

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/22/160

öffentlich

## Bebauungsplan Nr. 24 „städtebauliches Konzept Bereich Liebeslaube unter Berücksichtigung der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 24 und für den B-Plan Nr. 33 der Gemeinde Hohenkirchen im Bereich Liebeslaube"

hier: Information zur weiteren Vorbereitung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 05.10.2022 <i>Verfasser:</i>	
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	19.10.2022	Ö
Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	08.11.2022	Ö

### **Sachverhalt:**

Die Zielsetzungen für diese Bauleitplanung wurden ergänzt und präzisiert. Die Geltungsbereiche grenzen aneinander.

Die Straßenführung nördlich des Bebauungsplanes Nr. 33 wird zum Gegenstand der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 24. In diesem Zusammenhang sind die Anforderungen an die Bereitstellung der Flächen für den Straßenbau zu klären.

Die Inanspruchnahme von Waldflächen wird nicht erforderlich. Die Straßenverkehrsflächen werden westlich des Waldes genutzt bzw. ergänzt. In Abhängigkeit von der Wahl der Variante ergeben sich die Auswirkungen auf den Campingplatz bzw. auf die sonstigen Flächen westlich der bisherigen Straßenverbindung.

In Abhängigkeit von der Entscheidung der Gemeinde zur Wahl der Verkehrsvariante ist die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu suchen und eine geeignete Grundlage für das weitere Planverfahren zu schaffen. Im Bereich der Schmalstelle für die Straßenausbildung inklusive Geh- und Radweg ist die naturräumliche Situation in der Anlage dargestellt. Auf der östlichen Seite befindet sich Wald als naturnahes Feldgehölz. Auf der westlichen Straßenseite ist eine trocken gefallende Senke vorhanden. Die entsprechenden Erfordernisse an die weitere Bearbeitung sind abzustimmen. Für die Beschlussdiskussion wurden die Varianten 1 bis 3 beschrieben und bewertet. Im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, die Maximalforderung festzusetzen. Dies würde auch bedeuten, dass der Umfang an Ausgleich und Ersatz bzw. der Eingriff in die vorhandenen Gehölzbestände im Rahmen des Bebauungsplanes zu erörtern wäre und zu regeln wäre. Unabhängig von dieser Regelung könnte ein geringerer Ausbau erfolgen. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Anforderungen, die geringer

eingriffsintensiv zu bewertenden Varianten zu wählen. Der geringste Eingriff entsteht mit der Variante 1. Das bedeutet, dass vor und nach der Engstelle wieder eine zweibahnige Straße nebst begleitendem Geh- und Radweg vorhanden wäre. Hierbei würden die naturschutzfachlichen Anforderungen maßgeblich berücksichtigt (im Bereich der Engstelle). Durch Reduzierung der Geschwindigkeit könnten ggf. die gleichartigen Bewertungen wie bei dem breiten Ausbau erfolgen. Dies bedarf jedoch der Abstimmung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde, die dann maßgeblich betroffen wäre. Bei der schmalen Variante 1 wären die Belange der unteren Naturschutzbehörde am geringsten betroffen.

Sollte sich bei den Abstimmungen mit der Straßenverkehrsbehörde herausstellen, dass die Inanspruchnahme der Variante 1 nur teilweise oder nicht umsetzbar ist, ist maßgeblich über den Eingriff mit der unteren Naturschutzbehörde die Abstimmung zu führen.

Im Zusammenhang mit dem bereits bestätigten städtebaulichen Konzept für den B-Plan Nr. 33 sind die konkreten Nutzungen und Zuordnungen nochmals zu erörtern. Der öffentliche Bedarf an Parkplätzen ist im Bereich des gemeindlichen Parkplatzes abzusichern. Hier ist auch die Infrastruktur für Ver- und Entsorgung vorzubereiten. Es ist zu prüfen, inwiefern in

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt, das Verkehrskonzept zur Anbindung der Infrastruktureinrichtungen des B-Planes Nr. 33 und des B-Planes Nr. 24 an die Landesstraße und führt das Aufstellungsverfahren unter Berücksichtigung der Regelung der Zufahrt unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher und forstrechtlicher Belange fort. Die Gemeinde entscheidet sich im Bereich der durch Wald und Gehölze vorhandenen Schmalstelle für die Variante 1. Nördlich und südlich der Variante 1 wird das Regelprofil gemäß Variante 3 gewählt. Für die Schmalstelle sind die Abstimmungen mit der Straßenverkehrsbehörde in Bezug auf die Machbarkeit unter Berücksichtigung der Abwägung der Belange zu führen. Die naturschutzfachlichen Belange werden maßgeblich berücksichtigt. Die reduzierte Fahrbahnbreite in Variante 1 ist aufgrund der reduzierten Geschwindigkeit aus Sicht der Gemeinde auch unter dem Gesichtspunkt Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu befürworten. Auf dieser Grundlage wird die Abstimmung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde geführt, um die Zielsetzungen vor Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes behördlich abzustimmen. Die Abstimmungen werden insgesamt mit der Naturschutzbehörde und mit der Straßenverkehrsbehörde je nach Betroffenheit des Belanges geführt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 5/ 51101/ 56255000
	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

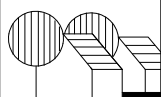
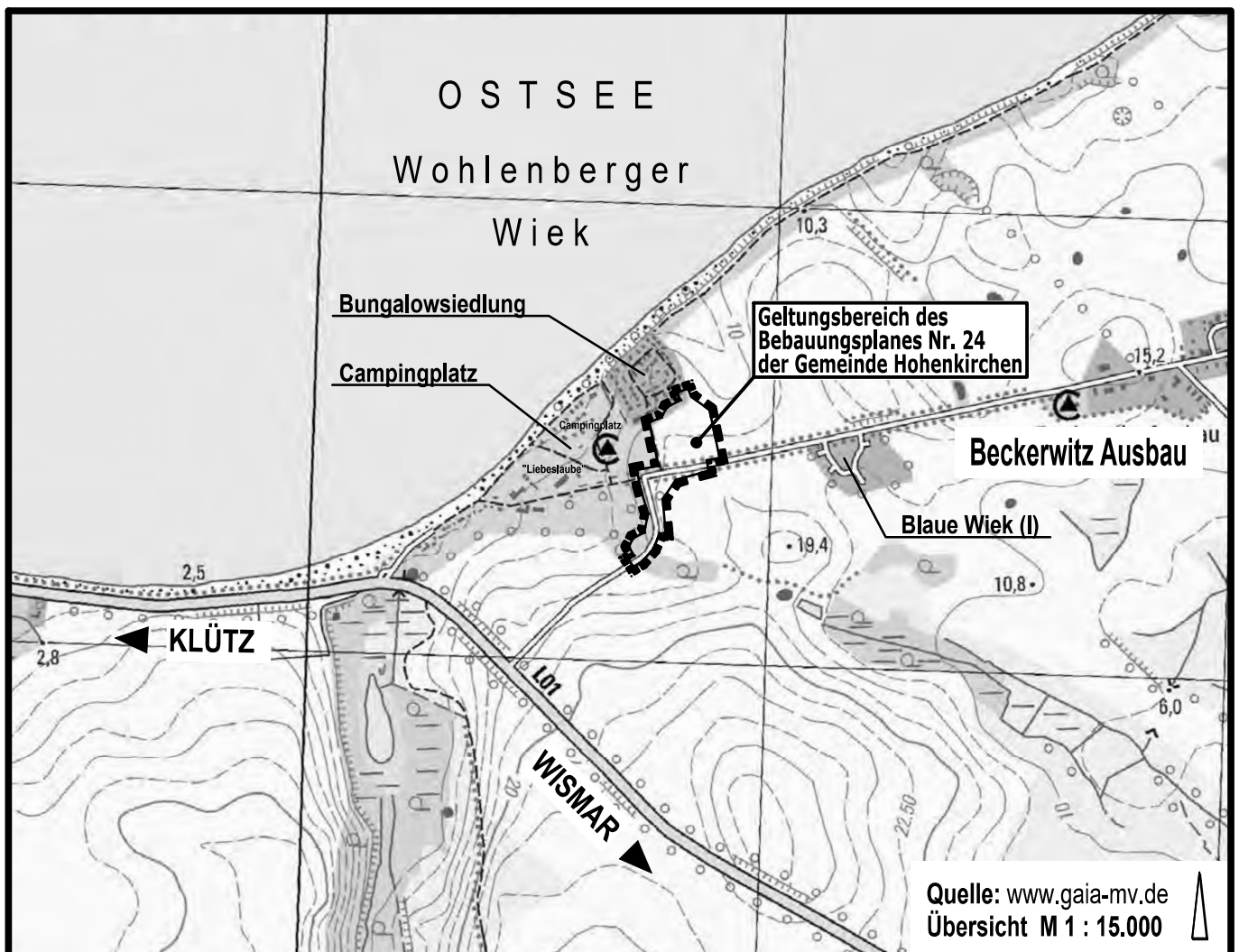
	Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlage/n:**

1	d2022-09-26Hoki_B24_BV-Entwurf_A3A4 öffentlich
2	d2022-10-10_Hoki_B24_Diskussionsgrundlage-Festsetzung-Verkehrsflaechen-1 öffentlich
3	d2022-10-10Hoki_B24_Lage-G+R öffentlich
4	1c- d2021-11-30Hoki_B33_Konzept_Var1 öffentlich
5	1d-d2021-11-30Hoki_B33_Konzept_Var2 öffentlich
6	1e-2022-08-29_Hoki-B24_Senke-suedl-Plangebiet öffentlich

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIENANLAGE IN SÜDÖSTLICHER ARRONDIERUNG VON CAMPINGPLATZ, BUNGALOWSIEDLUNG UND GEMEINSCHAFTSSIEDLUNG "LIEBESLAUBE" - BLAUE WIEK II



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: September 2022

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**



# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIANANLAGE IN SÜDÖSTLICHER ARRONDIERUNG VON CAMPINPLATZ, BUNGALOWSIEDLUNG UND GEMEINSCHAFTSSIEDLUNG "LIEBESLAUBE" - BLAUE WIEK II

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).  
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Variante 1**



**M 1 : 1.000**

GRZ 0,30  
TH<sub>max</sub> 4,00  
FH<sub>max</sub> 9,80

H<sub>max</sub> 4,00m

Geltungsbereich  
des Bebauungsplane Nr. 33  
der Gemeinde Hohenkirchen

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIANANLAGE IN SÜDÖSTLICHER ARRONDIERUNG VON CAMPINPLATZ, BUNGALOWSIEDLUNG UND GEMEINSCHAFTSSIEDLUNG "LIEBESLAUBE" - BLAUE WIEK II

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).  
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Variante 2**



**M 1 : 1.000**


















GRZ 0,30  
TH<sub>max</sub> 4,00  
FH<sub>max</sub> 9,80

H<sub>max</sub> 4,00m

Geltungsbereich  
des Bebauungsplane Nr. 33  
der Gemeinde Hohenkirchen

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	Sondergebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO) FH = Ferienhaus	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
GRZ 0,30	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 bis 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH <sub>max</sub> 4,00 m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH <sub>max</sub> 9,80 m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
H <sub>max</sub> 4,00 m	Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	Baugrenze	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>		
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegleitgrün	
	öffentliche / private Straßenverkehrsfläche	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußgängerbereich	
	Geh- und Radweg	
	Zufahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
<b>FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG</b>		
	Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Regenwasserrückhaltebecken	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
<b>FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB



Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Mü = Müllbehälter - Zi = Zisterne	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Klütz	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Waldabstand, hier: 30m	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V
	Küstengewässerschutzstreifen, hier: 200m zur Ostsee (Luftbild; Quelle: www.gaia-mv.de)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 LWaG M-V

## III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung
	vorhandener Zaun
	Bemaßung in Metern
	Höhenangabe in Meter ü DHHN2016
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Böschung
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
	Waldfläche außerhalb des Plangebietes

## **B-Plan Nr. 24 der Gemeinde Hohenkirchen**

Hier: Entscheidung über die Festsetzung von Verkehrsflächen im Entwurf

---

Für die Diskussion wurden unterschiedliche Varianten auf der Grundlage des derzeit vorhandenen Bestandes überprüft.

Der Bestand ist in einer Anlage dargestellt. Im Bestand sind diejenigen Flächen dargestellt, die sich derzeit unter Berücksichtigung der befestigten Flächen und der Randstreifen als durchaus geeignet erweisen würden.

Es wurden die Varianten 1 bis 3 für den Bereich zwischen Wald und der Senke mit Gehölzen erstellt. Außerhalb dieses Bereiches kann die Variante 3 auch als Regelquerschnitt dienen. Im Folgenden zu den Varianten:

### **Variante 1**

Variante 1 berücksichtigt die Fahrbahn und einen überfahrbaren Geh- und Radweg nebst Seitenstreifen. Die Auswirkungen ergeben sich aus dem Plan gemäß Variante 1. Straßenbegleitend sind Rodungen erforderlich. Die Verkehrsteilnehmer sind nicht getrennt. Die Entwässerung wäre entsprechend zu regeln. Bedeutet, dass z.B. der westlich gelegene Graben verlagert werden müsste.

### **Variante 2**

Variante 2 berücksichtigt einen Sicherheitsstreifen zwischen der Fahrbahn und dem Geh- und Radweg. Hier wäre eine Überfahrbarkeit des Geh- und Radweges ausgeschlossen. Der Vorteil besteht in der Trennung des Kfz-Verkehrs von den Radfahrern/ Fußgängern. Die Fahrbahn ist nicht für den Begegnungsfall geeignet. Rodungen sind erforderlich. Die Entwässerung wäre zu regeln.

### **Variante 3**

Variante 3 berücksichtigt den Begegnungsfall auf der Fahrbahn mit 5,50m Breite. Dieser Querschnitt ist in jedem Falle auf den Flächen zu bevorzugen und zu wählen, die außerhalb beengter Verhältnisse vorhanden sind. Im Bereich beengter Verhältnisse im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 (gilt auch für den B-Plan Nr. 33) ist der Konfliktbereich größer als bei den Varianten 1 und 2. Der Eingriff in die Gehölze wäre umfassender.

Vorteil der Variante 3 ist, dass der Begegnungsfall berücksichtigt ist. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wären sowohl die Eigentumsverhältnisse als auch die Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Belange entsprechend zu würdigen.

### **Schlussbemerkung**

Die Eigentumsverhältnisse sind im Zusammenhang mit der Wahl der Varianten entsprechend abzu prüfen und abzusichern.

Die Auswirkungen bzw. Eingriffe in die naturräumliche Ausstattung sind in den Varianten unterschiedlich. Entsprechend wäre der Ausgleichsumfang zu ermitteln. Geschützte Biotope sind nicht berührt.

Aufgestellt für die Diskussion am 10. Oktober 2022:

Planungsbüro Mahnel  
R. Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

### **Anlage:**

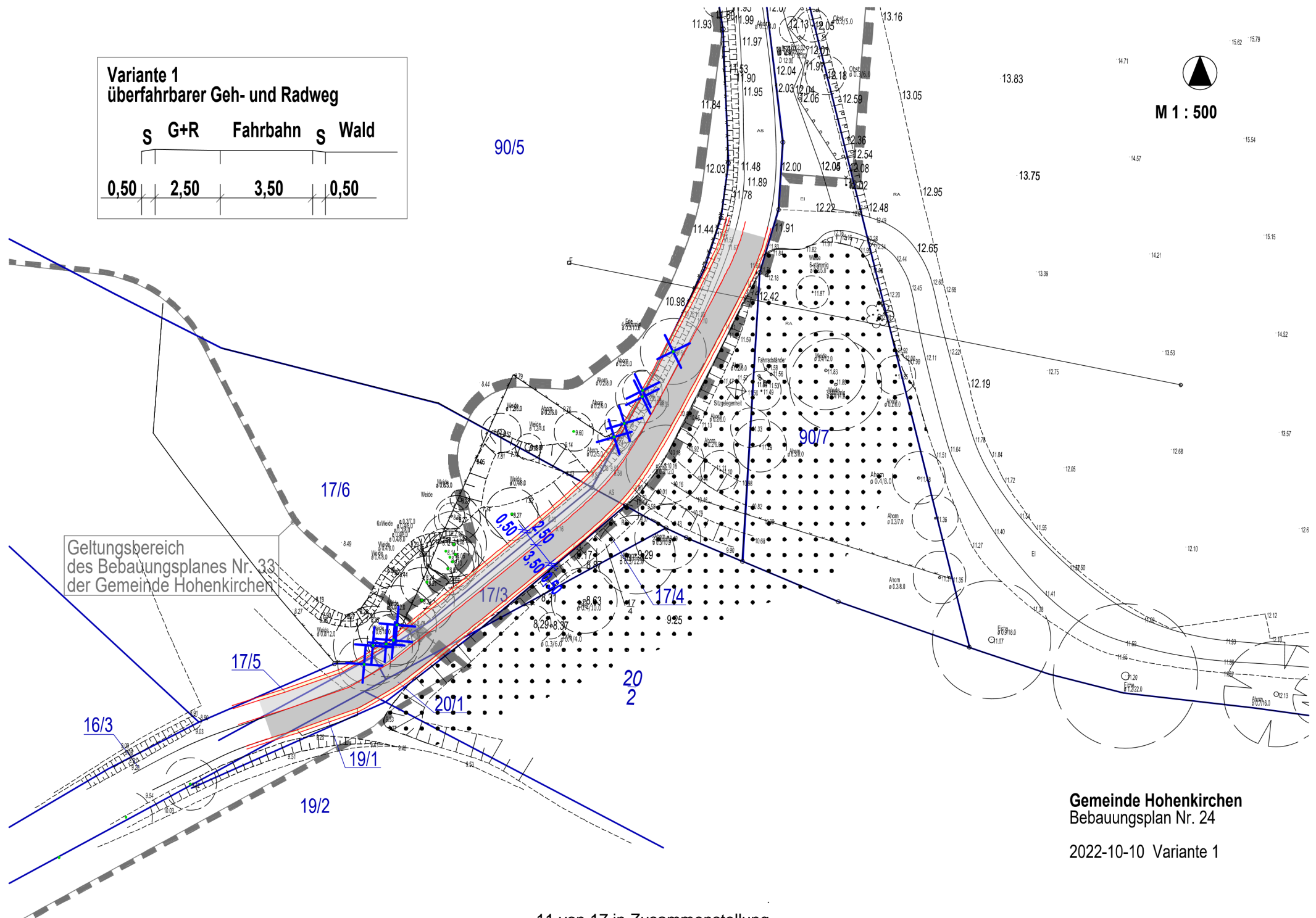
Bestandsplan Variante 1 Plan, Variante 2 Plan, Variante 3 Plan



**Variante 1**  
**überfahrbarer Geh- und Radweg**

s	G+R	Fahrbahn	s	Wald
0,50	2,50	3,50		0,50

M 1 : 500



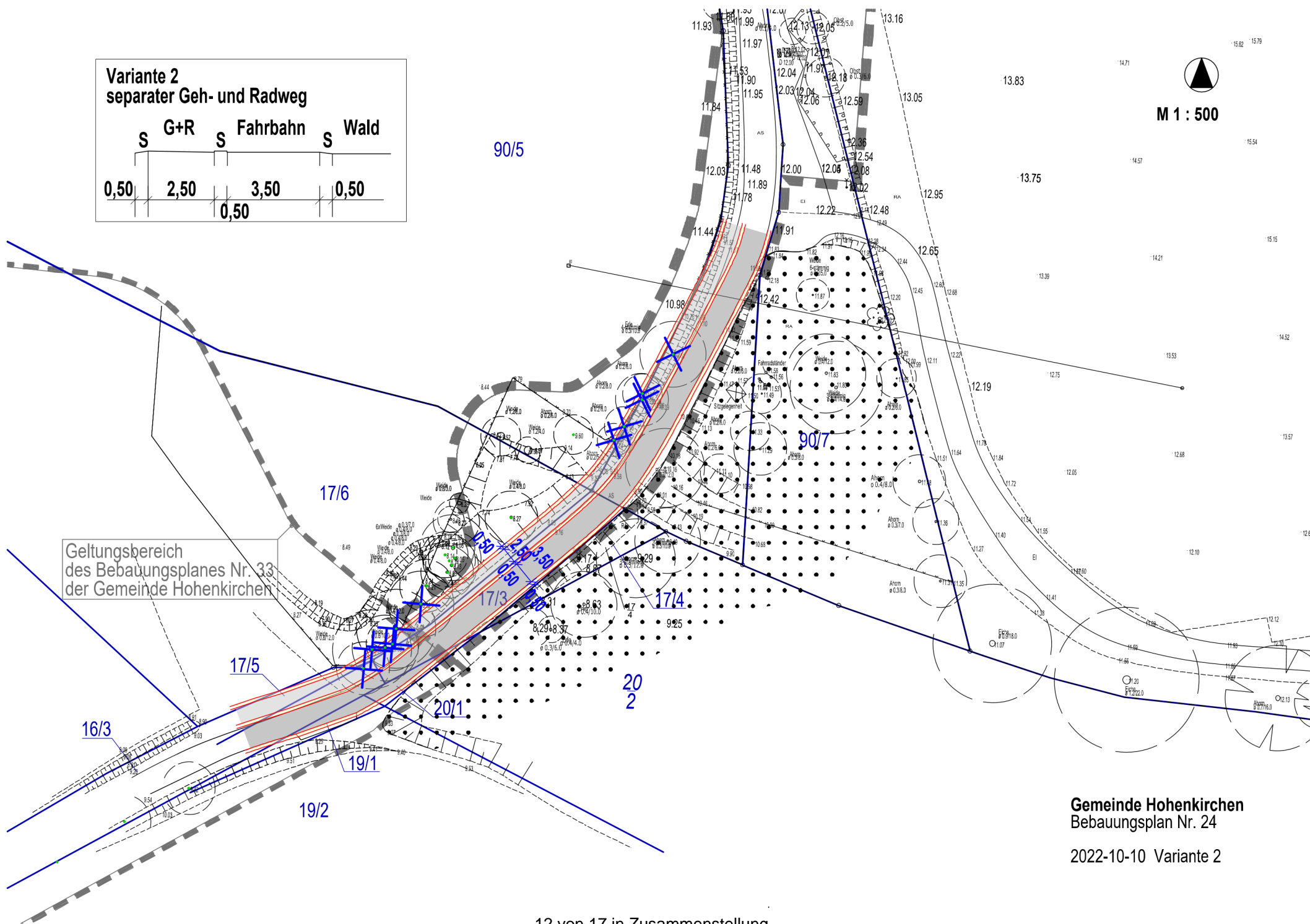
Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes Nr. 33  
der Gemeinde Hohenkirchen

**Gemeinde Hohenkirchen**  
**Bebauungsplan Nr. 24**

2022-10-10 Variante 1

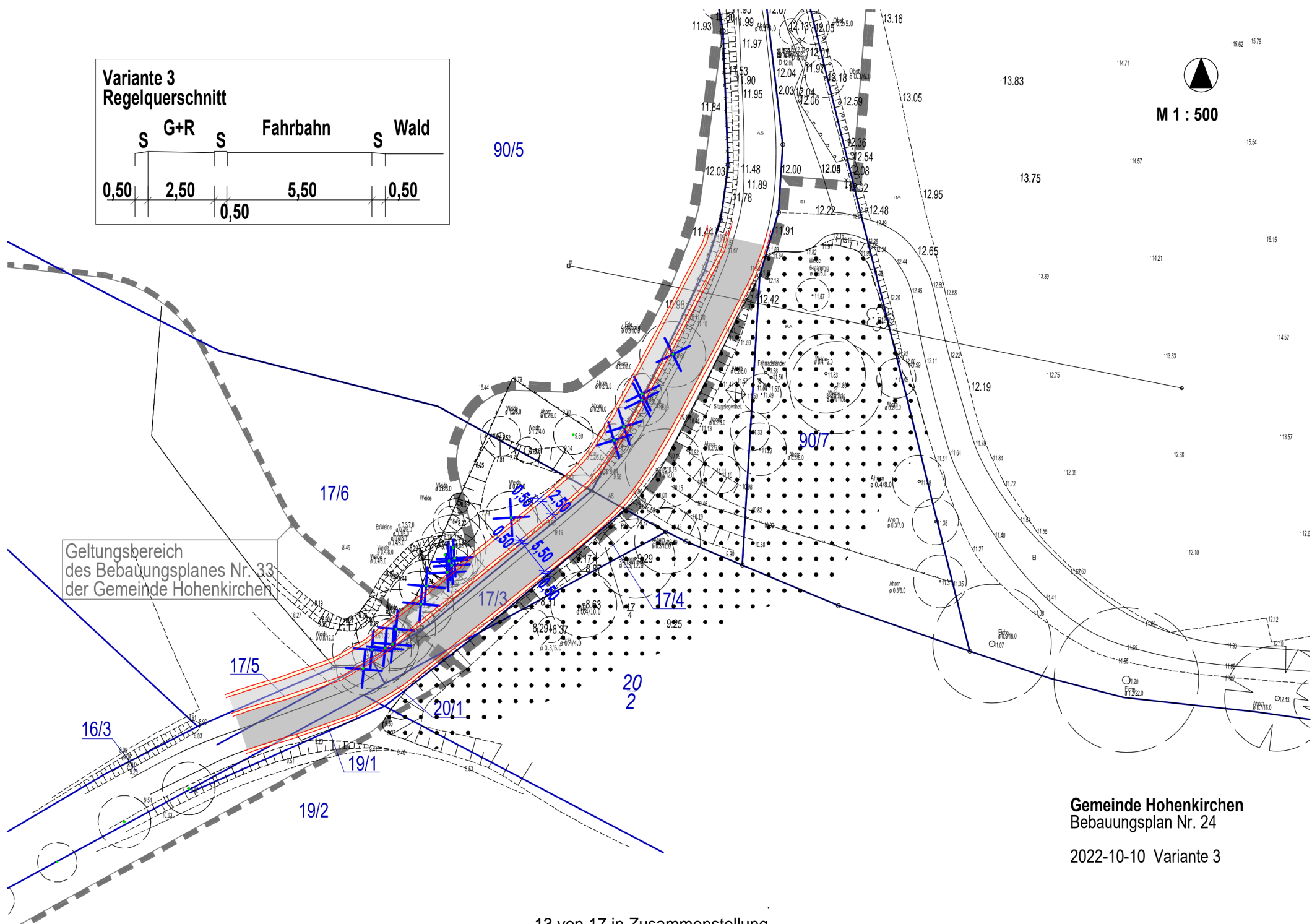
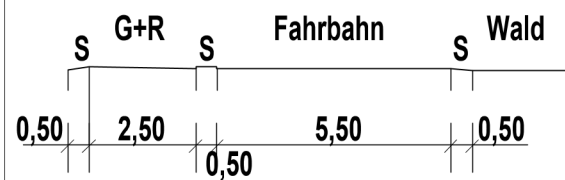


Diagramm zur Berechnung der Grenzwertmarge (GVM) für ein Unternehmen mit drei Standorten: S, G+R und Wald. Die Diagramm zeigt die Kostenstruktur für ein Produkt, das in drei Schritten (S, G+R, Wald) hergestellt wird. Die Kosten sind in zwei Zeilen dargestellt: Die obere Zeile zeigt die Kosten für die einzelnen Schritte (S: 0,50, G+R: 2,50, Wald: 0,50) und die Kosten für die gesamte Produktion (S: 0,50, G+R: 2,50, Wald: 0,50). Die untere Zeile zeigt die Kosten für die einzelnen Schritte (S: 0,50, G+R: 2,50, Wald: 0,50) und die Kosten für die gesamte Produktion (S: 0,50, G+R: 2,50, Wald: 0,50).



2022-10-10 Variante 2

# Variante 3 Regelquerschnitt

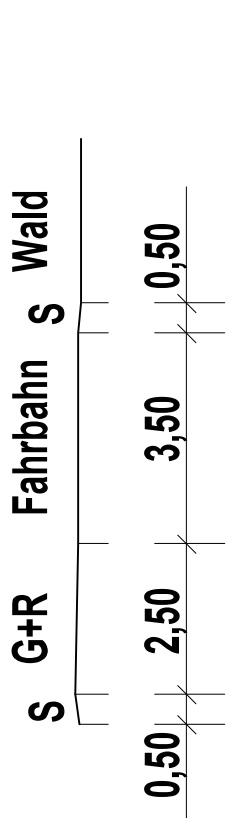


Gemeinde Hohenkirchen  
Bebauungsplan Nr. 24

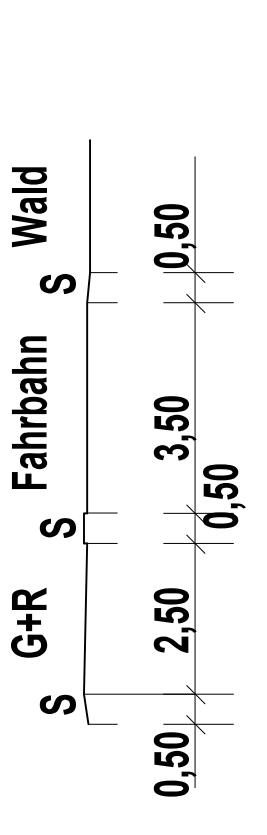
2022-10-10 Variante 3

## EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

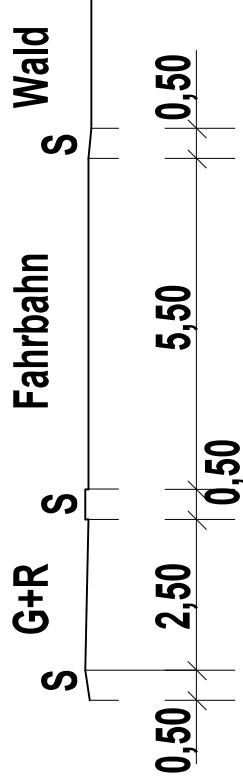
### Variante 1 - überfahrbarer Geh- und Radweg



### Variante 2 - separater Geh- und Radweg



### Variante 3 - Regelquerschnitt

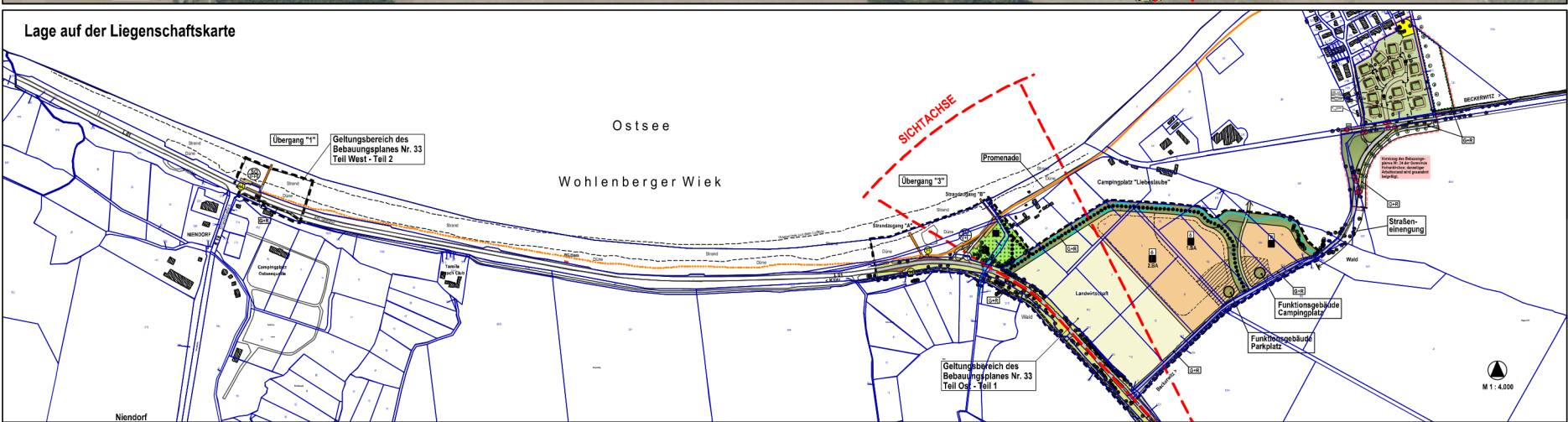
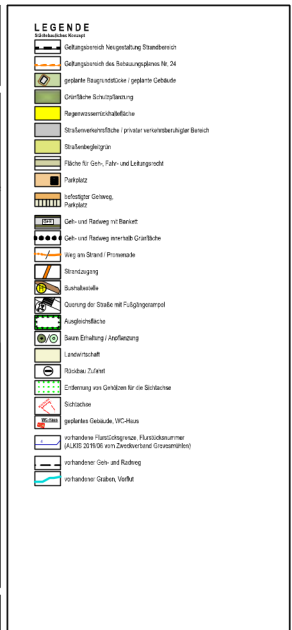
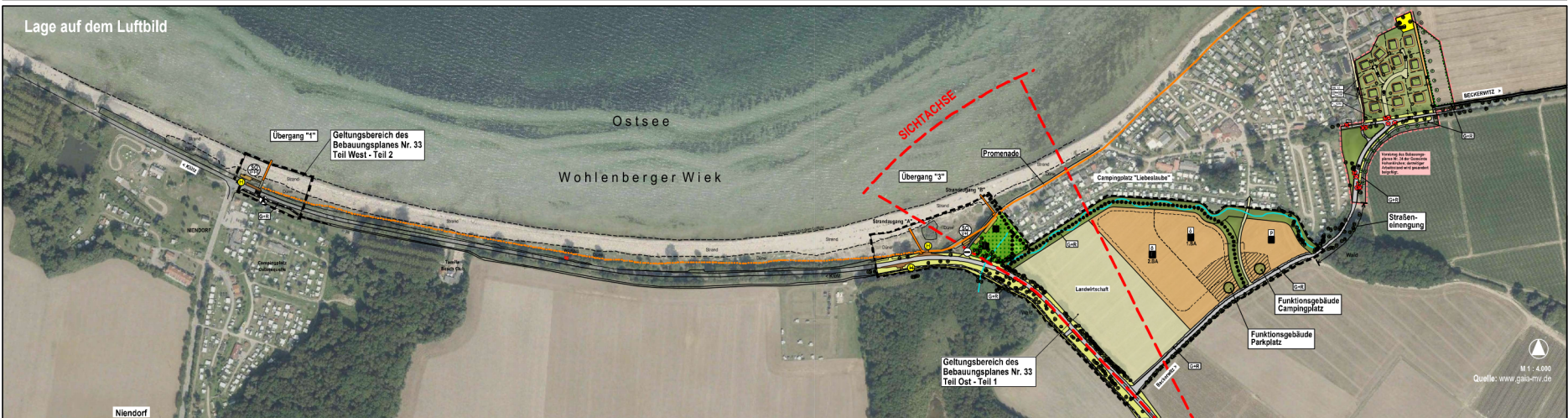


Gemeinde Hohenkirchen  
Bebauungsplan Nr. 24

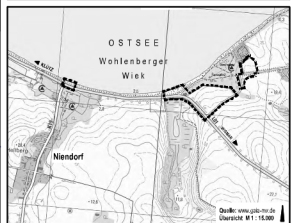
2022-10-10  
Straßenprofile



**"NEUGESTALTUNG STRANDBEREICH"**  
KONZEPTSTUDIE ZUR NEUGESTALTUNG DES STRANDBEREICHES AN DER WOHLNBERGER WIEK IN DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN



**"NEUGESTALTUNG  
STRANDBEREICH"**  
KONZEPTSTUDIE ZUR  
NEUGESTALTUNG DES  
STRANDBEREICHES AN DER  
WOHLNBERGER WIEK IN DER  
GEMEINDE HOHENKIRCHEN  
Variante 1



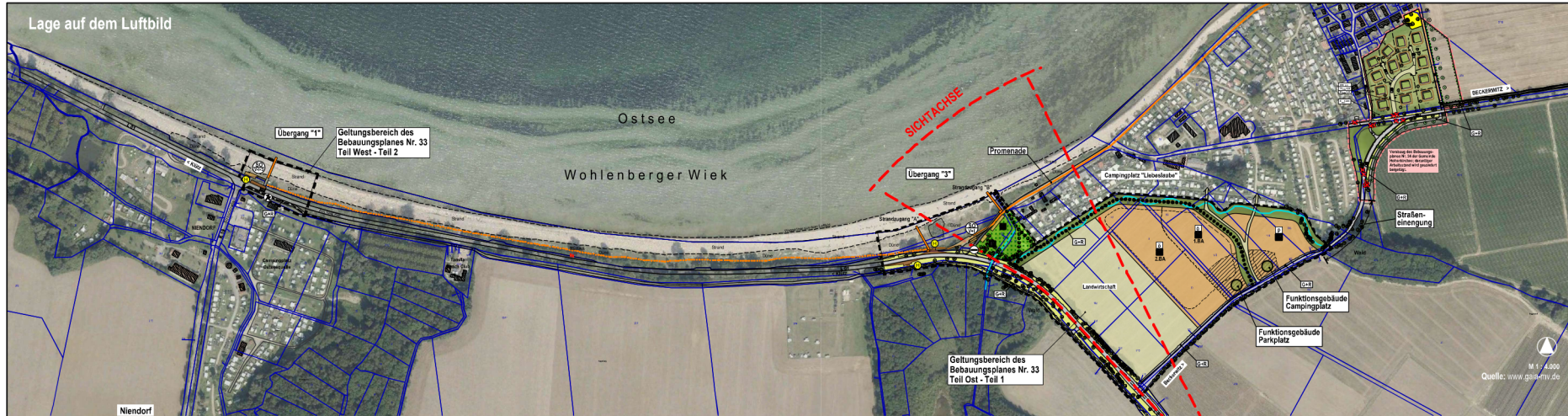
 <p><b>Planungsbüro Mahnel</b>          Fuchsbühlstraße 11 • Tel. 0366/7162-0          03666 Borna • Fax 0366/7162-50</p>	<p>Arbeitsland 30. November 2021</p> <p><b>KONZEPT NEUGESTALTUNG</b></p>
--	--



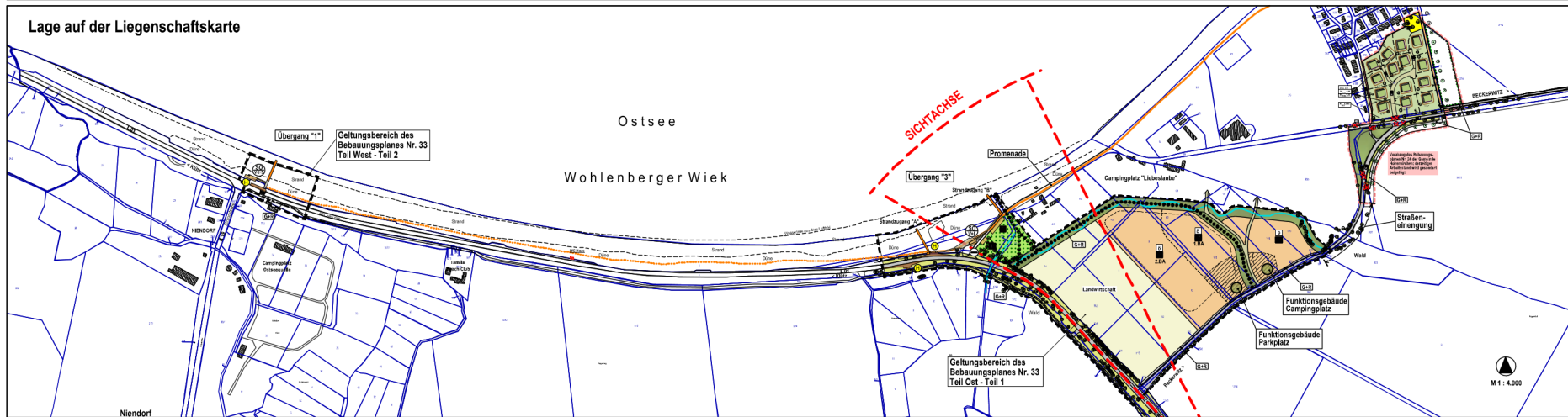
# "NEUGESTALTUNG STRANDBEREICH"

## KONZEPTSTUDIE ZUR NEUGESTALTUNG DES STRANDBEREICHES AN DER WOHLBERGER WIEK IN DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

Lage auf dem Luftbild



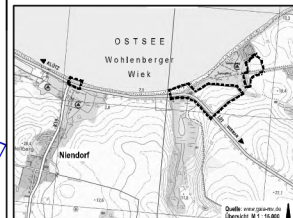
Lage auf der Liegenschaftskarte



### LEGENDE

- Bestandenes Vorwerk
- Geltungsbereich Neugestaltung Strandbereich
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24
- gebäude Baugrunderstellung / gebäude Gebäude
- Grünfläche Schutzplanung
- Regenwasserentsorgung
- Straßenverkehrsfläche / privater verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzung
- Fläche für Geh- und Fuß- und Radwege
- Parkplatz
- öffentlicher Gehweg
- Parkplatz
- Geh- und Radweg mit Barriere
- Geh- und Radweg innerhalb Grünfläche
- Weg am Strand / Promenade
- Strandweg
- Ausfahrtsweg
- Übergang der Straße mit Fußgängerüberweg
- Ausfahrtsweg
- Baum Erhaltung / Anpflanzung
- Landschaft
- Rückbau Zuleit
- Entfernung von Gebäuden für die Sichtachse
- Struktur
- gebäude Gebäude, WC-Haus
- inhabereignung Flutungsgefahr, Flutkammer
- inhabereignung 2019/20 von Zoonose (Zoonose)
- inhabereignung Geh- und Radweg
- inhabereignung Grün, Wald

## "NEUGESTALTUNG STRANDBEREICH" KONZEPTSTUDIE ZUR NEUGESTALTUNG DES STRANDBEREICHES AN DER WOHLBERGER WIEK IN DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN Variante 2



Planungsbüro Mahnel  
Landeshauptstadt  
2019/2020  
Arbeitsstand: 30. November 2021  
KONZEPT  
NEUGESTALTUNG



