

**GEMEINDE KALKHORST**  
**Einfacher Bebauungsplan Nr. 26**  
**„Ortslage Warnkenhagen“**

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

über die Berücksichtigung der Umweltbelange  
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

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

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

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

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

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

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden. Mit dem Bebauungsplan geht es im Wesentlichen um die Stärkung der Wohnfunktion durch die Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Es werden keine Baugrenzen festgesetzt, die auf zusätzliche Bebauung schließen lassen. Dementsprechend erfolgt mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

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

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

#### Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Abwägung und die Wahl der Planungslösung

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

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 lag vom 12.12.2022 bis zum 20.01.2023 öffentlich aus. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öf-

fentlicher Belange beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung der vorgebrachten Belange kam es zu keinen inhaltlichen Änderungen der Planunterlagen.

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

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

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

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung intensiv mit den vorgebrachten Belangen der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung auseinandergesetzt. Dabei wurden insbesondere die folgenden Themen behandelt:

- Durchführung diverser Methoden zur Bestandserhebung
- Prüfung der Planvariante Ferienwohnungen generell unzulässig
- Prüfung der Planvariante Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig
- Prüfung einer horizontalen Gliederung der Nutzungen nach § 1 Abs. 8 BauNVO der Ortslage Warnkenhagen
- Auseinandersetzung mit materiellem und formellem Bestandsschutz
- Auseinandersetzung mit dem erweiterten Bestandsschutz
- Behandlung der Frage, ob Entschädigungsansprüche ausgelöst werden

Kalkhorst, den 20.07.2023



