

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ der Gemeinde Kuhlen-Wendorf

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau und Liegenschaften <i>Bearbeitung:</i> Rolf Brümmer	<i>Datum</i> 06.08.2025 <i>Verantwortlich:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Kuhlen-Wendorf (Entscheidung)	25.09.2025	Ö
Haupt- und Finanzausschuss Kuhlen-Wendorf (Vorberatung)	08.09.2025	N

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: S. Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Gemeindevertretung beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ bestehend aus dem Teil A Planzeichnung und dem Teil B Text sowie den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 13a BauGB als Satzung. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird gebilligt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 die Genehmigung beim Landkreis Ludwigslust-Parchim zu beantragen sowie nach Vorliegen der Genehmigung diese ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Ziel der 1. Änderung ist die Umwidmung von Allgemeinen Wohngebieten in Sonstige Sondergebiete sowie die Umwidmung der Planstraße F in ein Baugebiet. Dafür wird etwas weiter nördlich parallel zur wegfallenden Planstraße F eine Verkehrsfläche festgesetzt. In den betreffenden Baugebieten wird lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert. Weiterhin wird in dem Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ eine Baugrenze geringfügig angepasst.

Der Entwurf der Planung wurde vom 16.04.2024 bis 21.05.2024 veröffentlicht. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine inhaltlichen Änderungen an der Planung. Einige redaktionelle Anpassungen wurden vorgenommen und nachrichtliche Übernahmen aufgenommen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung

eingestellt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Nach Durchführung der Abwägung liegen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor, um die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 als Satzung zu beschließen.

Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird daher als selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt. Nach dem Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist dieser dem Landkreis Ludwigslust-Parchim als höherer Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Ja	
Nein	X

ÜPL	
APL	

Betrag in €:	
Produktsachkonto:	
Haushaltsjahr:	
Deckungsvorschlag:	

Anlage/n

1	Abwägung 1. Ä B8 Kuhlen-Wendorf (öffentlich)
2	1. Ä. B8 Kuhlen-Wendorf Beschluss 28 11 24 (öffentlich)
3	Begründ_Beschluss_1. Ä. B8_Kuhlen-Wendorf (öffentlich)

GEMEINDE KUHLEN-WENDORF

Satzung über die 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 8
„Ortslage Ort Wendorf“

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlage zum Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 28.11.2024

Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben keine Belange vorgebracht, keine Bedenken zur Planung geäußert, der Planung zugestimmt oder keine Stellungnahme abgegeben:

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V
Forstamt Gädebehn
Straßenbauamt Schwerin
Bergamt Stralsund
Wasser- und Bodenverband „Obere Warnow“
50Hertz Transmission GmbH
GDMcom GmbH
HanseGas GmbH
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
WEMAG Schwerin
Stadt Bruel
Gemeinde Kloster Tempzin
Gemeinde Weitendorf
Gemeinde Cambs
Stadt Crivitz
Gemeinde Demen
Gemeinde Dobin am See
Gemeinde Gneven
Gemeinde Langen Bütz

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Sternberger Seenlandschaft
Für die Gemeinde Kuhlen-Wendorf
Am Markt 1
19406 Sternberg

Bearbeiterin: Frau Knippenberg
Telefon: 0385 588 89 161
E-Mail: stefanie.knippenberg@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-53/24
Datum: 19.4.2024

nachrichtlich: LK LUP (Fachdienst Bauordnung und Planung), WM V 550

**Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
„Ortslage Ort Wendorf“ der Gemeinde Kuhlen-Wendorf**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 04.04.2024 (Posteingang: 04.04.2024)
Ihr Zeichen: -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, dem Entwurf der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des RREP WM (Stand 05.07.2023) sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 für zwei Teilbereiche im Ortsteil Wendorf der Gemeinde Kuhlen-Wendorf bestehend aus Planzeichnung (Stand: Februar 2024) und Begründung vorgelegen.

Mit der 1. Änderung der rechtswirksamen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 beabsichtigt die Gemeinde Kuhlen-Wendorf eine städtebauliche Neuordnung und Anpassung an die tatsächliche Situation für zwei Teilflächen im Plangebiet. Im Geltungsbereich 1 sollen die

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

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

Verkehrsflächen neu festgesetzt werden sowie bislang als allgemeine Wohngebiete definierte Bereiche als Sonstiges Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen“ umgewidmet werden. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung möchte die Gemeinde mehr Flexibilität erreichen und touristische Nutzungen (Ferienwohnen) sowie Dauerwohnen ermöglichen. Im Geltungsbereich 2 soll im als „Sondergebiet Hotel 1“ ausgewiesenen Bereich die Baugrenze geringfügig verändert werden. Weitere Festsetzungen der Ursprungsplanung bleiben von der 1. Änderung unberührt.

Ein Flächennutzungsplan für das Gebiet der Gemeinde Kuhlen-Wendorf liegt nicht vor.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf befindet sich entsprechend dem RREP WM im strukturschwachen ländlichen Raum. Das o.g. Vorhaben entspricht Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM zur Stabilisierung und Stärkung des strukturschwachen ländlichen Raumes.

Laut Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V und 3.1.3 (3) RREP WM befindet sich der Vorhabenstandort in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. in einem Tourismusentwicklungsraum. Demnach sollen in den Tourismusentwicklungsräumen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Gem. Programmsatz 4.2 (8) des Entwurfes zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM soll die Nachfrage nach gewerblichen und privaten Ferienhäusern und -wohnungen vor allem in den Tourismusräumen gedeckt werden. Mit der geplanten Umnutzung eines Teilbereiches von einem allgemeinen Wohngebiet in ein Sonstiges Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen“ ist das o.g. Vorhaben mit diesen Programmsätzen vereinbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Vorhabensbereich laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 5.5. (1) RREP WM) sowie im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser (vgl. Programmsatz 5.5 (3) LEP M-V) befindet. Die genannten Programmsätze sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein digitales Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Stefanie Knippenberg

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

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM entsprochen wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit den Programmsätzen 4.6 (4) LEP M-V, 3.1.3 (3) RREP WM und 4.2 (8) RREP WM vereinbar ist.

Das Plangebiet überplant Bereiche, die dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen sind. Mit der Planung werden daher keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen und die Trinkwasserneubildung wird nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 160220 | 19092 Schwerin

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Planungsbüro Hufmann
Stadtplanung für den Norden
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Organisationseinheit
Fachdienst Bauordnung

Ansprechpartner
Frau Struzyna

Telefon 03871 722-6307 Fax 03871 722-6377

E-Mail steffi.struzyna@kreis-lup.de

Aktenzeichen
BP 240023

Dienstgebäude
Ludwigslust

Zimmer
B 311

Datum
16.05.2024

Betrifft: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Hier: Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Kuhlen-Wendorf, Amt Sternberger Seenlandschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

die eingereichten Unterlagen zur o.g. Planung der Gemeinde Kuhlen-Wendorf wurden durch die Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung äußert der Landkreis Ludwigslust-Parchim nachfolgende Anregungen:

FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, folgende Hinweise werden gegeben.
Sollte ein Ausbau bestehender Wege beabsichtigt sein, sind die Mindestanforderungen der RAS06 zu beachten.

Sofern ein Tausch von Verkehrsflächen beabsichtigt ist, ergehen folgende Hinweise.
Für private Flächen, die derzeit bzw. zukünftig allen Verkehrsteilnehmern mit stillschweigender Duldung zur Verfügung stehen, bedeutet es nicht, dass die Öffentlichkeit der Fläche(n) in Zukunft auch weiter so gewährleistet wird (z.B. wenn der/die Eigentümer den ordentlichen Rechtsweg bestreiten, kann sich etwas anderes ergeben). Andere (privatrechtliche) Belange können durch uns nicht beurteilt werden oder insbesondere straßenrechtliche Belange sind mit der Straßenaufsichtsbehörde zu klären. Auf eventuell durchzuführende Einziehungsverfahren nach dem StrWG M-V sei hingewiesen.
Aus gegebenem Anlass wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass keine eigenmächtige Aufstellung von amtlicher Beschilderung erfolgen darf. Hier waren in der Vergangenheit entsprechende Verfahren anhängig. Etwaig erforderliche Dauerbeschilderung ist rechtzeitig mittels eines Beschilderungsplanes bei der Straßenverkehrsbehörde einzureichen. Auf die Eigentumsverhältnisse darf nicht mit Verkehrszeichen nach der StVO hingewiesen werden, auch nicht mit Zeichen, welche den offiziellen Verkehrszeichen gleichen.

Andre Meier, Tel.: -3314

Der Hinweis auf die RAS06 wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf Einziehungsverfahren nach StrWG M-V wird zur Kenntnis genommen. Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan soll die öffentliche Erschließung gesichert werden. Grundsätzlich werden mit der Festsetzung von Verkehrsflächen auch die Grundlagen für Umlegungsverfahren, die Ausübung von Vorkaufsrechten und Enteignungsverfahren gelegt. Die Gemeinde wird sich mit diesen Instrumenten beschäftigen, sofern sie dies für erforderlich erachtet.

Der Hinweis zur Beschilderung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

SITZ PARCHIM | Pulitzer Straße 20 | 19370 Parchim | Telefon: 03871 722-0 | Fax: 03871 722-7777 | www.kreis-lup.de

Dienstgebäude LUDWIGSLUST | Garnisonsstraße 1 | Ludwigslust | Telefon: 03871 722-0 | Fax: 03871 722-7777
RECHNUNGSADRESSE | Rechnungsstelle Landkreis Ludwigslust-Parchim | Fachdienst Bauordnung | PF 160220 | 19092 Schwerin | E-Mail: rechnung@kreis-lup.de
BANKVERBINDUNG | Sparkasse Mecklenburg-Schwerin | IBAN: DE28 1405 2000 1510 0000 18 | BIC: NOLADE21LWL
ÖFFNUNGSZEITEN | Nach Terminvereinbarung mit Ihrem Ansprechpartner und Mo + Fr 08.00 - 13.00 Uhr | Di + Do 08.00 - 13.00 Uhr + 14.00 - 18.00 Uhr | Mi geschlossen
HIER BEHÖRDENUMMER 115 | Mo - Fr 08.00 - 18.00 Uhr | Behördennummer 115 ist von außerhalb auch mit Vorwahl (03871) wählbar



FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

Seitens des FD Brand- und Katastrophenschutz gibt es zum o.g. Vorhaben keine Bedenken und Hinweise.

René Schöttker, Tel.: -3811

FD 53 – Gesundheit

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird durch den Fachdienst Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim folgende Stellungnahme abgegeben:

Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes gibt es seitens des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine grundsätzlichen Einwände.

Fabian Fischer, Tel.: -5338

FD 60 – Regionalmanagement und Kreisentwicklung

Keine Bedenken.

Ralf Müller, Tel.: -6005

FD 62 – Vermessung und Geoinformation

Als Träger öffentlicher Belange bestehen **keine Einwände**.

Hinweis:

Auf den Plan fehlt die genaue Bezeichnung der Gemarkung und Flur

- Gemarkung: Wendorf; Flur: 1

Geltungsbereich 1

- Für das Flurstück „Sydower Weg“ fehlt die Flurstücksnummer 501/2.
- Die Flurstücksnummern 520/1, 524/1 und 228/4 sind nicht lesbar.
- Südlich an das Flurstück 520/4 grenzen die Flurstücke 214/1 und 214/3 – diese Flurstücksnummern fehlen bzw. sind nicht vollständig lesbar.

Geltungsbereich 2

- Nördlich an die Flurstücke 260/1 und 259/12 grenzt das Flurstück 519/2 mit Lagebezeichnung „Schloßallee“ – beides fehlt.
- Südlich an die Flurstücke 260/1 und 259/12 grenzen die Flurstücksnummern 259/31 und 259/29 – die Flurstücksnummern fehlen.

Silke Ehrich, Tel.: -6261

FD 63 – Bauordnung**Denkmalschutz**

Grundlage der Stellungnahme ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

1. Baudenkmalpflegerischer Aspekt:

Im Bereich Geltungsbereich 1 befinden sich **keine** Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich.

Geltungsbereich 2 liegt vollflächig innerhalb folgendes Denkmals und in der näheren Umgebung folgender Denkmale:

Wendorf	Hauptstraße	9	Gutsanlage mit Gutshaus, Park u. Nebengebäuden und
Wendorf	Hauptstraße	11	ehem. Kutscherhaus
Wendorf	Hauptstraße	12	ehem. Orangerie
Wendorf	Hauptstraße	14 u. 14a	Schmiede/Stellmacherei
Wendorf	Hauptstraße	15	ehem. Inspektorenhaus

FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Hinweise bestehen.

FD 53 – Gesundheit

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

FD 60 Regionalmanagement und Kreisentwicklung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

FD 62 – Vermessung und Geoinformation

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des FD 62 Vermessung und Geoinformation keine Einwände bestehen.

Die nebenstehenden Hinweise werden berücksichtigt und in die Planzeichnung eingepflegt.

FD 63 – Bauordnung**Denkmalschutz**

Die nebenstehenden Ausführungen werden in die Hinweise übernommen.

3

Diese Baudenkmale sind in den Planungsunterlagen (Karten- und Textteil) entsprechend aufzunehmen und zu kennzeichnen. Diese Baudenkmale dürfen in ihrer Substanz und in ihrem Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt werden.

2. Bodendenkmalpflegerischer Aspekt:

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich **keine** Bodendenkmale. Daher sind folgende Hinweise nachrichtlich zu übernehmen und zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Stephanie Vollmer, Tel.: -6322

Bauleitplanung

Aus bauleitplanungsrechtlicher Sicht gibt es zum o.g. Vorhaben keine Bedenken und Hinweise.

Carsten Ziegler, Tel.: -6313

FD 66 – Straßen- und Tiefbau

1) Straßenaufsicht

Es bestehen keine Einwände oder Bedenken. Kreisstraßen sind nicht betroffen.

Andrea Hett, Tel.: -6615

FD 68 – Umwelt

Naturschutz

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB haben folgende Unterlagen zur Prüfung vorgelegen:

- Entwurf Begründung, Planungsbüro Hufmann, Stand 02.02.2024
- Vorentwurf Planzeichnung, Planungsbüro Hufmann, Stand 02.02.2024

Aus naturschutz- und artenschutzrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“.

Hinweis:

Der Bebauungsplan setzt eine private Grünfläche fest. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde entspricht die derzeitige Nutzung aber mehr einem Lagerplatz und widerspricht damit der Festsetzung einer Grünfläche. Eine Grünfläche zeichnet sich dadurch aus, dass ein naturbelassener oder gepflegter Pflanzenbewuchs dominiert und die Fläche dem Aufenthalt im Freien dient. Diese Merkmale werden durch die derzeitige Nutzung der Grünfläche nicht erfüllt. Gegebenenfalls sind im Rahmen des Bebauungsplanes weitergehende Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen auf der Grünfläche zu treffen.

Julia Steinke, Tel.: -6807

Auf die Baudenkmale wird in der Planzeichnung und in den Hinweisen hingewiesen.

Bauleitplanung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Hinweise bestehen.

FD 66 – Straßen- und Tiefbau

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände oder Bedenken bestehen.

FD 68 - Umwelt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und stimmt darin überein, dass aktuell keine ordnungsgemäße Nutzung der festgesetzten Grünfläche stattfindet. Die Gemeinde erachtet weitergehende Festsetzungen für nicht erforderlich. Der Flächeneigentümer wird ggf. durch ordnungsrechtliche Maßnahmen zu einer bebauungsplankonformen Nutzung der Grünfläche aufgefordert.

Wasser- und Bodenschutz

	Gewässer I. und II. Ordnung	Abwasser	Grundwasserschutz	Bodenschutz	Anlagen wfg. Stoffe	Hochwasserschutz	Gewässer-ausbau
Keine Einwände	15.04.2024 Plückhahn	15.04.2024 Plückhahn	15.04.2024 Plückhahn		15.04.2024 Ahrens		
Bedingungen/Aufl./ Hinw. laut Anlage				22.04.2024 Krüger			
Ablehnung lt. Anlage							
Nachforderung lt. Anlage							

Grundwasser- und Bodenschutz

Auflagen:

- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.
- Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
- Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen, etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.
- Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.
- Die Zwischenlagerung /Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen.
- Bodenmieten sind nicht zu befahren.
- Beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen, Gemischen und Bodenmaterial für z.B. Zuwegungen und Stellflächen ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist" zu beachten.
- Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten.
- Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

Hinweise:

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.
- Vor Grundwasserabsenkungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dazu sind die Antragsunterlagen nach vorhergehender Abstimmung zu deren Umfang der uWb zur Prüfung vorzulegen.
- Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

Maria Krüger, Tel.: -6871

Begründung

Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.

Die nebenstehenden Auflagen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht unmittelbar von Bedeutung. Die Auflagen sind im Rahmen von Bauausführungen zu beachten und einzuhalten. Die Auflagen werden daher als Hinweise in die Begründung übernommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bodenveränderungen und keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt sind.

Der Hinweis auf eine wasserrechtliche Erlaubnis bei Grundwasserabsenkungen wird zur Kenntnis genommen. Eine unmittelbare Relevanz für den vorliegenden Bebauungsplan wird nicht gesehen.

Der Hinweis auf einschlägige Regelungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird zur Kenntnis genommen. Eine unmittelbare Relevanz für den vorliegenden Bebauungsplan wird nicht gesehen.

Die Begründung wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz und Abfall

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Kuhlen-Wendorf umfasst in der Gemarkung Wendorf Flur 1 diverse Flurstücke.
Mit dem Planvorhaben soll ein Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes in ein Sonstiges Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Ferienwohnen“ umgewidmet werden. Somit sollen die Ferienhäuser planungsrechtlich gesichert werden und Dauerwohnen weiterhin möglich sein. Ebenfalls wird die Baugrenze des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel“ im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes vergrößert. Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 vom 26. August 1998 wurden für Ferienhäuser und Hotels keine Immissionsrichtwerte festgelegt. Entsprechend Ziffer 6.6 der TA Lärm sind diese Flächen nach Ziffer 6.1 entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Somit sind in diesem Fall die Immissionsrichtwerte eines reinen Wohngebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 f) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem reinen Wohngebiet von
- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 50 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 35 dB (A)
nicht überschritten werden.

Für den Planbereich, welcher ein allgemeines Wohngebiete ausweist, sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von
- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)
nicht überschritten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
2. Die geplante Verkehrsfläche befindet sich zwischen dem Sonstiges Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Ferienwohnen“ und dem Allgemeinen Wohngebiet. Gemäß § 2 Abs. 1 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 wurden für Ferienhäuser keine Immissionsgrenzwerte festgelegt. Entsprechend § 2 Abs. 2 der 16. BImSchV sind diese Flächen nach § 2 Abs. 1 zu beurteilen. Aufgrund der gemischten Nutzung als Dauer- und Ferienwohnen wird die Schutzbedürftigkeit entsprechend einem reinem Wohngebiet ermittelt. Somit sind in diesem Fall die Immissionsgrenzwerte eines reinen Wohngebietes gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV maßgebend. Somit sind die Immissionsgrenzwerte von
- tags (06.00 – 22.00 Uhr) – 59 dB(A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) – 49 dB(A)
einzuhalten
3. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
4. Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.

Hinweise

1. Gemäß § 23 BImSchG sind die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu gewährleisten.
2. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
3. Die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie der Pumpstation für die Entwässerung hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

Zu 1. und 2.

Die nebenstehenden Einordnungen der Schutzbedürftigkeit der Sonstigen Sondergebiete „Dauer- und Ferienwohnen“ sowie „Hotel“ werden von der Gemeinde nicht geteilt.

Das Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen“ umfasst im neben Ferienhäusern und Wohngebäuden auch die weiteren in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Das Sondergebiet unterscheidet sich von einem Allgemeinen Wohngebiet insoweit, als dass Ferienwohnungen/Ferienhäuser allgemein zulässig sind. Daher kann eine sinnvolle Einordnung der Schutzbedürftigkeit nur mit den immissionsrichtwerten für ein Allgemeine Wohngebiet erfolgen.

Zum Sondergebiet „Hotel“ ist anzumerken, dass Hotels auch in Mischgebieten, Urbanen Gebieten, Kerngebieten und Gewerbegebieten allgemein zulässig sind. Die Einordnung der Schutzbedürftigkeit eines SO „Hotel“ in ein Reines Wohngebiet erscheint daher unangebracht. Mindestens sind die Werte eines Allgemeine Wohngebietes anzunehmen.

Zu 3. und 4.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und sind in nachgestellten Verfahren bzw. durch die Eigentümer zu beachten.

Die nebenstehenden allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine unmittelbare Relevanz für den vorliegenden Bebauungsplan wird nicht gesehen.

6

4. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmverordnung – 32. BImSchV) vom 29. August 2002 einzuhalten.

Hannes Poppe, Tel.: -6703
Heike Konow, Tel.: -6704

Abfallwirtschaft

Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen die Vorgaben der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge und die DGUV Information 214-033 (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen) berücksichtigt werden. Eine solche grundsätzliche Anforderung muss auch für die Wendeanlage und Schleppkurven gelten. Weitere Hinweise oder Bedenken bestehen aus der Sicht der öffentlichen Abfallentsorgung derzeit nicht.

Steven Flemming, Tel.: -7016

Der Hinweis auf die RAST 06 wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Struzyna
SB Bauleitplanung

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Planungsbüro Hufmann
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Telefon: 0385 / 588 66151
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-
regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-110-24-5122-76078
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 10. April 2024

Satzung der Gemeinde Kuhlen-Wendorf über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“

Ihr Schreiben vom 4. April 2024

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die vorgelegten Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.

Hinweis: Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf befindet sich nicht, wie in der Seite 2 der Begründung dargestellt, im Landkreis Nordwestmecklenburg sondern im Landkreis Ludwigslust-Parchim.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 588 66000
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

Zu 1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass landwirtschaftliche Belange nicht betroffen sind und Bedenken und Anregungen nicht geäußert werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der redaktionelle Fehler wird korrigiert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet und deshalb keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des StALU bzgl. des Naturschutzes nicht betroffen sind. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden und für das Vorhaben relevant sind. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

Im Auftrag


Anne Schwanke

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Gewässer erster Ordnung und wasserwirtschaftliche Anlagen in der Zuständigkeit des StALU nicht berührt werden und somit keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Der Hinweis auf das Altlasten- und Bodenschutzkataster wird zur Kenntnis genommen. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen in der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-VorpommernAmt für Geoinformation,
Vermessungs- und KatasterwesenLandesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 SchwerinPlanungsbüro Hufmann
Stadtplanung
Alter Holzhafen 8
DE-23966 Wismarbearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 509-56030
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de
Internet: http://www.laiv-mv.de
Az: 341 - TOEB202400274

Schwerin, den 04.04.2024

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**hier: B-Plan 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Kuhlen-Wendorf;
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Zeichen: 4.4.2024

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte
der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind
dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermes-
sungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche
Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und
Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V S. 713)
gesetzlich geschützt:- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, **in ihrer Lage verändert oder
entfernt werden.**- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-,
Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei
Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise**Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet gesetzlich ge-
schützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern befinden.Die Gemeinde stellt klar, dass die Festpunkte nicht innerhalb des Geltungsbe-
reiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 liegen.Es wird zur Kenntnis genommen, dass Vermessungsmarken nach § 26 Geo-
VermG M-V gesetzlich geschützt sind. Die weiteren nebenstehenden Hinweise
werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits erwähnt, befinden sich die Fest-
punkte außerhalb des Geltungsbereiches. Die Vermessungsmarken sind von
dem Vorhaben daher nicht betroffen.

verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten **im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.** Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.

- **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden,** es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.**

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist **rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme)** ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.**

Hinweis:

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

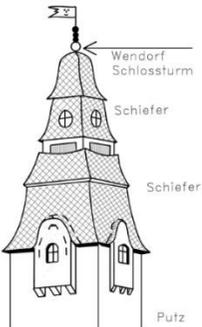
Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seite 2 von 2

Vermittlung: (0385) 588 56966	Hausanschrift: LAW, Abteilung 3	Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:	Bankverbindung:	Deutsche Bundesbank,
Telefax: (0385) 58848256039	Lübecker Straße 289	Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr		Filiale Rostock
Internet: www.lverma-mv.de	19099 Schwerin	Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr	IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561	MARKDEF1130
			BIC:	

	<p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030</p> <p>Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem</p>	<p>Einzelnachweis Lagefestpunkt</p> <p>84342010</p> <p>Erstellt am: 02.10.2023</p>
<p>Punktvermarkung Platte, unterirdisch</p>	<p>Klassifikation Ordnung TP (3) - Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung Hierarchiestufe Wertigkeit</p>	
<p>Überwachungsdatum 08.01.2018</p>		
<p>Gemeinde Kuhlen-Wendorf</p>		
	<p>Lage System ETRS89_UTM33 Messjahr 1996 East [m] North [m] 33 279709,243 5952016,417 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 3 cm</p> <p>Höhe System DE_DHHN2016_NH Messjahr Höhe [m] 26,940 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 10 cm</p>	
<p>Bemerkungen</p>		
<p>Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht</p>		
<p>Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.</p>		<p>Seite 1 von 1</p>

Der nebenstehende Einzelnachweis eines Lagefestpunktes wird zur Kenntnis genommen. Der Lagefestpunkt befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.

 <p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030</p> <p>Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem</p>		 <p>Einzelnachweis Lagefestpunkt 84348000 Erstellt am: 10.02.2022</p>	
<p>Punktvermarkung Knopf</p>		<p>Klassifikation Ordnung TP (3) - Trigonometrischer Punkt 3. Ordnung Hierarchiestufe Wertigkeit</p>	
<p>Überwachungsdatum 01.02.2018</p>		<p>Lage System ETRS89_UTM33 Messjahr 1977 East [m] North [m] Genauigkeitsstufe 33 279793,410 5951699,064 Standardabweichung S <= 3 cm</p>	
<p>Gemeinde Kuhlen-Wendorf</p>		<p>Höhe System DE_DHHN2016_NH Messjahr Höhe [m] Genauigkeitsstufe 63,550 Standardabweichung S <= 10 cm</p>	
<p>Übersicht DTK25</p> 		<p>Bemerkungen</p>	
<p>Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht</p> <p>Ortslage Wendorf</p> 			
<p>Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.</p>			<p>Seite 1 von 1</p>

Der nebenstehende Einzelnachweis eines Lagefestpunktes wird zur Kenntnis genommen. Der Lagefestpunkt befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern**
Abteilung 3



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Planungsbüro Hufmann
Stadtplanung für den Norden
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Ab3-TöB-2082-2024

Schwerin, 31. Mai 2024

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Kuhlen-Wendorf

Ihre Anfrage vom 03.04.2024; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

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 erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach

19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6

19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf nimmt zur Kenntnis, dass das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig ist.

Der zuständige Landkreis Nordwestmecklenburg wurde ebenfalls als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Meckl.-Vorpom. Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Der Hinweis, dass Bauherren für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich sind, wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf nimmt zur Kenntnis, dass eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten ist.

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Warnow-Wasser- und Abwasserverband

Wasser- und Bodenverband - Körperschaft des öffentlichen Rechts
-Der Vorstand-

als in Anspruch genommene Verwaltung für die Aufgaben des

**Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband
Güstrow-Bützow-Sternberg**

-Der Verbandsvorsteher-



Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · Carl-Hopp-Straße 1 · 18069 Rostock

Vorstand WWAV:
Ines Gründel Kai Eggers
Susanne Dräger

Planungsbüro Hufmann
Herr Füllberg
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Carl-Hopp-Str. 1
18069 Rostock

Telefon: (0381) 817 15 251
Widerspruchsstelle: (0381) 817 15 253
Telefax: (0381) 817 15 252
E-Mail: post@waz-guestrow.de
Internet: www.waz-guestrow.de
Amtsgericht Rostock: HRA 1852

Bearbeiter: Hr. Landt

☎ 03843/7760 – 315

Güstrow, den 02.05.2024

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“

Sehr geehrte Herr Füllberg,

den Planzielen geben wir unsere Zustimmung. Unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 8 vom 10.04.2018 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Rückfragen richten Sie bitte an Herrn Landt Tel. 0381 7760 - 315 von der Eurawasser Nord GmbH.

Mit freundlichen Grüßen

Katja Godke

In der Stellungnahme vom 10.04.2018 wurde auf die Erforderlichkeit eines Erschließungsvertrages hingewiesen. Hierzu wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Verbandsvorsteher WAZ:
Christian Grünschow

Amtsgericht Rostock: HRA 2414
St.-Nr. 079/133/80465

UniCredit Bank AG (HypoVereinsbank)
Gebührenkonto
IBAN: DE88 2003 0000 0019 4175 50
BIC: HYVEDEMM300

Verwaltungskonto
IBAN: DE09 2003 0000 0019 4190 69
BIC: HYVEDEMM300



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Planungsbüro Hufmann
Stadtplanung für den Norden
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de
15. April 2024 | 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Kuhlen-Wendorf, Ortslage Ort Wendorf

Vorgangsnummer: 109487140 / Lfd.Nr. 01083-2024 / Maßnahmen ID: Ost23_2024_96429
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrter Herr Füllberg,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden.

Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bentz-Str. 10, 01129 Dresden Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin, Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Riesaer Str. 5, 01129 Dresden
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Kontozugriff: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Die Planunterlagen werden nur zu internen Zwecken verwendet und nicht an Dritte weitergegeben.

Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Telekom keine Einwände bestehen, wenn die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

Es wird ein Hinweis auf bestehende Leitungen im Plangebiet in der Begründung gegeben.

Die Hinweise zur Bauausführung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ute Glaesel | 15. April 2024 | Seite 2

Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte es zu einer Beschädigung der Telekommunikationslinien kommen, empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Telekom anzuzeigen.

Freundliche Grüße

i.A.
Ute Glaesel

Anlagen
6 Lagepläne
1 Kabelschutzanweisung
1 Infoflyer für Tiefbaufirmen
1 Merkblatt über Baumpflanzungen

**Ute
Glaesel**

Digital signiert von Ute Glaesel
DN: OID.2.5.4.97=VATDE-
814645262, O=Deutsche Telekom
Technik GmbH, SERIALNUMBER=
C-603932, SN=Glaesel, G=Ute,
CN=Ute Glaesel, E=Ute.Glaesel@
telekom.de
Grund: Ich bin der Verfasser dieses
Dokuments
Ort:
Datum: 2024.04.15 08:30:58+02'00'
Foxit PDF Editor Version: 2023.3.0

Betreff: 00986: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Kuhlen-Wendorf;
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
Von: <leitungsauskunft@wemacom.de>
Datum: 24.04.2024, 14:35
An: <fuellberg@pbh-wismar.de>

Reg.- Nr.: XTPD 2024/000986

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage zu unseren Versorgungsanlagen.

Ihr Anliegen bearbeiten wir im Auftrag der WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage Bestandspläne der vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMACOM im Bereich Ihres Bauvorhabens.

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen:

Leitungsauskunft | www.wemacom.de

Im Bereich der Baumaßnahme ist Handschachtung sowie eine örtliche Einweisung erforderlich!

Bitte setzen Sie sich zeitnah mit Herrn Panke (Tel.0385 / 755-2224 bzw. per E-Mail leitungsauskunft@wemacom.de) in Verbindung, um einen Vororttermin zu vereinbaren.

Die Ausstellung der Schachtscheine erfolgt vor Ort.

Hinweis:

Aufgrund eines Urteils des BGH (Urteil vom 13.04.2023 - III ZR 17/22), weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass unterirdisch verlegte Betriebsmittel, durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen vor Ort, festzustellen sind.

Sollten die von uns, zur Verfügung gestellten Planausschnitte oder auch Teile von Planausschnitten nicht bemaßt sein, gelten Sie als "Lage ungenau". Das hat ebenfalls zur Folge, das fachgerechte Erkundungsmaßnahmen, vor Ort durchzuführen sind.

Diese können folgende gängige Methoden beinhalten: Ortung, Querschläge, Suchschlitze und Handschachtung.

Wir bitten dies zu beachten! Vielen Dank.

Beschädigung von Versorgungsanlagen

Bei allen Arten von Beschädigungen an Versorgungsleitungen und -anlagen sind sofort und unverzüglich die WEMACOM unter Angabe des genauen Ortes und der Art des Schadens zu informieren.

Hierfür wenden Sie sich bitte an die

Störungsannahme der WEMACOM, Telefon 0385-2027-9858

Die Bestandspläne werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet stellt einen weitgehend bebauten und erschlossenen Siedlungsbereich dar. Von daher sind auch zahlreiche Leitungen (insbesondere private Anschlussleitungen) in den Baugebieten vorhanden. Hierzu wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis auf die Leitungsauskunft wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Erreichbarkeit: Mo-Fr (08:00-20:00) / Sa (09:00-18:00)

Jede Auskunft wird protokolliert und ist 3 Monate ab Auskunftsdatum gültig.

Bei weiteren Fragen kommen Sie gerne auf uns zu.

Freundliche Grüße

André Matthews
Leitungsauskunft
WEMACOM Telekommunikation GmbH

Tel.: +49 385 755-2224

leitungsauskunft@wemacom.de

Hausadresse: Zeppelinstraße 1, 19061 Schwerin

Mit voller Bandbreite für unsere Region: www.wemacom.de

WEMACOM Telekommunikation GmbH | WEMACOM Breitband GmbH
Zeppelinstraße 1 | 19061 Schwerin
Geschäftsführer: Dipl. Ing. Volker Buck, Dipl. Ing. Torsten Speth
Amtsgericht Schwerin | HRB 5753 | Amtsgericht Schwerin | HRB 12555

26.03.2023

Gemeindevertretung Kuhlen-Wendorf
Amt Sternberger Seenlandschaft

- z. K. Amt Sternberger Seenlandschaft, Herr Brümmer
- z. K. Planungsbüro Hufmann, Wismar
- z. K. Bürgerinitiative Wendorf
- z. K. Heimatverein e. V. Wendorf

- **per E-Mail** -

1. Änderung des B-Planes Nr. 8 – Einwohnerversammlung im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 23.03.2023

Sehr geehrter Herr Toparkus,
sehr geehrte Mitglieder der Gemeindevertretung,

im Nachgang zur Einwohnerversammlung in der o. g. Angelegenheit möchte ich noch einige Anmerkungen ergänzen, die mir wesentlich scheinen für eine sachgerechte weitere Bearbeitung des Anliegens. Im Nachgang deshalb, weil ich auf einer solchen Versammlung selbstverständlich erst einmal alle Informationen aufnehmen, diese dann später noch einmal durchdenke, prüfe und also nun erst in der Lage bin, mich inhaltlich entsprechend dazu zu äußern. Auf diesem Wege deshalb, weil m. E. diese Meinungsäußerung im Rahmen einer Einwohnerfragestunde diese überstrapazieren würde und Sie so umfassend alle meine Informationen noch einmal nachlesen können.

Für Interessierte: Ich verweise ergänzend auf mein Schreiben an Herrn [REDACTED] der Gemeindevertretung zur Kenntnis übersandt, vom 18.03.2021 und auf mein Schreiben an die Gemeindevertretung vom 29.03.2021/07.04.2021. Beide Schreiben befassen sich inhaltlich vertiefend mit der Problematik, die hier in Wendorf die Einwohnerinnen und Einwohner insbesondere seit dem Jahr 2021 beschäftigt.

Allgemeines

1. Der Entwurf des Aufstellungsbeschlusses umfasste auch das Ziel und den Zweck der beabsichtigten Änderung. Aufgrund der Diskussion während der Gemeindevertretungssitzung am 06.10.2022 wurden im Ergebnis Ziel und Zweck gestrichen und der Beschluss wurde einfach so gefasst. Dies kann man vielleicht so machen, es ist jedoch m. E. so nicht üblich, weil damit die Information der Öffentlichkeit nicht umfassend stattfindet. Diese Art und Weise der Beschlussfassung ist m. E. auch nicht fair den Einwohnerinnen und Einwohnern gegenüber, die sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für die Geschehnisse in ihrem Ort interessieren und ggf. nach Thema ihre Teilnahme entscheiden. Mit der Streichung von Ziel und Zweck war in der öffentlichen Bekanntmachung nicht ersichtlich, worum es bei der 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 geht, was zu einer gewissen „Unvorbereitetheit“ der Einwohnerinnen und Einwohner in Bezug auf ihre Fragen und Anliegen geführt hat und was m. E. der Informationspflicht der Gemeinde nicht in ausreichendem Maße genügt. Möglicherweise kam diese „Unvorbereitetheit“ der Gemeindevertretung auch gelegen, denn die Meinung der Einwohnerinnen und Einwohner zu vorhabenbezogenen B-Plänen des im Ort tätigen Investors ist ihr ja seit Jahren bekannt.
2. In der öffentlichen Bekanntmachung war der Ort – Gebäude, Straße und Hausnummer – falsch angegeben. Auch dies kann dazu führen, dass Interessierte sich nicht an dem Prozess der frühzeitigen Information beteiligen können. Dass dies nicht nur Theorie ist zeigt, dass einige Teilnehmende genau aus diesem Grund verspätet kamen, weil sie den in der öffentlichen Bekanntmachung genannten Ort gesucht haben. Hier sollte die Gemeindevertretung künftig darauf hinwirken, dass die korrekten Daten veröffentlicht werden.
3. Auf der Einwohnerversammlung am 23.03.2023 wurde seitens der Gemeindevertretung mitgeteilt, dass sich im Rahmen des öffentlichen Auslegungsverfahrens nur die direkt betroffenen Einwohnerinnen und Einwohner zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 äußern dürfen. Dem ist jedoch nicht so: Jeder kann sich zum Plan äußern, die Meinungen werden dann in den Abwägungsprozess mit aufgenommen.

Allgemeines

Zu 1.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Ziel und der Zweck der Planung in der Einwohnerversammlung vom 23.03.2023 dargelegt und mit den anwesenden Bürgern und Bürgerinnen diskutiert wurden. Von daher war der Planungsprozess äußerst transparent und umfasste umfangreichen Möglichkeiten für die Öffentlichkeit, Belange und Anmerkungen einzubringen. Die nebenstehenden Darstellungen, wonach gezielte Desinformiertheit taktisch genutzt worden sei, wird entschieden zurückgewiesen und muss als haltlos erkannt werden. Die Gemeindevertreter wurden ordnungsgemäß zu der Sitzung vom 06.10.2022 geladen.

Zu 2.

In der Tat kam es aufgrund eines redaktionellen Fehlers zu einer falschen Adressangabe. Für diesen Fehler entschuldigt sich die Gemeinde. Es konnte jedoch festgestellt werden, dass alle Interessierten den Veranstaltungsort finden konnten. Hier kann keine Absicht oder gar eine Täuschung vermutet werden. Die Gemeinde wird derartige Bekanntmachungen zukünftig genauer prüfen.

Zu 3.

Ob eine derartige Äußerung von einem Gemeindevertreter tatsächlich getroffen wurde, kann an dieser Stelle nicht mehr nachvollzogen werden. Der Stellungnahme ist jedoch gänzlich zuzustimmen, dass jede Person sich zu der Planung äußern darf.

Einwohnerversammlung

1. Die Einwohnerversammlung fand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 1. Änderung des B-Planes statt. Fazit für mich: Die Beiträge der Einwohnerinnen und Einwohner haben – noch einmal – ganz klar dargestellt, dass eine weitere Ferienhausbebauung im Ort nicht gewünscht ist. Darüber hinaus würden die Einwohnerinnen und Einwohner möglicherweise hinnehmen, dass Teile dieser 1. Änderung des B-Planes umgesetzt werden – jedoch hieße das dann ganz konkret, dass sie damit die Baufehler hinnehmen würden, die der Vorhabenträger auf der Basis eines insbesondere auf ihn ausgerichteten rechtskräftigen B-Planes umgesetzt hat – und hier war bei etlichen Teilnehmenden durchaus die Tendenz erkennbar, dass sie dies nicht unbedingt wollen – im Klartext: Die Baufehler sollten beseitigt werden, denn Einwohnerinnen und Einwohner dürften sich solche Baufehler auch nicht leisten.
2. Im Ergebnis der Versammlung gibt es bei mir vorerst die folgenden offenen Fragen. **Hier bitte ich, diese in die weitere Bearbeitung der 1. Änderung des B-Planes mit einzubeziehen. Sollte dies aus Verfahrensgründen an dieser Stelle nicht möglich sein, beantrage ich, dass diese Anmerkungen im Rahmen der Beratung der Gemeindevertretungssitzung zu dieser Thematik mit berücksichtigt werden.** Dabei möchte ich empfehlen, dass alle Beteiligten einmal die hier vor Ort vorhandenen Konflikte, die persönlichen Befindlichkeiten, nicht in den Vordergrund stellen – die sind hier irrelevant. Personen spielen hier im Grunde gar keine Rolle – es geht um wesentliche rechtliche Sachverhalte und ihre Folgen. Unabhängig von den derzeit hier Handelnden geht es schlicht um die Bearbeitung eines wesentlichen Themas, welches die Gemeindevertretung in erster Linie im Interesse ihrer Einwohnerinnen und Einwohner betrachten und umsetzen sollte, denn die jetzt getroffenen Entscheidungen wirken schon jetzt und sie wirken auch in die Zukunft hinein – und für die Einwohnerinnen und Einwohner dabei gegebenenfalls dauerhaft sehr nachteilig. Bis jetzt hat es den Anschein, dass ausschließlich im Interesse des im Ort tätigen Investors gehandelt wird – es ist wohl fast das ganze Dorf in Form von

Einwohnerversammlung

Zu 1.

Die Zusammenfassung der Einwohnerversammlung aus Sicht des Einwendenden wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.

Die Gemeinde setzt sich im Folgenden mit der Einwendung auseinander.

Die Gemeinde stellt klar, dass sie grundsätzlich bemüht ist, im Sinne des Allgemeinwohls abzuwägen. Mit der vorliegenden Planung sollen private und öffentliche Belange in Einklang gebracht werden. Dabei sind auch die Interessen des im Ort tätigen Investors genauso zu berücksichtigen wie die Interessen der übrigen Einwohnerinnen und Einwohner sowie der Öffentlichkeit.

Grundstücken, Flächen und Häusern schon an ihn verkauft worden bzw. es gibt weitere Pläne dafür – hier kann ich die Wahrung der Interessen der Einwohnerinnen und Einwohner durch die Gemeindevertretung nicht erkennen. Und ich wiederhole mich auch gern an dieser Stelle: „Es sieht dann doch alles so schön aus.“ reicht als Begründung für dieses bereits jahrelange und vielfach nicht gewünschte Handeln nicht aus. Hier wurden und werden Fakten geschaffen, die zumeist nicht mehr rückgängig zu machen sind. Und ich kann oft auch nicht die Zweckmäßigkeit des Handelns der Gemeindevertretung erkennen, selbst wenn alles als rechtmäßig eingeschätzt wird. Auch hier wieder: Wo bleiben die Interessen der Einwohnerinnen und Einwohner?

1. Ziel und Zweck der 1. Änderung des B-Planes

Ziel und Zweck sind offenbar die Legalisierung von bauplanungsrechtlichen und baurechtlichen Fehlern, darüber hinaus die Vorbereitung des Baues weiterer Ferienhäuser. Zur Meinung der Einwohnerinnen und Einwohner siehe oben. Zur Behandlung des Themas auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 06.10.2022 möchte ich hier nicht weiter eingehen – jedoch war es aus meiner Sicht positiv, dass zumindest ein Gemeindevertreter sich zu diesem Vorhaben positioniert hat und ein weiterer zumindest eine Frage dazu hatte.

Der B-Plan Nr. 8 war schon ein vorhabenbezogener – und selbst dieser wurde offensichtlich nicht rechtmäßig umgesetzt. Im Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 8 heißt es dazu: „Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Kuhlen-Wendorf wurde im Jahr 2020 rechtskräftig. Seitdem wurden im Plangebiet zahlreiche Bauvorhaben umgesetzt, die z. T. von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen. ... Aufgrund präzisierter Absichten des Vorhabenträgers ... Zudem sollen ... zusätzliche Bauplätze für Ferienhäuser geschaffen werden.“ Darüber hinaus findet sich dort die folgende Aussage: „Insbesondere im Hinblick auf die gewachsenen Strukturen in der Ortslage, die sich als vereinbar und konfliktfrei erwiesen haben, ...“ Hier steht also ganz konkret, dass trotz eines vorhabenbezogenen B-Planes fehlerhaft gebaut wurde, aber alles hätte sich bisher als „vereinbar und konfliktfrei“ erwiesen (diese Aussage halte ich im Übrigen für fragwürdig) –

Ausgehend von den Ergebnissen der Einwohnerversammlung vom 23.03.2023 wurden Allgemeine Wohngebiete in Sonstige Sondergebiete „Dauer- und Ferienwohnen“ umgewandelt. Damit wird einerseits dem Wunsch des Investors entsprochen, Ferienwohnungen errichten zu können und andererseits auf die Wünsche aus der Öffentlichkeit reagiert, auch Dauerwohnen weiterhin zuzulassen.

Zu 1. Ziel und Zweck der 1. Änderung des B-Planes

Ziel und Zweck der 1. Änderung ist u. a. die planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden Ferienhäuser, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 widersprechen.

Die Gemeinde stellt klar, dass der Bebauungsplan Nr. 8 kein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist.

Es ist richtig, dass in der Vergangenheit Nutzungen (Ferienwohnen) aufgenommen wurden, die im Widerspruch mit dem Bebauungsplan Nr. 8 stehen. Durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wurden daher nach Kenntnis der Gemeinde auch Nutzungsuntersagungen verfügt. Aus Sicht der Gemeinde ist ein konfliktfreies Nebeneinander von Dauer- und Ferienwohnen in einem touristisch geprägten Ort wie Wendorf grundsätzlich möglich.

und deshalb „weiter so“. Um nun alles wieder „in Ordnung“ zu bringen, soll eine – vorhabenbezogene – 1. Änderung dieses B-Planes erfolgen – wieder im Interesse des im Ort tätigen Investors. Als Vorhabenträger zahlt der Investor die Kosten für die Änderungen des Planes.

Die Fehler bei der Umsetzung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 8 – wurden sie von der Gemeindevertretung einfach in Kauf genommen – wer ist hier in der Verantwortung? Während der Einwohnerversammlung gab es hier eine Diskussion, der Bürgermeister unter anderem war der Auffassung, dass ja die Einwohnerinnen und Einwohner selbst hätten prüfen können, ob alles rechtmäßig sei. Eine Verantwortung für sich sah die Gemeinde nicht. Dem ist jedoch nicht so: Sicher hätten Einwohnerinnen und Einwohner, die meinen, dass ihnen im Zuge der Baumaßnahmen etwas aufgefallen wäre, was nicht dem B-Plan entspricht, sich an den Bürgermeister oder an andere Mitglieder der Gemeindevertretung wenden können. Doch verantwortlich ist die Gemeindevertretung selbst – allein schon der Bürgermeister, selbst wenn er „nur“ ehrenamtlich tätig ist, hat seine Entscheidungen zu treffen und diese dann auch zu verantworten, und dies trifft auch auf die gesamte „nur“ ehrenamtlich tätige Gemeindevertretung zu. Hier hilft unter anderem ein Blick in die Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern. Oder – etwas leichter – nachfolgend:

Quelle: „Die Arbeit in der Gemeindevertretung“, Handbuch der SGK M-V

„Die Gemeindevertretung ist das oberste Willensbildungs- und Beschlussorgan der Gemeinde. Sie ist als kommunale Volksvertretung für alle wichtigen Angelegenheiten der Gemeinde zuständig. Diese grundlegende Bestimmung des § 22 (hier: KV M-V) müssen sich die Mitglieder einer GV, gerade auch bei Zuständigkeitsproblemen, immer wieder vor Augen führen. Ein Rollenverständnis als reine „Abnicker“ ist mit dieser gesetzlichen Aufgabenbestimmung nicht zu vereinbaren. ... Zur Klarstellung enthält § 22 Abs. 3 eine lange Liste von Dingen, die die Gemeindevertretung unbedingt selbst entscheiden muss, selbst dann, wenn sie eigentlich die Entscheidung auf andere abwälzen möchte. ... Außerdem muss die Gemeindevertretung die Durchführung ihrer Beschlüsse auch überwachen und die Verwaltung kontrollieren. Sie ist also auch ein Kontroll- und Überwachungsorgan. ... In ehrenamtlich verwalteten Gemeinden sind das Amt und seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Beschlussvorbereitung und Beschlussausführung zuständig. Es muss dabei aber im Einvernehmen mit dem ehrenamtlichen Bürgermeister handeln. ... Deshalb bereitet hier das Amt im Einvernehmen mit dem Bürgermeister die Beschlüsse und Entscheidungen der Gemeindeorgane vor und führt sie aus. „Einvernehmen“

Seite 5 von 14

Die Gemeinde stellt klar, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 kein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist. Die Kostenübernahme durch den Investor ermöglicht es den gemeindlichen Haushalt zu entlasten. Die kommunale Planungshoheit wird dadurch nicht berührt.

Es ist richtig, dass in der Vergangenheit Nutzungen (Ferienwohnen) aufgenommen wurden, die im Widerspruch mit dem Bebauungsplan Nr. 8 stehen. Durch die untere Bauaufsichtsbehörde wurden daher auch Nutzungsuntersagungen verfügt. Zuständig für die Kontrolle von baulichen Nutzungen ist die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die Gemeindevertretung kann die untere Bauaufsichtsbehörde auf rechtswidriges Handeln aufmerksam machen, selbst jedoch nicht dagegen vorgehen.

Das nebenstehende Zitat wird zur Kenntnis genommen.

bedeutet, dass der Bürgermeister selbst mit Vorschlägen auf das Amt zugehen kann. Auch das Amt kann die Initiative ergreifen; allerdings muss der Bürgermeister mit allen Vorschlägen des Amtes einverstanden sein. Wenn der Bürgermeister beispielsweise seine Zustimmung verweigert, ist das Amt nicht in der Lage, einen Punkt auf die Tagesordnung der GV-Sitzung zu setzen. Andererseits wird sich der Bürgermeister natürlich gern der Sach- und Fachkompetenz der Amtsmitarbeiterinnen und Amtsmitarbeiter bedienen ... Wichtig bei diesen Regelungen ist, dass Träger der Entscheidungen immer die vom Volk gewählten Gemeindeorgane, also die Gemeindevertretung und der Bürgermeister, gegebenenfalls auch beschließende Ausschüsse, sind. Das Amt hat hier im eigenen Wirkungskreis eine dienende Funktion.“

Die Ausführungen hier insbesondere auch deshalb, weil mir bereits einige Male auf den Sitzungen der Gemeindevertretung aufgefallen ist, dass so getan wird, als ob man von nichts wüsste und „das Amt“ hier (eigenständig und ggf. auch fehlerhaft) gehandelt hätte.

Aus dem zuvor Genannten schlussfolgere ich, dass die Gemeindevertretung, wenn sie Entscheidungen trifft bzw. Beschlüsse fasst, dann auch für die sachgerechte Umsetzung ihrer Entscheidungen und Beschlüsse verantwortlich ist. Demzufolge betrifft dies auch die Umsetzung des B-Planes Nr. 8 in Wendorf. Die Gemeindevertretung hätte somit die Umsetzung des B-Planes begleiten und ggf. rechtzeitig eingreifen und für die Einhaltung der Rechtmäßigkeit sorgen müssen.

2. Straßen/Wege/Plätze – öffentlich-rechtlich gewidmet

In Wendorf gibt es – soweit ich weiß – eher keine öffentlich-rechtlich gewidmeten Straßen/Wege/Plätze. Das hat dann gegebenenfalls auch die entsprechenden nachteiligen Folgen für die Einwohnerinnen und Einwohner, dann ist gegebenenfalls die dauerhafte Zuwegung zum eigenen Grundstück nicht mehr gegeben.

Nicht zuletzt aus eigener Betroffenheit weise ich auch an dieser Stelle noch einmal nachdrücklich darauf hin, dass ich die Gemeinde hier in der Pflicht sehe, dies im Sinne ihrer Einwohnerinnen und Einwohner für den gesamten Ort Wendorf/besser gleich für die gesamte Gemeinde zu regeln.

Der nebenstehende Eindruck wird zur Kenntnis genommen. Ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung wird nicht gesehen.

Wie bereits erwähnt, ist die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim für die Kontrolle von baulichen Nutzungen und die Einhaltung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zuständig. Nach Kenntnis der Gemeinde ist die untere Bauaufsichtsbehörde bei den bezeichneten Fällen auch eingeschritten.

Zu 2. Straßen/Wege/Plätze – öffentlich-rechtlich gewidmet

Die HAUPTerschließungswege und Straßen in Wendorf sind öffentlich gewidmet. Die geschilderte Befürchtung, wonach das eigene Grundstück nicht mehr erreichbar wäre, kann von der Gemeinde nicht nachvollzogen werden und erscheint unbegründet.

Mit der Ausweisung von Verkehrsflächen in dem Bebauungsplan Nr. 8, bzw. der 1. Änderung, wurden und werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die öffentliche Erschließung der Grundstücke gesichert. In nachgelagerten Verfahren sind Eigentums- und Nutzungsrechte zu regeln.

Meine erste Anfrage dazu auf einer Sitzung der Gemeindevertretung am 17.11.2022 – im Protokoll übrigens nicht erwähnt – brachte folgendes Ergebnis: Ich wollte Einsicht nehmen in das Straßenverzeichnis der Gemeinde – im Amt Sternberger Seenlandschaft kam ich da nicht weiter. Also habe ich mich weiter informiert. Nach den Rechtsgrundlagen, hier StrWG M-V und die dazugehörige Rechtsverordnung, StVerzV M-V, hat sich die Gemeinde dieser Thematik zu widmen.

Für die geplante 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 sehe ich ebenfalls den Bedarf, dieses Thema hier aufzugreifen und die Gegebenheiten vor Ort sachgerecht zu prüfen und das Erforderliche ggf. umzusetzen.

Insbesondere im ländlichen Raum, wo es viele Wege gibt, die gemeinhin als öffentliche Straßen/Wege/Plätze gelten, ist das Thema öffentlich-rechtlich gewidmete Straßen/Wege/Plätze m. E. ein wesentliches Thema der Daseinsvorsorge und somit umgehend von der Gemeindevertretung zu bearbeiten. Die Einwohnerinnen und Einwohner sollten meiner Ansicht nach nicht benachteiligt werden, wenn die Gemeinde Entscheidungen zu Straßen/Wegen/Plätzen trifft. Anstatt eine vorhandene Nicht-Widmung zu nutzen, um Grundstücke einschließlich der hier vor Ort durch die Allgemeinheit genutzten Straßen/Wege/Plätze an einen privaten Investor zu verkaufen, sehe ich die Aufgabe/die Verantwortung der Gemeinde darin, dafür zu sorgen, vor Ort vorhandene Straßen/Wege/Plätze im Sinne der Gemeinwohlorientierung so zu sichern, dass es nicht zu Problemen durch private Eigentümer führen kann.

3. Gewerbefreiheit, Berufsausübung

Bereits im B-Plan Nr. 8, der wohl auch weiterhin die Grundlage auch für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 ist, gibt es unter Punkt 9.5 eine für mich bemerkenswerte Aussage, die ich für rechtlich nicht zulässig halte. Es wird hier festgesetzt, dass ausnahmsweise und ausschließlich Ferienwohnungen zulässig sind. Der Mitarbeiter des Planungsbüros – vielen Dank für die Präsentation – hat auf der Einwohnerversammlung ebenfalls darüber gesprochen, dass im Rahmen des B-Planes Nr. 8 nur Ferienwohnungen gestattet sind.

Ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung wird nicht gesehen. Mit der Ausweisung von Verkehrsflächen in dem Bebauungsplan Nr. 8, bzw. der 1. Änderung, wurden und werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die öffentliche Erschließung der Grundstücke gesichert. In nachgelagerten Verfahren sind Eigentums- und Nutzungsrechte zu regeln.

Mit der Ausweisung von Verkehrsflächen in dem Bebauungsplan Nr. 8, bzw. der 1. Änderung, wurden und werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die öffentliche Erschließung der Grundstücke gesichert. In nachgelagerten Verfahren sind Eigentums- und Nutzungsrechte zu regeln.

Ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung wird nicht gesehen. Mit der Ausweisung von Verkehrsflächen in dem Bebauungsplan Nr. 8, bzw. der 1. Änderung, wurden und werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die öffentliche Erschließung der Grundstücke gesichert. In nachgelagerten Verfahren sind Eigentums- und Nutzungsrechte zu regeln.

Zu 3. Gewerbefreiheit, Berufsausübung

Es ist zulässig (siehe § 1 BauNVO), die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes zu beschränken. Von dieser Feinsteuerungsmöglichkeit wurde Gebrauch gemacht. Die einer Feinsteuerung ist zu beachten, dass der Gebietscharakter erhalten bleibt. Daran besteht im vorliegenden Fall kein Zweifel.

Mit dieser Festlegung wird m. E. in unverhältnismäßiger/unzulässiger Art und Weise in die Rechte der Einwohnerinnen und Einwohner eingegriffen, die Folgen können ggf. sehr nachteilig für die Betroffenen sein, möglicherweise so nachteilig, dass den Betroffenen dadurch die Teilhabe am Erwerbsleben nicht möglich ist mit all ihren finanziellen und sozialen Konsequenzen.

Dass die Gemeindevertretung diesen Sachverhalt so entschieden und beschlossen hat, halte ich für einen schwerwiegenden Fehler, insbesondere auch dann, wenn es darum geht, die Interessen ihrer Einwohnerinnen und Einwohner zu wahren. Hier besteht m. E. dringend Änderungsbedarf.

Ich halte es für rechtlich unzulässig, dass die Gemeindevertretung darüber befindet, ob und wie sich Einwohnerinnen und Einwohner von Wendorf ihren Lebensunterhalt verdienen dürfen. Neben dem einfachen Interesse an einer beruflichen Tätigkeit auf dem Eigentum der Einwohnerinnen und Einwohner kann es durchaus Lebenslagen geben, wo Einwohnerinnen und Einwohner dann darauf angewiesen sind, sich auf ihrem Grundstück, in ihrem Haus etc. einen Bereich zu schaffen, in dem sie einem Gewerbe, einer Freiberuflichkeit etc. ihrer Wahl nachgehen. Dies von vornherein nur auf Ferienwohnungen zu beschränken – ggf. im Interesse des im Ort tätigen Investors – halte ich für rechtlich nicht zulässig. Ich erinnere mich hier auch an die Worte des Bürgermeisters auf der Einwohnerversammlung am 30.04.2022 – die Einwohnerinnen und Einwohner können ja auch alle Investoren sein und sich eine „Ferienwohnung zum Geldverdienen“ schaffen. Ich meine auch heute noch, dass damals die Menschen vor Ort nicht wirklich ernst genommen wurden mit ihren Anliegen.

Aus welchem Grund wurde diese Entscheidung getroffen? Welchen Interessen dient sie? Nur weil ein einzelner Investor im Ort sich für sein persönliches Gewinnstreben auf Ferien spezialisiert hat, kann man m. E. nicht von allen anderen – hier den ortsansässigen Einwohnerinnen und Einwohnern – verlangen, sich ggf. darauf zu beschränken, möglicherweise, um dem Gewinnstreben nicht durch „ungeeignete“ berufliche Tätigkeit zu „schaden“.

Und man könnte m. E. auch nicht einmal argumentieren, dass ja dann später einmal der B-Plan noch einmal geändert werden könne – nein, dass wird er wohl nicht – die Gemeinde hat kein Geld und eine Änderung ist somit nur für

Die Gemeinde stellt klar, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplan Nr. 8 Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind. Weiterhin sind Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig. Dies stellt ein übliches Nutzungsspektrum in einem Allgemeinen Wohngebiet dar, so dass kein unverhältnismäßiger Eingriff in private Rechte erfolgt.

Die Gemeinde stellt klar, dass freiberufliche Tätigkeiten in einem Allgemeinen Wohngebiet in Räumen gemäß § 13 BauNVO allgemein zulässig sind. Weiterhin hält die Gemeinde an der zulässigen Nutzungsmischung in den Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 8 fest. Den Bewohnern werden Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt, die im Wesentlichen einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

Unterstellungen, die Gemeindevertretung hätte lediglich im Sinne eines Investors gehandelt, werden strikt zurückgewiesen. Mit dem Nutzungsspektrum des Bebauungsplanes Nr. 8 wird den Eigentümern eine differenzierte und städtebaulich angemessene Nutzung ihrer Grundstücke ermöglicht.

Für ggf. vorhandene zukünftige Erwägungen, den Bebauungsplan Nr. 8 zu ändern, wäre immer ausschlaggebend, ob es ein pflichtgemäßes Ermessen i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB gibt. Dies liegt in der Planungshoheit der Gemeinde und kann nicht durch einen Privaten erzwungen werden.

Vorhabenträger eine Option, die das Geld dann gleich mitbringen, die also die Kosten übernehmen, damit in ihrem Sinne geplant und beschlossen wird. Und auch hier stellt sich wieder die Frage: Wo bleiben die Interessen der Einwohnerinnen und Einwohner?

4. Wohnraumzweckentfremdungsgesetz

Bereits zum dritten Mal hat ein Einwohner von Wendorf darauf hingewiesen, dass es zur Sicherung von Wohnraum in der Gemeinde, hier insbesondere in Wendorf, das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern (Zweckentfremdungsgesetz – ZwG M-V) gibt, welches der Gemeinde ggf. entsprechenden Handlungsspielraum ermöglicht. Die Anfragen sind erfolgt in der Einwohnerfragestunde während der Gemeindevertretungssitzungen am 28.07.2022 und am 23.02.2023 sowie im Rahmen der Einwohnerversammlung am 23.03.2023.

Die Gemeindevertretung war also mehrfach aufgefordert, sich mit der Thematik auseinanderzusetzen.

M. E. hat der betreffende Einwohner bisher immer noch keine Antwort auf seine Frage erhalten, die ja durchaus auch für weitere Einwohnerinnen und Einwohner von Interesse ist. Hier wäre zu erwarten, dass sich die Gemeindevertretung im Rahmen einer ihrer nächsten Sitzungen einmal mit dieser Thematik befasst und ggf. eine entsprechende Entscheidung trifft/einen entsprechenden Beschluss fasst. Einfach nicht sachgerecht zu antworten ist keine Lösung. Der Verweis auf wohl derzeit fünf freie Wohnungen/Häuser ist in diesem Fall auch keine sachgerechte Antwort und geht darüber hinaus an der grundsätzlichen Bearbeitung des Themas vorbei. Und dass das Thema für die Einwohnerinnen und Einwohner in Wendorf von grundlegender Bedeutung ist, ist nun ja nicht zu übersehen.

Zu 4. Wohnraumzweckentfremdungsgesetz

Die Gemeinde weist darauf hin, dass ZwG M-V sehr hohe Hürden für seine Anwendung setzt. U. a. muss die Gemeinde belegen, dass „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“. Hier ist insbesondere die besondere Gefährdung zu begründen, für die die Gemeinde keine Anhaltspunkte sieht. Weiterhin sei auch darauf verwiesen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 8 auch Baurechte für zusätzliche Wohngebäude in Allgemeine Wohngebietes geschaffen wurden. Dadurch wird die Aufstellung eine Satzung gemäß ZwG M-V ebenfalls unmöglich.

Ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung wird nicht gesehen. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt plangemäß nach Satzungsbeschluss.

5. Zukunftsfähigkeit der Gemeinde/Entwicklung von Wendorf

Im Zusammenhang mit den schon großräumigen Bauten und Bauvorhaben des Investors im Ort Wendorf soll immer wieder einmal die Entwicklung von Wendorf – sicher auch im Interesse der Einwohnerinnen und Einwohner – aufgezeigt werden. Bisher ist mir noch nicht bekannt geworden, wohin die Entwicklung gehen soll. Hier hat die Gemeindevertretung in Bezug auf die Information der Öffentlichkeit noch merklichen Nachholbedarf.

Dennoch gehe ich davon aus, dass die Pläne der Gemeindevertretung selbst schon vorliegen – sie hatte sich unter anderem vor einiger Zeit im Rahmen einer Selbsteinschätzung zur Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Kuhlen-Wendorf nach dem „Gesetz zur Einführung eines Leitbildes `Gemeinde der Zukunft` (Gemeinde-Leitbildgesetz – GLeitbildG) dazu zu äußern. Also wäre es an der Zeit, dass dieses Thema sehr zeitnah auch einmal auf die Tagesordnung der Sitzung der Gemeindevertretung kommt, damit auch die Einwohnerinnen und Einwohner an den Gedanken und Plänen der Gemeindevertretung teilhaben können.

Die Einwohnerinnen und Einwohner haben Ihnen, sehr geehrte Mitglieder der Gemeindevertretung, mehrfach ihre Wünsche zu einer Entwicklung von Wendorf mitgeteilt – Ruhe, naturnahes Leben und Wohnen, Schutz der Natur, gern auch Zuzug, Schutz der dörflichen Struktur etc. – gewiss keinen übermäßigen Tourismus, der nicht nur den Wünschen und Vorstellungen der Menschen hier vor Ort entgegensteht, sondern der auch dazu beiträgt, dass Häuser und Grundstücke im Einzelfall oder generell an Wert verlieren, dass die Lebensqualität der Menschen durchaus beeinträchtigt wird. Diese Investoren-Tätigkeit ist ja noch nicht beendet. Auf der Einwohnerversammlung wurde gefragt, wie viele Einwohnerinnen und Einwohner denn eine Ferienwohnung vorhalten würden – es war niemand bekannt, das schon bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 8 angemerkte große Interesse der Einwohnerinnen und Einwohner scheint nur auf dem Papier zu bestehen.

Zu 5. Zukunftsfähigkeit der Gemeinde/Entwicklung von Wendorf

Die städtebauliche Entwicklung eines wesentlichen Teils von Wendorf wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 8 geregelt. Eine Konkretisierung erfolgt mit der 1. Änderung. Der östliche Teil Wendorfs ist im Wesentlichen durch touristische und Wohnnutzungen geprägt. Diese Nutzungen wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 8 städtebaulich geordnet. Gleichzeitig wurden Optionen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung eröffnet.

Die nebenstehende Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ausgehend von den Ergebnissen der Einwohnerversammlung vom 23.03.2023 wurden Allgemeine Wohngebiete in Sonstige Sondergebiete „Dauer- und Ferienwohnen“ umgewandelt. Damit wird einerseits dem Wunsch des Investors entsprochen, Ferienwohnungen errichten zu können und andererseits auf die Wünsche aus der Öffentlichkeit reagiert, auch Dauerwohnen weiterhin zuzulassen. Die Gemeinde erkennt keine Wertverluste, die durch die vorliegende Planung ausgelöst werden könnten.

Sehr geehrter Herr Toparkus,
sehr geehrte Mitglieder der Gemeindevertretung,

abschließend möchte ich zwei Aussagen der Gemeindevertretung, geäußert während der Einwohnerversammlung am 23.03.2023, aus meiner Sicht betrachten:

1. Wir sind die von euch gewählte Gemeindevertretung und letztendlich entscheiden wir.
2. Wir sind ja „nur“ ehrenamtlich tätig und da „können“ wir nicht immer wissen, was etwas im Einzelnen bedeutet.

Diese Aussagen werte ich sehr kritisch – grundsätzlich und auch vor allem im Zusammenhang mit der Entwicklung in Wendorf.

zu 1:

Für mich klingt dies schon fast wie die Aussage „egal was ihr Einwohnerinnen und Einwohner uns hier heute mitteilt – letztendlich entscheiden wir sowieso, wie wir wollen, denn ihr habt uns ja gewählt und damit sind wir dazu befugt“.

Ich unterstelle hier nicht, dass dies so gemeint war – jedoch lässt das nun schon länger andauernde Verhalten der Gemeindevertretung zu diesem Sachverhalt dies durchaus vermuten.

Mir ist nicht bekannt, dass beispielsweise die Auffassungen der Bürgerinitiative Wendorf, die ja die Meinung zahlreicher Einwohnerinnen und Einwohner von Wendorf vertreten hat und die sich schwerpunktmäßig auch mit den Baumaßnahmen und den Bauplänen des Investors befasst hat, dass das Anliegen der Bürgerinitiative also jemals im Rahmen einer Sitzung der Gemeindevertretung auf der Tagesordnung war und sachgerecht beraten wurde. Dies trifft auch auf Auffassungen des Heimatvereins Wendorf e. V. zu. Und hier kann ja nun wirklich niemand der Mitglieder der Gemeindevertretung von sich sagen, dass nicht bekannt war, welche Probleme es hier im Ort gibt.

Gern sprechen einige Mitglieder der Gemeindevertretung in diesem Zusammenhang auch von den „ganzen Vorteilen“ für die Einwohnerinnen und Einwohner wie dem Nutzen, den Synergieeffekten etc., die die derzeitige

Zu 1.

Die Gemeinde weist die nebenstehende Darstellung zurück. Die Gemeindevertreter haben auf Grundlage von Gesetzen und nach bestem Wissen und Gewissen zu entscheiden. Es gibt keinen Anlass daran zu zweifeln. Ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung wird im Übrigen nicht gesehen.

Alle Einwendungen zur vorliegenden Planung wurden in die Abwägung eingestellt.

Entwicklung in Wendorf durch den im Ort tätigen Investor hätte – jedoch ist trotz mehrfacher Nachfragen bisher nicht ein einziges Mal konkret dargelegt worden, was damit eigentlich gemeint ist – dies wäre auch endlich einmal ein Thema für eine Sitzung der Gemeindevertretung, in der einmal konkret die „ganzen Vorteile“ dargestellt werden – vielleicht verstehen die Einwohnerinnen und Einwohner das ja, denn wenn man nicht informiert ist, kann man auch nicht entsprechend werten und entscheiden.

Für mich stellt sich das ganze Geschehen insbesondere der letzten zwei Jahre hier in Wendorf im Ergebnis dar als Ignoranz eines wesentlichen Anliegens der Menschen hier vor Ort. Auch bei den Einwohnerversammlungen zu dieser Thematik – sowohl am 30.04.2022 als auch am 23.03.2023 – habe ich nicht den Eindruck gewonnen, dass die dort vorgetragenen Bedenken, Hinweise, Anregungen etc. der Wendorferinnen und Wendorfer von der Gemeindevertretung ernst genommen werden, dass sie Einfluss hätten auf die anstehenden Entscheidungen der Gemeindevertretung.

Sicher, in einem ist die hier genannte Aussage richtig: Wir – auch die Bürgerinnen und Bürger von Wendorf – haben diese Gemeindevertretung gewählt (mit dem Ziel, dass sie die Interessen der Einwohnerinnen und Einwohner der ganzen Gemeinde, also auch die von Wendorf, vertritt). Demzufolge trifft die gewählte Gemeindevertretung letztendlich auch die anstehenden Entscheidungen. Aber sollte man nicht dennoch auch nach einer Wahl auf die Meinung der Einwohnerinnen und Einwohner hören, insbesondere wenn diese ihre Interessen bei einem so grundsätzlichen Thema nicht gewahrt sehen? Auch die Anzahl der Teilnehmenden bei diesen Versammlungen, die zahlreichen Meinungen, Hinweise, Anmerkungen zur Entwicklung in Wendorf haben doch wohl das sehr große Interesse/auch den Änderungsbedarf beim Umgang mit dieser Thematik wiederholt gezeigt.

Zu 2.

Ich habe Ihnen schon einmal mitgeteilt, dass ich Ihr Engagement in der Gemeindevertretung grundsätzlich schätze. Wer ein Ehrenamt übernimmt, es dann auch gut ausfüllt, hat grundsätzlich erst einmal meine Anerkennung.

Der Wunsch nach einer Thematisierung der vorgebrachten Belange in einer Gemeindevertretung wird zur Kenntnis genommen.

Alle Einwendungen zur vorliegenden Planung, insbesondere auch die Einwohnerversammlung vom 23.03.2023, wurden in die Abwägung eingestellt.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Aussagen zur Kenntnis. Ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung wird nicht gesehen. Alle Einwendungen zur vorliegenden Planung, insbesondere auch die Einwohnerversammlung vom 23.03.2023, wurden in die Abwägung eingestellt.

Zu 2.

Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Jedoch kann es m. E. nicht sein, dass man sich bei der Erledigung seiner Aufgaben dann auf seine „nur“ ehrenamtliche Tätigkeit zurückzieht und demzufolge also nicht wissen „könne“, was dieser oder jener Sachverhalt in der Konsequenz rechtlich bedeutet oder auch „dem Amt“ die Verantwortung zuschiebt (siehe oben, Verantwortung der Gemeindevertretung). Mit diesem Nichtwissen und diesem Nichtwahrnehmen der Verantwortung werden ggf. Entscheidungen getroffen, die jetzt und auch in der Zukunft für die Menschen hier vor Ort dauerhaft wirken – und dies gegebenenfalls zutiefst nachteilig.

Zu dieser Nachteiligkeit zähle ich auch den Verkauf großer Flächen an den im Ort tätigen Investor, der nun wohl schon den größten Teil des Ortes Wendorf besitzt – und diesen dann wohl weiter verkauft an den nächsten Investor, der wieder im Ort so gestaltet, wie er es für richtig hält. Haben Sie, sehr geehrte Mitglieder der Gemeindevertretung, überhaupt einmal an die Einwohnerinnen und Einwohner gedacht bei Ihren Entscheidungen? Was soll sich hier für uns entwickeln? Auch darauf gab es bisher keine konkrete Antwort.

Davon jedoch abgesehen respektiere ich erst einmal das Engagement im Ehrenamt und sehe durchaus, dass man nicht alle Kenntnisse wie erforderlich hat/haben kann. Jedoch erwarte ich von den Personen, die ein solches Amt übernehmen, dass sie sich die erforderlichen Kenntnisse dann auch nach und nach aneignen oder dass sie sich zumindest fachlich kompetent, z. B. durch die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Amt, umfassend beraten lassen – unerlässlich bleibt jedoch auch dabei stets ein umfassendes Hinterfragen der Aussagen einschließlich der rechtlichen Konsequenzen. Und bei solch gravierenden Entscheidungen wie diesen in Wendorf wäre es m. E. zwingend erforderlich, sich auch mit den Vorstellungen der Einwohnerinnen und Einwohner zu befassen.

In allen Bereichen des täglichen Lebens haben wir dauerhaft mit rechtlichen Entscheidungen und deren Konsequenzen zu tun. Das ist nicht wirklich mit viel Spaß verbunden. Schon aus dem Privatbereich dürfte allen bekannt sein, dass ein Wort manchmal nicht einfach nur ein stilistisches Mittel ist – nein, zumeist findet sich dahinter eine rechtliche Folge, die man ggf. besser nicht haben möchte. Auch aus diesem Grund kommt der Gemeindevertretung eine besondere Verantwortung zu, die ja Entscheidungen für die ganze Gemeinde zu treffen hat – auch unter manchmal schwierigen Bedingungen.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Aussagen zur Kenntnis. Ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung wird nicht gesehen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 sowie mit der vorliegenden Planung wurden und werden Regelungen für die städtebauliche Entwicklung in Wendorf festgelegt. Insofern kann ein Investor den Ort nicht „so gestalten, wie er es für richtig hält“.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Aussagen zur Kenntnis. Ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung wird nicht gesehen. Alle Einwendungen zur vorliegenden Planung, insbesondere auch die Einwohnerversammlung vom 23.03.2023, wurden in die Abwägung eingestellt.

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Aussagen zur Kenntnis. Ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung wird nicht gesehen.

Dennoch würde ich mir zumindest wünschen – ich weiß, gefordert ist dies nicht –, dass sich Mitglieder der Gemeindevertretung kontinuierlich fortbilden, um ihren Aufgaben gerecht werden zu können. Auch Einwohnerinnen und Einwohner können sich mit ihrer jeweiligen Kompetenz in gemeindliche Belange einbringen. Eine unangemessene Kritik der Gemeindevertretung an Einwohnerinnen und Einwohnern, die informierte Entscheidungen und Beschlüsse ihrer Gemeindevertretung einfordern, nutzt da eher gar nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Die Gemeinde nimmt die nebenstehenden Aussagen zur Kenntnis. Ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung wird nicht gesehen.

19412 Kuhlen-Wendorf, OT Wendorf

06.05.2024

Einwendungen

zum Entwurf der Satzung der Gemeinde Kuhlen-Wendorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“ vom 02.02.2024

1. Das Vorhaben wird insgesamt kritisch gesehen, insbesondere aufgrund der Baufehler, die es wohl bei der Umsetzung des B-Planes Nr. 8 gegeben hat.
2. Die Einwendungen erfolgen insbesondere auch aus dem Grund, weil inzwischen ein Großteil der Einwohnerinnen und Einwohner in die Auseinandersetzungen zum Plangebiet des B-Plans Nr. 8 und dessen 1. Änderung (im Entwurf) beteiligt ist und dies die Lebensqualität hier vor Ort stark beeinträchtigt.
3. Zur Betrachtung ausgewählter Punkte im Detail:

Allgemeines:

1. In der Gemeinde Kuhlen-Wendorf werden zahlreiche wesentliche Entscheidungen getroffen, die gegebenenfalls die Lebensverhältnisse der Einwohnerinnen und Einwohner langfristig beeinflussen – sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht. Insbesondere bei der 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 wäre es von maßgeblicher Bedeutung, mehr die Interessen der Einwohnerinnen und Einwohner zu wahren und nicht nur die Interessen des Investors/des Eigentümers im Blick zu haben. Dies würde für alle Beteiligten die vor Ort vorhandenen Konflikte minimieren.
2. Insbesondere aufgrund der seit Jahren anhaltenden Konflikte im Ort sollte die Gemeinde die 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 als Chance erkennen und vorhandene Möglichkeiten nutzen, um mit den zu beschließenden Änderungen soweit wie noch möglich allen Seiten gerecht zu werden – den Einwohnerinnen und Einwohnern, der Gemeinde und auch dem Investor/Eigentümer.
3. Das Plangebiet weist eine Bebauung und Nutzung als Wohngebiet mit typischen Einfamilienhäusern auf; daran anschließend finden sich Gärten, die auch zur Kleintierhaltung genutzt werden. Darüber hinaus finden sich im Plangebiet etliche Ferienhäuser als Gewerbebetriebe, die als nicht wesentlich störend eingeordnet werden.

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen der Stellungnahme zu Kenntnis und setzt sich im Folgenden damit auseinander.

AllgemeinesZu 1.

Die Gemeinde weist die Darstellung zurück, wonach lediglich die Interessen des Investors berücksichtigt wurden. Ausgehend von den Ergebnissen der Einwohnerversammlung vom 23.03.2023 wurden Allgemeine Wohngebiete in Sonstige Sondergebiete „Dauer- und Ferienwohnen“ umgewandelt. Damit wird einerseits dem Wunsch des Investors entsprochen, Ferienwohnungen errichten zu können und andererseits auf die Wünsche aus der Öffentlichkeit reagiert, auch Dauerwohnen weiterhin zuzulassen.

Zu 2.

Nach Auffassung der Gemeinde entspricht die vorliegende Planung genau den dargestellten Anforderungen.

Zu 3.

Die Gemeinde stimmt mit den nebenstehenden Aussagen überein.

4. Der B-Plan Nr. 8 hatte als Ziel eine ortsbildverträgliche Bebauung unter Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange. Dörfliche Strukturen und Wohnen waren auch von den Einwohnerinnen und Einwohnern gewünscht. Jedoch hat der Investor/der Eigentümer statt der ursprünglich einmal im Plangebiet vorgesehenen fünf Wohnhäuser nun mehrere Ferienhäuser gebaut, wo allein durch deren Bauart die ortsbildverträgliche Bebauung unstrittig nicht mehr gegeben ist – Erhalt und Entwicklung ortsbildlicher dörflicher Strukturen wurden somit nicht umgesetzt.
5. Im Rahmen der Daseinsfürsorge hat die Gemeinde Kuhlen-Wendorf nachhaltige Entscheidungen zu treffen, um auch künftigen Anforderungen gerecht werden zu können. Dazu gehört unter anderem die Bereitstellung von Wohnraum/von Wohnbauflächen. Hierzu könnte auf den ersten Blick das Ziel 3 dieses Entwurfes beitragen – die Möglichkeit der Umnutzung von Ferienwohnen in Dauerwohnen. Auf den zweiten Blick jedoch ist die Gemeinde in diesem Fall von den Vorstellungen des Investors/Eigentümers abhängig und somit selbst nicht gestaltunfähig.
6. Die Flächen der Gemeinde in Wendorf sind begrenzt, dennoch sollte es keinen Grund geben, die dörflichen Strukturen weiter zu verdichten. Diese lockeren dörflichen Strukturen sind für die Attraktivität des Ortes unabdingbar. Es muss nicht in jede Lücke ein Ferienhaus/ein Nebengebäude/eine technische Anlage gebaut werden.
7. Die hier im Entwurf vorgesehene Festsetzung des Plangebietes als „Ferienwohnen und Dauerwohnen“ entspricht wohl den Vorstellungen des Investors/des Eigentümers und der Gemeinde – die Einwohnerinnen und Einwohner jedoch werden hier nicht berücksichtigt.
8. Um mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 8 allen Seiten gerecht werden zu können, wäre für das Plangebiet die Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ gemäß § 5a BauNVO geeignet. Diese ermöglicht es, die verschiedenen Nutzungen des Plangebietes abzubilden, sie zu sichern und städtebaulich fortzuentwickeln.
9. Das „Dörfliche Wohngebiet“ ist ein gemischtes Baugebiet. Es wurde geschaffen als Pendant zum „Urbanen Gebiet“ in den Städten, um das Nebeneinander verschiedener Nutzungen zu ermöglichen und möglichen Konflikten besser begegnen zu können. Das „Dörfliche Wohngebiet“ ermöglicht Wohnbebauung, Gartennutzung und Kleintierhaltung, nicht

Zu 4.

Es ist richtig, dass in der Vergangenheit Nutzungen (Ferienwohnen) aufgenommen wurden, die im Widerspruch mit dem Bebauungsplan Nr. 8 waren. Durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wurden daher nach Kenntnis der Gemeinde auch Nutzungsuntersagungen verfügt. Die Bewertung der Bauart ist sehr subjektiv. Hier wird vermutlich auf die Gebäude mit Scheindachkonstruktion abgestellt. Die Gemeinde erachtet die entstandenen Gebäude als mit dem Ortsbild vereinbar, insbesondere da die regionaltypischen Satteldächer „nachgeahmt“ werden.

Zu 5.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 8 handelt es sich ebenso wie bei der 1. Änderung um eine Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB. Die Gemeinde eröffnet damit den Flächeneigentümern einen Nutzungsspielraum. Leider verfügt die Gemeinde Kuhlen-Wendorf nicht über die finanziellen Mittel, um selbst Wohnungen zu bauen und zu vertraglichen Preisen zu vermieten.

Zu 6.

Mit der 1. Änderung erfolgte keine zusätzliche Verdichtung. Auch mit dem Bebauungsplan Nr. 8 wurde bereits auf die dörflichen Strukturen Rücksicht genommen. Eine unangemessene Verdichtung fand nicht statt.

Zu 7.

Die Gemeinde widerspricht dieser Aussage. Ausgehend von den Ergebnissen der Einwohnerversammlung vom 23.03.2023 wurden Allgemeine Wohngebiete in Sonstige Sondergebiete „Dauer- und Ferienwohnen“ umgewandelt. Damit wird einerseits dem Wunsch des Investors entsprochen, Ferienwohnungen errichten zu können und andererseits auf die Wünsche aus der Öffentlichkeit reagiert, auch Dauerwohnen weiterhin zuzulassen.

Zu 8.

Es wird unter Berücksichtigung der übrigen Inhalte der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Ferienwohnungen in einem Dörflichen Wohngebiet allgemein zulässig sind. Unklar bleibt hier auch in welchen Bereichen ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt werden soll oder ob dies für ganz Wendorf festgesetzt werden soll. Hier muss darauf hingewiesen werden, dass dann sämtliche Nutzungen eines Dörflichen Wohngebietes in ganz Wendorf zulässig wären. Von daher dient die getroffene Unterscheidung verschiedener Bereiche Wendorfs in unterschiedliche Baugebiete einer städtebaulichen Steuerung des Ortes.

Zu 9.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Dörfliches Wohngebiet auch der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen dient. Landwirtschaftlicher Nebenerwerb ist innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 8 aktuell jedoch nicht vorhanden. Weiterhin weist die Gemeinde darauf hin, dass Kleintierhaltung auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig ist (§ 14 BauNVO). Die zulässige Tierhaltung in Dörflichen Wohngebieten bezieht sich insbesondere auf größere Tiere. Nach Auffassung der Gemeinde stellen sich die vorhandenen Strukturen nicht als Dörfliches Wohngebiet, sondern eher als Allgemeines Wohngebiet bzw. in einigen Bereichen als Sondergebiete mit touristischen Nutzungen dar. Die beabsichtigte Nutzungsmischung von Dauer- und Ferienwohnungen kann aufgrund des Typenzwangs der BauNVO letztlich ausschließlich in einem entsprechenden Sonstigen Sondergebiet erfolgen.

störende Gewerbebetriebe. Damit beschreibt es im Grunde die vorhandenen Strukturen im Plangebiet.

10. Für die Gemeinde wäre es zielführend, wenn sie bei der Festsetzung ihrer Baugebiete nicht nur die Wünsche des jeweiligen Vorhabenträgers, sondern auch die Realität und die Wünsche der Einwohnerinnen und Einwohner berücksichtigt; das heißt dann, auch festzulegen und zu gestalten, was die Menschen vor Ort sich hier wünschen, weshalb sie hierher gezogen sind, weshalb sie hier gebaut haben, weshalb sie hier bleiben möchten: alte und gegebenenfalls auch entwickelte (traditionelle) dörfliche Strukturen – eingebettet in die Zielstellungen der Landschaft, hier: des Naturparks „Sternberger Seenland“ – und für die Gemeinde das Ganze dann mit dem nicht zu unterschätzenden Vorteil, das Konfliktpotenzial von vornherein zu minimieren, unter anderem, weil die Akzeptanz weitgehend gegeben ist – nicht nur bei Einwohnerinnen und Einwohnern, sondern durchaus auch bei den Gästen.
11. Gemischte Baugebiete wie hier das „Dörfliche Wohngebiet“ haben durch die unterschiedlichen Nutzungen zwar generell ein etwas höheres Störpotenzial – jedoch spiegelt eine solche Festsetzung des Plangebietes die Realitäten wider – im Übrigen auch über das Plangebiet hinaus in den angrenzenden Bereichen. Darüber hinaus hat eine solche Festsetzung durchaus den Vorteil, dass von vornherein alle wissen, was wohnungs- und ferientechnisch zu erwarten ist. Somit kann das Konfliktpotenzial geringgehalten werden, sofern dem Erfordernis der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprochen wird. Im Plangebiet ermöglicht die Festsetzung des „Dörflichen Wohngebietes“ den Erhalt und die Entwicklung der vor Ort bereits bestehenden dörflichen Strukturen. Darüber hinaus ist die erforderliche Flexibilität gegeben. Nachhaltige Entwicklung im ländlichen Raum und Natur- und Umweltschutz sind mit einer naturnahen Entwicklung touristischer Möglichkeiten besser zu vereinbaren.
12. Im Ergebnis wäre die Festsetzung eines „Dörflichen Wohngebietes“ eine Möglichkeit, weitgehend alle Interessen zu wahren: die der Einwohnerinnen und Einwohner mit ihren Wohnhäusern inklusive Garten und Kleintierhaltung, die gemeindlichen Interessen an Entwicklung und Lebensqualität im Ort, die Interessen des Investors/des Eigentümers der Ferienhausflächen/der Ferienhäuser an der Nutzung für touristische Zwecke und einer möglichen Umwidmung in Wohnhäuser entsprechend der Gegebenheiten eines „Dörflichen Wohngebietes“.

Zu 10.

Die Gemeinde widerspricht dieser Aussage. Ausgehend von den Ergebnissen der Einwohnerversammlung vom 23.03.2023 wurden Allgemeine Wohngebiete in Sonstige Sondergebiete „Dauer- und Ferienwohnen“ umgewandelt. Damit wird einerseits dem Wunsch des Investors entsprochen, Ferienwohnungen errichten zu können und andererseits auf die Wünsche aus der Öffentlichkeit reagiert, auch Dauerwohnen weiterhin zuzulassen.

Zu 11.

Es ist korrekt, dass die Immissionsrichtwerte für Dörfliche Wohngebiete höher liegen als bspw. für Allgemeine Wohngebiete. Daher erachtet die Gemeinde die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Dauer- und Ferienwohnen“ gerade für zweckdienlicher, da hier die niedrigeren Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete angenommen werden können. Die in der Stellungnahme vertretene Auffassung, dass bei höheren Immissionsrichtwerten, also potentiell mehr Lärm, geringeres Konfliktpotenzial bestünde, ist nach Ansicht der Gemeinde falsch. Weiterhin erschließt sich der Gemeinde nicht, warum ein Dörfliches Wohngebiet eine „naturnahe“ touristische Entwicklung fördern sollte. Dörfliche Wohngebiete lassen Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Nutzungen zu, die potentiell wesentlich höhere Auswirkungen auf die Umwelt haben als gewerbliche Nutzungen, die in einem Allgemeine Wohngebiet zulässig sind.

Zu 12.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle hier genannten Nutzungsmöglichkeiten auch innerhalb des festgesetzten Sonstige Sondergebiete „Dauer- und Ferienwohnen“ ungesetzt werden können.

Zum Entwurf:**1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung**

1. Der Gemeindevertretung der Gemeinde Kuhlen-Wendorf war bereits in ihrer Sitzung am 06.10.2022 bekannt, dass das Thema 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 auf Kritik bei den Einwohnerinnen und Einwohnern stoßen würde, da diese ihre Interessen auch weiterhin nicht gewahrt sehen und da die 1. Änderung in erster Linie auf Wunsch des Vorhabenträgers initiiert wurde, weil sich der Vorhabenträger bei der Durchführung seiner Bauvorhaben nach B-Plan Nr. 8 nicht an die Festsetzungen des – wohl schon damals ausdrücklich nach seinen Wünschen erstellten – B-Planes gehalten hat. So wurde der Beschluss von der Gemeindevertretung aufgrund von Differenzen auch nicht einstimmig gefasst.
2. In der Folge hat der Bürgermeister eine Einwohnerversammlung zum Thema durchgeführt, an der am 23.03.2023 zahlreiche Einwohnerinnen und Einwohner teilgenommen haben. Aus dem vorliegenden Entwurf geht nicht hervor, von wem die Ziele benannt worden sind („Dort ergaben sich die folgenden wesentlichen Ziele, ...“). Zumindest das Ziel 1 wurde nicht von den Einwohnerinnen und Einwohnern benannt. Diese sahen es sehr kritisch, dass der Vorhabenträger entgegen der Festsetzungen des B-Planes Nr. 8 gebaut hatte, und sie waren auch der Auffassung, dass der „normale Bürger“ seine „nicht sachgerecht errichteten“ Bauwerke etc. wieder hätte abreißen/ändern müssen, wogegen der Vorhabenträger nun wieder wunschgemäß eine 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 genehmigt haben möchte, um seine Baufehler zu legalisieren und gegebenenfalls weitere Änderungswünsche zu platzieren. Kritisch wurde auch gesehen, dass die Gemeinde dieses Vorhaben (auch weiterhin) unterstützt und dass die Gemeinde ihre Verantwortung im Rahmen der Kontrolle bei der Umsetzung des B-Planes Nr. 8 nicht oder nur unzureichend wahrgenommen hat.
3. Die Einwohnerinnen und Einwohner haben der Gemeinde insbesondere im Laufe der letzten Jahre mehrfach und ganz eindeutig – auch im Rahmen einer Bürgerinitiative – ihre Wünsche zu einer Entwicklung von Wendorf mitgeteilt – Erhalt und Entwicklung der ortsüblichen dörflichen Strukturen, Ruhe, naturnahes Leben und Wohnen, Schutz von Natur und Umwelt – gewiss keinen (übermäßigen) Tourismus, der nicht nur den Wünschen und Vorstellungen der Menschen hier vor Ort entgegensteht, sondern der durch massiven Aufkauf von Grundstücken und Häusern durch den Investor auch dazu beiträgt, dass einerseits Häuser und Grundstücke im Einzelfall oder generell an Wert verlieren, dass andererseits Haus- und Grundstückspreise und somit auch Gebühren/Steuern im Verhältnis zu anderen Orten der

1.1 Anlass und Ziele der Planung**Zu 1.**

Es ist richtig, dass sowohl der Bebauungsplan Nr. 8 als auch die 1. Änderung auf Antrag eines Investors aufgestellt wurden. Dies heißt jedoch nicht, dass die Bebauungspläne ausschließlich den Wünschen des Investors entsprechen. In den Aufstellungsverfahren wurden die privaten und öffentlichen Belange in die Abwägung eingestellt und untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Die Gemeinde verweist hier insbesondere auf die Einwohnerversammlung vom 23.03.2023 in deren Ergebnis auf die Wünsche der Öffentlichkeit reagiert wurde, indem auch Dauerwohnen weiterhin zugelassen wird.

Zu 2.

In das Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung sind sowohl private als auch öffentliche Belange eingeflossen. Zwischen dem privaten Belang, die Ferienhäuser planungsrechtlich zu sichern und dem öffentlichen Belang auch weiterhin Dauerwohnen in Wendorf zu erhalten, wurde ein Ausgleich geschaffen, indem ein Sonstiges Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen“ festgesetzt wurde. Es ist richtig, dass in der Vergangenheit Nutzungen (Ferienwohnen) aufgenommen wurden, die im Widerspruch mit dem Bebauungsplan Nr. 8 waren. Durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wurden daher nach Kenntnis der Gemeinde auch Nutzungsuntersagungen verfügt.

Zu 3.

Durch die Überplanung weiter Teile Wendorfs mit dem Bebauungsplan Nr. 8 sowie der 1. Änderung wurde verbindlich festgelegt welche Nutzungen an welchen Orten zulässig sind. Dabei wurde der touristischen Entwicklung des Ortes Rechnung getragen. Gleichzeitig wird aber auch ein Rahmen vorgegeben innerhalb dessen touristische Nutzungen zulässig sind. Die Festsetzung von bspw. Allgemeinen Wohngebieten stellt auch sicher, dass Wohnnutzungen hier vorwiegend erhalten bleiben.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 1 Abs. 3 BauGB kein Anspruch auf Bauleitplanung besteht. Daher sind auch zukünftige Entwicklungen, die einer Bauleitplanung bedürfen, immer in der Planungshoheit der Gemeinde und können nicht ausschließlich nach privaten Interessen gestaltet werden.

Gemeinde merklich steigen, dass die Lebensqualität der Menschen durchaus beeinträchtigt wird. Und diese Investoren-Tätigkeit ist wohl noch nicht beendet, gegebenenfalls wird sie von nachfolgenden Investoren fortgeführt mit wieder anderen Wünschen und Vorstellungen – die Gemeinde selbst wird nicht mehr viel gestalten/entscheiden können, wenn sie alles im Dorf einem Investor/Eigentümer überlässt.

4. Auf der Einwohnerversammlung wurde gefragt, wie viele Einwohnerinnen und Einwohner denn eine Ferienwohnung vorhalten würden – es war niemand bekannt; das schon bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 8 durch die Gemeinde angemerkte „große Interesse der Einwohnerinnen und Einwohner“ scheint nur auf dem Papier zu bestehen und somit lässt sich vermuten, dass hier insbesondere für den Investor/Eigentümer geplant und festgesetzt wurde (es heißt nicht ohne Grund „vorhabenbezogener Bebauungsplan“, die Kosten hat der Vorhabenträger übernommen).

Ziel 1: Planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden Ferienhäuser, die den Festsetzungen des B-Planes Nr. 8 widersprechen.

Weshalb planungsrechtliche Sicherung, wenn doch wohl bewusst fehlerhaft gebaut wurde? Ursprünglich waren auf dem Plangebiet sogar Wohnhäuser vorgesehen – eine gewünschte Entwicklung dörflicher Strukturen. Der Vorhabenträger hat dann jedoch seinen Wünschen entsprechend Ferienhäuser gebaut – den Einwohnerinnen und Einwohnern wird das in der Mehrheit nicht gerecht.

Ziel 2: Verzicht auf die Errichtung weiterer Ferienhäuser auf der Grünfläche im Norden des B-Planes Nr. 8.

Die Einwohnerinnen und Einwohner wünschen in der Mehrheit keinerlei Ausweitung des Tourismus` im Ort. Diesem Wunsch kommt dieses Ziel scheinbar nach – jedoch wie lange? Inwiefern werden konkrete Festlegungen dauerhaft in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 getroffen? Betrifft dieser Bauverzicht nur Ferienhäuser oder auch andere Bauvorhaben, die der touristischen Entwicklung des Investors/des Eigentümers dienen?

Ziel 3: Dauerwohnen soll generell zulässig bleiben, damit die Möglichkeit zukünftiger Umnutzungen von Ferienwohnen in Dauerwohnen gegeben ist.

Dauerwohnen ist das Kernelement des Ortes Wendorf, da darf erwartet werden, dass die Menschen in ihren Häusern – die sich nun zufälligerweise und zumeist schon seit langer Zeit im Plangebiet befinden – auch auf Dauer wohnenbleiben dürfen (und Nachfolgende auch). Hier wird im Grunde nur für den Investor/den Eigentümer der Ferienhäuser gestaltet, denn was hier vielleicht noch vorteilhaft für die Menschen vor Ort klingt, scheint eher eine Absicherung für den Investor/den Eigentümer zu sein, falls die Geschäftsidee mit den Ferienhäusern doch nicht so umgesetzt werden kann wie gedacht. Fraglich scheint deshalb die Begründung zu sein: Dauerwohnen soll generell zulässig bleiben, damit

Zu 4.

Unabhängig davon, ob es tatsächlich sogenanntes „Eigentümer begleitetes Ferienwohnen“ in Wendorf gibt, eröffnet der Bebauungsplan Nr. 8 sowie auch die 1. Änderung innerhalb der Urbanen Gebiete bzw. der Sonstigen Sondergebiete jedem Grundstückseigentümer die Möglichkeit, eine Ferienwohnung zu betreiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 8 sowie auch die 1. Änderung keine vorhabenbezogenen Bebauungspläne nach § 12 BauGB darstellen, sondern Angebotsbebauungspläne nach § 8 BauGB.

Zu Ziel 1

Es ist richtig, dass in der Vergangenheit Nutzungen (Ferienwohnen) aufgenommen wurden, die im Widerspruch mit dem Bebauungsplan Nr. 8 waren. Durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wurden daher nach Kenntnis der Gemeinde auch Nutzungsuntersagungen verfügt.

Zu Ziel 2

Nach Inkrafttreten der 1. Änderung ist diese für jede Person dauerhaft verbindlich. Die 1. Änderung kann lediglich durch einen richterlichen Beschluss oder die Gemeinde aufgehoben werden.

Zu Ziel 3

Die Gemeinde hat an keiner Stelle in Frage gestellt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner in ihren Wohnhäuser wohnen bleiben können. Im Übrigen besteht für die bestehenden Häuser im Allgemeinen ohnehin Bestandsschutz. Die nebenstehenden Unterstellungen macht sich die Gemeinde nicht zu Eigen. Ausgehend von den Ergebnissen der Einwohnerversammlung vom 23.03.2023 wurden Allgemeine Wohngebiete in Sonstige Sondergebiete „Dauer- und Ferienwohnen“ umgewandelt. Damit wird einerseits dem Wunsch des Investors entsprochen, Ferienwohnungen errichten zu können und andererseits auf die Wünsche aus der Öffentlichkeit reagiert, auch Dauerwohnen weiterhin zuzulassen.

künftig Ferienwohnen in Dauerwohnen umgenutzt werden kann – ganz klar muss es hier heißen „Dauerwohnen bleibt zulässig, darüber hinaus soll es möglich sein, künftig Ferienwohnen in Dauerwohnen umzunutzen“.

5. Um diese Ziele zu erreichen, soll mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 das bisherige „Allgemeine Wohngebiet“ in ein „Sonstiges Sondergebiet Dauer- und Ferienwohnen“ umgewidmet werden. Weiterhin soll die Planstraße F in ein Baugebiet umgewidmet werden, wogegen dann etwas weiter nördlich eine Verkehrsfläche festgesetzt wird. Es soll lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert werden.

Darüber hinaus soll in dem „Sonstigen Sondergebiet Hotel“ eine Baugrenze geringfügig angepasst werden, wozu es keine weiteren Ausführungen gibt, um dies gegebenenfalls beurteilen zu können.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Lage der Gemeinde Kuhlen-Wendorf ist falsch beschrieben: Die Gemeinde liegt nicht im Osten des Landkreises Nordwestmecklenburg, sondern die Gemeinde liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim.

1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Der Satzungs-Entwurf führt aus, dass die geplante Umnutzung des „Allgemeinen Wohngebietes“ in ein „Sonstiges Sondergebiet Dauer- und Ferienwohnen“ dem Umstand Rechnung trägt, dass die Gemeinde Kuhlen-Wendorf raumordnerisch in einem „Tourismuseentwicklungsraum“ liegt. Diese Aussage berücksichtigt nur sehr unzureichend die tatsächlichen und gegebenenfalls beschränkten Entwicklungsmöglichkeiten des Tourismus im Binnenland und auch nicht die Interessen der dort dauerwohnenden Einwohnerinnen und Einwohner; dies sichert einzig und allein planungsrechtlich die bereits bestehenden Ferienhäuser sowie die vor Ort geschaffenen Baufehler, die den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 8 widersprechen.

2.1 Ausgangssituation

Die Ausgangssituation ist für die Einwohnerinnen und Einwohner falsch beschrieben – dieser Ansatz ist auslösend für zahlreiche Konflikte hier vor Ort.

Wendorf ist ein Ort für Dauerwohnen sowie für Landwirtschaft und Natur. Erst darüber hinaus wurde der Ort auf Initiative eines Investors und mit der Unterstützung der

Zu 5.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zur Beurteilung des geänderten Verlaufes der Baugrenze ist der Ursprungsplan mit der 1. Änderung zu vergleichen.

Zu 1.2

Dem Hinweis wird gefolgt. Die Ortsangabe wird korrigiert.

Zu 1.4

Laut Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V und 3.1.3 (3) RREP WM befindet sich der Vorhabenstandort in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. in einem Tourismuseentwicklungsraum. Demnach sollen in den Tourismuseentwicklungsräumen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Wenn hier die Festlegung der Gemeinde Kuhlen-Wendorf als Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. Tourismuseentwicklungsraum insgesamt in Frage gestellt werden soll, ist die Gemeinde der falsche Adressat. Hierzu sollte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg kontaktiert werden. Ausgehend von den Ergebnissen der Einwohnerversammlung vom 23.03.2023 wurden Allgemeine Wohngebiete in Sonstige Sondergebiete „Dauer- und Ferienwohnen“ umgewandelt. Damit wird einerseits dem Wunsch des Investors entsprochen, Ferienwohnungen errichten zu können und andererseits auf die Wünsche aus der Öffentlichkeit reagiert, auch Dauerwohnen weiterhin zuzulassen.

Zu 2.1

Die Gemeinde erachtet die Ausgangssituation nicht als falsch beschrieben. Die Beschreibung bezieht sich auf den Zeitpunkt zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens der vorliegenden 1. Änderung.

Gemeinde in touristischer Hinsicht übermäßig so „entwickelt“, dass gern von einer „touristischen Destination“ gesprochen wird. Diese Entwicklung soll offensichtlich noch weiter forciert werden, was wohl nicht den Interessen der Mehrheit der Einwohnerinnen und Einwohner entspricht. Insbesondere im Bereich des B-Planes Nr. 8 sowie der jetzt geplanten 1. Änderung dazu ist das Konfliktpotenzial sehr hoch.

2.2 Festsetzungen

Das „Sonstige Sondergebiet“ soll „Dauer- und Ferienwohnen“ genannt werden – allein schon diese Reihenfolge zeigt eine Umkehr des gesetzlichen Textes, in dem in erster Linie von Ferienwohnen (Fremdenverkehr) und erst in zweiter Linie von Dauerwohnen die Rede ist. Das mag manchem kleinlich erscheinen – ist es aufgrund der Situation hier vor Ort jedoch nicht.

Nach Absatz zwei unterstützt die Gemeinde mit der Festsetzung dieses „Sonstigen Sondergebietes“ die touristische Entwicklung der Ortslage Wendorf – auch dies ist hier vor Ort ein wesentliches Problem, welches dauerhaft zu Konflikten führt, weil der Großteil der Einwohnerinnen und Einwohner diese Entwicklung schon jetzt als überdimensioniert ansieht. Die konkrete Bedeutung für die Gemeinde dieser als wichtigen Wirtschaftsfaktor benannten touristischen Entwicklung konnte die Gemeinde bisher für die Einwohnerinnen und Einwohner noch nicht darlegen, so dass die Einwohnerinnen und Einwohner auch weiterhin davon ausgehen, dass die Interessen des Investors/des Eigentümers vor Ort hier Vorrang haben.

Nach Absatz zwei soll auch das Dauerwohnen in Wendorf, hier ist sicher das Plangebiet gemeint, erhalten bleiben. Das ist ja sehr schön, man konnte zwischenzeitlich auch schon andere Vermutungen anstellen. Ansonsten wird auf die Ausführungen zu Ziel 3 (siehe oben) verwiesen.

3. Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung behalten die Aussagen der Ursprungsplanung ihre Gültigkeit. Fraglich ist, ob die bereits im B-Plan Nr. 8 genannte Art und Weise der Entsorgung von Abwasser auf Dauer beibehalten werden soll – unter anderem ist sie dort schon als unwirtschaftlich bewertet worden. Darüber hinaus wäre der Ausnahmecharakter zu bewerten.

Es ergibt sich hier die Frage, wie sich das „übrige Straßennetz“ darstellt, über das die Erschließung gesichert sein soll.

Zu diesem Zeitpunkt waren touristische Nutzungen bereits in Wendorf manifestiert. Der Wandel von Ortschaften über viele Jahre hinweg stellt einen natürlichen Ablauf dar.

Ausgehend von den Ergebnissen der Einwohnerversammlung vom 23.03.2023 wurden Allgemeine Wohngebiete in Sonstige Sondergebiete „Dauer- und Ferienwohnen“ umgewandelt. Damit wird einerseits dem Wunsch des Investors entsprochen, Ferienwohnungen errichten zu können und andererseits auf die Wünsche aus der Öffentlichkeit reagiert, auch Dauerwohnen weiterhin zuzulassen.

Zu 2.2

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes zu benennen. Die Nutzungen in § 11 Abs. 2 BauNVO sind beispielhaft. Im Übrigen sollte es doch im Interesse des Einwenders liegen, wenn das Dauerwohnen durch Erstnennung mehr betont wird.

Wie im Rahmen der Abhandlung der vorliegenden Stellungnahme mehrfach erläutert, hat die Gemeinde die privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Mit der vorliegenden Planung wurde nicht einem Investor pauschal Vorrang gegeben. Die touristischen Nutzungen in Wendorf stellen ein wesentliches Standbein der lokalen Wirtschaft dar und sind daher auch Bestandteil der städtebaulichen Ausrichtung der Gemeinde.

Es wird ebenfalls auf die Ausführungen zu Ziel 3 verwiesen.

Zu 3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der bereits realisierten Gebäude funktioniert. Es bestehen keine Zweifel, dass auch die zukünftig errichteten Gebäude an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden können. Die eingegangenen Stellungnahmen von Ver- und Entsorgern lassen auch keine andere Vermutung zu.

Die Erschließung kann über das bestehende Straßennetz erfolgen.

4. *Eigentumsverhältnisse, Planungskosten, Flächenbilanz*

Straßenverkehrsflächen sind als öffentliches Eigentum benannt – welche Straßen betrifft dies, sind diese öffentlich-rechtlich gewidmet?

5. *Immissionsschutz*

Es ist möglicherweise ein Irrtum, wenn man meint, dass die Immissionen der Ferienhäuser in ihrer Konzentration nicht über das Maß der Ursprungsplanung hinausgehen. Allein schon durch die seit 2024 vorgenommene Änderung in der Urlauber-Qualität – vorher: individueller 5-Sterne-Tourismus, künftig: schwerpunktmäßig wohl Familien – wird sich so einiges ändern in der Nutzung der Ferienhäuser und in der dörflichen Umgebung. Diese Änderung könnte insbesondere im Plangebiet doch in relevantem Maße wirken, da das Plangebiet von Wohnbebauung (Dauerwohnen) umgeben ist – oder anders formuliert: Die Ferienhäuser im Plangebiet befinden sich im Zentrum der Bebauung. Dies wäre auch ein Grund dafür, im Bereich des Plangebietes keine weiteren Ferienhäuser mehr zu bauen und somit die Anzahl der Ferienhäuser ganz eindeutig zu begrenzen.

6. *Umweltbelange*

Die Umweltbelange werden hier auf vielen Seiten dargestellt und scheinen gar nicht oder kaum relevant für dieses Vorhaben zu sein – wahrscheinlich ist das hier so abzuarbeiten. Im Gegenzug dazu wäre es angemessen und zielführend, wenn zuvor auch den Menschen im Ort eine solche Aufmerksamkeit zukommen würde, wenn zuvor auch ihre Belange so umfassend berücksichtigt worden wären. Neben der Zerstörung der ortsüblichen dörflichen Strukturen haben die Bauvorhaben des Investors auch Einfluss auf die Lebensqualität der Einwohnerinnen und Einwohner – bis hin zu Einschränkungen bei der Strom- und Wasserversorgung oder im Straßenverkehr aufgrund der überdimensionierten touristischen Entwicklung.

Auf die einzelnen Punkte der Umweltbelange wird hier nicht weiter eingegangen. Es ist fraglich, warum diese hier einen so großen Raum einnehmen, wo doch das Ziel der 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 lediglich die Umwidmung der Gebiete sowie die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung sein soll. Allerdings wird auf den Seiten der artenschutzrechtlichen Betrachtung fortlaufend von Eingriffen in die Natur gesprochen – beispielsweise Rodung von Gehölzen, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen, baubedingte Störungen –, wenn es um Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen geht. Die Beschreibung des Plangebietes als überwiegend vegetationsfreie Brachfläche, die zum Teil noch versiegelt und fast vollständig stark verdichtet ist, kann so nicht nachvollzogen werden.

Zu 4.

Mit der Ausweisung von Verkehrsflächen in dem Bebauungsplan Nr. 8, bzw. der 1. Änderung, wird auch die öffentliche Erschließung der Grundstücke gesichert. Die ausgewiesenen Verkehrsflächen sind damit öffentlich gewidmet.

Zu 5.

Es wird darauf hingewiesen, dass die mit Ferienwohnungen einhergehenden Immissionen im Allgemeinen nicht immissionsschutzrechtlich wirksam sind. Vielmehr handelt es sich hierbei um ordnungsrechtliche Konflikte. Bspw. kann nächtlichen Ruhestörungen nicht im Rahmen der Bauleitplanung begegnet werden. Die allgemeinen Ruhezeiten von 22 bis 6 Uhr des Folgetages gelten auch für Ferienwohnungen, so dass hier ggf. die Polizei zu kontaktieren ist.

Zu 6.

Die Umweltbelange wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt. Der Unterstellung, die Interessen der Bevölkerung wären darüber vernachlässigt worden wird zurückgewiesen. Erneut wird auf die Einwohnerversammlung vom 23.03.2023 hingewiesen.

Eine Verschlechterung der Strom- und Wasserversorgung kann nicht festgestellt werden und erst recht nicht auf eine bestimmte Person ursächlich bezogen werden.

Die Betrachtung von Umweltbelangen ist durch rechtliche Vorgaben vorgegeben und obligatorisch in einem Bauleitplanverfahren.

Die bezeichnete Beschreibung des Plangebietes wurde zu einem Zeitpunkt angefertigt, als noch keine Bebauung stattgefunden hatte. Die Ausführungen werden angepasst.

Zu einzelnen Punkten aus dem (weiterhin geltenden) B-Plan Nr. 8:

Sonstiges Sondergebiet Reitanlage

Auf der topographischen Karte zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 8 sind (auch wenn es nicht zum Plangebiet gehört) im „Sonstigen Sondergebiet Reitanlage“ an zwei Stellen Flächen für „Sport“ und an einer Stelle eine „Sporthalle“ dargestellt – dies entspricht nach dem allgemeinen Verständnis nicht den vorhandenen Gegebenheiten – die Begriffe „Sport“ und „Sporthalle“ sind in diesem Zusammenhang missverständlich, sie werden im allgemeinen Sprachgebrauch nicht mit „Pferdesport“ bzw. „Reitarena“ oder „Reittouristik“ in Verbindung gebracht und führen somit zu falschen Schlussfolgerungen.

Straßenverkehr

Durch die touristische Entwicklung sowie die Zunahme der reitsportlichen Aktivitäten hat der Straßenverkehr im Ort merklich zugenommen. Dies betrifft nicht nur den Individualverkehr, sondern beispielsweise auch den Service-, Dienstleistungs- und Lieferverkehr, die Abwasserbeseitigung. Die Straßen in Wendorf sind recht schmal, oft müssen die Fahrzeuge einander ausweichen bis hin zur Rückwärtsfahrt, weil sie aneinander nicht vorbeikommen. Auch scheint die Straßenführung/der Abzweig Paul-Korff-Straße/Am Mühlenteich für etliche Gäste irreführend, weil sie nicht wissen, wo sie Richtung Schloss fahren müssen. Hinzu kommt eine oft überhöhte Geschwindigkeit, die für alle Beteiligten eine Gefahr darstellt. Bereits in den Abwägungsunterlagen zum B-Plan Nr. 8 heißt es in der Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde, dass aufgrund der vor Ort bestehenden Situation seit 2015 für die Gemeinde der Auftrag besteht, ein Verkehrskonzept zu erarbeiten – das sollte die Gemeinde auch dringend umsetzen.

Ferienwohnen im Wohngebiet

Ferienwohnen im Allgemeinen Wohngebiet ist generell als konfliktträchtig einzustufen. Auch die Gerichte in Mecklenburg-Vorpommern haben sich in jüngster Vergangenheit oft mit dieser Thematik zu befassen gehabt und gegebenenfalls das Ferienwohnen untersagt. Deshalb sollte insbesondere die Gemeinde ein besonderes Interesse haben, dieses Konfliktpotenzial (von vornherein) durch entsprechende Planung zu vermeiden.

Sonstige Anmerkungen

- Innerörtlich vorhandene Freiflächen zwischen den Siedlungsstrukturen verlangen nicht zwangsläufig nach dichter Bebauung. Gerade diese Freiflächen sind in dieser dörflichen Umgebung der „Luxus“, den Wendorf zu bieten hat.

Zu Sonstiges Sondergebiet Reitanlage

Die Gemeinde ist nicht für die topographische Karte verantwortlich. Diese entstammt dem Geoportal M-V. Bei Anmerkungen zu dem Kartenmaterial sollte sich daran gewandt werden.

Zu Straßenverkehr

Die Gemeinde ist durchaus bestrebt die gemeindlichen Straßen im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten und soweit die Eigentumssituation dies zulässt auszubauen. Der gemeindliche Haushalt lässt jedoch leider oftmals nur Instandsetzungsmaßnahmen zu. Überhöhten Geschwindigkeiten kann mittels einer Bauleitplanung nicht begegnet werden.

Zu Ferienwohnen im Wohngebiet

Ferienwohnen ist in Allgemeinen Wohngebieten daher nur ausnahmsweise zulässig. Eine Verringerung des Konfliktpotentials von Ferienwohnen mit Dauerwohnen ergibt sich auch durch eine soziale Kontrolle der Feriengäste in gemischten Gebieten.

Zu sonstige Anmerkungen

Mit der vorliegenden Planung wird keine sonderlich dichte Bebauung ermöglicht. Die festgesetzte GRZ von 0,4 und die max. Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen entspricht einer ländlichen Prägung.

- Die Gemeinde sollte künftig keine weiteren Anreize für Investoren schaffen wollen – der Bereich Wendorf ist bereits jetzt touristisch überdimensioniert (geplant).
- Eine innerörtliche Ferienhausbebauung ist von vornherein abzulehnen. Deshalb ist es auch jetzt noch bedauerlich, dass durch diese Fehlplanung das Plangebiet (des Entwurfes) als Siedlungsraum bzw. innerörtliche Freifläche für die Gemeinde verlorengegangen ist.
- Fraglich ist auch, ob der im Rahmen der Ferienhausbebauung entstandene grüne Rasen der schon im B-Plan Nr. 8 beschriebenen naturräumlichen Ausstattung mit eingeschätzter hoher Schutzwürdigkeit im Hinblick auf die Erhaltung der biologischen Vielfalt gerecht wird.
- Die Zukunft sollte für die Einwohnerinnen und Einwohner so aussehen, dass der dörfliche Bereich wie bisher siedlungstechnisch und gärtnerisch genutzt wird. Ferienwohnen sollte gegebenenfalls wieder etwas zurückgebaut werden. Es ist fraglich, wie man – wie im B-Plan Nr. 8 ausgeführt – auf die Idee kommt, mit einer „gewollten inneren Verdichtung des Ortes ... das Plangebiet einer sinnvollen und ortsverträglichen Nutzung zuzuführen“, wobei die ursprünglich vorgesehene Planung der fünf Wohnhäuser (im Plangebiet) sicherlich sehr reizvoll gewesen wäre.
- Fraglich ist auch, ob es sinnvoll ist, eine Ferienhausanlage zentral im Ort zu planen und zu bauen und dies damit zu begründen, dass so die ansonsten erforderliche Zersiedelung der Ortsstruktur vermieden wird.

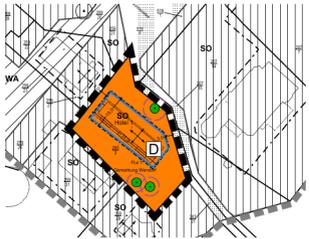
- Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 1 Abs. 3 BauGB kein Anspruch auf Bauleitplanung besteht. Daher sind auch zukünftige Entwicklungen, die einer Bauleitplanung bedürfen, immer in der Planungshoheit der Gemeinde und können nicht ausschließlich nach privaten Interessen gestaltet werden.
- Die städtebauliche (Weiter-)entwicklung der Gemeinde dient auch der wirtschaftlichen Entwicklung und damit letztlich allen Bewohnern der Gemeinde. Im Übrigen wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 8 Flächen im Siedlungsbereich nachverdichtet und keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.
- Die Aussage kann nicht nachvollzogen werden. Es wird jedoch auf die artenschutzrechtliche Prüfung sowie auf die Natura 2000-Prüfungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 verwiesen.
- Wesentliche Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 8 werden weiterhin für das Wohnen verwendet. Es wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 8 Flächen im Siedlungsbereich nachverdichtet und keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Dies ist grundsätzlich ein Vorgehen, dass im Sinne des § 1a BauGB den sparsamen Umgang mit Grund und Boden fördert.
- Die Gemeinde nimmt die Anmerkung zur Kenntnis. Die Inanspruchnahme von Flächen im Siedlungsbereich ist grundsätzlich der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen. Eine Verringerung des Konfliktpotentials von Ferienwohnen mit Dauerwohnen ergibt sich auch durch eine soziale Kontrolle der Feriengäste in gemischten Gebieten.

SATZUNG DER GEMEINDE KUHLEN-WENDORF über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ortslage Ort Wendorf"

Teil A - Planzeichnung Geltungsbereich 1
M 1:1000



Teil A - Planzeichnung Geltungsbereich 2
M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 30), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2001 (BGBI. I S. 1902).

- Festsetzungen**
Art der **baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 u. 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
SO	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl	I - II
FH	Fristhöhe in m als Höchstmaß	FH _{max} 10,0
TH	Traufhöhe in m als Höchstmaß	TH _{max} 6,0

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
—	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze
SD, WD, KWD, PD, FD	Sattel-, Wald- und Krüppelwäld-, Park- und Flachdach
—	Hauptfreschichtung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Grünfläche, privat
---	--------------------

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
■	verkehrsbenutzter Bereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

●	Anpflanzen von Bäumen
●	Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksnummern
- Bemalung in m
- Baum, künftig fortfallend
- Wurzelschutzbereich (Kronenraute +1,50 m)

3. Nachrichtliche Übernahmen

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - Trinkwasserleitung, unterirdisch
 - Trinkwasserleitung, unterirdisch, außer Betrieb
 - Elektrikleitung, unterirdisch
 - Elektrikleitung, oberirdisch
 - Telekommunikationslinie der Telekom, oberirdisch
- Einzeldenkmal, siehe unter Hinweise

Unverbindliche Planerläuterung

Ziel der 1. Änderung ist die Umsetzung von Allgemeinen Wohngebieten in Sonstige Sondergebiete sowie die Umwandlung der Planfläche F in ein Baugelände. Dafür wird etwas mehr nordöstlich parallel zur vorgelagerten Planfläche F eine Verkehrsfläche hergestellt. In den von der Änderung betroffenen Baugeländen wird lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert. Weiterhin wird in dem Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ eine Baugrenze genötigt angepasst. Alle sonstigen Festsetzungen der Ursprungsplanung gelten weiter fort.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3853), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBI. I S. 3461) sowie § 186 der Landesplanung des Bundesgesetzgebens (LBAuM) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M.V. S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2023 (GVBl. M.V. S. 1033) wird nach Beschließen der Gemeinde Kuhlen-Wendorf, ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, „Ortslage Ort Wendorf“, umfasst zwei Bereiche im städtischen Teilbereich der Ortsgemeinschaft, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Planzeichenerklärung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBI. I S. 176).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 BauNVO)
In dem Sonstigen Sondergebiet „Walden und Ferienhäuser“ gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind Ferienhäuser, die überwiegend und mit Dauer einem wochenlangen Positionen zur Erholung dienen, sowie Holzgebäude, die dem Naturerlebnis dienen, allgemein zulässig. Weiterhin sind die in § 9 Abs. 2 und § 13 BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig.
- Sonstige Festsetzungen**
Die Festsetzungen unter Nr. 2, 2 der Ursprungsplanung zum Anfahrtsgebiet entlang der Planfläche F entfallen mit der 1. Änderung. Im Übrigen gelten alle Festsetzungen der Ursprungsplanung weiter fort.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bau- oder Bodendenkmale
Im Bereich Geltungsbereich 1 befinden sich keine Bau- und keine ausgewiesenen Denkmalbereiche. Geltungsbereich 2 liegt vollständig innerhalb des räumlichen Denkmals und in der näheren Umgebung stehender Denkmale: Wendorf Hauptstraße 9 Ostalmer mit Gutshaus, Park u. Nebengebäuden, Wendorf Hauptstraße 11 ehem. Kutschhaus, Wendorf Hauptstraße 12 ehem. Orgelriege, Wendorf Hauptstraße 14 u. 14a Schmiede-Steinmauer, Wendorf Hauptstraße 15 ehem. Inspektorenhaus.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wie anhand der Bauunterlagen (Sachen, Sachgegenstände) oder Teile von Sachen (Fundst. Entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DStMG M.V. ein öffentliches Interesse besteht, hat die Ursprungsplanung anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalbehörde zu erfolgen. Sie lautet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpfändung erfolgt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Bei inhaltlicher Änderung spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals erforderlich - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DStMG M.V.

Altlasten/Sonderfall

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverträgliche Gegenstände oder Munition angetroffen werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die Munitionsbefugigten zum benachbarten, nächstgelegten Ort der Polizei und ggf. der örtlichen Ordnungsbehörde hinzuweisen.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Abfalllagerungen oder Abfallverarbeitungsanlagen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Übergabes (unvollständiger, anomale Färbung, Ausfallt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abgabegerüche) angefallen, sind die Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des bestmöglichen Bodenschutzes verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis als zuständiger Bodenschutzbehörde (Bürgerbüro Altlast, Bodenschutz und terrestrischer Umweltschutz § 21 BauSO M.V.) bei allen Maßnahmen ist Vorzüge zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verunreinigung, unzulässige Verunreinigung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdrängung oder Emission hervorruhen können, vermeiden werden (§ 1 BodSchG M.V.).

Naturchutz

Erläuterung § 19 Abs. 1 NatSchG M.V. sind Räume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (Kronenraute + 1,50 m) geschützter geschätzter Bäume sind unzulässig. Es ist die DIN 18692 „Vegetationschutz im Landschaftsbau“, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten“ anzuwenden.

Die Besetzung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchG) sowie Antriebsstellen von Gehölzen sind im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 31. Februar durchgängig zu sein. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gräfliche Nachweis durch den Voranwärter erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzbesetzungsarbeiten keine Störungen treten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Sonstige Hinweise

Im Plangebiet befinden sich mehrere Leitungen von Versorgungsnetzen. Vor dem Beginn von Bauarbeiten und insbesondere Erdarbeiten sind bei den Versorgungsnetzen dringend Leitungspläne anzufordern.

Dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Amt für Bau- und Liegenschaft des Amtes Starnberger Seenlandschaft, Am Markt 1, 19406 Starnberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Planungszustand

Topographische Karte Maßstab 1:10.000, Landamt für innere Verwaltung MV, © GeoBasis DEM-V 2003, Flurst., Gemarkung Wendorf rechtsrheinischer Bebauungsplan Nr. 8, eigene Erhebungen

Verfahrensmerkmale

- Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Ortsgemeinschaft vom 06.11.2022 Die örtliche Bauaufsicht und auf der Internetseite des Amtes Starnberger Seenlandschaft und auf dem Bau- und Planungsportal M.V. nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB veröffentlicht werden. Zugleich sind während der Denkmalschutz für Bau- und Liegenschaft des Amtes Starnberger Seenlandschaft eine öffentlich abgegebene Stellungnahme bei der Entscheidung über den Bebauungsplan unberücksichtigt sein können, am 13.04.2024 im Amt des Amtes Starnberger Seenlandschaft und auf der Internetseite des Amtes Starnberger Seenlandschaft bekannt gemacht werden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.2024 über die Veröffentlichung unterzogen und gemäß § 13a i. V. m. §§ 13 und 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sowie die Begründung dazu sind in der Zeit vom 15.04.2024 bis zum 17.05.2024 auf der Internetseite des Amtes Starnberger Seenlandschaft und auf dem Bau- und Planungsportal M.V. nach § 13a i. V. m. § 13 und 4 Abs. 2 BauGB veröffentlicht werden. Zugleich sind während der Denkmalschutz für Bau- und Liegenschaft des Amtes Starnberger Seenlandschaft eine öffentlich abgegebene Stellungnahme bei der Entscheidung über den Bebauungsplan unberücksichtigt sein können, am 13.04.2024 im Amt des Amtes Starnberger Seenlandschaft und auf der Internetseite des Amtes Starnberger Seenlandschaft bekannt gemacht werden.

Kuhlen-Wendorf, den (Siegel) Toparkus, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ... wird als förmlich dargestellt beschreibend. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzlinie gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur großmaßstäblich, die rechtsverbriefte Planfläche im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. ... den (Siegel) Öffentlich bestellter Vermessender

Die Gemeindevertretung hat die festgestellten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde geteilt. Kuhlen-Wendorf, den (Siegel) Toparkus, Bürgermeister

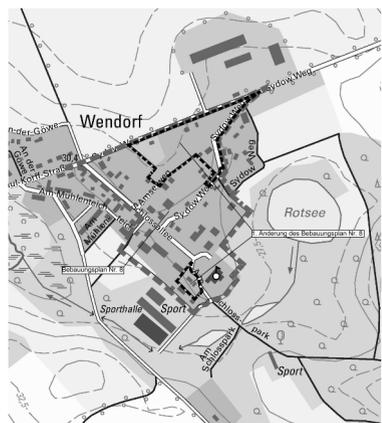
Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde mit Beschluss des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom ... Az. ... mit Nebenbestimmungen und Hinweis erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Kuhlen-Wendorf, den (Siegel) Toparkus, Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Kuhlen-Wendorf, den (Siegel) Toparkus, Bürgermeister

Die am ... beschlossene Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt. Kuhlen-Wendorf, den (Siegel) Toparkus, Bürgermeister

Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Kuhlen-Wendorf über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 sowie die Begründung des Bebauungsplans und der Begründung für jede Person zur Einsicht im Amt Starnberger Seenlandschaft, auf der Internetseite des Amtes und im Bau- und Planungsportal M.V. ist am ... im Amt des Amtes Starnberger Seenlandschaft und auf der Internetseite des Amtes Starnberger Seenlandschaft bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereiche der Vorhaben- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 1 BauGB, § 3 Abs. 5 der Kommunalverfassung M.V.) und weiter auf Fälligkeit und Ersuchen der Entscheidungsbefugten (§ 4 BauGB) hinzuwirken worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Kuhlen-Wendorf, den (Siegel) Toparkus, Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DEM-V 2023

GEMEINDE KUHLEN-WENDORF

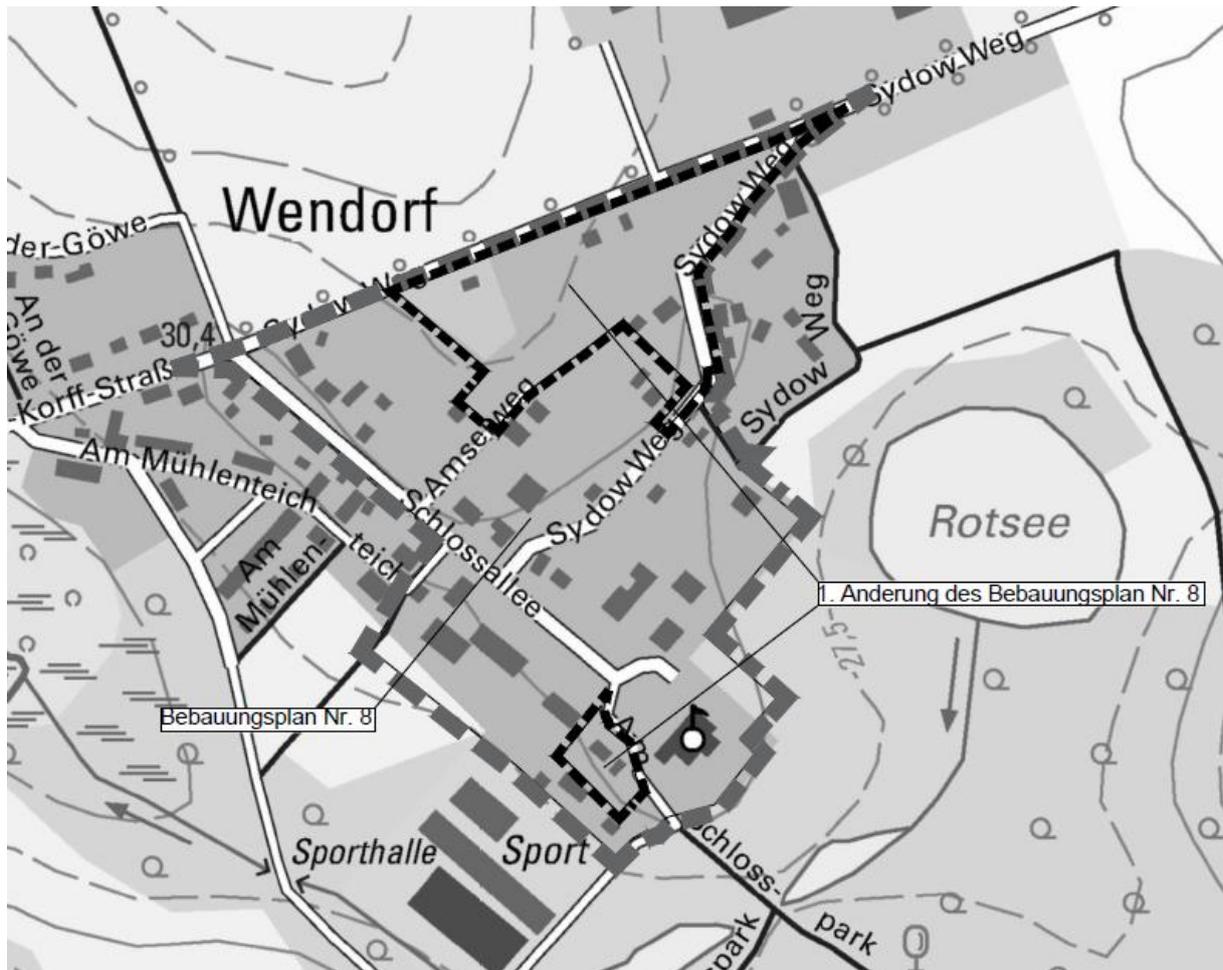
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Ortslage Ort Wendorf“

gelegen im Osten der Ortsgemeinschaft

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsdatum 28.11.2024

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STÄDTLICHE PLANUNG UND URBANISME
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Rhein-Hafen-Ring 5 • 23564 Mischel
Telefon: 04303 453-0 • info@planburo-hufmann.de



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

SATZUNG DER GEMEINDE KUHLEN-WENDORF

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

„Ortslage Ort Wendorf“

umfassend zwei Bereiche im östlichen Teilbereich der Ortslage Wendorf

Begründung

BESCHLUSS

Bearbeitungsstand 28.11.2024

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung der Gemeinde Kuhlen-Wendorf
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
„Ortslage Ort Wendorf“

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planverfahren.....	3
1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung.....	4
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation.....	5
2.2 Festsetzungen	5
3. Ver- und Entsorgung	6
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten, Flächenbilanz	6
5. Immissionsschutz.....	6
6. Umweltbelange.....	7
6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB.....	7
6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	7
6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung	8
6.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise	14
7. Durchführungsrelevante Hinweise	14

Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kuhlen-Wendorf hat in ihrer Sitzung am 06.10.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit der Gebietsbezeichnung „Ortslage Ort Wendorf“ beschlossen.

Mit dem Ziel, die Inhalte für die Änderung und die damit verbundene zukünftige Entwicklung in Wendorf zu diskutieren, wurde am 23.03.2023 eine Einwohnerversammlung in Wendorf durchgeführt. Dort ergaben sich die folgenden wesentlichen Ziele, die mit der 1. Änderung umgesetzt werden sollen:

- Planungsrechtliche Sicherung der bereits bestehenden Ferienhäuser, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 widersprechen.
- Verzicht auf die Errichtung weiterer Ferienhäuser auf der Grünfläche im Norden des Bebauungsplanes Nr. 8.
- Dauerwohnen soll generell zulässig bleiben, damit die Möglichkeit zukünftiger Umnutzungen von Ferienwohnen in Dauerwohnen gegeben ist.

Ziel der 1. Änderung ist die Umwidmung von Allgemeinen Wohngebieten in Sonstige Sondergebiete sowie die Umwidmung der Planstraße F in ein Baugebiet. Dafür wird etwas weiter nördlich parallel zur wegfallenden Planstraße F eine Verkehrsfläche festgesetzt. In den betreffenden Baugebieten wird lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert. Weiterhin wird in dem Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ eine Baugrenze geringfügig angepasst.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf liegt im Osten des Landkreises Ludwigslust-Parchim, östlich der Landeshauptstadt Schwerin.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 mit einer Größe von ca. 2,0 ha liegt im Nordosten der Ortslage Wendorf.



Luftbild des Plangebietes in Wendorf, © GeoBasis DE M-V 2023

1.3 Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB erfolgt das beschleunigte Verfahren nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da es sich bei der vorliegenden Planung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Mit der 1. Änderung werden Nutzungsänderungen sowie geringfügige Anpassungen der überbaubaren Grundstücksgrenzen vorgenommen. Weiterhin werden mit der Planung keine Vorhaben vorbereitet, die eine UVPG-Prüfung erfordern, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter und bestehen keine Anhaltspunkte zur Beachtung von Pflichten nach § 50 BImSchG. Insgesamt liegen also die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vor.

Der Entwurf der Planung wurde vom 16.04.2024 bis 21.05.2024 veröffentlicht. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine inhaltlichen Änderungen an der Planung. Einige redaktionelle Anpassungen wurden durchgeführt und nachrichtliche Übernahmen aufgenommen.

1.4 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Ein Flächennutzungsplan ist nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden einige Anpassungen und Änderungen an einem bestehenden Bebauungsplan vorgenommen. Zu Ergänzungen an dem ursprünglichen Geltungsbereich kommt es nicht. Die Erforderlichkeit eines Flächennutzungsplanes, der die städtebauliche Entwicklung der ganzen Gemeinde regelt, kann folglich aus der vorliegenden Planung nicht abgeleitet werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB als selbstständiger Bebauungsplan aufgestellt und ist nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung einzureichen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können im Amt für Bau- und Liegenschaften des Amtes Sternberger Seenlandschaft, Am Markt 1, 19406 Sternberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale Topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2023; Flurkarte, Gemarkung Wendorf; rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 8 sowie eigene Erhebungen verwendet.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) werden für die Gemeinde folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Grundzentrums Bruel sowie im Mittel- und Oberbereich des Oberzentrums Schwerin.
- Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf ist als „strukturschwacher ländlicher Raum“ ausgewiesen.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes.
- Wesentliche Bereiche der Gemeinde befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Durch das Gemeindegebiet verlaufen Vorranggebiete sowie Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege.

- Es werden Biotopverbunde im engeren und im weiteren Sinne im Gemeindegebiet dargestellt.

Mit der Umnutzung eines Allgemeinen Wohngebietes in ein Sonstiges Sondergebiete „Dauer- und Ferienwohnen“ wird dem Umstand, dass sich die Gemeinde in einem Tourismuserwicklungsraum befindet, Rechnung getragen. Das Vorhaben ist weiterhin geeignet die lokale Wirtschaft im strukturschwachen ländlichen Raum zu stärken.

Das Plangebiet überplant Bereiche, die dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen sind. Mit der Planung werden daher keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen und die Trinkwasserneubildung wird nicht zusätzlich beeinträchtigt.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Wendorf stellt mit dem Hotel Schloss Wendorf, der Reithalle, gastronomischen Angeboten sowie weiteren Beherbergungseinrichtungen eine touristische Destination dar. Gleichzeitig ist Wendorf auch ein Ort für das Dauerwohnen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 wurde in der Vergangenheit bereits versucht, die im Ort vorhandene Nutzungsmischung städtebaulich zu ordnen und zusätzliches Baurecht zu schaffen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll nun den Entwicklungen der letzten Jahre Rechnung getragen sowie die weitere städtebauliche Entwicklung der Ortslage gesteuert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Kuhlen-Wendorf wurde im Jahr 2020 rechtskräftig. Seitdem wurden im Plangebiet zahlreiche Bauvorhaben umgesetzt, die z. T. von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen. So sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete mehrere Ferienhäuser entstanden. Aufgrund präzisierter Absichten des Vorhabenträgers ist der Wegfall eines Teilstückes der Planstraße F vorgesehen. Dafür wird etwas weiter nördlich parallel zur wegfallenden Planstraße F eine Verkehrsfläche festgesetzt. Außerdem hat sich eine Baugrenze im Sonstigen Sondergebiet „Hotel 1“ als unvereinbar mit den Absichten der Bauherren erwiesen und wird entsprechend eines konkreten Bauvorhabens angepasst.

2.2 Festsetzungen

In dem Sonstigen Sondergebiet SO „Dauer- und Ferienwohnen“, gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, sind Ferienhäuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, sowie Wohngebäude, die dem Dauerwohnen dienen, allgemein zulässig. Weiterhin sind die in § 4 Abs. 2 und § 13 BauNVO genannten Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig.

Die Gemeinde unterstützt mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Dauer- und Ferienwohnen“ die touristische Entwicklung der Ortslage Wendorf, welche einen wichtigen Wirtschaftsfaktor darstellt. Zudem soll aber auch das Dauerwohnen in Wendorf erhalten bleiben. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden

Ferienhäuser soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, zukünftig wieder Dauerwohnungen in Wendorf zu schaffen.

Die Festsetzungen unter II. Nr. 2.2 der Ursprungsplanung zum Anpflanzgebot entlang des umgewidmeten Teilstücks der Planstraße F entfallen mit der 1. Änderung. Im Übrigen gelten alle weiteren Festsetzungen der Ursprungsplanung weiter fort.

3. Ver- und Entsorgung

An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen. Die Aussagen der Ursprungsplanung behalten ihre Gültigkeit.

Die Erschließung der an das wegfallende Teilstück der Planstraße F angrenzenden Grundstücke ist über das übrige Straßennetz gesichert.

Zur Sicherstellung der Erschließung bei neu zu erschließenden Baugrundstücken ist mit den Erschließungsträgern ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Im Plangebiet befinden sich diverse Leitungen von Versorgungsträgern. Vor dem Beginn von Bauarbeiten und insbesondere Erdarbeiten sind bei den Versorgungsträgern dringend Leitungsauskünfte einzuholen.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten, Flächenbilanz

Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im öffentlichen Eigentum. Die Baugebiete sind im privaten Eigentum. Der Vorhabenträger trägt die Planungskosten. Die Gemeinde Kuhlen-Wendorf wird von allen Kosten freigehalten.

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 beträgt ca. 2 ha und unterteilt sich folgendermaßen.

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Allgemeines Wohngebiet	1 910
Sonstiges Sondergebiet „Dauer- und Ferienwohnen“	10 360
Sonstiges Sondergebiet „Hotel 1“	1 560
Verkehrsfläche	2 930
Grünfläche	3 730
Plangebiet, Summe	20 490

5. Immissionsschutz

Durch die 1. Änderung werden planungsrechtlich keine Nutzungen vorbereitet, die Immissionen, die über das Maß der Ursprungsplanung hinaus gehen, verursachen können. Immissionsquellen, die in relevantem Maße auf das Plangebiet einwirken

könnten, sind nicht ersichtlich. Die Gemeinde sieht daher von einer fachgutachterlichen Prüfung ab.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst eine Gesamtflächen von ca. 20 500 m², von der ca. 13 830 m² auf Baugebiete entfallen. In den Baugebieten wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, so dass eine Grundfläche von ca. 5 530 m² erzielt wird. Daher wird der Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht überschritten. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit entfällt die Anforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal-argumentativer Form.

Ziel der 1. Änderung ist die Umwidmung von Allgemeinen Wohngebieten in Sonstige Sondergebiete sowie die Umwidmung der Planstraße F in ein Baugebiet. In den betreffenden Baugebieten wird lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert. Weiterhin wird in dem Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ eine Baugrenze geringfügig angepasst. Die Baugebiete, die umgewidmet werden, sind bereits bebaut. Auch das Sonstige Sondergebiet „Hotel“ in dem eine Baugrenze geringfügig angepasst wird, ist bereits bebaut.

6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- GGB DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (westlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung)
- GGB DE 2336-301 „Schönlager See, Jülchendorfer Holz und Wendorfer Buchen“ (östlich des Plangebietes in ca. 350 m Entfernung)

Aufgrund der Umwidmung und der Lage des Plangebietes, umgeben von Wohnbebauung, werden erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB soll eine Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden Bauleitplanverfahren (hier 1. Änderung) auf zusätzliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Aus den genannten Gründen besteht keine Anforderlichkeit einer gesonderten GGB-Prüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.

chutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich die acht folgenden gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

- PCH02072 – Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (Kartierungsjahr 1999), östlich des Plangebietes in ca. 80 m Entfernung
- PCH02088 – Naturnahe Feldhecken (Kartierungsjahr 1999), östlich des Plangebietes in ca. 40 m Entfernung
- PCH02061 – Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (Kartierungsjahr 1999), südöstlich des Plangebietes in ca. 170 m Entfernung
- PCH02057 – Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1999), südöstlich des Plangebietes in ca. 120 m Entfernung
- PCH02050 – Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1999), südlich des Plangebietes in ca. 60 m Entfernung
- PCH05207 – Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1999), südlich des Plangebietes in ca. 90 m Entfernung
- PCH05204 – Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1999), südlich des Plangebietes in ca. 170 m Entfernung
- PCH02037 – Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder (Kartierungsjahr 1999), nördlich des Plangebietes in ca. 80 m Entfernung

Aufgrund der Vorbelastungen durch die vorhandene Wohnbebauung wird von keiner Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ausgegangen.

Gesetzlich geschützter Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befindet sich 16 gesetzlich geschützte Bäume. Diese wurden bereits in der Ursprungsplanung zum Erhalt festgesetzt. An dieser Festsetzung wird festgehalten. Die Wurzelschutzbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt. Weiterhin wurden auch gesetzlich geschützte Bäume außerhalb des Plangebietes berücksichtigt, indem dessen Wurzelschutzbereiche in der Planzeichnung dargestellt werden.

6.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung - Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher

einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Potentialabschätzung

Ziel der 1. Änderung ist die Umwidmung von Allgemeinen Wohngebieten in Sonstige Sondergebiete sowie die Umwidmung der Planstraße F in ein Baugebiet. In den betreffenden Baugebieten wird lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert. Weiterhin wird in dem Sonstigen Sondergebiet „Hotel“ eine Baugrenze geringfügig angepasst. Die Baugebiete, die umgewidmet werden, sind bereits bebaut. Auch das Sonstige Sondergebiet „Hotel“ in dem eine Baugrenze geringfügig angepasst wird, ist bereits bebaut.

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

In Verbindung mit der Planung werden keine Gehölze oder Gebäude beseitigt.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 BNatSchG verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitat-ausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gehölz- und Gebäudebrütern.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

Rastvögel

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Durch die Umwidmung eines Allgemeinen Wohngebietes in ein Sonstiges Sondergebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Es wird keine zusätzliche Bebauung mit der 1. Änderung vorbereitet.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt überwiegend bebaute Fläche im Siedlungsraum dar. Der Geltungsbereich weist keine maßgeblichen Habitatbestandteile (z. B. Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermäuse auf. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere sowie geeignete Baumquartiere oder Gebäude als Sommer- bzw. Balzquartiere. Ebenso stellt das Plangebiet aktuell keinen maßgeblichen Bestandteil eines Nahrungshabitates dar.

Aufgrund dieser Argumentation wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Es handelt sich überwiegend um vegetationsarme, bebaute Flächen, die zum Teil versiegelt und fast vollständig strak verdichtet ist. Die europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen ein mögliches Teilhabitat der Zauneidechse dar. Vegetationsfreie Flächen können potentiell von der Zauneidechse als Sonnenplatz genutzt werden. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Beseitigung von Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Zauneidechse kommen, wenn die Arbeiten zu der Zeit stattfinden, in der die Zauneidechse sich im Sommerquartier (Anfang März bis Ende September) befindet, durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Flächenvorbereitungen außerhalb der Sommerquartierzeit (Anfang März bis Ende September) durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es werden Maßnahmen zur Bauzeitenregelung getroffen. Somit wird nicht mit einer Nutzung der Fläche durch die Zauneidechse während der Bauphase gerechnet.

Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen. Das Plangebiet eignet sich nicht als Fortpflanzungsstätte oder Versteckmöglichkeit / Winterquartier, da der Boden im Plangebiet stark verdichtet und teilweise versiegelt ist. Es kann nur von einer potentiellen temporären Nutzung des Plangebietes ausgegangen werden.

Aufgrund der aufgeführten Argumentation treten keine erheblichen Störungen der lokalen Population aus Sicht des Planverfassers auf.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Sommer- und Winterquartiers oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Eiablageplätzen und Verstecken der Zauneidechse, da die Fläche des Geltungsbereiches aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der starken Verdichtung lediglich als potentieller Sonnenplatz von der Zauneidechse genutzt wird.

Unter Beachtung des § 39 BNatSchG und den Zeiträumen für die Nutzung von Sommer- und Winterquartier durch die Zauneidechse sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine Erweiterung und Arrondierung des Siedlungsbereiches.

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentiell Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise

Unter Berücksichtigungen der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 aufgenommen:

Vorsorglich sind Abrissarbeiten von Gebäuden, Rodungsarbeiten von Gehölzen und anderen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen.

Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden können.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind die Bautätigkeiten auf den Zeitraum vom 01. November bis zum 29. Februar zu legen.

Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Erhebliche Beeinträchtigungen (z.B. durch Abgrabungen, Überbauungen etc.) im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind nicht zulässig.

7. Durchführungsrelevante Hinweise

Im Bereich Geltungsbereich 1 befinden sich keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich.

Geltungsbereich 2 liegt vollflächig innerhalb des folgenden Denkmals und in der näheren Umgebung folgender Denkmale: Wendorf Hauptstraße 9 Gutsanlage mit Guts- haus, Park u. Nebengebäuden, Wendorf Hauptstraße 11 ehem. Kutscherhaus,

Wendorf Hauptstraße 12 ehem. Orangerie, Wendorf Hauptstraße 14 u. 14a Schmiede/Stellmacherei, Wendorf Hauptstraße 15 ehem. Inspektorenhaus.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen und Sofortmaßnahmen zu informieren.

Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen, etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen.

Die Zwischenlagerung /Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Boden substrat zu erfolgen.

Bodenmieten sind nicht zu befahren.

Beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen, Gemischen und Bodenmaterial für z. B. Zuwegungen und Stellflächen ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist zu beachten.

Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten.

Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

Kuhlen-Wendorf, den

Toparkus, Bürgermeister