

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

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1500



**Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenerordnung 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)
- 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
  - Flurstücknummern

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert am 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom ..... 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**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 Errichtung von Wohngebäuden, für deren Eigentümer regionaltypische Erwerbsmöglichkeiten durch eine ergänzende touristische Vermietung eines Ferienzimmers oder einer Wohnung mit Fremdenbeherbergung gesichert werden soll. 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 Dauernutzen;
- 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 Nebenerwerbsbetriebe.

1.3 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO sind die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

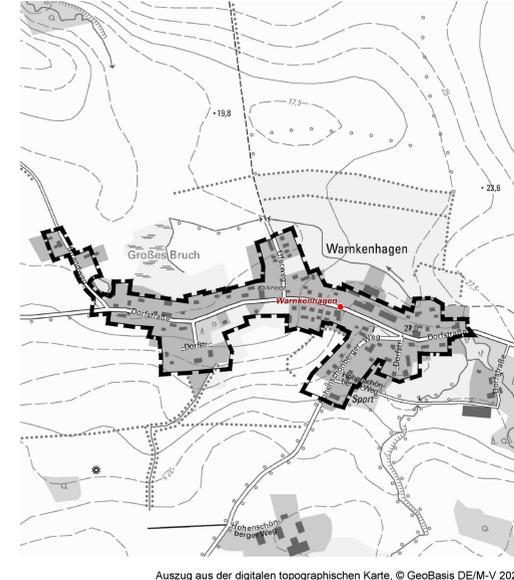
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.4 Die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben 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 Bauarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Fund) 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 Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden 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 unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu ordnungsgemäßer 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 Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).  
Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schlossstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.  
Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

- Verfahrensvermerke**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.12.2019. Die übliche 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 ..... (Siegel) Neick, Bürgermeister
  - 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 ..... (Siegel) Neick, Bürgermeister
  - Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Kalkhorst, den ..... (Siegel) Neick, Bürgermeister
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Kalkhorst, den ..... (Siegel) Neick, Bürgermeister
  - Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Bauamt des Amtes Klützer Winkel sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 ..... durch Veröffentlichung in der „Ortsbeziehung“ sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht worden.  
Kalkhorst, den ..... (Siegel) Neick, Bürgermeister
  - Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-rechtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den ..... (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser
  - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Kalkhorst, den ..... (Siegel) Neick, Bürgermeister
  - Der einfache Bebauungsplan Nr. 26 wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 26 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
Kalkhorst, den ..... (Siegel) Neick, Bürgermeister
  - Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit ausfertigt.  
Kalkhorst, den ..... (Siegel) Neick, Bürgermeister
  - 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 ..... durch Veröffentlichung in der „Ortsbeziehung“ 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 Entschieden von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Kalkhorst, den ..... (Siegel) Neick, Bürgermeister



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

**SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST**  
über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“  
umfassend die gesamte Ortslage Warnkenhagen  
**ENTWURF**  
Bearbeitungsstand 22.09.2022