

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/23/075

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 Hier: Grundsatzbeschluss

|                                                                                              |                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Organisationseinheit:</i><br><b>Bauwesen</b><br><i>Bearbeiter:</i><br><b>Julia Tesche</b> | <i>Datum</i><br><b>25.10.2023</b><br><i>Verfasser:</i>                           |
| <i>Beratungsfolge</i><br><b>Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)</b>               | <i>Geplante Sitzungstermine</i><br><b>25.10.2023</b><br><i>Ö / N</i><br><b>Ö</b> |

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Hohenkirchen hat ihre Zielsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 33 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 24 präzisiert. Die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 24 berücksichtigt die Verkehrsflächen in dem vom Bebauungsplan Nr. 24 induzierten Umfang (öffentliche und private Straßen).

Die städtebaulichen Zielsetzungen werden überprüft.

Das Grundkonzept der Bauleitplanung mit Stand vom 30.08.2022 wird für die weitere Vorbereitung zugrunde gelegt. Das Grundkonzept mit Stand vom September 2022 wird wegen der Eingriffe in den westlich gelegenen Campingplatz und Biotopbereich nicht weiter verfolgt. Die Straßenverkehrsflächen sollen beidseits der bisherigen Verkehrsfläche ergänzt werden.

Bisher sind im Konzept 14 Grundstücke vorgesehen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die Entwicklung von 17 Grundstücken durchaus vertretbar.

Unter Abwägung städtebaulicher und wirtschaftlicher Belange wird die Vorbereitung von 17 Grundstücken als geeignet angesehen.

Dies ergibt sich aus einem Vergleich der Grundstücke. Überschlägig wurden die Grundstücksgrößen bemessen. Bei dem bisherigen Konzept mit 14 Grundstücken ergibt sich eine durchschnittliche Flächengröße von 774 m<sup>2</sup>. Bei 17 Grundstücken würde sich eine Flächengröße von durchschnittlich 637 m<sup>2</sup> ergeben. Der Vergleich zur Grundstücksgröße in der Blauen Wiek 1 wurde geführt. Danach liegen in der Blauen Wiek 1 die Grundstücksgrößen im Durchschnitt bei 360 m<sup>2</sup>.

Durch eine geeignete Festsetzung der Grundstücksgröße, dies ist im weiteren Verfahren dann entsprechend zu bestimmen, könnte die beabsichtigte Zahl der Grundstücke auch verbindlich geregelt werden. Dies hat die Gemeinde bereits in anderen Bauleitplanungen geregelt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Beschluss zur Entwicklung von 17 Grundstücken.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen bestätigt für die weitere Vorbereitung der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen anhand des vorliegenden Konzeptes vom 30.08.2022 mit Sicherung von 17 Grundstücken vorzubereiten.

Die planungsrechtlichen Regelungen hierzu sind bei der Vorbereitung des Entwurfs zu schaffen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

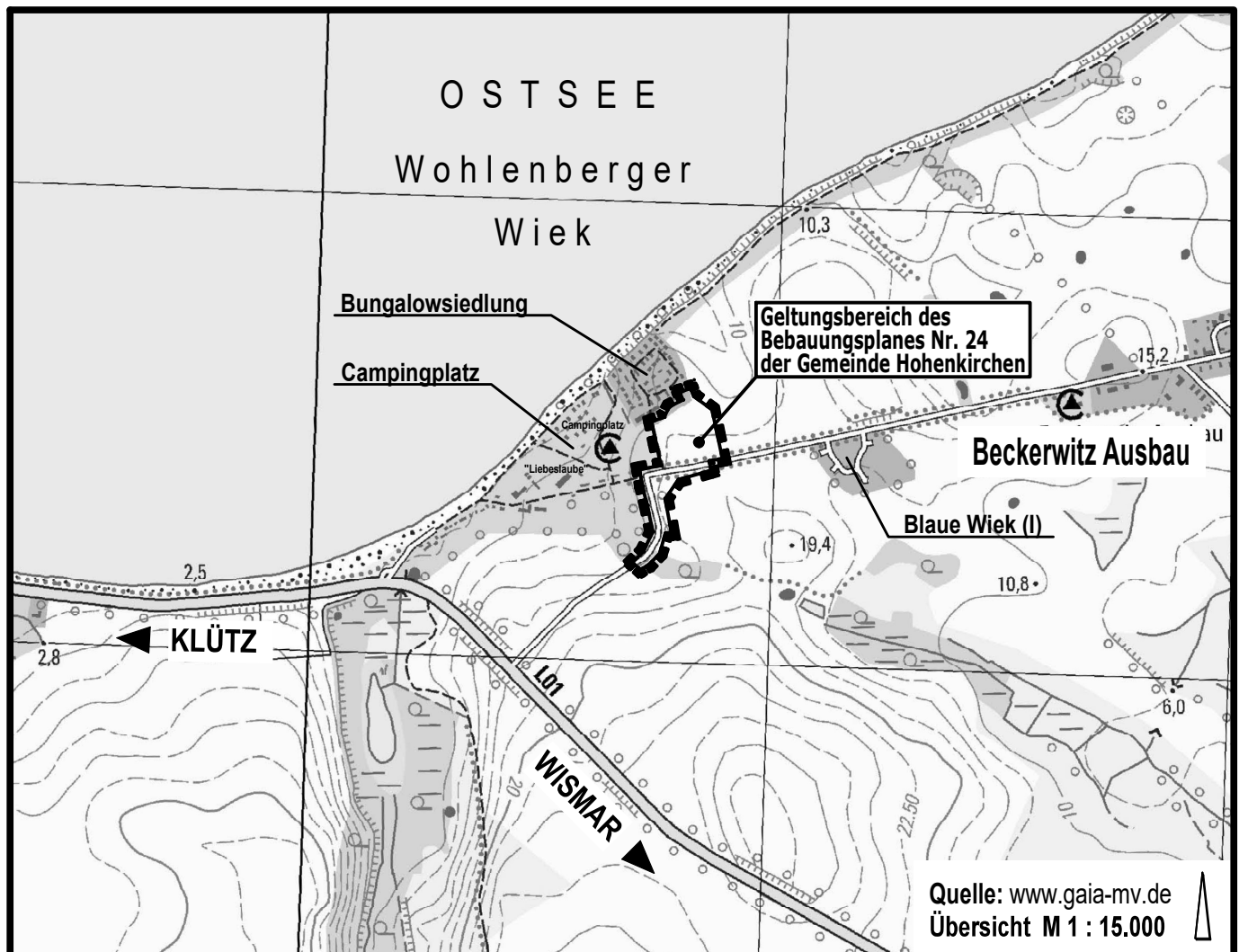
| Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung) |                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                         |                                                                                                                     |
|                                                                                                                         | 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 | d2022-08-30Hoki_B24_BV-Entwurf_A3A4_Arbstd_ANLAGE öffentlich |
|---|--------------------------------------------------------------|

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIANANLAGE 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/Arbstd: 30. Aug. 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).



M 1 : 1.000

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

















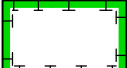
H<sub>max</sub> 4,00m

Geltungsbereich  
des Bebauungsplane Nr. 33  
der Gemeinde Hohenkirchen

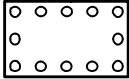

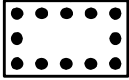



# PLANZEICHENERKLÄRUNG


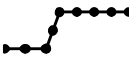


## I. FESTSETZUNGEN

| Planzeichen                                                                                      | Erläuterungen                                                                             | Rechtsgrundlagen                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>                                                                 |                                                                                           |                                                    |
|                 | Sondergebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO)<br>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<br>§ 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<br>§ 22 und § 23 BauNVO     |
|                 | Baugrenze                                                                                 |                                                    |
| <b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>                                                                           |                                                                                           |                                                    |
|                 | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung         | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB<br>§ 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<br>§ 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<br>§ 9 Abs. 6 BauGB        |


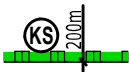


| Planzeichen                                                                       | Erläuterungen                                                                                                                                   | Rechtsgrundlagen                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                                                   | <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<br>§ 9 Abs. 6 BauGB |
|  | Anpflanzgebot für Bäume                                                                                                                         | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB<br>§ 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                                                                                                                       |                                              |

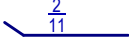

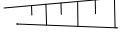
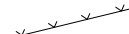
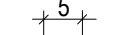
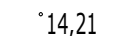


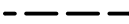
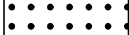
### SONSTIGE PLANZEICHEN

|                                                                                    |                                                                                                                               |                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|   | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen<br>- Mü = Müllbehälter<br>- 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<br>§ 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<br>§ 9 Abs. 6 BauGB |

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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