkerung aufgrund der Planung zu rechnen ist.

16.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes werden komplette Ferienhäuser als unzulässig festgesetzt; die Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sollen hier unzulässig sein. Der Bereich des ehemaligen Gutshauses wurde unter Berücksichtigung des Bestandes an Ferienwohnungen und dem Planungsziel, das Wohnen zu stärken, als Mischgebiet festgesetzt. Die vorhandenen Ferienhäuser sind innerhalb der Festsetzung eines Sondergebietes – Ferienhäuser zulässig.
Für ordnungsgemäß ausgeübte Nutzungen, die aufgrund von getroffenen Festsetzungen unzulässig sein sollen, gilt der Bestandsschutz.

16.4 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Es werden keine anderen Wohnfolgebedarfe (Kita/ Schulen/ Senioreneinrichtungen) unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen also ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erwartet.

16.5 Verkehrliche Auswirkungen

Es werden keine verkehrlichen Auswirkungen als ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erwartet.

16.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Es werden keine anderen Auswirkungen auf die Umwelt als ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erwartet.

16.7 Kosten

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes übernimmt die Gemeinde Hohenkirchen. Nach derzeitigem Stand sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht mit dem Bebauungsplan festzusetzen, so dass auf der Ebene des Bebauungsplanes diesbezüglich keine Kosten zu erwarten sind.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

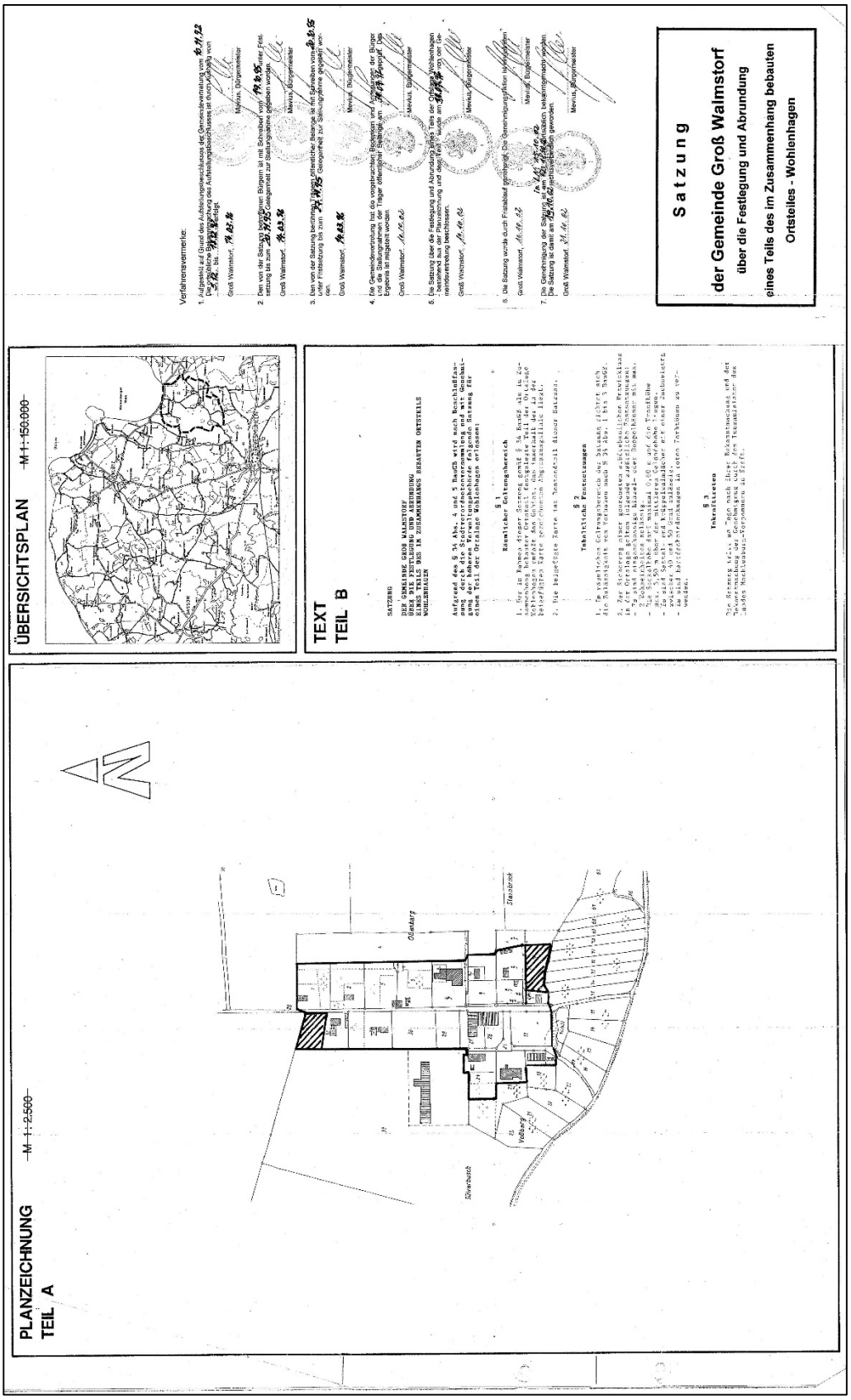
Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Hohenkirchen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am …….. gebilligt.

Hohenkirchen, den…….. (Siegel)

……
Jan van Leeuwen
Bürgermeister
der Gemeinde Hohenkirchen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hohenkirchen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Anlage: Satzung über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wohlenhagen