

GEMEINDE KALKHORST

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26
„Ortslage Warnkenhagen“

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

Anlage zum Entwurf- und Auslegungsbeschluss

Bearbeitungsstand 22.09.2022

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

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



Amt Klützer Winkel
Für die Gemeinde Kalkhorst
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afriwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-67/22
Datum: 10.06.2022

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen), WM V 750

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“ der Gemeinde Kalkhorst

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 16.05.2022 (Posteingang: 16.05.2022)
Ihr Zeichen: SCHU/AB

Sehr geehrte Frau Burda,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und 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 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 Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“ der Gemeinde Kalkhorst bestehend aus Planzeichnung (Stand: Februar 2022) und Begründung vorgelegen. Darüber hinaus liegt dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein städtebauliches Entwicklungskonzept vor, das bei der Bewertung des Vorhabens herangezogen wird. Die mit dem Konzept verbundenen Entwicklungen wurden zudem am 23.01.2020 im Rahmen eines Vorort-Termins besichtigt.

Planungsziel ist die Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen. Hintergrund ist, dass es seit geraumer Zeit zu Umwidmungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen kommt. Dies soll mit dem vorliegenden B-Plan planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden, um sicherzustellen, dass die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleibt.

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

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

Hierfür ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Beherbergung“ vorgesehen.
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst werden für den Vorhabenbereich im Wesentlichen Wohnbauflächen und Flächen für gemischte Nutzungen dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Kalkhorst befindet sich gemäß RREP WM im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können.

Im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hat sich die Gemeinde umfassend mit der zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung auseinandergesetzt. Mit Schreiben vom 30.07.2020 wurde seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mitgeteilt, dass die mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept verbundenen Planungsziele in den einzelnen Ortsteilen raumordnerisch mitgetragen werden. Mit dem B-Plan Nr. 26 ist die Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen vorgesehen. Neue Wohnbauflächen werden in diesem Rahmen nicht ausgewiesen, es wird lediglich eine für den gesamten Bereich geltende Regelung der Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Vorhaben entspricht den Angaben des vorliegenden Konzeptes.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Vorhabenbereich 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 3.1.4 (1) RREP WM) und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V) bzw. Tourismusschwerpunkt-raum (vgl. Programmsatz 3.1.3 (2) RREP WM) befindet.

Bewertungsergebnis

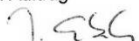
Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließender Hinweis

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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Jana Eberle

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

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Landkreis Nordwestmecklenburg

Der Landrat

Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Klützer Winkel

Für die Gemeinde Kalkhorst

Schloßstraße 1

23948 Klütz

Auskunft erteilt Ihnen Alina Dittmer

Zimmer 2.218 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6311

Fax 03841 3040 86311

E-Mail a.dittmer@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr

Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Grevesmühlen, 21.06.2022

Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“

hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 16.05.2022, hier eingegangen am 20.05.2022

Sehr geehrte Frau Schultz,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“ der Gemeinde Kalkhorst mit Planzeichnung im Maßstab 1:1500, Planungsstand 24. Februar 2022 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Seite 1/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Alina Dittmer
SB Bauleitplanung

Seite 2/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Anlage**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Kalkhorst die Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen sichern und das Umwidmen von Dauerwohnen in Ferienwohnen begrenzen. Daher stellt sie den Bebauungsplan Nr. 26 als einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, im Verfahren nach § 13 a BauGB.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, wird dieser im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und die betreffenden Flächen entsprechend dargestellt.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Die Gemeindevertretung geht in ihrer Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach Maßgabe § 13 a BauGB davon aus, dass sie das Aufstellungsverfahren als vereinfachte Änderung nach § 13 a BauGB durchführt.

Gleich wenn das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach Maßgabe § 13 a BauGB gewisse Erleichterungen in der Plandurchführung für die jeweiligen Planträger mit sich bringt, handelt es sich nicht, wie bei der Anwendung des § 13 BauGB, um ein vereinfachtes Verfahren bzw. Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB.

Ob und in wie weit jedoch die Anwendung des Planungsinstrumentes zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren bzw. seiner Änderung nach Maßgabe § 13 a BauGB gerechtfertigt ist, konnte der Begründung nicht entnommen werden. Zur rechtsicheren Gestaltung des Planverfahrens wird der Gemeindevertretung empfohlen, entsprechend § 13 a Abs. 1 BauGB nachzuweisen, dass die gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen zur Anwendung des Planverfahrens erfüllt sind.

III. Planerische Festsetzungen**Text - Teil B:**

Die möglichen störenden Emissionen von nicht störenden Handwerksbetrieben und ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben sollten überprüft werden. Sind solche Betriebe mit eventuellen Betriebsfahrzeugen, Gerüchen, Lärm und Besucherverkehr wirklich im Sondergebiet erwünscht?

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

Zu II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Die Gemeinde hat sich entschieden, den Bebauungsplan Nr. 26 im Regelverfahren nach § 2 BauGB fortzuführen. Dadurch ergibt sich für die Gemeinde die Möglichkeit, auch Außenbereichsflächen und ggf. nach § 34 bebaubare Flächen in den Plan mit einzubeziehen und auf diesen Flächen ebenfalls die Art der baulichen Nutzung zu steuern.

Zu III. Planerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in dem Sonstigen Sondergebiet orientieren sich, abgesehen von der Zulässigkeit von untergeordneten Ferienwohnungen, an dem Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Der Ordnungsgeber benennt die nebenstehenden Nutzungen als allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig in einem Allgemeinen Wohngebiet und betrachtet sie daher als prinzipiell vereinbar mit der Wohnnutzung. Weiterhin wird auf den im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlichen Nachweis nach TA-Lärm zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte hingewiesen. Die untere Immissionsschutzbehörde äußert keine Bedenken.

Die Gemeinde hat sich aufgrund der erhobenen, bestehenden Nutzungen dazu entschieden, zusätzlich Anlagen für die Tierhaltung sowie land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen allgemein zuzulassen. Damit wird der dörfliche Charakter erhalten und ein Nutzungskatalog in Anlehnung an das Dörfliche Wohngebiet nach § 5a BauNVO festgesetzt. Dem spezifisch auf die Ortslage abgestimmten Nutzungskatalog wird mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ländliches Wohnen mit Beherbergung“ Rechnung getragen.

Seite 3/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 2.1

Die Gemeinde muss sich im Klaren sein, dass mit dieser Planung theoretisch auf jedem Grundstück Ferienwohnungen möglich wären und somit genauso viel Dauerwohnen wie Ferienwohnen möglich ist. Ob somit wirklich eine Regulierung von Ferienwohnen stattfindet ist zu hinterfragen.

Zu 2.5

Die Flächenbilanz ist nicht eindeutig und in Übereinstimmung zu bringen. Handelt es sich um 21 oder um 13 ha?

FD Bauordnung und Umwelt**Brandschutz**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Zu 2.1

Die Gemeinde hat die entsprechende Festsetzung getroffen, um alle Grundstückseigentümer in der Ortslage Warnkenhagen die gleichen Voraussetzungen zu gewähren. Wie in der Begründung ausgeführt, ist bei dem „eigentümerbegleiteten Ferienwohnen“ nicht mit erheblichen bodenrechtlichen Spannungen und Nutzungskonflikten zu rechnen. Außerdem werden Ferienwohnungen nur als in der Geschossfläche untergeordnet zugelassen.

Zu 2.5

Die Angaben werden in Übereinstimmung gebracht.

Brandschutz

Die Gemeinde nimmt die allgemeinen Hinweise zum Brandschutz zur Kenntnis und beachtet diese.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Planung wird die freiwillige Feuerwehr Kalkhorst ebenfalls beteiligt werden.

Seite 4/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28. Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- | | |
|----------------------------|-------|
| • offene Wohngebiete | 140 m |
| • geschlossene Wohngebiete | 120 m |
| • Geschäftsstraßen | 100 m |

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Seite 5/10

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen ist in der o.g. Satzung

Vorentwurf vom 24.02.2022

Begründung

6. Sonstiges 1. Abs.

folgendes zu ersetzen:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von der geplanten Maßnahme das Baudenkmal (1629) 'Warnkenhagen, Strandweg 2, Wohnhaus' betroffen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen.

Hinweise:

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.

Untere Denkmalschutzbehörde

Die nebenstehenden Ausführungen werden in die Planung aufgenommen.

Seite 6/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Untere Immissionsschutzbehörde**Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, Anmerkungen oder Versagensgründe zum bzw. gegen den Vorentwurf der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“, da durch die Planung keine Belange des Immissionsschutzes betroffen sind, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einer Regelung bedürfen.

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Untere Naturschutzbehörde**Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann**Einzelbäume**

Es ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 26 der Gemeinde Kalkhorst Bäume befinden, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten. Im Planverfahren ist in erster Linie die Vermeidung (§ 15 Abs. 1 BNatSchG) von Eingriffen in geschützte Bäume zu prüfen.

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden. Entsprechend werden keine Beseitigungen geschützter Bäume vorbereitet. Es wird daher auf die Erhebung des Baumbestandes verzichtet. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob gesetzlich geschützte Bäume beeinträchtigt werden.

Seite 7/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Sind Fällungen oder Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, ist im weiteren Planverfahren ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich für die Fällung oder Beeinträchtigung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen.

Alleebäume

Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb des Plangeltungsbereiches Bäume befinden, die als Allee oder einseitige Baumreihe nach § 19 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) gesetzlich geschützt sind. Es sind alle Handlungen unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Alleen oder einseitigen Baumreihen führen können.

ob es durch die Umsetzung der geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu kommen kann. Bau-, anlage- oder betriebsbedingten Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind zu vermeiden (15 Abs. 1 BNatSchG). Dazu sind geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Baumschutz aufzuzeigen und in den Planungsunterlagen darzustellen.

Sind Beschädigungen oder nachteilige Veränderungen des geschützten Baumbestandes nicht vermeidbar, bedürfen diese Maßnahmen einer Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde. Eine Befreiung kann erteilt werden, wenn die Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG vorliegen. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung wären im Antrag, neben den geprüften Vermeidungsmaßnahmen, darzulegen. Der Ausgleich für Eingriffe in die Alleebäume oder Bäume einer einseitigen Baumreihe richtet sich nach dem Alleenerlass, für Beschädigungen oder nachteilige Veränderungen nach dem Baumschutzkompensationserlass. Zum Antrag auf Genehmigung ist der Nachweis der Verfügbarkeit von Anpflanzflächen zu erbringen.

In einem Befreiungsverfahren nach § 19 NatSchAG M-V sind die anerkannten Naturschutzverbände zu beteiligen (§ 30 Abs. 1 NatSchAG M-V). Die Unterlagen auf Befreiung sind mir in 7-facher Ausfertigung für die Verbandsbeteiligung zuzusenden.

Artenschutz: Herr Sönnichsen

Für eine abschließende Bearbeitung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einzureichen, die voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 BNatSchG darstellt. Sofern ggf. auch Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich werden, sie diese ebenfalls mit darzustellen.

Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auf Grundlage einer Potentialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine

Die allgemeinen Hinweise zu Baumfällanträgen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden. Entsprechend werden keine Beseitigungen geschützter Alleen vorbereitet. Es wird daher auf die Erhebung des Baumbestandes verzichtet. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob gesetzlich geschützte Alleen beeinträchtigt werden.

Die allgemeinen Hinweise auf eine Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden. Aus der Planung folgen keine konkreten baulichen Vorhaben, die im Hinblick auf den Artenschutz untersucht werden könnten. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kann somit logischer Weise nur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

Seite 8/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NW000000033673

Worst - Case - Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (u.a. LUNG 2012). Dies führt in den meisten Fällen zu höheren artenschutzrechtlichen Auflagen, als wenn eine Kartierung durchgeführt wird und sich die Maßnahmen an konkreten Ergebnissen orientieren.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen (LUNG 2012).

Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten (ggf. auch mittelbaren) Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützt sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich und liegt einer der beiden Ausnahmetatbestände nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V vor, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 7-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000):
Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Seite 9/10

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Der Verweis auf § 44 BNatSchG wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 keine Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB vorbereitet werden. Es ergeben sich durch die Planung daher auch keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf Biotope.

LUNG – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung, Güstrow; zu finden unter https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

Gegen das o. g. Vorhaben werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.

Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planung.

Straßenbaulastträger

Sollten im Zuge der Planung/ Begründung zum B-Plan Änderungen bzw. Berührungspunkte hinsichtlich der Kreisstraße NWM12 auftreten, müssen hier Genehmigungen beim Fachdienst Kreisinfrastruktur, Fachgebiet Hoch- und Straßenbau beantragt werden.

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

FD Kataster und Vermessung

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Untere Straßenverkehrsbehörde

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände erhoben werden.

Der Hinweis auf § 45 Abs. 6 StVO wird zur Kenntnis genommen.

Straßenaufsichtsbehörde

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen.

Straßenbaulastträger

Der Hinweis auf Genehmigung beim Fachdienst Kreisinfrastruktur wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände bestehen.

FD Kataster und Vermessung

Die Gemeinde Kalkhorst nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Die Hinweise zum Erhalt dieser werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster nicht geprüft wurde.

Seite 10/10

NELL & VOSS
RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

RECHTSANWÄLTE NELL & VOSS •
POSTFACH 3069 21320 LÜNEBURG

Vorab per Fax: 038825-393-19

Gemeinde Kalkhorst
über: Amt Klützer Winkel
Schlossstraße 1
23948 Klütz



DR. ERNST LUDWIG NELL
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT
NOTAR a.D.

LORE NELL
RECHTSANWÄLTIN UND NOTARIN
FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

KARSTEN VOSS
RECHTSANWALT UND NOTAR
FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT

SUSANNE BLUMENTHAL
RECHTSANWÄLTIN UND MEDIATORIN
FACHANWÄLTIN FÜR ARBEITSRECHT
FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

ISABEL ESKLONY
RECHTSANWÄLTIN
FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

09.06.2022 N/JK

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 "Ortslage Warnkenhagen"

Sehr geehrte Damen und Herren,

_____ hat mich mit der Wahrnehmung seiner Interessen im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 der Gemeinde Kalkhorst beauftragt. Die mir erteilte Vollmacht füge ich bei.

Mein Mandant ist Eigentümer mehrerer Grundstücke im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Dazu gehören u.a. die Grundstücke [REDACTED] [REDACTED] auf denen sich Häuser befinden, die als Ferienhäuser genutzt werden, und die Grundstücke [REDACTED] auf denen sich Häuser mit Wohnungen befinden, die (teilweise) als Ferienwohnungen genutzt werden.

Zu dem ausgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans gebe ich folgende

Stellungnahme

ab:

1. In der Begründung des Vorentwurfs wird zutreffend darauf hingewiesen, dass nach den sich aus der Rechtsprechung des OVG Greifswald ergebenden Anforderungen bei einer Bestandsüberplanung eine sorgfältige Bestandserhebung durchzuführen ist, weil nur bei

BEI DER ST.-LAMBERTI-KIRCHE 8 • 21335 LÜNEBURG

Sparkasse Lüneburg: IBAN DE91 2405 0110 0000 0042 83
Volksbank Lüneburg: IBAN DE51 2406 0300 0108 0032 00

Telefon: 04131 - 45005 Telefax: 04131 - 44291
E-Mail: info@nell-voss.de

Die Gemeinde Kalkhorst setzt sich im Folgenden mit der abgegebenen Stellungnahme auseinander.

- 2 -

Kenntnis der konkreten Planfolgen für jedes einzelne Grundstück eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann.

Eine diesen rechtlichen Anforderungen genügende Bestandsaufnahme hat aber nicht stattgefunden.

- a) Unter der Überschrift „Bestandsaufnahme“ wird in der Begründung ausgeführt, dass 39 Wohnungen (42 % der vorhandenen Wohnungen) tatsächlich als Ferienwohnungen genutzt werden, dass es sich aber nur bei einer Ferienwohnung um eine „legale Nutzung“ handle.

Insoweit ist die Bestandsaufnahme unvollständig, fehlerhaft und irreführend, weil nicht zwischen formeller und materieller Legalität unterschieden wird.

Die Aussage, dass nur eine Wohnung im vorgesehenen Plangebiet legal als Ferienwohnung genutzt werde, berücksichtigt nur die erteilten Genehmigungen. Sie kann sich daher nur auf die formelle, nicht aber auf die materielle Legalität beziehen.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bestandsaufnahme müsste geprüft werden, inwieweit die Nutzung von Ferienwohnungen (und Ferienhäusern) – trotz Nichtvorliegens einer bauaufsichtlichen Genehmigung für speziell diese Nutzung – nach dem bisher maßgeblichen Bauplanungsrecht genehmigungsfähig und damit materiell legal ist.

Die Genehmigungsfähigkeit nach dem bisher (vor Inkrafttreten der Veränderungssperre) maßgeblichen Bauplanungsrecht richtete sich im unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Sowohl nach § 34 Abs. 1 als auch nach § 34 Abs. 2 BauGB kommt es für die Beurteilung der Zulässigkeit der baulichen Nutzung jedes einzelnen Baugrundstücks auf die Eigenart der näheren Umgebung an, die sich aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung und ihrer Nutzung ergibt. Bei der Beurteilung der in der näheren Umgebung tatsächlich vorhandenen Bebauung und ihrer Nutzung kommt es nur auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf die Genehmigungssituation an.

Deshalb muss berücksichtigt werden, dass die nähere Umgebung schon seit längerer Zeit durch das tatsächliche Vorhandensein einer größeren Zahl von Ferienwohnungen geprägt ist. Die nähere Umgebung entspricht daher keinem der in der Baunutzungsverordnung geregelten Gebietstypen. § 34 Abs. 2 BauGB ist deshalb nicht anwendbar. Bei einer Prüfung nach § 34 Abs. 1 BauGB muss man zu dem Ergebnis kommen, dass Ferienwohnungen und Ferienhäuser sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, weil sie der in der näheren Umgebung bereits stark verbreiteten Bebauung und Nutzung entsprechen.

Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind deshalb nach dem bisher maßgeblichen Bauplanungsrecht genehmigungsfähig und somit materiell legal.

Dieser rechtlich sehr wesentliche Aspekt ist in der Bestandsaufnahme völlig außer Betracht geblieben.

Die Gemeinde nimmt die gegebenen Bedenken zum Anlass, die Bestandsaufnahme um die Unterscheidung zwischen formeller und materieller Legalität zu ergänzen.

Materieller Bestandsschutz liegt vor, wenn es eine Übereinstimmung mit dem damals geltenden materiellen Baurecht zu irgendeinem Zeitpunkt seit Errichtung des Bauwerks gab. Die Gemeinde geht davon aus, dass die erhobenen Nutzungen materiellen Bestandsschutz genießen, da es sich in der Ortslage Warnkenhagen vermutlich um eine sog. Gemengelage nach § 34 BauGB handelt. Gleichzeitig weist die Gemeinde jedoch darauf hin, dass sie keine Handhabe hat, den Zeitpunkt einer Nutzungsaufnahme von Ferienwohnungen, bspw. durch Rechnungsbelege, in Erfahrung zu bringen. Die Nachweispflicht über die Nutzungsaufnahme, der eine materielle Legalität zu Grunde liegen soll, liegt bei den jeweiligen Eigentümern. Demzufolge kann die Bestandsaufnahme nur ein Hinweis auf die Nutzungen mit materiellem Bestandsschutz geben und nicht als abschließend und verbindlich betrachtet werden. Im jeweiligen Einzelfall ist durch den Eigentümer der Anspruch auf materiellen Bestandsschutz nachzuweisen.

- 4 -

- a) Nach § 42 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB hat ein Grundstückseigentümer Anspruch auf Entschädigung, wenn die zulässige und tatsächlich ausgeübte Nutzung eines Grundstücks durch einen Bebauungsplan aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Minderung des Grundstückswerts eintritt.

Bei der Beurteilung der Frage, ob eine bisher tatsächlich ausgeübte Nutzung zulässig war, kommt es nicht entscheidend auf das Vorliegen einer bauaufsichtlichen Genehmigung an. Auch eine nicht genehmigte, aber nach materiellem Recht genehmigungsfähige Nutzung, die tatsächlich ausgeübt wird, ist eine zulässige Nutzung im Sinne des § 42 Abs. 3 BauGB (so ausdrücklich Runkel, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 42 Rn. 94).

Wenn die vorgesehenen Festsetzungen in Kraft treten und zur Unzulässigkeit von bisher tatsächlich ausgeübter Ferienhaus- und Ferienwohnungsnutzung führen würden, hätte das eine erhebliche Minderung der Grundstückswerte zur Folge und würde deshalb zur Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB führen.

- b) Nach § 42 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB bestünde darüberhinaus sogar eine Entschädigungspflicht für die Aufhebung oder Änderung einer bisher tatsächlich (noch) nicht ausgeübten, aber materiell-rechtlich genehmigungsfähigen Nutzung, wenn die materiell-rechtliche Genehmigungsfähigkeit für einen Zeitraum von weniger als sieben Jahren bestanden hat. Die Gemeinde müsste deshalb prüfen, ob die Genehmigungsfähigkeit von Ferienhaus- und Ferienwohnungsnutzung, die sich vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre aus § 34 BauGB ergab, erst seit weniger als sieben Jahren vor Inkrafttreten der Veränderungssperre bestand.

Insoweit ist von wesentlicher Bedeutung, dass die Vorschrift des § 13 a BauNVO, mit der die Zulassung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen erleichtert worden ist, erst am 01.10.2017 in Kraft gesetzt worden ist. Diese Vorschrift wirkt sich nicht nur auf Plangebiete aus, sondern ist seit ihrem Inkrafttreten auch bei der Auslegung und Anwendung des § 34 BauGB zu berücksichtigen. Deshalb spricht sehr viel dafür, dass die Genehmigungsfähigkeit von Ferienhäusern und Ferienwohnungen auch auf solchen Grundstücken, auf denen diese Nutzung bisher tatsächlich nicht ausgeübt wird, seit dem 01.10.2017 zu bejahen ist. Das hat die Konsequenz, dass die Gemeinde nicht nur für einen Eingriff in eine tatsächlich ausgeübte Nutzung, sondern nach § 42 Abs. 2 BauGB auch für die Aufhebung oder Änderung einer tatsächlich nicht ausgeübten Ferienhaus- und Ferienwohnungsnutzung entschädigungspflichtig ist.

Insgesamt ist festzuhalten:

Da der Planung keine ordnungsgemäße Bestandsaufnahme, kein durchdachtes planerisches Konzept und keine ordnungsgemäße Abwägung der Interessen der Grundstückseigentümer und der Entschädigungsfragen zugrunde liegt, kann sie nicht in rechtmäßiger Weise in Kraft gesetzt werden. Selbst wenn sie aber auf der Grundlage einer ordnungsgemäßen Bestandsaufnahme, eines durchdachten planerischen Konzepts und einer ordnungsgemäßen Abwägung in rechtmäßiger Weise in Kraft gesetzt würde, wäre die Gemeinde hinsichtlich der ein-

Mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes ist je Wohngebäude max. eine in der Geschossfläche untergeordnete Ferienwohnung zulässig. Im Vergleich zu den tatsächlichen Nutzungen besteht daher zwar eine Beschränkung, jedoch keine generelle Unzulässigkeit der Ferienwohnungen. Somit darf bestritten werden, dass es sich um eine „erhebliche Minderung der Grundstückswerte“ handelt. Vielmehr ist der Beschränkung der Nutzung als Ferienwohnungen die Stärkung der Wohnnutzung und der damit verbundenen Möglichkeit zur Vermietung bzw. Verkauf an ortsfeste Bewohner gegenzurechnen. Der § 42 BauGB erfordert eine „nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks“. Ob diese tatsächlich besteht, ist ggf. gutachterlich zu prüfen.

Die Gemeinde hat sich entschieden, von Festsetzungen zum sog. erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO abzusehen. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.03.2016 (4 BN 1.16) stehen der passive und der erweiterte Bestandsschutz in keinem Vorrang-Nachrang-Verhältnis, sondern sind im Rahmen der Abwägung zu beurteilen. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass die Gemeinde die Wahrung des Ortscharakters als ländlichen Wohnort höher bewertet als die Gewährung und damit Festschreibung von Ferienwohnnutzungen, die die Gefahr bergen, die Ortslage Warnkenhagen nachhaltig in eine städtebaulich ungewünschte Prägung zu führen. Durch die Beschränkung auf den passiven Bestandsschutz räumt die Gemeinde den Eigentümern die weitere Nutzung der Ferienwohnungen ein, verfolgt jedoch auch das langfristige Ziel, die Ortslage Warnkenhagen in Richtung des festgesetzten Nutzungskataloges zu entwickeln.

Ob auch ein Entschädigungsanspruch für die Aufhebung oder Änderung einer noch nicht ausgeübten, aber materiell-rechtlich genehmigungsfähigen, Nutzung besteht, ist im jeweiligen Einzelfall, auch unter Nachweisführung durch den Eigentümer, zu prüfen. Eine abschließende Bewertung, ob Entschädigungsansprüche vorliegen, kann nicht durch die Gemeinde geleistet werden, sondern muss einem juristischen Verfahren vorbehalten bleiben.

- 5 -

tretenden Wertminderungen für die Grundstücke der betroffenen Eigentümer nach § 42 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entschädigungspflichtig.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt Dr. Neill

Die Gemeinde weist den Vorwurf, dass der Planung „kein durchdachtes planerisches Konzept und keine ordnungsgemäße Abwägung“ zugrunde liegt, entschieden zurück. Wie bereits in der Begründung ausgeführt, hat die Gemeinde verschiedene Baugebietsausweisungen geprüft, auch in Hinblick auf die privaten Interessen der Grundstückseigentümer. Die Gemeinde verfolgt das städtebauliche Ziel, die Standorte für Ferienwohnen/Tourismus einerseits und Dauerwohnen andererseits im Gemeindegebiet zu definieren. Um den Wohnstandort Warnkenhagen zu stärken, böte sich daher die allgemeine Unzulässigkeit von Ferienwohnungen an. Die Gemeinde hat aber gerade vor dem Hintergrund der tatsächlichen Verhältnisse und der privaten Interessen der Grundstückseigentümer davon Abstand genommen und sich entschieden, untergeordnete Ferienwohnungen zuzulassen.

Vollmacht

Hiermit erteile ich den Rechtsanwälten

**Dr. Ernst Ludwig Nell, Lore Nell, Karsten Voß, Susanne Blumenthal,
Isabel Esklony, Bei der St.-Lamberti-Kirche 8, Lüneburg**

in der Angelegenheit:

[REDACTED]

wegen: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 der Gemeinde Kalkhorst

Vollmacht zu meiner außergerichtlichen Ve

[REDACTED]

2.8.2022
.....
(Datum)

.....
(Untersc

Die Gemeinde nimmt die Vollmacht zur Kenntnis.

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED] Gesendet: Donnerstag, 24. März 2022 14:11

An: Schultz <m.schultz@kluetzer-winkel.de>

Cc: [REDACTED]

Betreff: B-Plan 26 Warnkenhagen

Guten Tag Frau Schultz.

Ich habe gerade den Entwurf für den B-Plan 26 gesehen. Eigentlich geht es doch wohl nur um die Umnutzung der Gebäude bzw. der Wohnungen als Ferienwohnungen.

Verwunderlich ist dabei für mich, dass hier auch gleich die Grenzen für zulässige Bebauung verschoben werden sollen. Ausweislich der Zeichnung Teil A- Planzeichnung werden hier die Flurstücke [REDACTED], unseres Erachtens grundlos in ihrer zu beplanenden Größe beschnitten, wogegen wir uns als Eigentümer wenden. Für beide Flurstücke liegen bereits Baugenehmigungen

für rückwertige Bebauungen vor. Unser Vorschlag für eine Änderung der Vorlage für die Gemeindevertretung wäre, es bei den Grenzen der bestehenden Flächennutzungsplänen zu belassen.

Bitte teilen Sie mir mit, ob Sie diese Mitteilung bereits als Einwand gegen die Beschlussfassung ansehen, wie weiter verfahren wird, und falls keine Änderung vorgenommen wird, wie ich mich rechtlich dagegen wehren kann.

Beste Grüße

[REDACTED]

--

Diese E-Mail wurde von Avast Antivirus-Software auf Viren geprüft.

<https://www.avast.com/antivirus>

Die Gemeinde stellt klar, dass mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 nicht die Grenzen der für eine Bebauung zulässigen Flächen verändert werden. Der festgesetzte Geltungsbereich orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, hat jedoch keinen Einfluss auf die Zulässigkeit von Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche, das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise. Lediglich die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 geregelt.

Sofern für die Grundstücke Baugenehmigungen vorliegen, fallen diese unter den Bestandsschutz und werden von der Planung nicht berührt.