

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage

BV/05/22/160

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 24 „städtbauliches 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 |
| Gemeindevorvertretung 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 Be-wertungen 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 Straßenver-kehrsbehörde je nach Betroffenheit des Belanges geführt.

Finanzielle Auswirkungen:

| | |
|---|--|
| Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung) | |
| | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 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

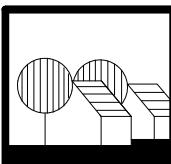
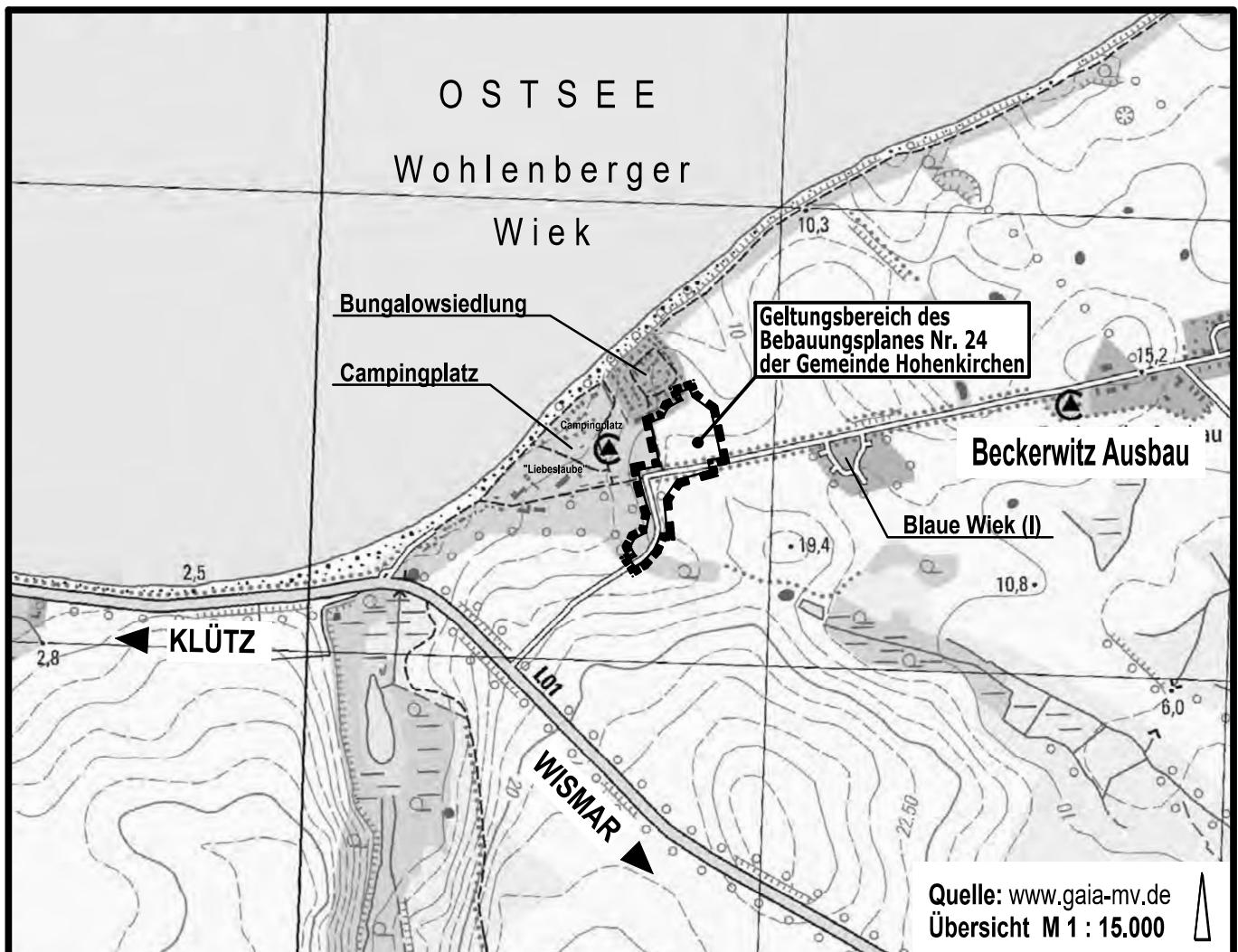
FÜR DIE FERIENANLAGE

IN SÜDÖSTLICHER ARRONDIERUNG VON

CAMPINGPLATZ, BUNGALOWSIEDLUNG

UND GEMEINSCHAFTSSIEDLUNG

"LIEBESLAUBE" - BLAUE WIEK II



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: September 2022
BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIENANLAGE 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 (Bauutzugsverordnung - 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).



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

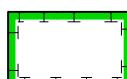
TEIL A - PLANZEICHNUNG

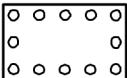
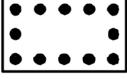
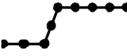
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baubutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom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



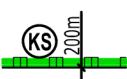
PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

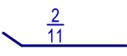
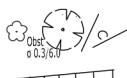
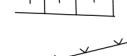
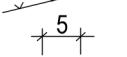
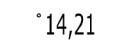
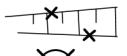
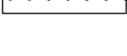
| Planzeichen | Erläuterungen | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | Rechtsgrundlagen |
|---|-----------------|---|---|
|  | | Sondergebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO) FH = Ferienhaus | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| | | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| GRZ 0,30 | | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß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

| Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen |
|--|---|--|
|  | ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN | § 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 | |
| SONSTIGE PLANZEICHEN | | |
|  | 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 abzuprüfen und abzusichern.

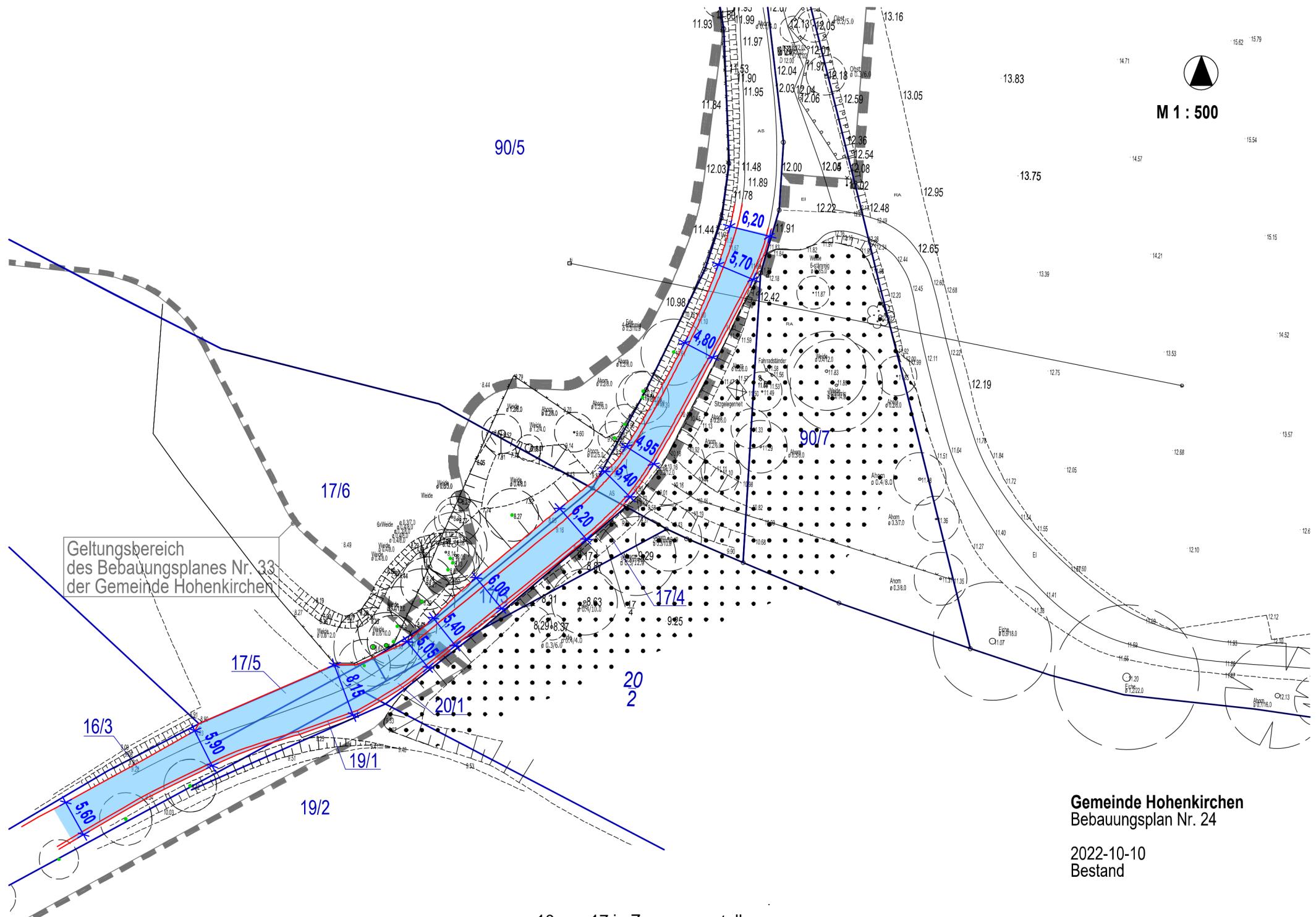
Die Auswirkungen bzw. Eingriffe in die naturräumliche Ausstattung sind in den Varianten unterschiedlich. Entsprechend wäre der Ausgleichsumfang zu ermitteln. Geschützte Biotope sind nicht berührt.

Aufgestellt für die Diskussion am 10. Oktober 2022:

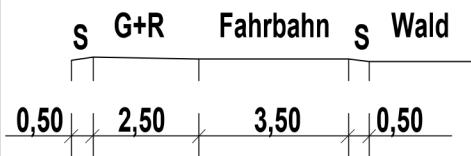
Planungsbüro Mahnel
R. Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Anlage:

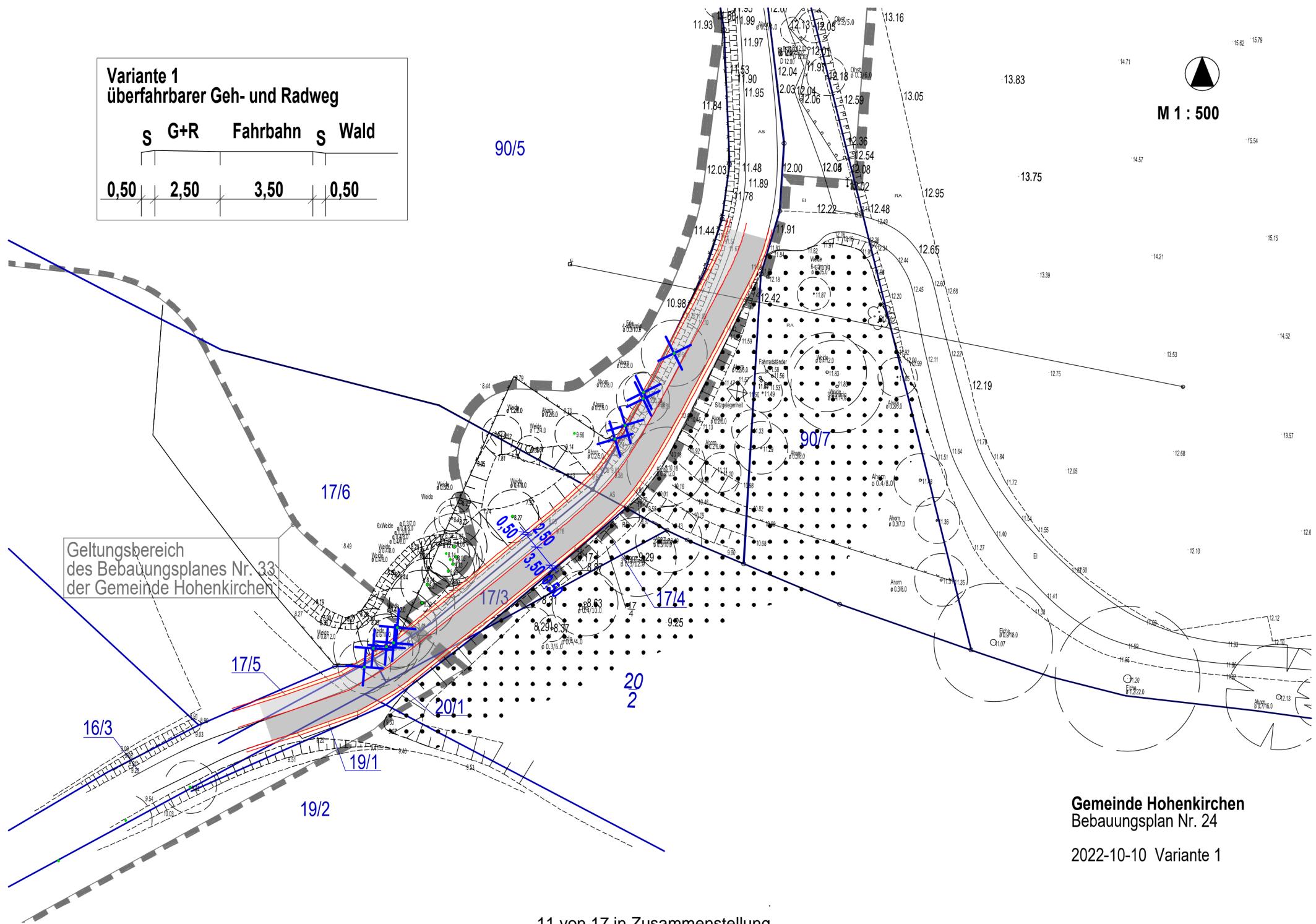
Bestandsplan Variante 1 Plan, Variante 2 Plan, Variante 3 Plan

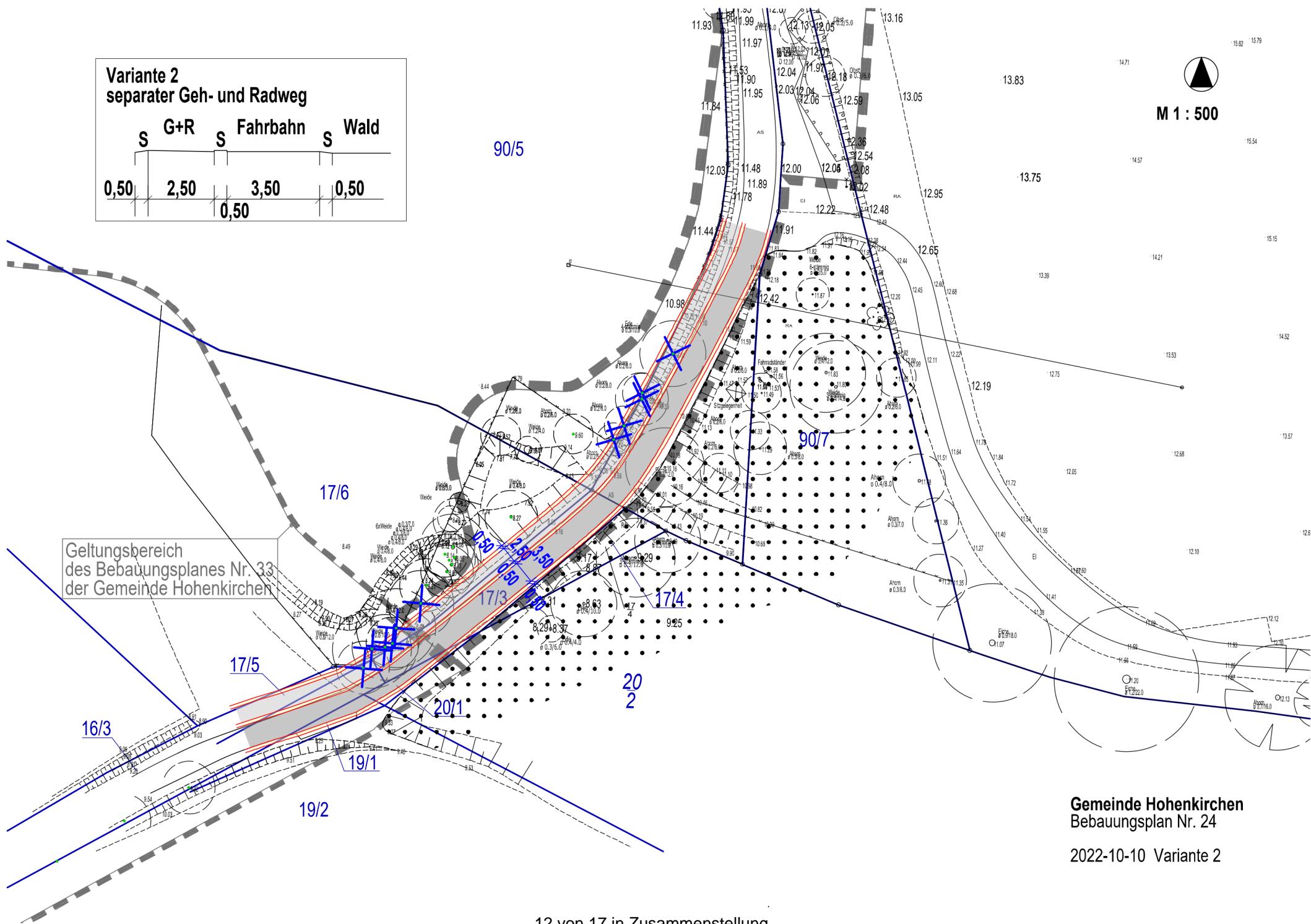


Variante 1
überfahrbarer Geh- und Radweg

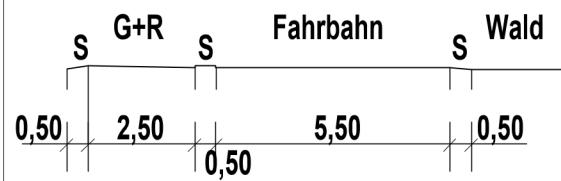


90/5





Variante 3 Regelquerschnitt



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Hohenkirchen

16/3

19/2

17/6

20
2

90/5

- 13 -

137

M 1 : 500

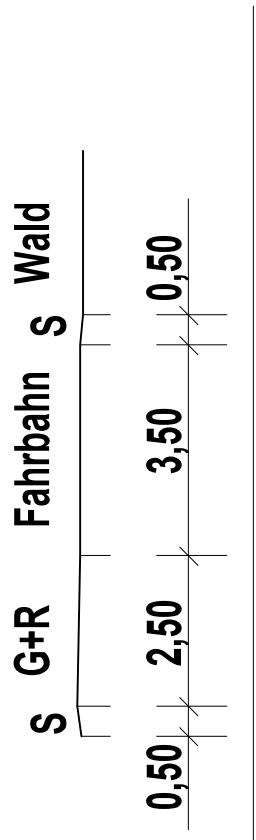
15.00 157

enkirchen
Nr. 24

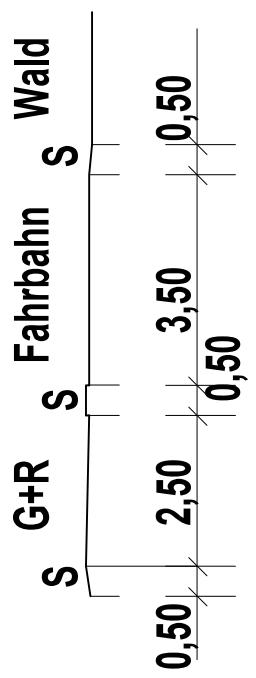
2022-10-10 Variante 3

EMPFEHLUNG FÜR STRÄSSENPROFIL

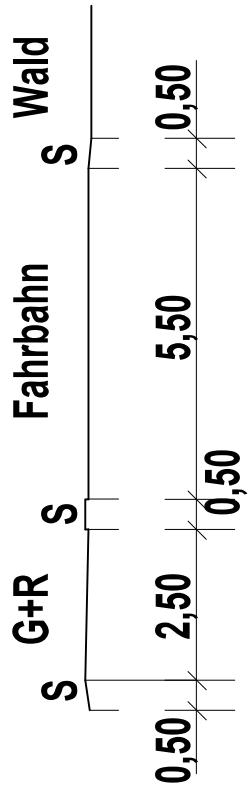
Variante 1 - überfahrbarer Geh- und Radweg



Variante 2 - separater Geh- und Radweg



Variante 3 - Regelquerschnitt



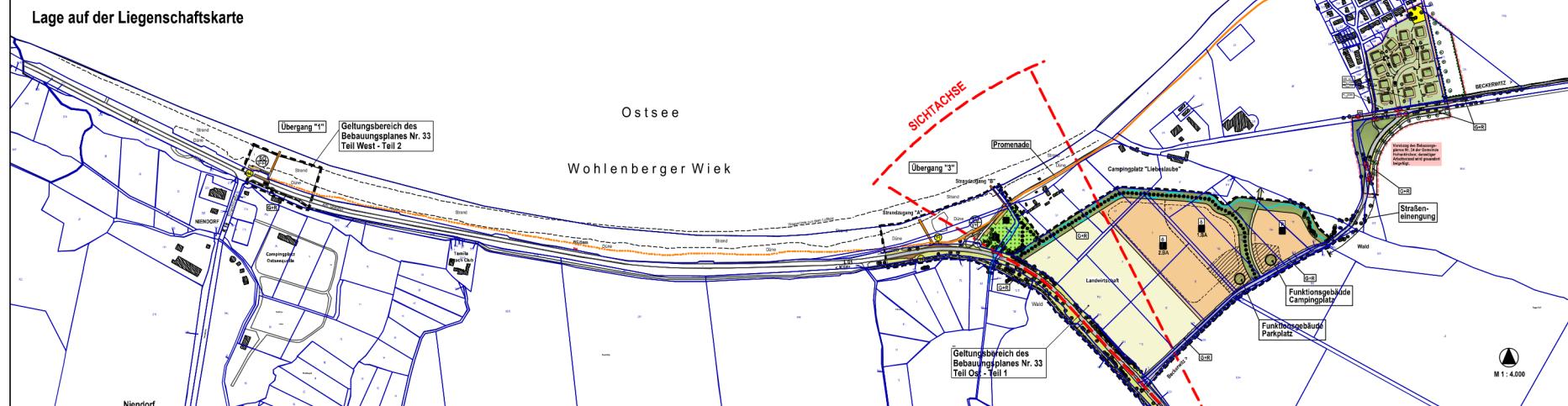
"NEUGESTALTUNG STRANDBEREICH"

KONZEPTSTUDIE ZUR NEUGESTALTUNG DES STRANDBEREICHES AN DER WOHLENBERGER WIEK IN DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

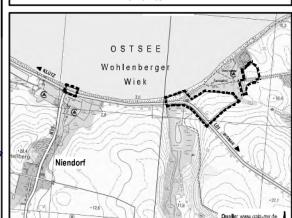
Lage auf dem Luftbild



Lage auf der Liegenschaftskarte



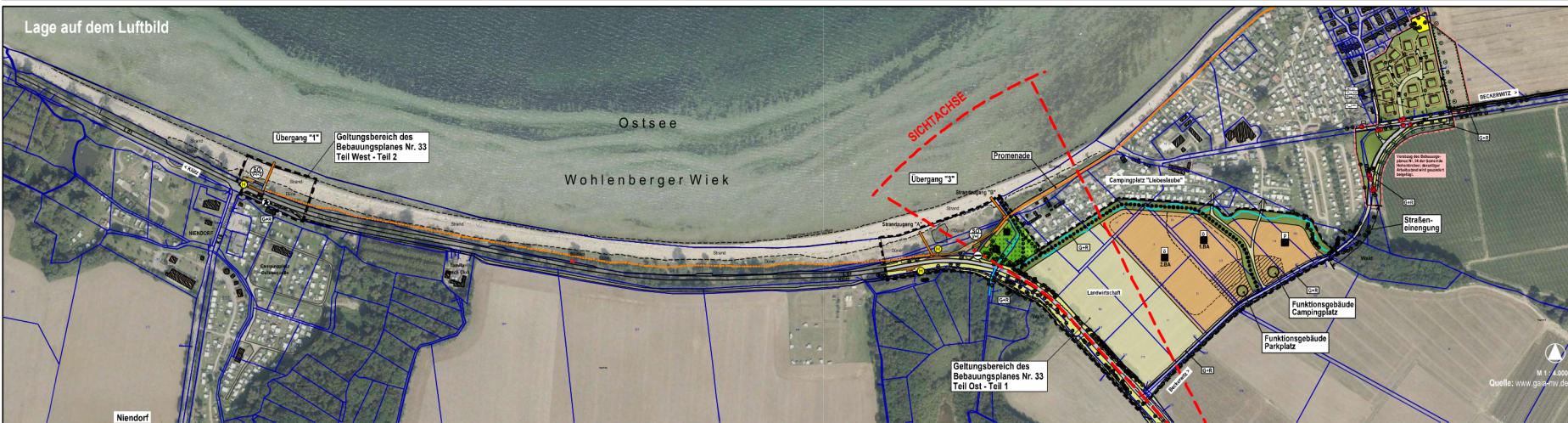
"NEUGESTALTUNG STRANDBEREICH" KONZEPTSTUDIE ZUR NEUGESTALTUNG DES STRANDBEREICHES AN DER WOHLENBERGER WIEK IN DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN



"NEUGESTALTUNG STRANDBEREICH"

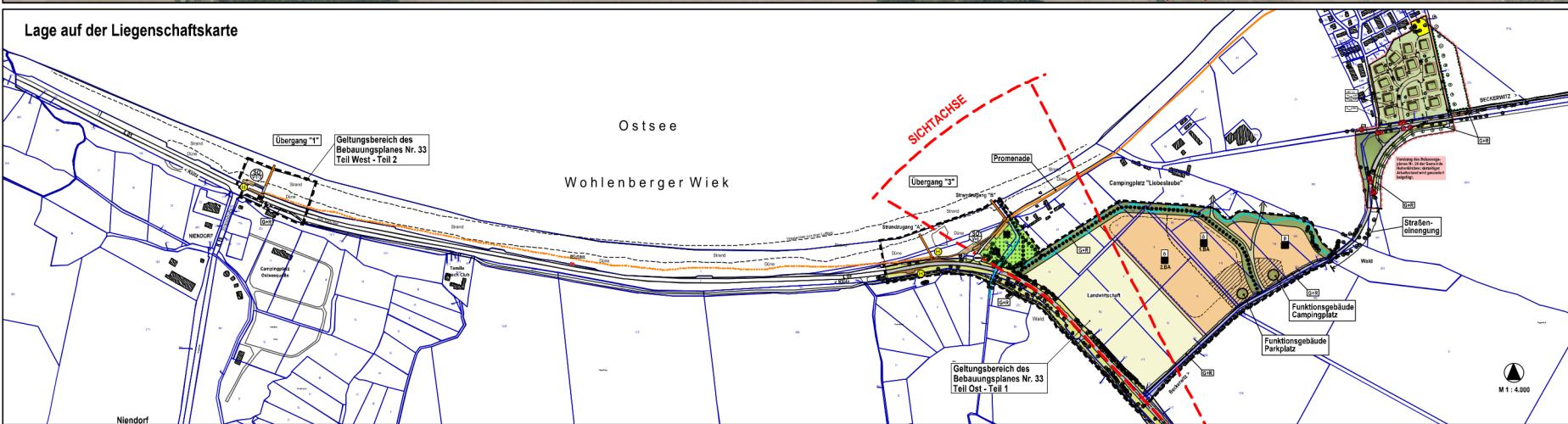
KONZEPTSTUDIE ZUR NEUGESTALTUNG DES STRANDBEREICHES AN DER WOHLENBERGER WIEK IN DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

Lage auf dem Luftbild



| LEGENDE | |
|---------|--|
| | Geltungsbereich Neugestaltung Strandbereich |
| | Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 |
| | geplante Baugrenzlinie / geplante Gebäude |
| | Grünfläche/Satzungshaltung |
| | Begrassung/Schotterfläche |
| | Strassenverkehrsfäche / private verkehrsberuhigter Bereich |
| | Strassenbegrenzung |
| | Fläche für Geh-, Fuss- und Liegenschaft |
| | Parzelle |
| | Industrie/Gewerbe |
| | Freizeit |
| | Geh- und Radweg mit Barriere |
| | Geh- und Radweg innere/Grünscheide |
| | Weg an Strand / Promenade |
| | Strandzugang |
| | Reihenhäuser |
| | Querung der Straße mit Fußgängerschutz |
| | Ausgetrocknete |
| | Bohr Erschöpfung / Anpflanzung |
| | Untersiedlung |
| | Blockhaus/Zentrale |
| | Entwässerung von Gewässern für die Siedlungen |
| | Sichtachse |
| | geplante Gebäude, WC-Haus |
| | erhöhte Parkeinfassung, Flurstücknummer (JAKO 2018) von Zweisystemrand Grenzenlinien |
| | erhöhte Geh- und Radweg |
| | erhöhte Drittes, Verlauf |

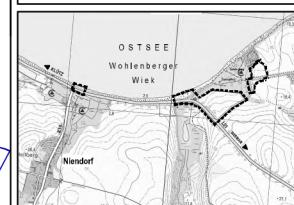
Lage auf der Liegenschaftskarte



"NEUGESTALTUNG STRANDBEREICH"

KONZEPTSTUDIE ZUR NEUGESTALTUNG DES STRANDBEREICHES AN DER WOHLENBERGER WIEK IN DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

Variante 2



Planiungsbüro Mahnel
Kult. Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH
Achse/strand 30. November 2021
KONZEPT
NEUGESTALTUNG

