Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage Federführend: Bauwesen	Vorlage-Nr: **GV Kalkh/20/14693** Status: öffentlich Datum: 19.08.2020 Verfasser: Maria Schultz

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf hier: Aufstellungsbeschluss und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Kalkhorst Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst				

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat am 28.01.2020 die Außenbereichssatzung für den Bereich des südwestlichen Ortsrandes der Ortslage Dönkendorf nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. In der weiteren Auseinandersetzung der Gemeinde mit den verfolgten städtebaulichen Zielen wurde das geeignetere planungsrechtliche Instrument der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 gewählt. Entsprechend wird mit der Aufstellung der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Bereich des südwestlichen Ortsrandes der Ortslage Dönkendorf aufgehoben.

Am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Dönkendorf befinden sich einige über eine Stichstraße erschlossene Wohnhäuser. Diese liegen im planungsrechtlichen Außenbereich. Zwischen den Wohnhäusern und dem mittels bestehender Satzung festgesetzten Innenbereich des Ortes gibt es eine Baulücke. Ziel der Planung ist es, diese zu schließen und damit die Ortslage städtebaulich zu ordnen und abzurunden. Die Gemeinde Kalkhorst stellt aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zur Ostsee einen attraktiven Wohnstandort für Familien dar. Die Planung zielt deshalb auch auf die Schaffung von Wohnraum für Familien ab. Die Grundstückszuschnitte sollen die dörfliche Lage unterstreichen und einer unangemessenen Verdichtung entgegenwirken.

Mit dem vorliegenden Entwurf der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Entwurf mit zugehöriger Begründung (inkl. Umweltbelange) zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange zu bestimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf (im Folgenden „1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf“ genannt) nach § 34 Abs. 4 BauGB.
2. Die Gemeindevertretung billigt den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf sowie den Entwurf der zugehörigen Begründung inkl. Umweltbelange.

3. Mit dem Entwurf der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Mit der Aufstellung der 1. Änderung der Ergänzungssatzung Dönkendorf wird der Beschluss vom 28.01.2020 über die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Bereich des südwestlichen Ortsrandes der Ortslage Dönkendorf aufgehoben. Die Aufhebung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

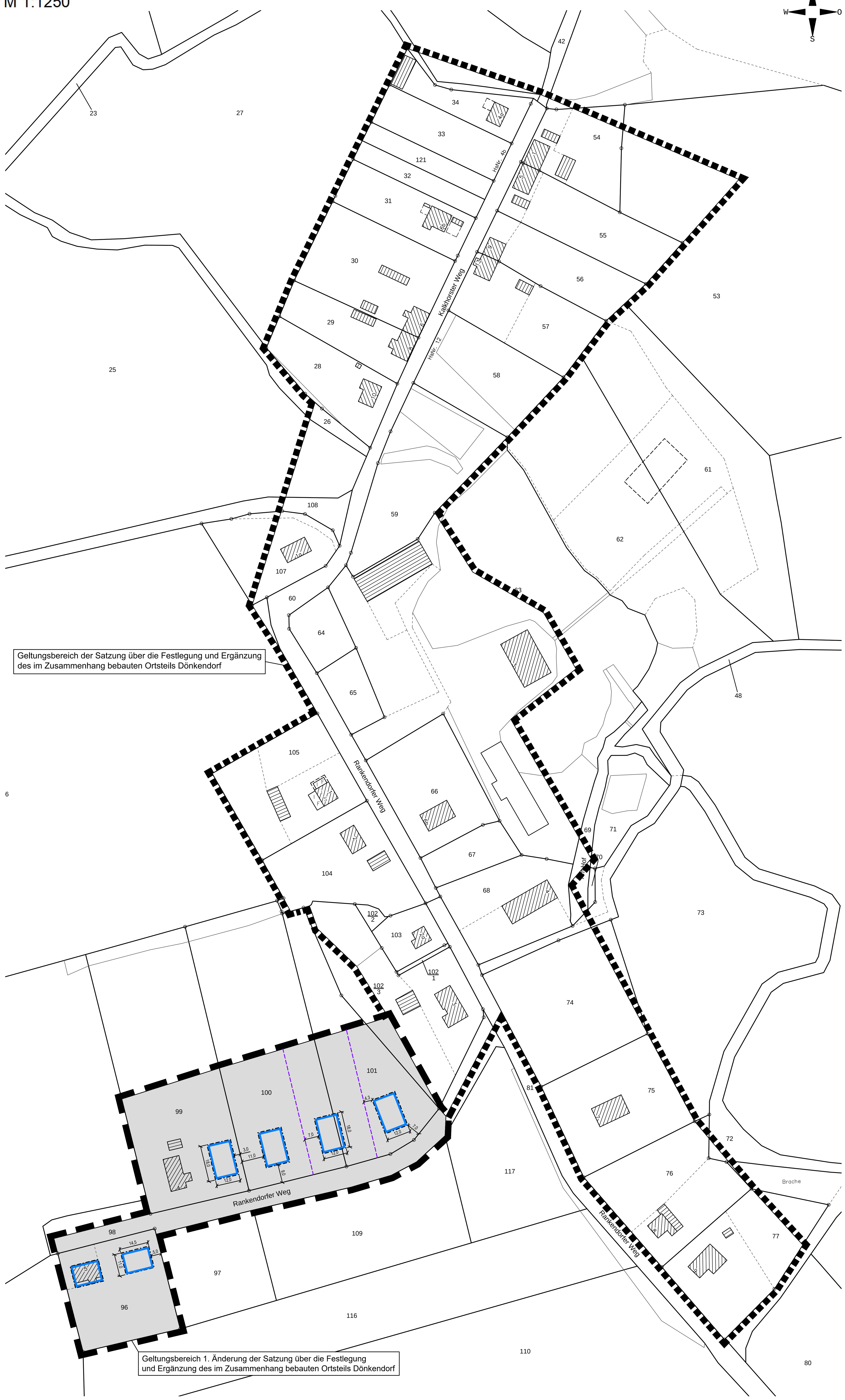
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:
Übersichtsplan
Entwurf und Begründung 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf

SATZUNG DER GEMEINDE KALKHORST

über die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf

Lageplan
M 1:1250



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

Änderungsfläche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Baugrenzen (§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen der Ursprungsplanung

Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung

3. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen aus digitaler Flurkarte

vorhandene Flurstücksgrenzen

102/2 Flurstücksnummern

20,0 Bemaßung in m

mögliche Parzellierung

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2020; Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Dönkendorf; Digitale Flurkarte des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, Wismar, Stand 12.08.2020; Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 u. 5 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) sowie § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom .... folgende 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf, umfassend die Flurstücke 96, 98 (teilw.), 99 (teilw.), 100 (teilw.) 101 (teilw.) und 102/3 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Dönkendorf, begrenzt im Norden durch Grünland, im Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und den „Rankendorfer Weg" sowie im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, bestehend aus dem Lageplan, der Zeichenerklärung und den inhaltlichen Festsetzungen erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen.

1. Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

1.1 Die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf der Gemeinde Kalkhorst für den Bereich des südwestlichen Ortsrandes der Ortslage Dönkendorf umfasst die Flurstücke 96, 98 (teilw.), 99 (teilw.), 100 (teilw.) und 101 der Flur 2 Gemarkung Dönkendorf.

1.2 Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung und die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

2. Zulässigkeit von baulichen Vorhaben (§ 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 6 BauGB)

2.1 Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach muss ein Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.2 Es sind eingeschossige Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2.3 Im Geltungsbereich der Satzung beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 1 000 m².

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
Werden ergänzt, sobald die relevanten Umweltbelange ermittelt wurden.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

4.1 Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 40° und 55° zu errichten.

4.2 Die Traufhöhe darf höchstens 4,0 m über der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachaußenhaut. Für die Bestimmung der Traufhöhe gilt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche.

4.3 Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel und Betonpfannen oder Reeteindeckungen zulässig.

4.4 Bei der Gestaltung der Außenwände ist ausschließlich die Verwendung von roten und rotbraunen Ziegeln sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 1/3 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk.

4.5 Die Sockelhöhe darf maximal 0,6 m über der mittleren Höhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksteils liegen. Die Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und aufstrebendem Mauerwerk.

4.6 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

4.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite ist nicht zulässig.

4.8 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

4.9 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

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 der Landrätin des Landkreises 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).

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in dem Amtsblatt „Der Klützer Winkel" am .... sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel.

Kalkhorst, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(2) Die Gemeindevertretung hat am .... den Entwurf der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kalkhorst, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(3) 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)
Der Bürgermeister

(4) Der Entwurf der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammen-hang bebauten Ortsteils Dönkendorf 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 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 .... durch Veröffentlichung in dem Amtsblatt „Der Klützer Winkel" sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht worden.

Kalkhorst, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(5) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegeben 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)
Der Bürgermeister

(6) Die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf wurde am .... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .... gebilligt.

Kalkhorst, den (Siegel)
Der Bürgermeister

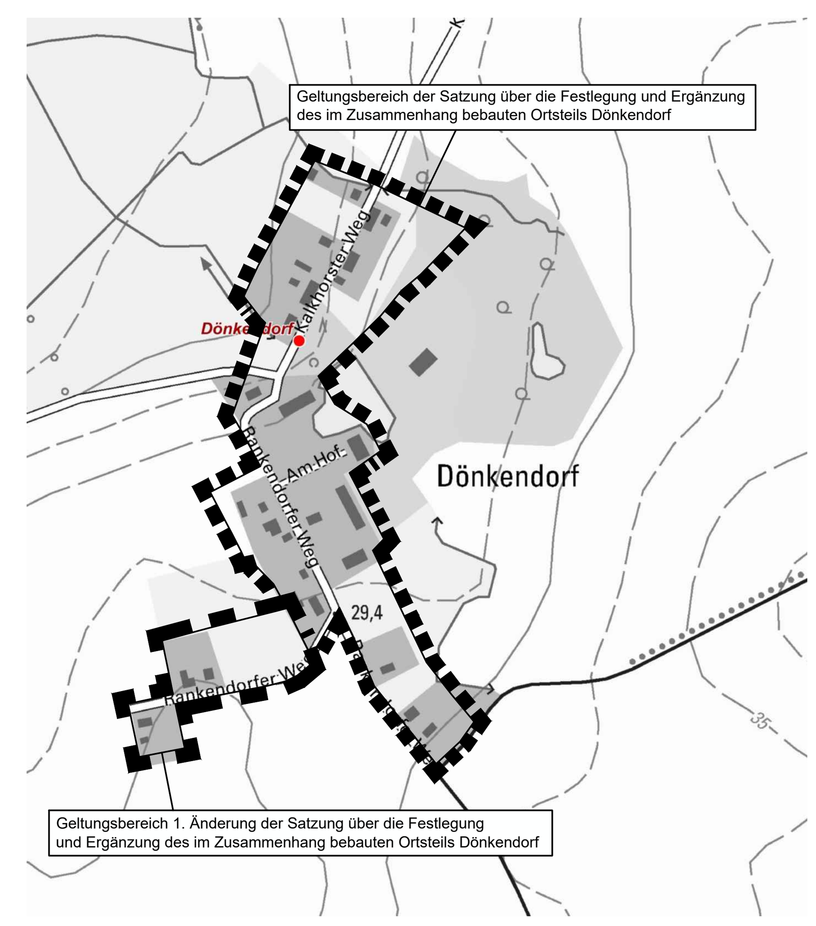
(7) Die Satzung über die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am .... ausgefertigt.

Kalkhorst, den (Siegel)
Der Bürgermeister

(8) Der Beschluss der 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am .... durch Veröffentlichung in dem Amtsblatt „Der Klützer Winkel" 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 1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf ist am .... in Kraft getreten.

Kalkhorst, den (Siegel)
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



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

GEMEINDE KALKHORST

1. Änderung der Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dönkendorf

ENTWURF

Bearbeitungsstand 18.08.2020