SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST
über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 "Ortslage Warnkenhagen"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1500

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Klützer Winkel" am 29.01.2020 und auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel.

Kalkhorst, den 12.10.2023 (Siegel) Neick, Bürgermeister

(2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 17.05.2022 bis zum 24.06.2022 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt des Amtes Klützer Winkel sowie auf der Internetseite des Amtes durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Kalkhorst, den 12.10.2023 (Siegel) Neick, Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am 24.11.2022 den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den 12.10.2023 (Siegel) Neick, Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.12.22 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kalkhorst, den 12.10.2023 (Siegel) Neick, Bürgermeister

(5) Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 12.12.2022 bis zum 20.01.2023 während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Klützer Winkel sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 3./4.12.22 durch Veröffentlichung in der „Ostseezeitung" sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht worden.

Kalkhorst, den 12.10.2023 (Siegel) Neick, Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand am 14.07.23 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 18.07.2023 (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser

(7) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.07.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kalkhorst, den 12.10.2023 (Siegel) Neick, Bürgermeister

(8) Der einfache Bebauungsplan Nr. 26 wurde am 11.07.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 26 wurde gebilligt.

Kalkhorst, den 12.10.2023 (Siegel) Neick, Bürgermeister

(9) Die Genehmigung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 wurde mit Bescheid des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 09.10.23 Az.: 136.7.40.5 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kalkhorst, den 12.10.2023 (Siegel) Neick, Bürgermeister

(10) ~~Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet.~~

~~Kalkhorst, den ... (Siegel) Neick, Bürgermeister~~

(11) Die am 11.07.2023 beschlossene Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Kalkhorst, den 12.10.2023 (Siegel) Neick, Bürgermeister

(12) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 14./15.10.23 durch Veröffentlichung in der „Ostseezeitung" sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kalkhorst, den 16.10.2023 (Siegel) Neick, Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO – Sonstiges Sondergebiet "Ländliches Wohnen mit Beherbergung" (§ 11 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen - Verkehrsgrün

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

35/1 Flurstücksnummern

3. Nachrichtliche Übernahme

Gewässer 11:19 / 2 und 19 / 3, teilweise verrohrt

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom 11.07.2023 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen", umfassend die gesamte Ortslage Warnkenhagen, begrenzt im Norden durch Grünland und Ackerflächen, im Osten durch Wald, Grünland und Ackerflächen, im Süden durch Grünland und Ackerflächen sowie im Westen durch Ackerflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 11 BauNVO)

1.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Ländliches Wohnen mit Beherbergung" dient der Sicherung und Errichtung von Wohngebäuden mit einer ergänzenden regionaltypischen, touristischen Nutzung durch ein Ferienzimmer oder eine Wohnung mit Fremdenbeherbergung. Weiterhin wird das Baugebiet durch für den ländlichen Raum charakteristische Nutzungen geprägt.

1.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude für das Dauerwohnen,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- bis zu ein Fremdenzimmer oder bis zu eine in der Geschossfläche untergeordnete Ferienwohnung je Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für die Tierhaltung,
- land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

1.3 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO sind die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.4 Die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung obliegt gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB der Genehmigung, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Abgesehen von den getroffenen Festsetzungen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 34 bzw. 35 BauGB.

Hinweise

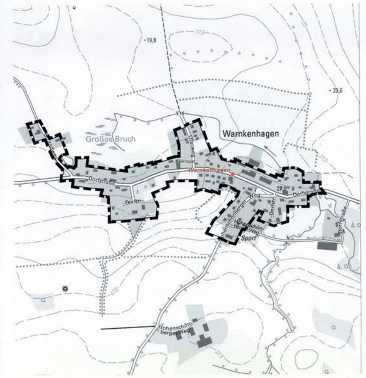
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von der geplanten Maßnahme das Baudenkmal (1629) 'Warnkenhagen, Strandweg 2, Wohnhaus' betroffen.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen.
Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Es wird auf das Grabensystem Graben 19 (Gewässer II. Ordnung) verwiesen. Es quert die Ortslage und grenzt an private Grundstücke. Westlich fließt der Graben 19/2 von Süd nach Nord und durchquert die Dorfstraße als Rohrleitung auf ca. 125 m Länge. Östlich, von Südost nach Nordwest sind die Gräben 19 und 19/3 als Gewässer II. Ordnung betroffen.
Gemäß § 38 Abs. 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen zwischen der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 5 m im Außenbereich einzuhalten. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite durch die zuständige Behörde festgesetzt werden.

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Fachbereich IV Bauwesen des Amtes Klützer Winkel, Schlossstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2020; digitale Flurkarte der Flur 2 und 3, Gemarkung Warnkenhagen; Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst i. d. F. der 9. Änderung; eigene Erhebungen

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen"

umfassend die gesamte Ortslage Warnkenhagen

SATZUNGSBESCHLUSS

11.07.2023