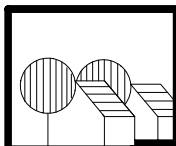
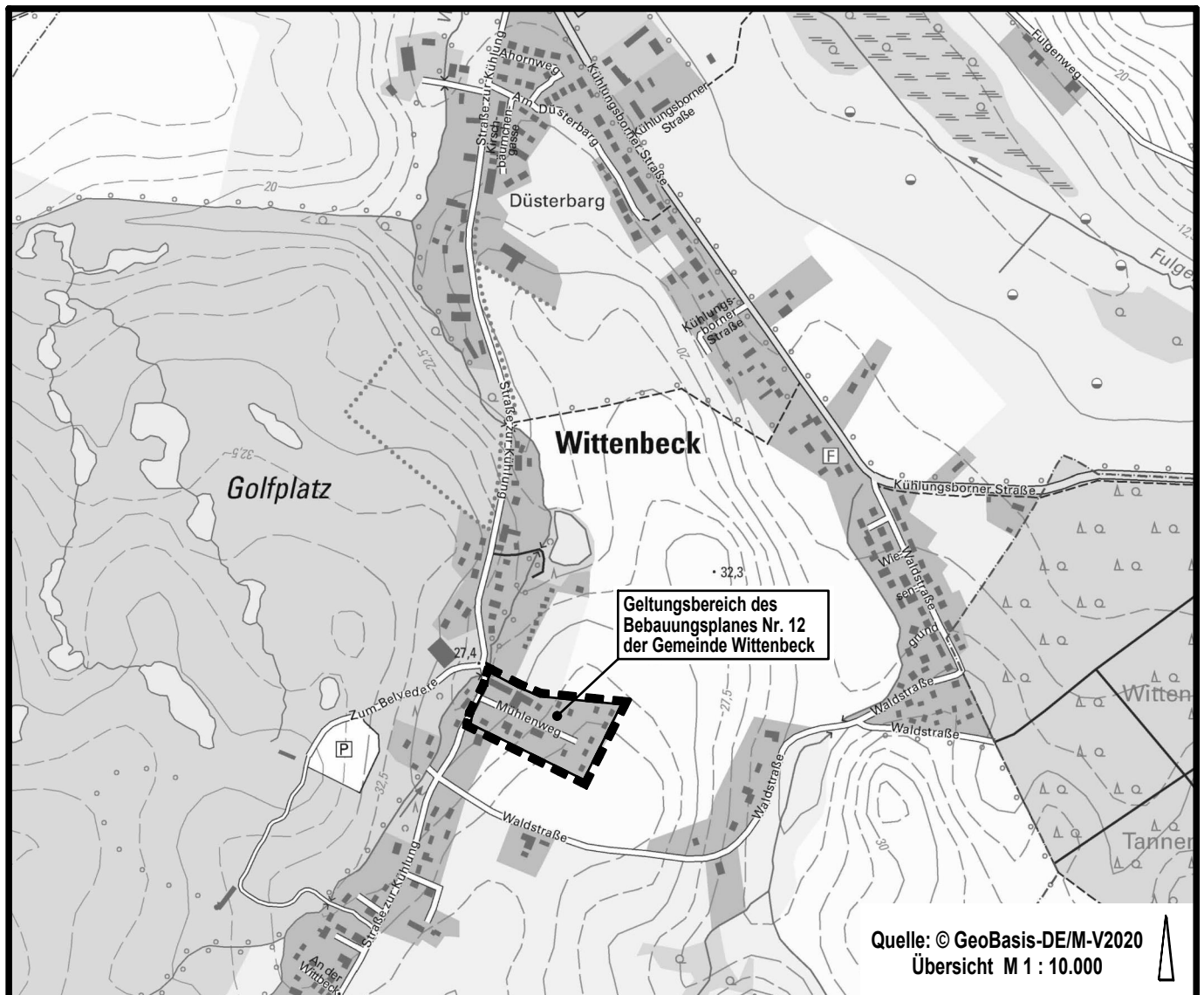


# Begründung

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

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 19. März 2024

**ERNEUTER ENTWURF**

ergänzendes Verfahren  
gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

# 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

**Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB**

Die ergänzten und geänderten Inhalte sind blau gekennzeichnet und hervorgehoben bzw. gestrichen.

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>3</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>3</b>
<b>0. Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB</b>	<b>3</b>
<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.3 Plangrundlage	5
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
1.5 Planverfahren	6
1.5.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	6
1.5.2 Sicherung der Planung – Veränderungssperre	7
<b>2. Grundlagen der Planung</b>	<b>7</b>
2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.2 Raumordnung und Landesplanung	7
2.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	8
2.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte	9
<b>3. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung</b>	<b>10</b>
3.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	10
3.2 Verkehrserschließung	12
3.3 Ver- und Entsorgung	12
3.4 Naturräumlicher Bestand	13
3.5 Altlasten und Bodenschutz	13
3.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	14
<b>4. Planungskonzept/ Planinhalt</b>	<b>14</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	14
4.2 Nutzungskonzept	14
4.3 Planfestsetzungen	15
4.3.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.3.2 Größe der Baugrundstücke	20
4.3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	21
4.3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	22

4.4	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	22
4.4.1	Lage in der Trinkwasserschutzzone	22
4.4.2	Gewässerrandstreifen	22
4.4.3	Bodenschutz	23
4.4.4	Artenschutzrechtliche Belange	23
4.4.5	Bodendenkmale	24
4.4.6	Vorbeugender Gewässerschutz	24
4.4.7	Munitionsfunde	25
<b>5.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>25</b>
5.1	Städtebauliche Auswirkungen	25
5.2	Bevölkerungsentwicklung	26
5.3	Auswirkungen auf die Umwelt	26
5.4	Flächenbilanz	28
<b>6.</b>	<b>Verfahrensdurchführung</b>	<b>28</b>
6.1	Verfahrensablauf	28
6.2	Wesentliche Rechtsgrundlagen	30
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>31</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>31</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>31</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **0. Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB**

Die Gemeinde Wittenbeck hat in ihrer Sitzung am 19.03.2024 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung eines Schreibfehlers durchzuführen. Das ergänzende Verfahren ist ab dem Verfahrensschritt wieder aufzunehmen, bei dem der Fehler passiert ist. Der Fehler ist bei der Einarbeitung der Abwägungsergebnisse in die textlichen Festsetzungen zum erneuten Entwurf erfolgt und das Verfahren wird ab diesem Verfahrensschritt wieder aufgenommen. Auf diese Weise kann das bestehende Planungskonzept weiterhin verfolgt werden und eine fehlerhafte Umsetzung der positiven Planungskonzeption durch einen Schreibfehler kann geheilt werden, ohne das Planverfahren vollständig zu wiederholen.

### **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 überwiegend 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.

Mit der Planung soll die Wohnfunktion gegenüber einer begonnenen Entwicklung in Richtung eines touristisch geprägten Gebietes gesichert 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 Bestandssituation 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. Ferienwohnungen sollen nur noch in einem geringen Umfang und unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden. 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 Planungsziele, die einen Teilbereich der rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung als Klarstellungsflächen betreffen, machen die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Plangeltungsbereich ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Aus diesem Grund soll der Festsetzungsinhalt auf die zum Erreichen des Planungsziels erforderlichen Festsetzungen beschränkt werden. Somit erfüllt der Bebauungsplan nicht die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB richtet und ergänzend nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB zu beurteilen sind.

## **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 Nr. 5, 6, 7, 8 und 9 und die daran angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft,
- im Süden: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Mühlenweg Nr. 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. Die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde im Rahmen des durchgeführten und noch nicht abgeschlossenen Bodenordnungsverfahren verändert. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wittenbeck, Flur 1, Flurstücke: 377, 378, 380, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393.

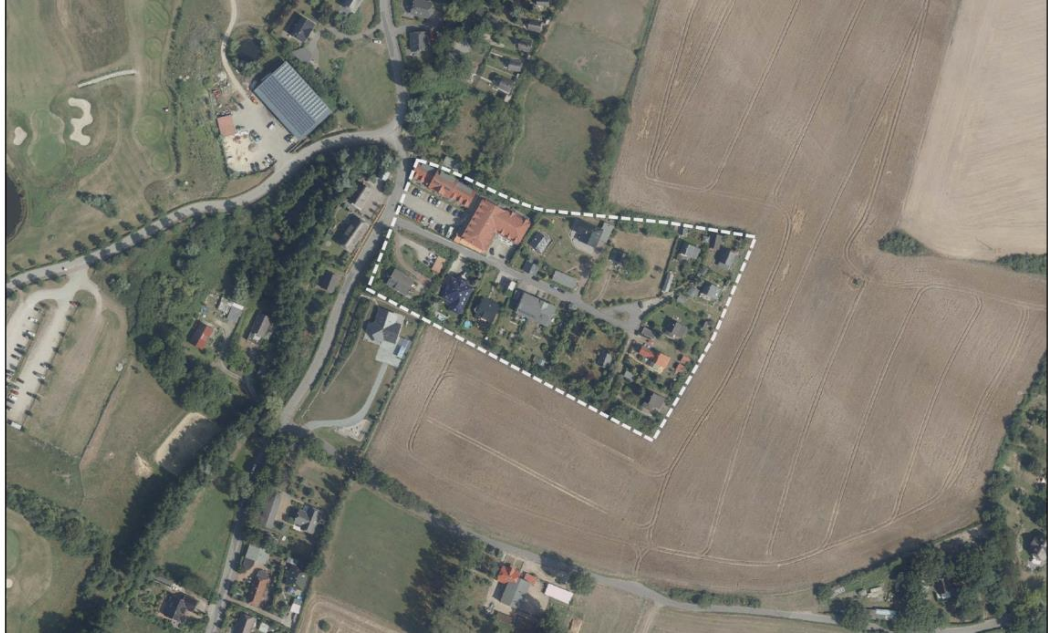


Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches auf dem Luftbild Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2021

### 1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage wurde 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.

Im Rahmen des Bodenordnungsverfahren Wittenbeck hat sich die Plangrundlage entsprechend den Entscheidungen im Bodenordnungsverfahren geändert. Es ist die ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) mit Stand vom 31.12.2022 als Plangrundlage zugrunde zu legen. Unter Zugrundelegung der neuen Plangrundlage ergeben sich marginale Auswirkungen auf den Plangeltungsbereich und die öffentlichen Verkehrsflächen insbesondere im Anbindungsbereich an die Straße zur Kühlung. Die neue Plangrundlage mit den veränderten Flurstücken und deren Bezeichnung ist zu berücksichtigen. 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.

### 1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

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

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

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

## **1.5 Planverfahren**

### **1.5.1 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 bestandsorientierten 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 m<sup>2</sup> festsetzen oder auf Bebauungspläne der Innenentwicklung die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festsetzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca.18.725,30 m<sup>2</sup>, sodass die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben ist.

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. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB, welcher hier vorliegt, Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ausgleichspflicht entfällt in diesem Fall.

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.

### **1.5.2 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. Die Veränderungssperre wurde nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenbeck am 22.02.2022 um ein Jahr nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB verlängert.

Die Gemeinde hat die Verlängerungsmöglichkeiten des § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB ausgeschöpft. Im Interesse der Sicherung der Bauleitplanung ist es erforderlich, eine erneute Veränderungssperre gemäß § 17 Abs 3 BauGB mit der veränderten Plangrundlage entsprechend dem Bodenordnungsverfahren zu beschließen. Die Voraussetzungen für den Erlass der erneuten Veränderungssperre liegen vor. Die Geltungsdauer der erneuten Veränderungssperre wird auf maximal ein Jahr festgesetzt, um eventuelle Entschädigungsansprüche Betroffener zu vermeiden.

## **2. Grundlagen der Planung**

### **2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Wittenbeck und innerhalb der seit 01.12.1994 rechtsverbindlichen Innenbereichssatzung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Klarstellungsflächen dieser 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 der beabsichtigten Sicherung der Wohnfunktion geht die Gemeinde Wittenbeck davon aus, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit dieser Planung beachtet wurden. Die Belange der Raumordnung stehen den mit diesem Bebauungsplan verfolgten Planungszielen nicht entgegen. Der Schutz der Dauerwohnnutzung für die ortsansässige Bevölkerung vor weiterem Verlust wird aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.<sup>1</sup> Aus regionalplanerischer Sicht (Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung) wird die Planung befürwortet.<sup>2</sup>

### **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, sodass von der verfahrenserleichternden Berichtigung des Flächennutzungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen werden kann. Die Gemeinde Wittenbeck besitzt keinen Landschaftsplan.

---

<sup>1</sup> Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Stellungnahme zum Entwurf vom 06.03.2023

<sup>2</sup> Landkreis Rostock, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 10.05.2022

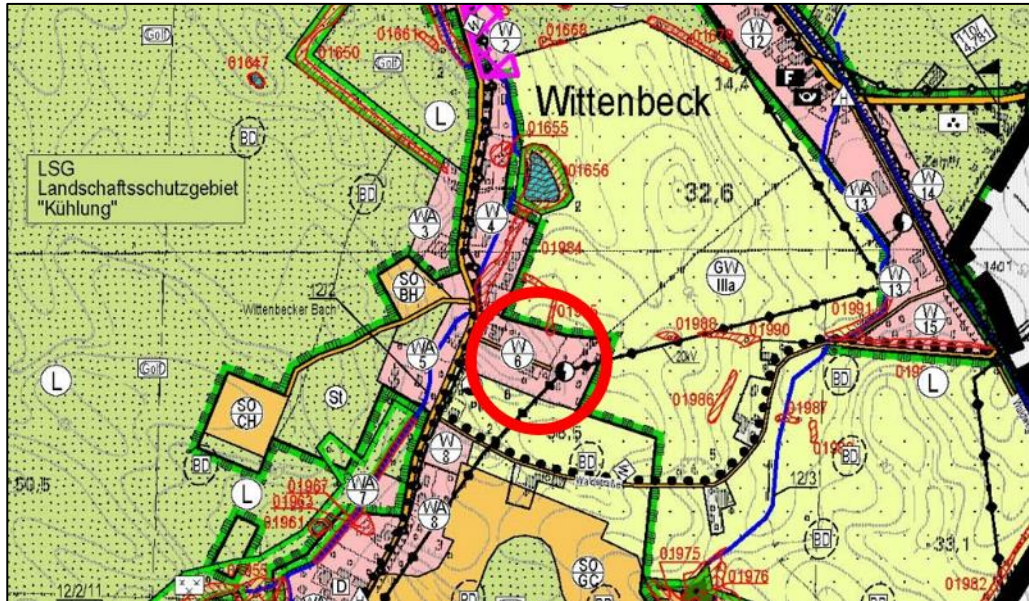


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Amt Bad Doberan Land für die Gemeinde Wittenbeck

## 2.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Südlich des Plangebietes in ca. 1,2 km Entfernung befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Kühlung“ (DE 1836-302). Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten. Die Kühlung stellt einen charakteristischen Ausschnitt einer eiszeitlich geprägten, reliefenergiereichen Stauchendmoränenlandschaft mit strukturreichen, von Buchen dominierten Laub- u. Mischwäldern dar, der von naturnahen Bächen durchzogen wird. Erhalt und teilweise Entwicklung eines zusammenhängenden Waldkomplexes mit mehreren Bachoberläufen werden als Erhaltungsmaßnahmen vorgeschlagen.<sup>3</sup> Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und die Zahl der Wohnungen sowie die Größe der Baugrundstücke bedeuten keine wesentlichen Änderungen der vorhandenen Bestandssituation. Die bestandssichernde Planung steht den Schutz- und Erhaltungszielen nicht entgegen.

In nördlicher und östlicher direkter Angrenzung an das Plangebiet befindet sich das LSG „Kühlung“ (L 54a). Es gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ Landkreis Bad Doberan vom 22.03.2000. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ ist in § 3 dieser Verordnung definiert.

### „§ 3 Schutzzweck

1. der großräumige Erhalt der durch die Weichseleiszeit entstandenen geomorphologischen Oberflächenstruktur des Endmoränenkomplexes,
2. der Umgebungsschutz für die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindlichen Naturschutzgebiete „Conventer See“, „Riedensee“, und „Hütter Klosterteiche“,
3. der Erhalt und die Entwicklung der Waldkomplexe, insbesondere auf den Höhenzügen der Kühlung, der Große Wohld, der Kellerswald und der Hütter Wohld,

<sup>3</sup> [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/meta/ggb\\_sdb/DE\\_1836-302.pdf](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/meta/ggb_sdb/DE_1836-302.pdf)

4. *der Schutz der Ostseeküste, insbesondere der Kliffküstenbereiche, der Erhalt und die Entwicklung der Küstenüberflutungsgebiete, insbesondere des brackwasserbeeinflussten Grünlandes (Salzgraswiesen),*
5. *der Erhalt und die Entwicklung der die Endmoräne durchziehenden Fließgewässer einschließlich der sie umgebenden Niedermoorbereiche und*
6. *der Erhalt und die Entwicklung landschaftsprägender Einzelelemente, insbesondere Gehölzgruppen und Einzelgehölze, Kopfweidenbestände, Ackerhohlformen, Feucht- und Naßwiesen und Oser.“*

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die bestandssichernde Planung den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes beeinträchtigt. Eine Erweiterung des Siedlungsbereiches in Richtung des Schutzgebietes und in das Schutzgebiet hinein erfolgt nicht. Der Schutz der vorhandenen Gehölze und Hecken ergibt sich in Gebieten in denen bereits Baurecht besteht nach den geltenden Gesetzen. Die Einhaltung der Gesetze ergibt sich von selbst. Alle weiteren Anforderungen an den Schutz von Gehölzen und Hecken im Plangeltungsbereich werden im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geregelt und festgelegt. Die Gemeinde besitzt keine Baumschutzsatzung.

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan (MV\_WSG\_1836\_01). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) einzuhalten.

### **3. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung**

#### **3.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Siedlungslage der Gemeinde Wittenbeck und unterscheidet sich von der ansonsten eher straßenbegleitenden Bebauung durch ein Hineinragen in die Landschaft. Südlich und Nördlich schließt sich an das Plangebiet straßenbegleitende Bebauung mit Wohn- und Feriennutzung an. Östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die an die bebauten Grundstücke der Waldstraße angrenzen. Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen in das innerörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind überwiegend bebaut. Es handelt sich um freistehende Wohngebäude mit den zugehörigen ortsüblichen Nebengebäuden. Innerhalb des Plangebietes sind Wohn- und Feriennutzungen 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 Betrieb 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 bestehenden Wohngrundstücke. Die Grundstücke sind überwiegend bebaut und maßgeblich

durch eine Dauerwohnnutzung gekennzeichnet. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist unterschiedlich. 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 im Bestand vorhandenen Dauerwohnung.

Die Darstellung der Nutzungen basiert auf folgenden Grundlagen:

- Nutzungen, die durch untere Baugenehmigungsbehörde genehmigt wurden (Bekanntgabe durch das Amt Bad Doberan-Land),
- Übersicht über Hauptwohnungen und Nebenwohnungen (Bekanntgabe durch das Amt Bad Doberan-Land),
- Nutzungsangaben aufgrund von Beteiligungen der Grundstückseigentümer (Bekanntgabe durch die Grundstückseigentümer im Rahmen der Bestandserhebungsbögen Anfrage vom 11.05.2021).

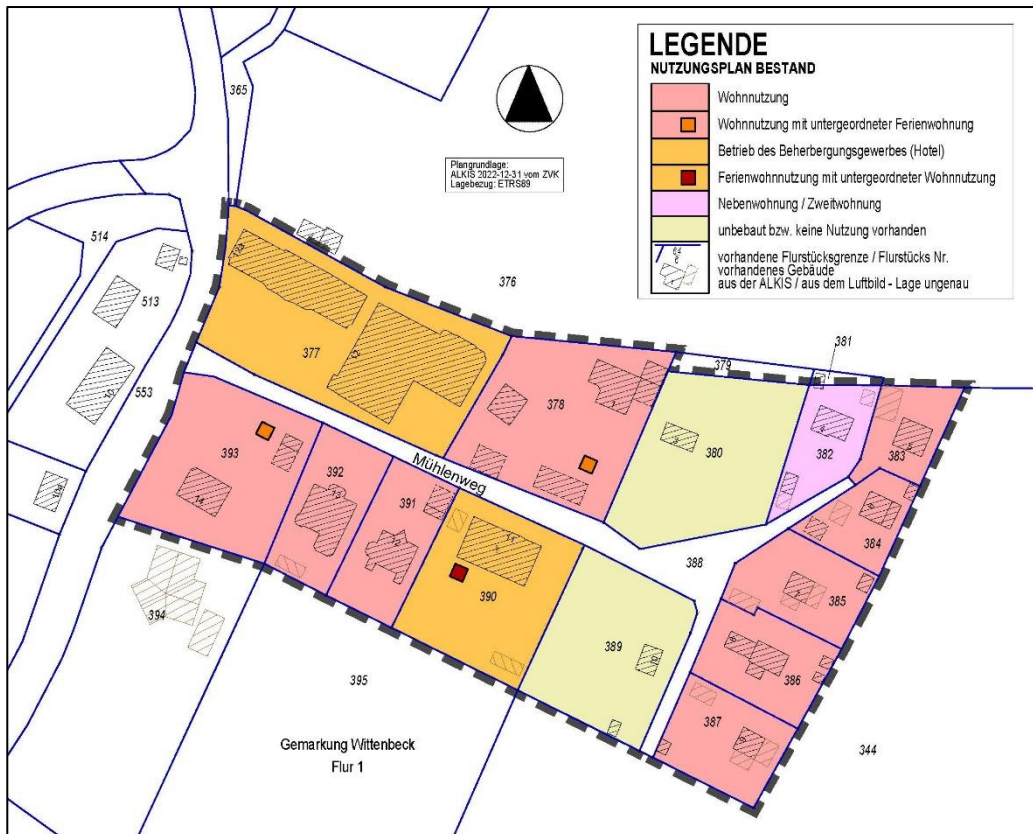


Abb. 3: Darstellung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet auf der Plangrundlage vom Dezember 2022

Die vorliegende Bestandsermittlung lässt eine Darstellung der vorhandenen baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes hinreichend bestimmt zu. Es handelt sich hierbei um eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Bestandserhebung.

Als prägende Nutzung in der Umgebung ist der westlich der Straße zur Kühlung gelegene Golfplatz – Ostsee Golf Resort Wittenbeck zu nennen.

### **3.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Straße zur Kühlung an die Landesstraße 11 und 12 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Landesstraßen schließen an die Bundesstraße 105 an. Die innere Erschließung erfolgt über den Mühlenweg. Dieser ist im Bestand vorhanden und wurde so ausgebaut, dass der Zielverkehr der Wohnbebauung aufgenommen werden kann.

In der Nähe zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle des ÖPNV, Haltestelle „Nasse Ecke“. Diese wird von den Linien 103 und 121 bedient. Die Busverbindungen gewährleisten Anschluss an die umliegenden Orte sowie weiter nach Kühlungsborn, Bad Doberan und Rostock.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend bebaut und die Belange der Ver- und Entsorgung sind somit hinreichend geregelt. Die Ver- und Entsorgung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über den im Mühlenweg vorhandenen Leitungsbestand.

Die Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Der Zweckverband Kühlung bestätigte, dass das Plangebiet mit den Medien Trink- und Schmutzwasser erschlossen ist.<sup>4</sup> Das Niederschlagswasser wird auf dem jeweiligen Grundstück versickert, so wie es im baugenehmigten Bestand bereits erfolgt. Baurechte bestehen bereits nach § 34 BauGB. Das heißt, eine verdichtende Bebauung wäre ohnehin möglich. Der Versickerungsnachweis ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

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

Die Gemeinde Wittenbeck hat gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für die vorhandene Bebauung eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden durch die örtliche Feuerwehr bekannt gegeben sowie dass die Löschwasserversorgung entsprechend den örtlichen Verhältnissen gesichert ist. Die freiwillige Feuerwehr hat in ihrer Stellungnahme am 19.06.2023 dargestellt, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein Hydrant mit einer Leistungsfähigkeit von 100m<sup>3</sup>/h bei 1,5 bar und ein weiterer Hydrant mit einer Leistungsfähigkeit von 50m<sup>3</sup>/h bei 1,5 bar befindet. Die Hydranten werden aus zwei unterschiedlichen Netzen gespeist. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die Hydranten als Löschwasserentnahmestellen befinden sich in einem Umkreis von weniger als 300 m zu den Bauflächen. Die örtliche Ausstattung der Feuerwehr ist geeignet, die im Bestand vorhandenen Wendeanlage mit einem Durchmesser von ca.

---

<sup>4</sup> Zweckverband Kühlung, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 04.04.2022

17 m im Bedarfsfall zu nutzen. Dies wurde durch die örtliche Feuerwehr in der Stellungnahme dargestellt.

Im Ergebnis kann dargelegt werden, dass die Löschwasserversorgung im Plangebiet entsprechend den örtlichen Verhältnissen gesichert ist. Der Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Das Plangebiet ist zudem an das Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG angeschlossen. Der bekanntgegebene Leitungsbestand wurde nachrichtlich als Darstellung ohne Normcharakter in die Planunterlagen als vermutlicher Leitungsverlauf übernommen. Der bekanntgegebene Leitungsbestand ist im Rahmen der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen.<sup>5</sup>

Die Grundstücke im Plangebiet sind an die Versorgung mit Elektrizität und an die Telekommunikationsinfrastruktur angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.<sup>6</sup> Der bekanntgegebene Leitungsbestand wurde nachrichtlich als Darstellung ohne Normcharakter in die Planunterlagen als vermutlicher Leitungsverlauf übernommen, um eine Anstoßwirkung bei Baumaßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes zu erreichen. Der vorhandene Leitungsbestand ist im Rahmen der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen und die Abstimmungen sind im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den Vorschriften des Landkreises Rostock und ist für die bestehende Bebauung bereits gesichert.

### **3.4 Naturräumlicher Bestand**

Südlich ist das Plangebiet durch Großgrün und Heckenstrukturen von der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt. Ähnliche Abgrenzungen, jedoch in wesentlich geringerer Ausprägung sind zu den östlich 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).

### **3.5 Altlasten und Bodenschutz**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Stadtwerke Rostock AG, Stellungnahme zum Entwurf vom 21.02.2023

<sup>6</sup> Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme zum Entwurf vom 17.02.2023

<sup>7</sup> Landkreis Rostock, Untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme zu Vorentwurf vom 21.03.2022

### **3.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich außer der öffentlichen Straße in privatem Eigentum.

## **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. Aufgrund der wirtschaftlichen Ertragskraft von Ferienwohnungen ist bei einer allgemeinen Zulässigkeit von touristischen Nutzungen in den küstennahen Ferienorten zu befürchten, dass die Wohnnutzung schrittweise aus dem Gebiet herausgedrängt werden könnte. Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Regelungen zur Zulässigkeit von touristischen Nutzungen vorgesehen.

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet mit Ausrichtung zum Mühlenweg ist geprägt durch ein Hauptgebäude mit einer Hauptnutzung auf dem jeweiligen Grundstück und der Hauptnutzung dienende Nebengebäude und Garagen sowie Carports. 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. Mit der Sicherung der Bebauungsstruktur werden die im Bestand vorhandenen Erschließungsanlagen berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Landschaft kann bei Sicherung der Bebauungsstruktur vermieden werden.

Mit dem einfachen Bebauungsplan handelt es sich um eine bestandsorientierte Planung zur Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und dem Schutz des Gebietscharakters eines allgemeinen Wohngebietes. Für die Umsetzung der Planungsziele sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich. Die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes wird somit als ausreichend angesehen.

### **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 somit ausschließlich auf die zu sichernden Planungsziele ab.

Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die im Plangebiet genehmigten Nutzungen und bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB, welches sich nach der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet darstellt. Regelungen darüber hinaus wurden auch im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht getroffen, da die Planungsziele durch die getroffenen Festsetzungen gesichert werden können. Entsprechend den Planungszielen soll das bestehende Baurecht grundsätzlich nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Bereits mit dem Einfügungsgebot wird der für Bauvorhaben zulässige Rahmen vorgegeben.

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 als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. 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, sodass mögliche Entwicklungsspielräume der Grundstückseigentümer innerhalb des Einfügungsgebotes nach § 34 Abs. 1 BauGB erhalten bleiben.

Die Vorgaben im Rahmen der Anwendung des BauGB und dem zu beachtenden Einfügungsgebot sind hinreichend bestimmt. Der Zulässigkeitsmaßstab für diese Festsetzungen ändert sich nicht und Bauvorhaben beurteilen sich weiter nach § 34 Abs. 1 BauGB. Vorhandene Entwicklungsspielräume bleiben mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes erhalten.

Der Beherbergungsbetrieb mit Ausrichtung zur Straße zur Kühlung stellt hier einen maßstabssprengenden Baukörper dar und soll keine Vorbildwirkung entfalten. Hierbei ist maßgeblich, dass es sich bei dem Hotel um eine einzelne Nutzung mit Ausrichtung der Haupteinschließung zur Straße zur Kühlung handelt. Der Baukörper unterscheidet sich wesentlich von der in der Umgebung vorhandenen und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Bebauung in Kubatur und Maßstäbigkeit. Für Beurteilungen im Rahmen des Einfügungsgebotes hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, ist dieser Baukomplex aus Sicht der Gemeinde nicht heranzuziehen, sondern als maßstabssprengender Fremdkörper zu beurteilen.

### **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 in Beibehaltung des Gebietscharakters 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. Der bestehende Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet soll mit der Sicherung der Wohnfunktion erhalten bleiben.

#### Textliche Festsetzung 1.1

*In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:*

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 ausnahmsweise zulässig:*

- 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 BauVNO), ausnahmsweise zulässig.*

#### Begründung:

Der Sicherung der Wohnfunktion wird gegenüber der touristischen Nutzung der Vorrang eingeräumt. 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 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 Gemeinde macht hier von der Einschränkung Gebrauch, dass Ferienwohnungen und Fremdenzimmer nur dann ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie sich gegenüber der vorherrschenden Hauptnutzung baulich unterordnen. Hierbei wird auf die Einliegerwohnung abgestellt, die in einem ansonsten dauerhaft genutzten Wohngebäude i.d.R. eine untergeordnete Bedeutung gegenüber der Dauerwohnnutzung einnimmt. Dies dient der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes mit dem Schwerpunkt der Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung. Zudem kann eine gewisse soziale Kontrolle durch den Vermieter gewährleistet werden

und Nutzungskonflikten kann somit vorgebeugt werden. Die Nutzung eines Hauptgebäudes ausschließlich als Ferienwohnung ist somit ausgeschlossen.

Die im Plangebiet im Bestand vorhandenen Ferienwohnungen, die die Anforderung der Unterordnung gegenüber der Hauptnutzung Wohnen erfüllen, können somit berücksichtigt werden. 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 auf dem Grundstück 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 ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen wird geregelt.

#### Textliche Festsetzung 1.4

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

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

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

#### Begründung:

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 ansonsten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können verkehrliche und durch Immissionen hervorgerufene nachbarschaftliche Konfliktpotenziale vermieden werden. Die vorhandene Erschließung und die kleinteilige Struktur des Plangebietes sind für die Ansiedlung von flächenintensiven und verkehrsintensiven Nutzungen nicht ausgelegt. Eine angemessene Erschließung ist für diese Nutzungen nicht vorhanden. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserefassung Kühlungsborn- Bad Doberan als Standort für eine Tankstelle zusätzlich ungeeignet.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe begründet sich darin, dass diese Betriebe gebietsunverträgliche Störungen hervorrufen können, da diese Betriebe nicht dem Merkmal des Gebietsbezuges unterliegen. Zudem wird nochmals klargestellt, dass Ferienwohnungen, die zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, ausgeschlossen werden. Der § 13a BauNVO unterscheidet hierzu zwischen Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, also die Nutzung eines ganzen Gebäudes für Feriennutzung und zwischen Ferienwohnungen, die der Hauptnutzung baulich untergeordnet sind, als Beherbergungsbetriebe. Der generelle Ausschluss von Gebäuden ausschließlich für Feriennutzung ist zur Sicherung der Wohnnutzung das

städtebauliche Ziel der Gemeinde. Die Zulässigkeit von einer eigentümerbezogenen Ferienwohnung, wenn diese gegenüber der Wohnnutzung von untergeordneter Bedeutung ist, kann hingegen ausnahmsweise ermöglicht werden.

Große Antennenträger (Mobilfunkanlagen) der Flächenversorgung sind als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzuordnen und somit unzulässig. Mobilfunkanlagen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind zudem durchaus geeignet, städtebauliche Spannungen auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild an diesem Standort hervorzurufen.

#### 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 dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Wittenbeck haben, nicht hingegen Zweitwohnungen, zulässig.*

#### Begründung:

Das allgemeine Wohngebiet dient überwiegend dem Wohnen und insbesondere in den küstennahen Ferienorten differenziert sich das Wohnen in Dauerwohnen mit dem Hauptwohnsitz und dem Lebensmittelpunkt der Personen in der Gemeinde Wittenbeck und dem Freizeitwohnen mit dem Nebenwohnsitz in einer Zweitwohnung, ohne dass sich der Lebensmittelpunkt der Personen in der Gemeinde befindet. Wie bereits innerhalb der bebauten Ortslage beginnend, erfolgt eine schleichende Verdrängung der Dauerwohnnutzung durch Ferienwohnungen oder durch Zweitwohnungen für die Nutzung zu Freizeitwohnzwecken. Ohne einen Ausschluss von Zweitwohnungen zu Freizeitwohnzwecken wären in dem allgemeinen Wohngebiet neben den Dauerwohnungen (Hauptwohnungen) Zweitwohnungen (Nebenwohnungen) zu Freizeitwohnzwecken allgemein zulässig. Von den Unterarten der in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungsart des Wohnens gehen unterschiedliche städtebauliche Auswirkungen aus, sodass eine Differenzierung der Nutzungsart Wohnen in die Unterarten Dauerwohnen mit dem Bezug zum Hauptwohnsitz in einer Hauptwohnung und Freizeitwohnen mit dem Bezug zum Nebenwohnsitz in einer Zweitwohnung als gerechtfertigt angesehen wird.

Es ergibt sich aus Sicht der Gemeinde aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Auswirkungen von Hauptwohnungen und Zweitwohnungen (Nebenwohnungen) einen erkennbarer Regelungsbedarf. Wesentlich ist dabei die Nutzung als Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften. Insofern kann aus der Festsetzung zum Dauerwohnen auf den (mittelbaren) Ausschluss von sogenannten Nebenwohnungen nach dem Melderecht geschlossen werden (vgl. hierzu Söfker in EZB BauGB/BauNVO, § 11 Rn 39, Lfg. 127 Oktober 2017). Den Ausschluss von Zweitwohnungen in einem sonstigen Sondergebiet hat das OVG Lüneburg, Urteil vom 18. September 2014 - 1 KN 123/12 im Grundsatz unter Würdigung der städtebaulichen Gründe anerkannt. Die Sicherung der Dauerwohnnutzung in dem Plangebiet soll durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO erreicht werden.

Die Gemeinde macht somit 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. In der Regel dient ein Zweitwohnsitz dem zeitweisen Aufenthalt des Eigentümers selbst. 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 Leerstand der Zweitwohnung während der meisten Zeit des Jahres und damit verbunden fehlende intakte nachbarschaftliche Strukturen sowie fehlende soziale Bezüge sind durch Zweitwohnungen i.d.R. zu erwarten. Die für ein Wohngebiet typischen sozialen Kontakte gehen über die Zeit verloren. Dies bedeutet die Ausbildung einseitiger Bevölkerungs- und Nutzungsstrukturen in einem allgemeinen Wohngebiet und das steht 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 dann zur unzureichenden Auslastung der vorzuhaltenden Infrastrukturen.

Mit der Sicherung des Dauerwohnens im Plangebiet sollen die negativen städtebaulichen Folgen wie der Leerstand während der weitaus meisten Zeit des Jahres und auch die damit verbundenen soziale Folgen, wie fehlende Nachbarschaften und mangelnde Identifikation der Bewohner mit dem Wohnquartier, vermieden werden.

Die Gemeinde hat den vorhandenen Bestand an Zweitwohnungen im Rahmen der Bestandsermittlung erfasst. Hierbei wurden die Daten des Melderegisters mit Stand vom 02.02.2022 (Bekanntgabe durch das Amt Bad Doberan-Land) zugrunde gelegt. Im Plangebiet ist derzeit eine Nebenwohnung (Zweitwohnung) erfasst. Eine über die bekanntgegebene Zweitwohnungsnutzung hinausgehende Zulässigkeit von Zweitwohnungen, die vor Satzungsbeschluss ggf. einen Abgleich mit dem Melderegister durch das Amt Bad Doberan-Land für die Gemeinde Wittenbeck bedarf, ist nicht gegeben. Somit kann sichergestellt werden, dass Zweitwohnungen zukünftig im Plangebiet über die bestehende Zweitwohnung hinaus nicht mehr zugelassen werden können und die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde gesichert werden können.

#### Textliche Festsetzung 1.6

*Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WAF wird für die auf dem Flurstück 390 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 Ferienwohnungen, die nicht von untergeordneter Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.*

Begründung:

Die Nutzung eines Hauptgebäudes ausschließlich bzw. überwiegend als Ferienwohnung ist mit den getroffenen Festsetzungen in dem Bebauungsplan somit ausgeschlossen. Das Gebäude im Mühlenweg 11 verfügt nach dem baugenehmigten Umbau der mit dem Hauptgebäude verbundenen Scheune über vier Ferienwohnungen und eine Dauerwohnung.

Die vier baugenehmigten Ferienwohnungen stellen aufgrund ihrer Anzahl, die Hauptnutzungsart in dem Gebäude mit nur einer Dauerwohnung dar. Es handelt sich somit um eine in dieser Form im Plangebiet unzulässigen Nutzung. Für dieses Grundstück wird eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Zur Rechtsklarheit wird das Grundstück mit WA<sub>F</sub> gekennzeichnet und von den anderen Baugrundstücken rechtseindeutig abgegrenzt, sodass auch bei einer Änderung der Flurstücksbezeichnung die zweifelsfreie grundstücksbezogene Zuordnung der Fremdkörperfestsetzung gegeben ist.

Mit dieser Fremdkörperfestsetzung wird der baugenehmigte Bestand vollumfänglich berücksichtigt. Aufgrund der vorhandenen Dauerwohnung in dem Gebäude wird auch hier eine gewisse soziale Kontrolle durch den Vermieter gewährleistet, sodass Nutzungskonflikten vorgebeugt werden kann. Zur Rechtsklarheit ist das Grundstück

#### **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 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der auf den Grundstücken, A (Flurstück 382), B (Flurstück 383) und C (Flurstück 384) vorhandenen Gebäude kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der Größe der Baugrundstücke um bis zu 250 m<sup>2</sup> zugelassen werden.*

Begründung:

Die Größe der Baugrundstücke wird festgesetzt, um unerwünschten Umstrukturierungsprozessen in dem bebauten Gebiet entgegenzuwirken. Eine höhere Nutzungsdichte auf kleinen Grundstücken, 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 mit der Mindestgröße der Baugrundstücke entgegengewirkt. Die Belange der vorhandenen Erschließung wirken limitierend. Für die Grundstücke Mühlenweg Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6, die durch einen Stichweg erschlossen werden, wird eine Ausnahmemöglichkeit vorgesehen, die sicherstellen soll, dass eine angemessene Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke auch in Zukunft erhalten bleibt. Zur Rechtsklarheit werden die Grundstücke zusätzlich gekennzeichnet, sodass auch bei einer Änderung der Flurstücksbezeichnung die zweifelsfreie grundstücksbezogene Zuordnung gegeben ist.

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

##### Textliche Festsetzung 3.1

*In dem Allgemeinen Wohngebiet ~~WAF~~ wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des auf dem Flurstück 390 (WAF) vorhandenen Gebäudes kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, sofern sich die bisher vorhandene Zahl von 5 Wohnungen je Wohngebäude nicht erhöht.*

##### Begründung:

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 der für das Gebiet prägenden Bebauungsstruktur, entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Situation, wird festgesetzt, dass die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf zwei Wohnungen beschränkt wird. Das Hinzukommen von größeren Mehrfamilienhäusern mit kleinen Wohnungen würde mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken und mehr Verkehr bedeuten. Zudem können dadurch zusätzliche Störungen in der Nachbarschaft auftreten. In Bezug auf die verkehrliche Anbindung ist hier eine Bebauung nur im Rahmen gegeben und möglich, wie dies durch die Breite der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche möglich ist.

Für das bestehende Wohngebäude im Mühlenweg 11, welches den Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht entspricht, wird eine Ausnahmemöglichkeit vorgesehen. Die Ausnahmemöglichkeit berücksichtigt hier den baugenehmigten Bestand an Wohnungen. Die Gemeinde möchte mit der Planung den baugenehmigten Bestand sichern und sichern, dass die Nutzungsmöglichkeiten auch in Zukunft erhalten bleiben.

##### Textliche Festsetzung 3.2

*In dem Allgemeinen Wohngebiet ~~WAF~~ ist je Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 375 m<sup>2</sup> nachzuweisen. Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des auf dem Flurstück 390 (WAF) vorhandenen Gebäudes kann ausnahmsweise eine Unterschreitung des je Wohnung nachzuweisenden Grundstücksanteils um bis zu 60 m<sup>2</sup> zugelassen werden.*

##### Begründung:

Zusätzlich zur Festsetzung der Zahl der höchstzulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird festgesetzt, dass je Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 375 m<sup>2</sup> nachzuweisen ist. Die Festsetzung wurde getroffen, um bei der Zulässigkeit von mehreren Gebäuden auf einem Baugrundstück dem Entstehen von überdimensionierten Mehrfamilienhäusern entgegenwirken zu können.

Mit dem Bebauungsplan soll der aus Sicht der Gemeinde begonnenen Fehlentwicklung im Plangebiet entgegengewirkt werden. Mit der Planung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes gewahrt werden, welches sich bisher

als Eigenheimgebiet mit bis zu zwei Wohnungen je Wohngebäude darstellt. Als beginnende Fehlentwicklung wird die baugenehmigte Nutzungsänderung einer Scheune zu Ferienwohnungen bewertet. Diese Nutzungsänderung mit vier Ferienwohnungen und einer Dauerwohnung unterliegt dem Bestandsschutz. In diesem Fall ist eine Nachnutzung von vorhandenen Bausubstanz (ehemalige Scheune) erfolgt. Die baugenehmigte Nutzungsänderung soll jedoch keine Vorbildwirkung für das Plangebiet entfalten und die städtebauliche Eigenart des Gebietes soll gewahrt werden und nicht durch das Hinzukommen von weiteren Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändert werden. 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.

Für das bestehende Wohngebäude im Mühlenweg 11, wird eine Ausnahmemöglichkeit vorgesehen, die sicherstellen soll, dass die vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten auch in Zukunft erhalten bleiben.

#### **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.

#### **4.4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

##### **4.4.1 Lage in der Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind einzuhalten.

##### **4.4.2 Gewässerrandstreifen**

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante einzuhalten und von jeglicher Bebauung (inklusive Zaunanlagen) und Bepflanzung freizuhalten. Die Zuwegung für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer ist zu gewährleisten.

##### Begründung:

Das Gewässer II. Ordnung Nr. 12/2 (Wittenbeck) befindet sich nur im Randbereich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sodass auch nur in diesem Bereich die Darstellung als nachrichtliche Übernahme erfolgt. Die gesetzlichen Vorschriften des § 38 Wasserhaushaltsgesetzes gelten über das Plangebiet hinaus.

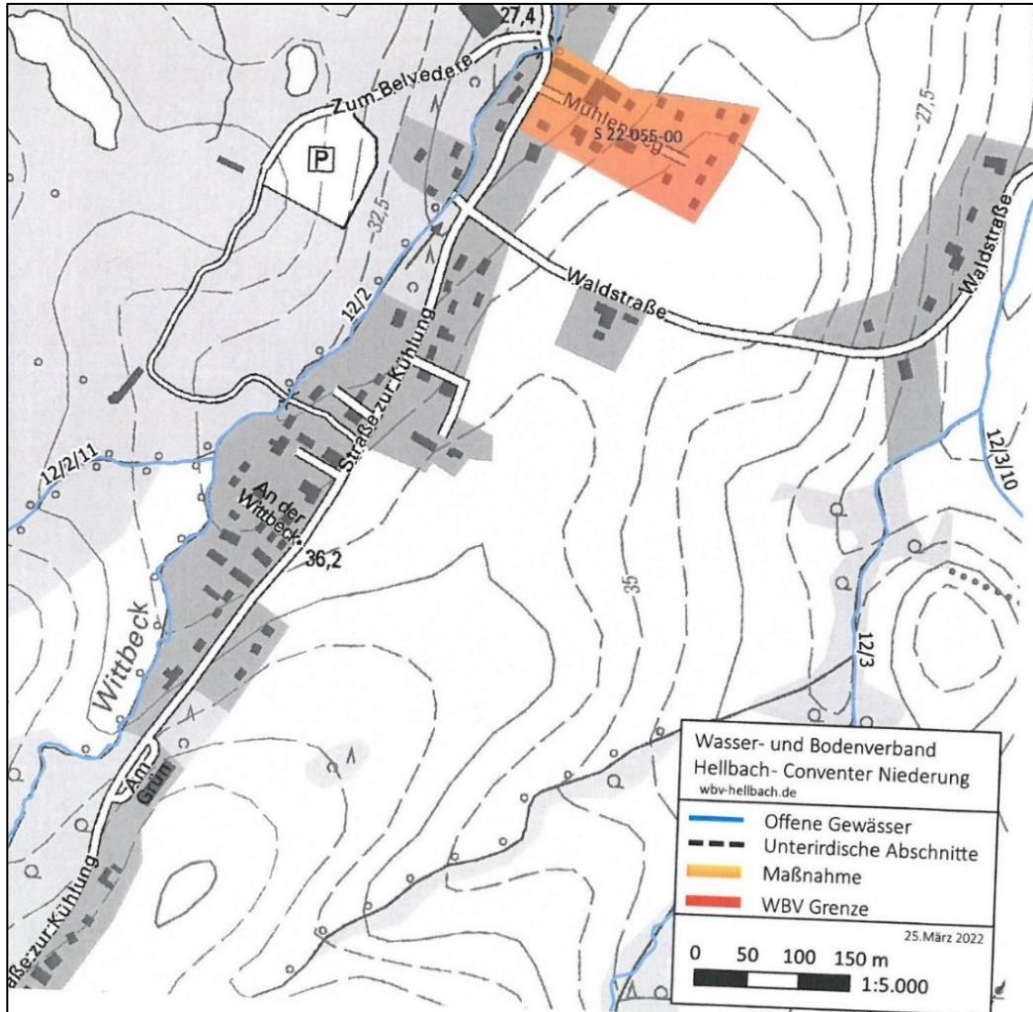


Abb. 4: Übersichtsplan Gewässer II. Ordnung Nr. 12/2 (Wittenbeck), Auszug ohne Maßstab (Quelle: Wasser- und Bodenverband, Stellungnahme vom 22.04.2022)

#### 4.4.3 Bodenschutz

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

#### 4.4.4 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.

Begründung:

Die genannten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind bei Realisierung von Bauvorhaben durch den jeweiligen Bauherren einzuhalten. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

#### **4.4.5 Bodendenkmale**

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Begründung:

Gemäß Stellungnahme der untere Denkmalschutzbehörde<sup>8</sup> werden baudenkmalpflegerische Belange nicht berührt und es sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Es handelt sich um einen vorsorglichen Hinweis, auf die bestehende Rechtslage, um Verstöße zu vermeiden. Weitere Auskünfte zu bodendenkmalpflegerischen Belangen sind bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock und beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

#### **4.4.6 Vorbeugender Gewässerschutz**

Die Hinweise zum vorbeugenden Gewässerschutz wurden durch die untere Wasserbehörde bekannt gegeben<sup>9</sup>. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Erdaufschlüsse (hier Brunnen und Erdwärmesondenanlagen) sind aufgrund der Lage in der TWSZ III Kühlungsborn-Bad Doberan verboten.

---

<sup>8</sup> Landkreis Rostock, untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme zum Entwurf vom 21.02.2023

<sup>9</sup> Landkreis Rostock, untere Wasserbehörde, Stellungnahme zum Entwurf vom 07.03.2023

#### **4.4.7 Munitionsfunde**

Die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und das Einholen einer Kampfmittelbelastungsauskunft ist im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens und bei Realisierung von Vorhaben (Planverwirklichung) durch den jeweiligen Bauherrn zu beachten.

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.<sup>10</sup>

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.<sup>11</sup>

### **5. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **5.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Das Planungsziel der Gemeinde besteht in der Sicherung der städtebaulichen Strukturen und dem Erhalt und der Sicherung der Dauerwohnnutzung in der bebauten Siedlungslage. Dabei soll die Dauerwohnnutzung gegenüber der beginnenden Umstrukturierung in ein touristisches Feriengebiet gesichert werden. Es handelt sich um eine bestandsorientierte Planung, die mit der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes die Wohnnutzung sichert und diese auch vor größeren Störungen und Immissionskonflikten schützt.

Entsprechend den Planungszielen soll das bestehende Baurecht grundsätzlich nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen die im Plangebiet genehmigten Nutzungen und bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB, welches sich nach der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet darstellt. Die alleinige Regelung der Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke und der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bedeutet keine wesentliche Veränderung der bestehenden Situation. Diese Festsetzungen sind städtebaulich erforderlich, um die Planungsziele der Gemeinde zu erreichen. Es wird auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet, sodass sich der Zulässigkeitsmaßstab dieser Festsetzungen nicht verändert und sich weiterhin nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Damit verbundene Entwicklungsspielräume bleiben mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes erhalten.

Eine Nichtdurchführung der Planung hätte zur Folge, dass ein Verdrängen der dauerhaften Wohnnutzung durch eine Ferienwohnungs- und Zweitwohnungsnutzung im unbeplanten Innenbereich erfolgen kann, was

---

<sup>10</sup> Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Stellungnahme zum Entwurf vom 15.02.2023

<sup>11</sup> Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Stellungnahme zum Entwurf vom 15.02.2023

langfristig zu einer Veränderung des Plangebietes führen würde. Die Nichtdurchführung der Planung bedeutet für das Plangebiet, dass eine höhere Verdichtung und neue Nutzungsstrukturen ohne städtebauliche Regelungen entstehen könnten. Darüber hinaus wäre ein weiterer Verlust von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gegeben.

## **5.2 Bevölkerungsentwicklung**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und den getroffenen Festsetzungen ist die Sicherung der Dauerwohnnutzung das hauptsächliche Ziel der Planung. Ein geringfügiger Zuwachs kann sich ergeben. Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur Sicherung der Wohnraumversorgung in der Gemeinde und trägt zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde bei.

## **5.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches der Gemeinde Wittenbeck. Der vorliegende einfache Bebauungsplan regelt als städtebauliche Zielsetzung die Art der baulichen Nutzung im Plangeltungsbereich.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann somit verzichtet werden. Der Bebauungsplan bezieht sich ausschließlich auf Flächen, für die bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Eine Erweiterung des Siedlungsbereiches ist mit der bestandssichernden Planung nicht gegeben und nicht das Planungsziel der Gemeinde. Der Schutz der vorhandenen Gehölze und Hecken ergibt sich in Gebieten in denen bereits Baurecht besteht nach den geltenden Gesetzen. Die Einhaltung der Gesetze ergibt sich von selbst. 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 die Neuerrichtung baulicher Anlagen nach § 34 BauGB bereits vorher zulässig gewesen wäre und wenn sie nunmehr den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht widerspricht. Alle weiteren Anforderungen an den Schutz von Gehölzen und Hecken im Plangeltungsbereich werden im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geregelt und festgelegt. Die Gemeinde besitzt keine Baumschutzsatzung. Die Belange des Baumschutzes unterliegen der Einzelfallbetrachtung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Um Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und bei Erfordernis zu beauftragen.

### Schutzgut Boden und Fläche

Die Planung regelt lediglich die Art der baulichen Nutzung innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind nur solche Versiegelungen zulässig, die

entsprechend einer Bebauung im Rahmen des Einfügungsgebotes nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig wären.

#### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind einzuhalten. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10m. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, sodass eine hohe Geschützttheit besteht.

Am nordwestlichen Plangebietsrand befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 12/2 (Wittenbeck). Der einzuhaltende Gewässerrandstreifen wurde nachrichtlich übernommen. Die Schutzziele sind zu berücksichtigen, unabhängig von der Lage des Gewässerrandstreifens innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Wasser- und Bodenverband Hellbach-Conventer Niederung.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Es handelt sich um eine bestandssichernde Planung für einen Bereich, in dem bereits nach § 34 BauGB Baurecht besteht. Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern, so wie es im baugenehmigten Bestand bereits erfolgt. Der Versickerungsnachweis ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die technischen Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind auszuschöpfen und im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Die Planung regelt lediglich die Art der baulichen Nutzung innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind nur solche Versiegelungen zulässig, die entsprechend einer Bebauung im Rahmen des Einfügungsgebotes nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig wären. Die Auswirkungen auf das Lokalklima sind somit gering zu bewerten.

#### Schutzgut Ortsbild/ Landschaftsbild

Bereits mit dem Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB wird der für Bauvorhaben zulässige Rahmen vorgegeben. Neben dem Einfügungsgebot besteht als Zulässigkeitsvoraussetzung für ein Bauvorhaben, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf. Hierbei handelt es sich um eine eigenständige städtebauliche Voraussetzung, die nach innen wirkt, jedoch auch die Fernwirkung mit einschließt. Somit kann sich das Ortsbild auf das Landschaftsbild auswirken, was im Einzelfall unter Berücksichtigung der Schutzzwecke des angrenzenden LSG „Kühlung“ im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen wäre.

#### Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut bestehen insbesondere hinsichtlich der Verkehrsentwicklung. Hier wird sich die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und die Größe der Baugrundstücke positiv auf das Schutzgut Mensch auswirken. Die Sicherung der Wohnfunktion innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes wirkt sich insgesamt positiv aus. Die Erholungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangeltungsbereich keine Bau- und Bodendenkmale. Es können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Hierzu wurde ein vorsorglicher Hinweis auf die bestehende Rechtslage berücksichtigt, um Verstöße zu vermeiden.

## **5.4 Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 12 beträgt ca. 1,9 ha. Für den einfachen Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

<b>Fläche</b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup></b>	
<b>Baugebietsfläche</b>		<b>17.248,40</b>
▪Allgemeines Wohngebiet	17.248,40	
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b>		<b>1.476,90</b>
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>		<b>18.725,30</b>

## **6. Verfahrensdurchführung**

### **6.1 Verfahrensablauf**

#### Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenbeck hat in der Sitzung am 02.04.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde 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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 22.03.2022 bis einschließlich 22.04.2022. Die Öffentlichkeit konnte sich in diesem Zeitraum frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und Stellung zu der Planung nehmen. Die Planunterlagen konnten im Amt Bad Doberan-Land, im Bauamt, in 18209 Bad Doberan, Kammerhof 3 eingesehen werden und waren auf der Internetseite des Amtes Bad Doberan-Land verfügbar. Es liegen keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit vor.

Die frühzeitige Beteiligung der berühren Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.03.2022. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben. Die Behandlung der Stellungnahmen ist der Abwägungsdokumentation zu entnehmen.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 14.02.2023 bis einschließlich 17.03.2023 im Amt Bad Doberan-Land in 18209 Bad Doberan, Kammerhof 3. Die Planunterlagen waren zudem auf der Internetseite des Amtes Bad Doberan-Land verfügbar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.02.2023 beteiligt und zu Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Von den 38 beteiligten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden 25 Stellungnahmen abgegeben. Von den anerkannten Naturschutzverbänden wurde eine Stellungnahme abgegeben. Die Öffentlichkeit hat keine Stellungnahmen zu den Entwurfsunterlagen abgegeben. Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden ergab sich die Änderung der Plangrundlage, die zu einer erneuten Beteiligung führt.

Die Plangrundlage wurde im Rahmen des noch nicht abgeschlossenen Bodenordnungsverfahrens geändert. Die neue Plangrundlage mit den veränderten Flurstücken und deren Bezeichnung ist zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ergeben sich Auswirkungen, wenn auch marginal, auf den räumlichen Geltungsbereich und auf die öffentlichen Verkehrsflächen im Anbindungsbereich an die Straße zur Kühlung. Dies erfordert ein erneutes Beteiligungsverfahren. Die Planunterlagen sind somit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut zu beteiligen. Zudem wurden Hinweise gegeben, die die Realisierung der Planung betreffen und als redaktionelle Fortschreibung der Begründung und der Hinweise im Text Teil B vorgenommen wurden.

#### Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren mit den Entwurfsunterlagen ergab sich das Erfordernis die Plangrundlage entsprechend anzupassen. Durch die Anpassung der Plangrundlage an die Ergebnisse des noch nicht abgeschlossenen Bodenordnungsverfahrens werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich um marginale Anpassungen des Plangeltungsbereiches und der Verkehrsflächen, insbesondere im Anbindungsbereich der Straße zur Kühlung. Die Gemeinde macht davon Gebrauch die erneute Beteiligung auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschränken. Zudem genügt eine verkürzte öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Stellungnahmen können nur zu den geänderten und ergänzten Teilen in den erneuten Entwurfsunterlagen abgegeben werden.

Mit Schreiben vom 08.05.2023 erfolgte die Beteiligung der betroffenen Behörden. Die Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Planunterlagen war bis einschließlich 09.06.2023 möglich. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit mit den geänderten Planunterlagen erfolgte verkürzt in der Zeit vom 24.05.2023 bis einschließlich 09.06.2023 im Amt Bad Doberan-Land in 18209 Bad Doberan, Kammerhof 3. Die Planunterlagen waren zudem auf der Internetseite des Amtes Bad Doberan-Land verfügbar.

Die berührten Behörden haben Stellungnahmen zu den geänderten Planunterlagen abgegeben. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der erneuten Beteiligung der berührten Behörden wurde keine grundsätzlich neuen Hinweise vorgebracht. Die Hinweise, die Gegenstand der Abwägungsentscheidungen waren, wurden in die Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des Landkreises Rostock gab Anlass, die bereits bestätigte Sicherung der Löschwasserbereitstellung für den

Grundschutz durch die Gemeinde nochmals zu überprüfen und die Aussagen in der Begründung dazu klarzustellen und zu ergänzen.

Es sind entsprechend dem Ergebnis der Abwägungsentscheidungen keine Änderungen des einfachen Bebauungsplanes erforderlich. Damit liegen die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss des einfachen Bebauungsplanes vor.

#### Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenbeck den einfachen Bebauungsplan Nr. 12 als am 11.07.2023 Satzung beschlossen. Die Satzung ist am 26.08.2023 in Kraft getreten.

#### Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenbeck hat in ihrer Sitzung am 19.03.2024 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenbeck hat die Aufhebung des Satzungsbeschlusses VO/GVV/1719/2923 vom 11.07.2023 beschlossen.

*Wird entsprechend des Fortschritts des Verfahrens ergänzt.*

## **6.2 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 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 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), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2023 geändert worden ist.

## **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 am .....gebilligt.

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](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)