

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage

BV/04/22/143

öffentlich

B- Plan Nr. 26 "Ortslage Warnkenhagen" der Gemeinde Kalkhorst hier: Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Maria Schultz	<i>Datum</i> 24.02.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Kalkhorst (Entscheidung)	31.03.2022	Ö
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst (Vorberatung)	10.03.2022	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst hat am 19.12.2019 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortslage Warnkenhagen“ beschlossen.

Aufgrund der Lagegunst in Nähe der Ostseeküste stellt die Ortslage Warnkenhagen einen sehr attraktiven Standort für touristische Wohnnutzungen dar. Seit geraumer Zeit kommt es zu Umwidmungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen (ferienmäßiges Wohnen). Mit diesen Umnutzungen geht eine Verfremdung des Ortscharakters einher. Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst die Wohnfunktion und den Charakter der Ortslage Warnkenhagen zu wahren.

Nach der Durchführung einer Bestandserhebung hat sich die Gemeinde mit verschiedenen Möglichkeiten zur Regulation der Ferienwohnungen in Warnkenhagen auseinandergesetzt. Im Ergebnis wird ein Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ festgesetzt, welches in einem Gebäude neben der Nutzung als Dauerwohnung eine in der Geschossfläche untergeordnete Ferienwohnung zulässt.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Vorentwurf mit zugehöriger Begründung zu billigen und diesen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu bestimmen.

Beschlussvorschlag:

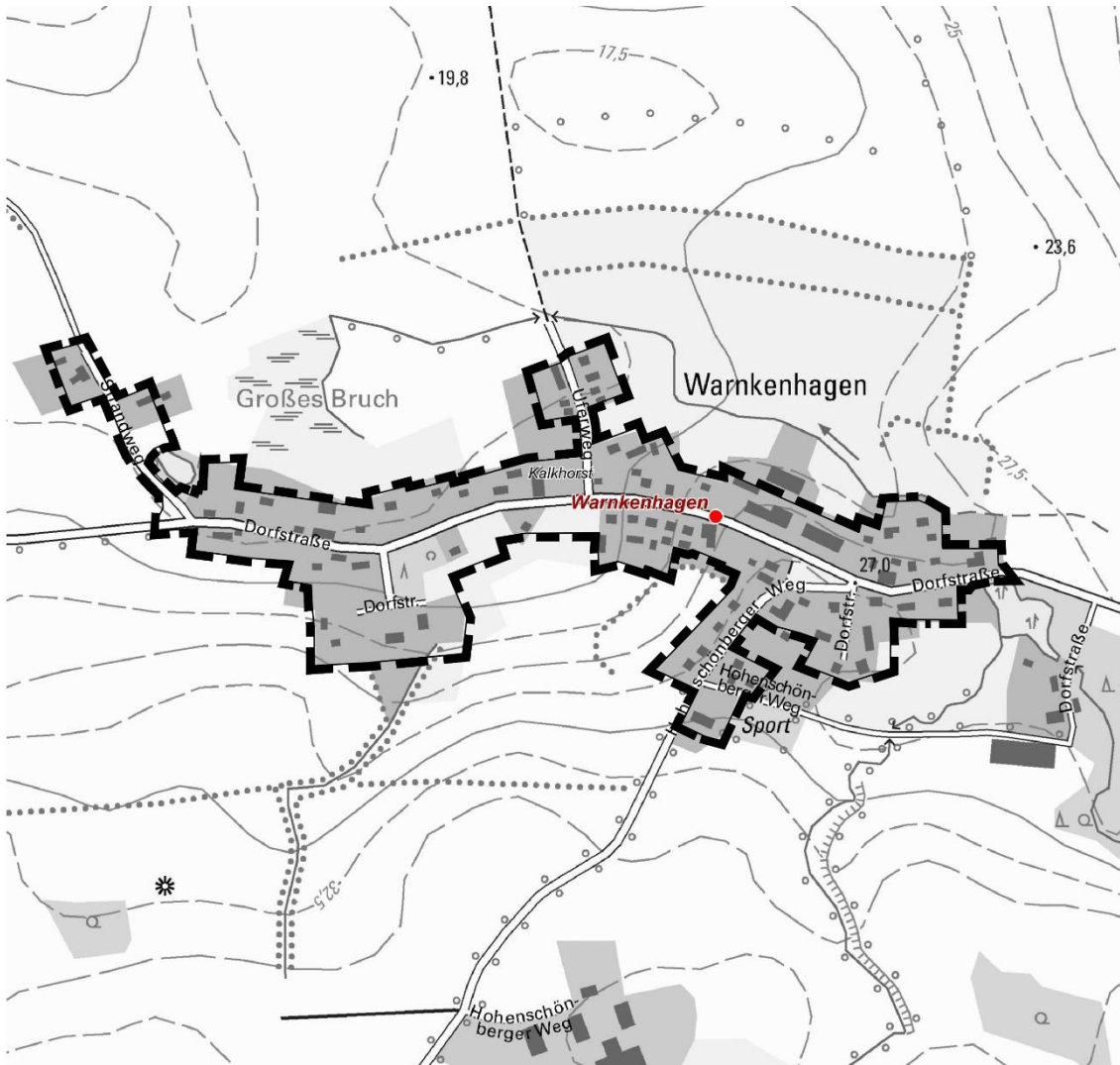
1. Die Gemeindevertretung billigt den anliegenden Vorentwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 sowie den Vorentwurf der zugehörigen Begründung. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Mit dem Vorentwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlage/n:

1	Begründ_Vorentwurf_B26_Warnkenhagen öffentlich
2	Vorentwurf 24 2 22_Plan 1_1500 öffentlich



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

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 24.02.2021

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

Begründung zur
Satzung der Gemeinde Kalkhorst
über den einfachen Bebauungsplan Nr. 26

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	6
2.1 Ausgangssituation.....	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften.....	9
2.5 Flächenbilanz.....	9
3. Ver- und Entsorgung	10
4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	10
5. Umweltbelange	10
6. Sonstiges	11

Teil 1 - 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 Kalkhorst hat am 19.12.2019 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 mit der Gebietsbezeichnung „Ortslage Warnkenhagen“ in der Gemeinde Kalkhorst beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 29.01.2020 im Amtsblatt „Der Klützer Winkel“.

Eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde am 19.05.2020 von der Gemeinde beschlossen und am 30.05.2020 bekannt gemacht.

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Warnkenhagen. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Die Gemeinde Kalkhorst hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrecht erhalten werden. Vielmehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohnern in den Ferienwohnungen zu einer Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 26 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) aufgestellt. Da mit dem Bebauungsplan der bauliche Bestand in Warnkenhagen überplant wird und folglich den privaten Belangen eine wesentliche Bedeutung in der Abwägung zukommt, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, nicht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzu-
sehen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Kalkhorst liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Küstenlinie (Lübecker Bucht) zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Hansestadt Wismar im Osten. Die nächstgelegenen Städte sind

Dassow, Grevesmühlen und Klütz. Das Gemeindegebiet bildet mit der Stadt Klütz und weiteren Gemeinden den Klützer Winkel. Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt ca. 5 190 ha. Im Norden hat die Gemeinde eine Küste zur Ostsee. Nördlich innerhalb der Gemeinde Kalkhorst liegt in unmittelbarer Nähe zur Ostsee die Ortslage Warnkenhagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 mit einer Größe von ca. 13,1 ha stellt den Ortskern der Ortslage Warnkenhagen dar.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch Grünland und Ackerflächen,
im Osten: durch Wald, Grünland und Ackerflächen,
im Süden: durch Grünland und Ackerflächen,
im Westen: durch Ackerflächen



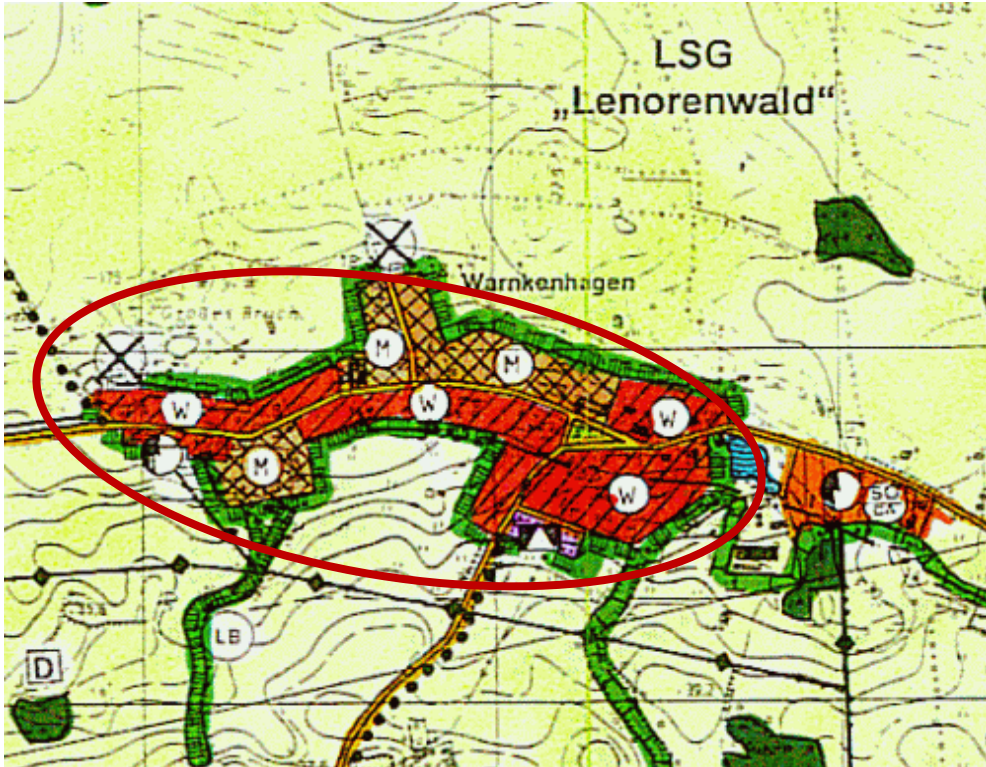
Luftbild des Plangebietes der Ortslage Warnkenhagen, © GeoBasis DE/M-V 2021

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Kalkhorst verfügt über einen Flächennutzungsplan bestehend aus den Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Kalkhorst und Elmenhorst. Der Flächennutzungsplan liegt in der wirksamen Fassung der 9. Änderung aus dem Jahr 2018 vor.

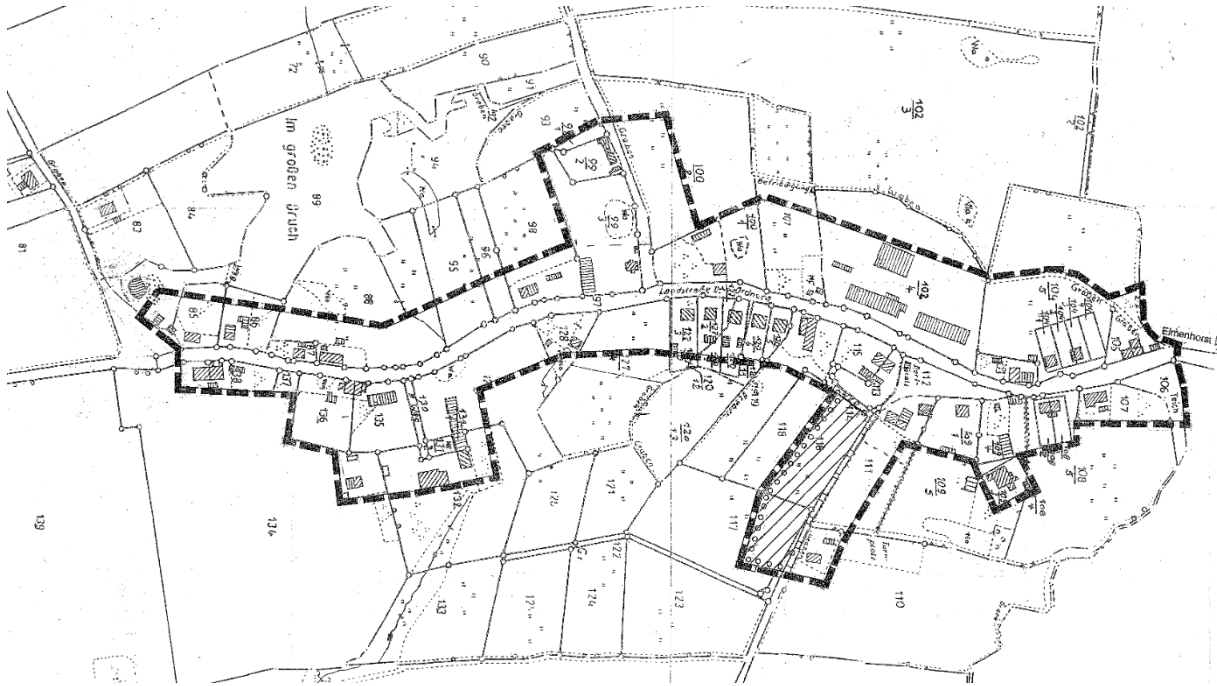
Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 im Wesentlichen mit Wohnbauflächen und mit Flächen für gemischte Nutzungen dargestellt. Zudem ist im südlichen Teil des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan ein Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Der einfache Bebauungsplan Nr. 26 weist ein Sonstiges Sondergebiet

„Wohnen mit Beherbergung“ aus. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Künftig wird ein Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“, gemäß § 11 BauNVO dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kalkhorst

Einige Bereiche des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 werden durch eine bestehende Satzung nach § 34 BauGB der ehemaligen Gemeinde Elmenhorst in der Fassung der 1. Änderung von 1997 dem Innenbereich zugeordnet.



Geltungsbereich der Satzung nach § 34 BauGB

Bei dem Bebauungsplan Nr. 26 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, in dem nur die Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird. Ein derartiger Umnutzungsbebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dar. Die Schwellenwerte für *festgesetzte* Grundflächen des § 13a BauGB kommen bei einem Umnutzungsbebauungsplan, der keine Grundflächen festsetzt, nicht zur Anwendung.¹ Die Gemeinde stellt den einfachen Bebauungsplan daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf.

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 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert am 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 am 26.11.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

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.

¹ Vgl. hierzu ausführlich Y. Franßen in Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht, 2015, S. 1262

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2020, sowie ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 und 3 in der Gemarkung Warnkenhagen verwendet.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) wird die Gemeinde Kalkhorst als „Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ ausgewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und entwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.

Die Gemeinde liegt im Nahbereich des Grundzentrums Klütz und im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen, zudem wird sie als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Hier soll der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor besonders entwickelt werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht durchzuführen. Ferienwohnungen und Wohneinheiten, die dem altersgerechten Wohnen dienen, sind dabei nicht mitzurechnen. Können höhere Eigenbedarfe plausibel nachgewiesen werden, ist eine abweichende Baulandentwicklung möglich.²

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Aufgrund der Lagegunst in Nähe der Ostseeküste stellt die Ortslage Warnkenhagen einen sehr attraktiven Standort für touristische Wohnnutzungen dar. Seit geraumer Zeit kommt es zu Umwidmungen von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen (ferienmäßiges Wohnen). Mit diesen Umnutzungen geht eine Verfremdung des Ortscharakters einher.

Die Vorzüge des ehemaligen Bauerndorfes Warnkenhagen für das Dauerwohnen zeigen sich auch in der vorhandenen sozialen Infrastruktur. Es gibt einen Jugendclub und ein Kulturhaus in der Ortslage und in der nur ca. 1,5 km entfernten Ortslage Elmenhorst gibt es zudem eine Kindertagesstätte. Über eine bestehende Busverbindung ist die Stadt Klütz erreichbar.

Bestandsaufnahme

Nach dem Urteil des OVG Greifswald vom 05.06.2012 (3 K 36/11) ist bei einer Bestandsüberplanung eine sorgfältige Bestandserhebung durchzuführen:

„Nur in Kenntnis der konkreten Planfolgen für jedes einzelne Grundstück kann auch beurteilt werden, ob die widerstreitenden öffentlichen oder privaten Interessen hinreichend gewichtig erscheinen, um ihnen den Vorrang einzuräumen.“

² Mit dem Beschluss vom 10.06.2020 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg wurde der Prozess zur Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg 2011 eingeleitet. Im Ergebnis der Fortschreibung werden angepasste Regelungen zur wohnbaulichen Entwicklung ländlicher Gemeinden für den Zeitraum ab 2021 getroffen.

Im Verlauf der Planaufstellung wurden auf verschiedenen Wegen Bestandserhebungen durchgeführt:

- Anschreiben an die Bewohner der Ortslage Warnkenhagen mit der Bitte um Angabe, ob und wie viele Dauerwohnungen bzw. Ferienwohnungen vorhanden sind
- Ortsbegehungen
- Internetrecherchen zu angebotenen Ferienwohnungen
- Anfrage beim Landkreis Nordwestmecklenburg bezüglich der genehmigten Ferienwohnungen
- Sichtung der Baugenehmigungen seit 2018
- Prüfung der vorliegenden Gewerbe genehmigungen

Ausgehend von den oben genannten Erhebungen konnte bislang lediglich eine legale Nutzung als Ferienwohnung festgestellt werden. Es gibt zwar einige angemeldete gewerbliche Nutzungen als Ferienwohnung, jedoch sind diese gemeldeten gewerblichen Nutzungen nicht in Gebäuden mit einer entsprechenden Baugenehmigung verortet.

Die tatsächlichen Nutzungen von Ferienwohnungen weichen gravierend von den baurechtlich genehmigten Nutzungen ab. Die Bestandsaufnahme ergab 53 Dauerwohnungen und 39 Ferienwohnungen. Es ergibt sich ein Verhältnis von 58 % Dauerwohnen zu 42 % Ferienwohnen. Auf 39 Grundstücken findet ausschließlich Dauerwohnen statt, auf 14 Grundstücken gibt es Dauerwohnungen und Ferienwohnungen und auf 8 Grundstücken sind ausschließlich Ferienwohnungen vorhanden.

Die vorliegenden Gewerbe genehmigungen wurden in Ermangelung der Kenntnis der Baugenehmigungen vor 2018 herangezogen, um einen Überblick über bestehende gewerbliche Nutzungen in Warnkenhagen zu bekommen. Bei den angemeldeten gewerblichen Nutzungen handelt es sich um Nutzungen i. S. v. § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe), die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Ziel der Gemeinde Kalkhorst ist es, die Ortslage Warnkenhagen in ihrer jetzigen Ausprägung zu erhalten. Der Charakter als organisch gewachsene Ortschaft mit attraktivem Wohnraum in der Nähe zur Ostseeküste soll als Dauerwohnraum für Familien erhalten bleiben. Um dies zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde Kalkhorst die Umwidmung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen zu regulieren.

Mit der Zunahme von ferienmäßigem Wohnen wird eine Anonymisierung innerhalb der Bewohnerschaft der Ortslage Warnkenhagen befürchtet. Die Ferienbewohner verbringen üblicherweise nur eine begrenzte Zeit vor Ort und sind daher wenig in die Gemeinschaft des Ortes integriert. Um auch weiterhin die Voraussetzungen für ein aktives Gemeinschaftsleben in der Ortslage zu schaffen, soll daher das Dauerwohnen gesichert werden.

Gleichzeitig stellen sich die realen Verhältnisse inzwischen so dar, dass Ferienwohnen zu einem gewissen Anteil bereits das soziale Leben in der Ortslage prägt. In einem geordneten Maß betrachtet die Gemeinde dies auch nicht als schädigend für das

soziale Gefüge, jedoch deuteten sich in der näheren Vergangenheit bereits negative Tendenzen an. Die Gemeinde möchte daher Ferienwohnungen in einem begrenzten Umfang und insbesondere als eigentümergeleitetes Ferienwohnen zulassen. Die ausschließliche Nutzung von Wohngebäuden als Ferienwohnungen soll jedoch unterbunden werden.

Die Gemeinde hat sich mit verschiedenen Möglichkeiten, die Nutzung von Ferienwohnungen zu regeln, auseinandergesetzt. Mit dem generellen Ausschluss von Ferienwohnungen wäre zwar das Ziel, einen Ort für das Dauerwohnen zu sichern, erreicht, jedoch würden die real existierenden Verhältnisse ignoriert werden, nach denen eine Nutzung von Ferienwohnungen auch zu den regionaltypischen Erwerbsmöglichkeiten zählt. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen entstünde mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Wettlauf um die Umnutzungsgenehmigungen bis der Landkreis Nordwestmecklenburg als genehmigende Behörde weitere Umnutzungen versagen müsste, da der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes ansonsten verloren ginge. Solch ein Wettlauf beabsichtigt die Gemeinde zu verhindern und stattdessen eine für alle Grundstücke gleichermaßen geltende Regelung zu untergeordneten Ferienwohnungen zu treffen.

In Anlehnung an das Urteil des OVG Greifswald vom 04.04.2017 (3 K 253/15) und das dort verhandelte Sonstige Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ soll im Bebauungsplan Nr. 26 ein Sonstiges Sondergebiet mit gleicher Zweckbestimmung und ähnlichem Nutzungskatalog festgesetzt werden. Bezüglich der möglichen Nutzungskonflikten zwischen Dauerwohnen und Ferienwohnen wird im Urteil folgendes ausgeführt: *„Das Störpotential von Ferienwohnungen in im Übrigen dauerbewohnten Gebäuden hält sich in solchen gewachsenen – touristisch geprägten – Bereichen in den für Wohngebiete sozialadäquaten Grenzen, führt jedenfalls dann nicht zu bodenrechtlich relevanten Spannungen, wenn auf ein einigermaßen ausgeglichenes Mischungsverhältnis geachtet wird und durch die Unterbringung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen/Fremdenzimmern in demselben Gebäude Störungen der Dauerbewohner durch die Touristen begrenzt werden.“*

Festsetzungen

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „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.

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.

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

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Mit den Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung werden wie zuvor Ausgeführt die Ferienwohnungen reguliert. Darüber hinaus orientieren sich die Festsetzungen an dem Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die vorhandene, das Wohnen ergänzende Nutzungsmischung soll gesichert werden.

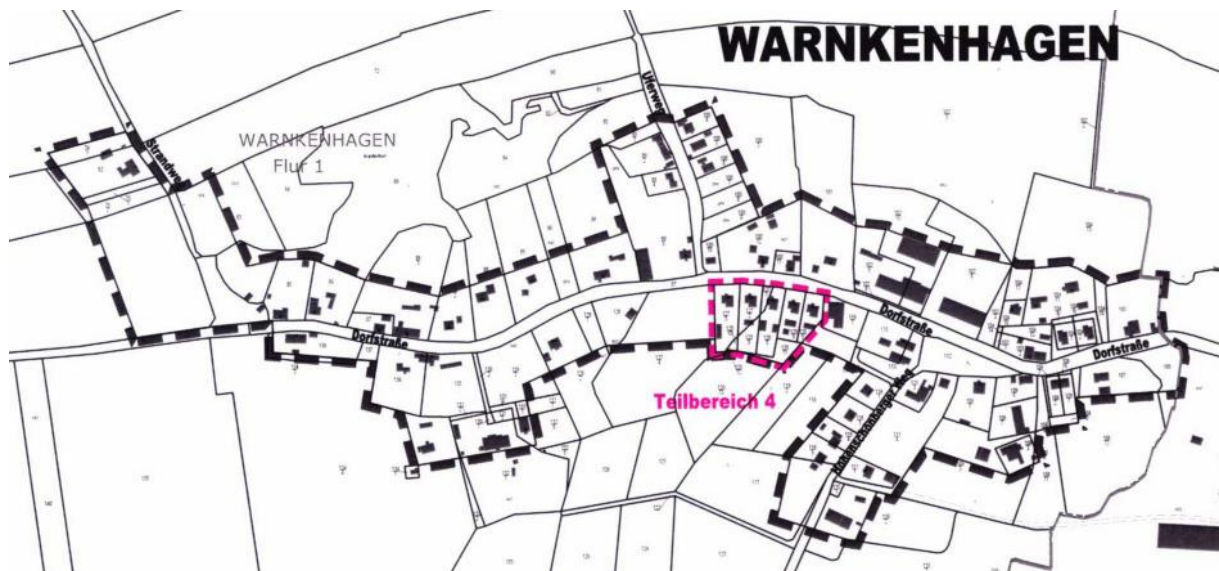
Die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben obliegt gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB der Genehmigung, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Mit der Festsetzung, dass Nebenwohnungen der Genehmigung unterliegen, beabsichtigt die Gemeinde über die Regulierung der Ferienwohnungen hinaus, das Dauerwohnen in der Ortslage zu sichern. Nebenwohnungen, die von ihren Bewohnern nur saisonal benutzt werden, sind nicht geeignet in einem Wohnort das aktive Dorfleben zu fördern.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben im Geltungsbereich dieses einfachen Bebauungsplanes, sofern sie den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes nicht widersprechen, nach §§ 34 bzw. 35 BauGB richtet.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Für die Gemeinde Kalkhorst besteht die Satzung zur Ortsgestaltung in den Orten der Gemeinde in der Fassung der 1. Änderung vom 17.10.2017. Diese Ortsgestaltungssatzung gilt für Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 und ist folglich zu beachten.



Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 beträgt ca. 21,2 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“	111 800
Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	18 930
Plangebiet, Summe	130 730

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist bereits gegeben. Vorhandene Anlagen müssen ggf. ausgebaut werden. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 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).

4. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen befinden sich im öffentlichen Eigentum. Die übrigen Flächen befinden sich im privaten Eigentum.

Die Planungskosten für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26 trägt die Gemeinde Kalkhorst.

5. Umweltbelange

Mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 26 werden keine Eingriffe in die Umwelt vorbereitet. Es werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt oder sonstige baulichen Vorhaben vorbereitet. Alle baulichen Vorhaben im Geltungsbereich sind nach §§ 34 bzw. 35 BauGB durch den Landkreis Nordwestmecklenburg zu genehmigen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind ggf. Eingriffe zu bilanzieren und auszugleichen.

Mit der Regulierung der zulässigen Ferienwohnungen und der Stärkung des Wohncharakters der Ortslage Warnkenhagen ist mit insgesamt weniger touristisch motiviertem Besucherverkehr zu rechnen. Folglich wird es zu einer weniger intensiven Nutzung des Naturraumes im Bereich von Warnkenhagen kommen.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder 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 Werktagen 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.

Dieser Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Kalkhorst, den

Neick, Bürgermeister

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

Teil A - Planzeichnung
M 1:1500

