

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/17/11592	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 17.05.2017
		Verfasser: Carola Mertins	
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet "Dorfmitte"			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen			

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen hat zur planerischen Vorbereitung ihrer fremdenverkehrlichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Wohnfunktion in den Orten der Gemeinde den kommunalen Entwicklungsplan für den Bereich Hohen Wieschendorf aufgestellt. Innerhalb des kommunalen Entwicklungsplanes werden die Entwicklungsabsichten am Anleger und in der Ortslage selbst betrachtet. Für den Anleger werden die planungsrechtlichen Vorbereitungen auf der Grundlage umfangreicher Untersuchungen und Gutachten aus artenschutzrechtlicher und umweltrechtlicher Sicht geführt. Für die Ortslage Hohen Wieschendorf soll dies ebenso erfolgen. Es ergeben sich Auswirkungen, die im Bauleitplanverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 geprüft werden sollen.

Dabei werden sowohl die neuen und zusätzlichen Auswirkungen durch die fremdenverkehrliche Entwicklung im Bebauungsplan Nr. 27 betrachtet, sowie die städtebauliche Neuordnung innerhalb der Ortslage Hohen Wieschendorf. Durch die Auswirkungen des Verkehrs zum Fremdenverkehrsprojekt am Anleger ergeben sich zusätzliche Auswirkungen für die Ortslage Hohen Wieschendorf. Diese sollen durch eine Neuausrichtung der Straßennetzstruktur minimiert werden, so dass die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse dauerhaft gewahrt sind und gleichzeitig eine fremdenverkehrliche Entwicklung, die aus gesamtgemeindlicher Sicht wichtig ist, erfolgen kann.

Die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Betriebes bzw. des Betriebes der gärtnerischen Erzeugung in Bezug auf die Verkehrsmengen sollen ebenso im Bebauungsplan durch entsprechende Betriebszufahrten (Privatstraßen) geregelt werden. Entsprechende Vorgaben sollen im Zuge des Bauleitplanverfahrens getroffen werden.

Darüber hinaus hat sich im Rahmen der Erörterung und Diskussion zur Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Gemeinde im kommunalen Entwicklungsplan und im Rahmen der Entwicklungen am Anleger ergeben, dass durchaus weitere Verbesserungen der Verkehrsinfrastruktur möglich sind. Voraussetzung dabei ist auch, dass die verkehrliche Anbindung bisher vorhandener und bewirtschafteter Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 und der Dauerwohnungen im Bebauungsplan Nr. 6 besser geregelt werden können. Die verkehrliche Anbindung ist durch neue Straßen und Wege zu verbessern, um die Straße „Zur Huk“ und die Straße „Am Golfplatz“ zu entlasten. Insbesondere sind die bestehenden spitzwinkligen Straßentrassen für den fließenden Verkehr kaum geeignet. Aus dem Grund der städtebaulichen Neuordnung, die als gesamtheitliches Konzept zu sehen ist, werden die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 6 in den Geltungsbereich mit einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 überdeckt den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 und ersetzt diesen. Die Änderungen werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens präzisiert.

Ebenso wird der Bebauungsplan Nr. 22 mit in den Plangeltungsbereich einbezogen. Der Bebauungsplan Nr. 22 ist ein kleines Plangebiet innerhalb der Ortslage zur der Regelung der allgemeinen Wohnnutzung. Inwiefern sich Auswirkungen auf diesen rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben, wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft. Hierbei ist insbesondere die spitzwinklige Straßenführung auszuformen.

Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist es, die Nutzung des Golfplatzes dauerhaft zu sichern und die Infrastruktur für den Golfplatz zu verbessern. Dazu gehört auch die verbesserte verkehrliche Anbindung des Golfplatzes, die in dem Planverfahren überprüft und geregelt werden soll. Das derzeit im Außenbereich gelegene ehemalige Golfhotel wird in den Geltungsbereich einbezogen, damit es planungsrechtlich in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert werden kann. Das Golfhotel befindet sich nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6, der in Bezug auf die neuen Ziele der gemeindlichen Entwicklung Änderungen erfährt. Der Bebauungsplan Nr. 6 ist bisher nicht vollständig realisiert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde anstelle der Feriennutzung Wohnnutzung festgesetzt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird die Vereinbarkeit der Planung mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse (SPA- und FFH-Verträglichkeit) überprüft. Artenschutzrechtliche Belange werden untersucht und eine planungsrechtliche Grundlage für die Zukunft vorbereitet.

Das Aufstellungsverfahren wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt hierzu im Parallelverfahren.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Ortsmitte“ im Ortsteil Hohen Wieschendorf. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden und im Nordosten durch den Golfplatz,
 - im Osten und südlich der Straße „Zum Anleger“ durch Flächen für die Landwirtschaft und Flächen der ursprünglich beabsichtigten Tiefgarage (heute Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 27 für den Bereich Stellplätze),
 - im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft,
 - im Westen im südlichen Bereich durch Flächen für die Landwirtschaft und im nördlichen Bereich durch die Straße „Zur Huk“ und die Straße „Am Golfplatz“.
2. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
 - Erhaltung und Gestaltung der gewachsenen Ortslage mit vorhandenen Nutzungen.
 - Ausweisung von Gebieten für die Fremdenverkehrsnutzung.
 - Verbesserung und Neuordnung der Straßen- und Wegestruktur.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Wird vom Investor getragen.

Anlagen:

Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28

Am Golfplatz

Birdieweg

Am Golfplatz

Hohen Wieschendorf

Zur Huk

Zum Anleger

Am Gutshof

Am Gutshof

Blatt 1 (2)

GEMEINDE HOHENKIRCHEN
Hohen Wieschendorf



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50



M 1 : 2.000

Plandarstellung:
Beschluss zur Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen
für das Gebiet "Dorfmitte"



GEMEINDE HOHENKIRCHEN
Hohen Wieschendorf

Planungsbüro Mahnel
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11
 23936 Grevesmühlen

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
 Tel. 03881/7105-0
 Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:
 Beschluss zur Aufstellung
 des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen
 für das Gebiet "Dorfmitte"



M 1 : 2.000

Blatt 2 (2)

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/17/11593		
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 17.05.2017	
		Verfasser: Carola Mertins		
Beschluss zur Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14, § 16 BauGB der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet "Dorfmitte"				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Diese Veränderungssperre dient der Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen insbesondere im Bereich der Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 regelt eine allgemeine Wohnnutzung. Darüber hinaus erfolgt die Einbeziehung des im Außenbereich gelegenen ehemaligen Golfhotels in den Geltungsbereich der Veränderungssperre. Der Bebauungsplan Nr. 6 ist nicht vollständig realisiert. Derzeit besteht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 die Möglichkeit der Realisierung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen und somit besteht aus Sicht der Gemeinde ein konkretes Sicherheitsbedürfnis. Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 soll eine städtebauliche Neuordnung des Sondergebietes Ferienhausgebiet verbunden mit einer Überprüfung der Kapazitätenentwicklung in Bezug auf die Natura 2000 Schutzgebietskulisse erfolgen. Darüber hinaus soll die gesamtgemeindliche Neuordnung der Verkehrsverhältnisse berücksichtigt werden. Städtebauliches Ziel ist es, eine Verbesserung und Neuausrichtung der Straßen- und Wegestruktur und damit verbunden eine Entlastung der Straße zum Golfplatz mit einer veränderten Verkehrsführung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 vorzunehmen. Zur Sicherung der bestehenden Planungsziele ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Die Voraussetzung hierfür sieht die Gemeinde Hohenkirchen als erfüllt an.

Zur Sicherung der städtebaulichen Maßnahmen im Ortsteil Hohen Wieschendorf wird neben der Satzung über eine Veränderungssperre eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Die Sicherung und Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Hohen Wieschendorf.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre bleibt hinter dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet „Ortsmitte“ zurück. Die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 14 Abs. 2 BauGB wurde in der Satzung über die Veränderungssperre geregelt. Es soll hierdurch klargestellt werden, dass Vorhaben und Nutzungsänderung der betroffenen Grundstücke bzw. Teilgrundstücke nicht von vornherein unmöglich gemacht werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

- I. Aufgrund der §§ 14, 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie auf-

grund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften (GVOBl. M-V S. 777) erlässt die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen folgende Satzung über eine Veränderungssperre:

§ 1 Zu sichernde Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 15.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung in einem Teilbereich des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet „Dorfmitte“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Übersichtsplan, als Bestandteil der Satzung und umfasst nachfolgend aufgeführte Grundstücke der Flur 2 der Gemarkung Hohen Wieschendorf:

Flurstücke: 16/3, 16/4, 16//8, 16/9, 16/10, 16/12, 16/14, 16/18, 16/19, 16/20, 16/22, 16/23, 18/1, 18/10, 18/11, 18/13, 18/14, 18/15, 18/16, 18/19, 18/23, 19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5, 19/6, 19/7, 19/9, 20/1, 20/3.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. a) Vorhaben i. S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
b) keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Änderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.
2. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
3. Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von Veränderungssperre betroffene Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

- II. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Investor getragen.

Anlagen:

- Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre als Bestandteil der Satzung



M 1 : 2.000

GEMEINDE HOHENKIRCHEN
Hohen Wieschendorf

Planungsbüro Mahnel
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11
 23936 Grevesmühlen

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
 Tel. 03881/7105-0
 Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:
 Beschluss zur Satzung über ein Veränderungssperre nach § 14, § 16 BauGB der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet "Dorfmitte"

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/17/11594		
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 17.05.2017	
		Verfasser: Carola Mertins		
Beschluss zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für einen Teilbereich des Gebietes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet "Dorfmitte" (Vorkaufsrechtssatzung)				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die schrittweise Umsetzung des kommunalen Entwicklungsplanes. Zu diesem Zweck wird für einen Teilbereich des kommunalen Entwicklungsplanes ein Bebauungsplan aufgestellt, mit dem weitere städtebauliche Entwicklung festgelegt wird. Mit dem Bebauungsplan werden für den Bereich der Vorkaufsrechtssatzung die Erhaltung und Gestaltung des gewachsenen Ortsbildes und eine Anpassung der Verkehrsverhältnisse an zeitgemäße Bedingungen als städtebauliche Zielsetzungen formuliert. Hierbei wird eine Neuordnung der Verkehrsverhältnisse angestrebt. Aus städtebaulicher Sicht ist insbesondere für die bestehende Ortslage und zur besseren Anbindung des Golfplatzes sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung der Fremdenverkehrsnutzung am Anleger die Verbesserung und Neuausrichtung der Straßen- und Wegestruktur Ziel der Gemeinde.

In den Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung wurden die Flächen mit einbezogen, deren Erwerb für die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen dienlich ist. Im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung befinden sich gemeindliche Grundstücke, die in der Satzung keiner Regelung bedürfen, jedoch im Übersichtsplan mit dargestellt sind.

Zur Umsetzung dieser derzeit von der Gemeinde Hohenkirchen in Betracht gezogenen Planungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können durch eine Satzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Flächen bezeichnet werden, an denen der Stadt ein Vorkaufsrecht zusteht. Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung wird als erforderlich angesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

- I. Aufgrund der § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften (GVOBl. M-V S. 777) erlässt die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen folgende Satzung:

§ 1 Zweck der Satzung

Diese Vorkaufsrechtssatzung wird zur Sicherung der in Betracht zu ziehenden städtebaulichen Maßnahme zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ergibt sich aus dem Übersichtsplan, als Bestandteil der Satzung und umfasst nachfolgend aufgeführte Grundstücke der Gemeinde Hohenkirchen:

Gemarkung Hohen Wieschendorf, Flur 1, Flurstücke 22/3, 22/4, 23/1, 23/2, 23/4, 23/5, 23/6, 23/7, 23/8, 23/9, 23/10, 23/11, 24/1, 24/2, 24/7, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 24/12, 24/13, 25/6, 25/7, 25/8, 25/13, 25/14, 27/4, 28/4, 29/4, 31/3, 31/5, 31/6, 31/7, 32/4, 32/5, 32/6, 32/7, 32/9, 32/10, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7, 33/8, 33/9, 33/10, 34/2, 35/1, 35/2, 35/3, 35/4 (teilweise), 36/4 (teilweise), 82 (teilweise), 83, 84, 85/1, 85/2, 86/2, 87/2, 88/2, 90/2, 90/4, 90/7, 90/12, 90/13, 90/14, 90/15, 90/16, 90/17, 91/1, 91/2, 91/3, 91/4, 92/1, 92/2, 92/5, 92/6, 92/7, 92/8, 93/2, 93/3, 93/4, 94/2, 94/4, 94/5, 95/1, 95/2, 96/2, 96/3, 96/4, 96/5, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 97/1, 97/4, 97/5, 97/6, 97/7, 97/8, 100/1, 100/8, 100/11, 100/12, 100/13, 100/14, 100/15, 100/16, 100/17, 100/18, 100/19, 100/20, 100/21, 100/22, 100/25, 100/26, 100/27, 100/28, 100/29, 100/30, 101/6, 101/7, 106/3, 106/4, 106/5, 106/6, 106/7, 106/8, 106/9, 106/10, 106/12, 106/13, 106/14, 106/15, 106/17, 106/18, 106/19, 106/20, 106/21, 106/22, 106/23, 106/24, 106/25, 106/26, 106/27, 106/31, 106/32, 106/33, 106/34, 106/35, 106/36, 107/1 (teilweise) 107/5, 107/7, 107/8, 108/1, 108/2, 108/5, 108/6, 108/9, 109/1, 109/2, 112/2, 112/3, 112/4, 112/5, 112/6, 112/7, 112/13, 112/15, 112/16.

§ 3 Vorkaufsrecht

- (1) Der Gemeinde Hohenkirchen steht in dem Geltungsbereich der Vorkaufrechtssatzung ein Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.
- (2) Die Eigentümer/innen der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Vorkaufsrechtssatzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Gemeinde Hohenkirchen den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Vorkaufsrechtssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

- II. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Vorkaufsrechtssatzung ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für einen Teilbereich des Gebietes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ der Gemeinde Hohenkirchen (Vorkaufsrechtssatzung)
2. Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung

Begründung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für einen Teilbereich des Gebietes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ der Gemeinde Hohenkirchen (Vorkaufsrechtssatzung)

Der Ortsteil Hohen Wieschendorf gehört zur Gemeinde Hohenkirchen. Für den Ortsteil Hohen Wieschendorf bestehen folgende grundsätzliche gemeindliche Zielsetzungen, die im Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind:

- Entwicklung von Tourismus und Fremdenverkehr bedingt durch die Lagegunst zur Ostsee (Wismarbucht) und durch den Golfplatz,
- Wohnfunktion erhalten und stabilisieren ohne zusätzliche Flächenausweisungen,
- Landwirtschaftsbetrieb erhalten, integrieren und entwickeln.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen hat sich die Gemeinde Hohenkirchen gesamtkeptionell mit dem Ortsteil Hohen Wieschendorf auseinandergesetzt und einen kommunalen Entwicklungsplan erarbeitet. Das Strukturkonzept ist Anlage der Begründung.

Der kommunale Entwicklungsplan stellt ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Ortsteil Hohen Wieschendorf als Grundlage für die räumliche und funktionale Entwicklung dar. In diesem Rahmen wurden vorrangig folgende Punkte betrachtet:

Gesamtheitliche FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, mit dem Ziel, dass eine Bestimmung der Kapazitäten erfolgt. Dies unterstützt das Verfahren zum Flächennutzungsplan.

- Gesamtheitliches Erschließungskonzept mit Neuregelung von ruhendem Verkehr und Erschließungsstraßen zur Anbindung des Golfhotels und der Verbesserung der bestehenden Erschließungssituation.
- Berücksichtigung der Investoren und deren Planungsziele.
- Betrachtung von Kapazitätsverschiebungen im Rahmen der Ferienhausbebauung im Bebauungsplan Nr. 6 in ein neues Gebiet und Rücknahme von Flächen im Bebauungsplan Nr. 6 zugunsten von touristischer Infrastruktur.

Darüber hinaus sollen die Auswirkungen auf bestehende Nutzungen mitgeprüft werden. Die Verpflichtungen und Beziehungen zwischen Bestand und Planung sollen detaillierter entwickelt werden. Bestehende und dem Wohnen sowie dem Fremdenverkehr dienende Strukturen sollen mit den neuen Entwicklungen in Vereinbarung gebracht werden.

Der kommunale Entwicklungsplan stellt ein sogenanntes Zwischenkonzept zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan dar und unterstützt die Umsetzung der gemeindlichen Ziele der Entwicklung von Tourismus und Fremdenverkehr bedingt durch die Lagegunst zur Ostsee und durch den Golfplatz maßgeblich. Zur Sicherung und Umsetzung des gesamtheitlichen kommunalen Entwicklungskonzeptes stellt die Gemeinde für einen Teilbereich des Gemeindegebietes den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet „Ortsmitte“ auf.

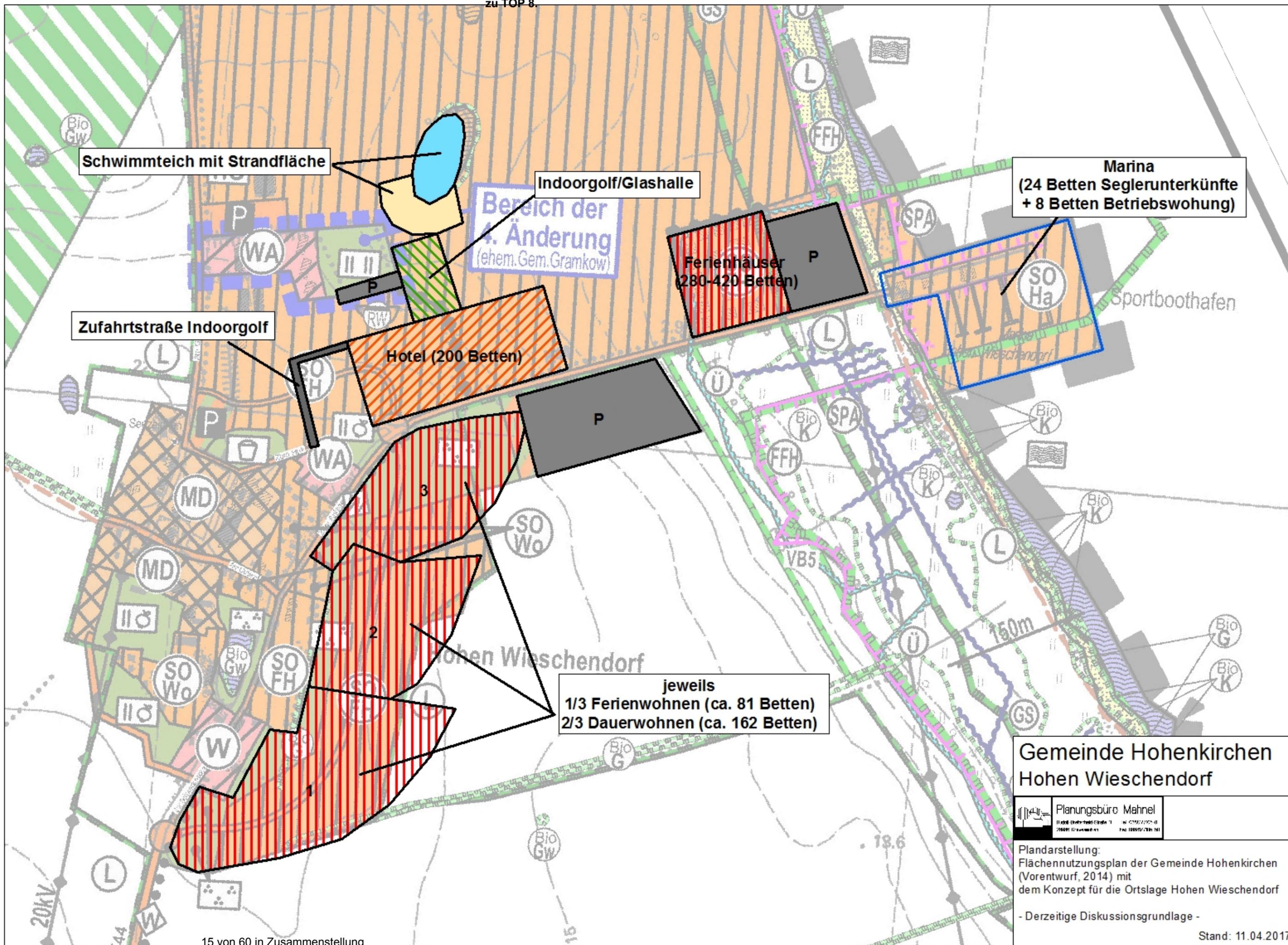
Zur Umsetzung dieser derzeit von der Gemeinde Hohenkirchen in Betracht gezogenen Planungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können durch eine Satzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Flächen bezeichnet werden, an denen der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht. Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung wird als erforderlich angesehen. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung für einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 beträgt ca. 18,4 ha und umfasst Teile der bebauten Ortslage sowie östlich daran angrenzende Flächen.

Anlage: Strukturkonzept

Gemeinde Hohenkirchen, den.....

.....

Jan van Leeuwen
Bürgermeister
der Gemeinde Hohenkirchen



Schwimmteich mit Strandfläche

Indoorgolf/Glashalle

Marina
(24 Betten Seglerunterkünfte
+ 8 Betten Betriebswohnung)

Bereich der
4. Änderung
(ehem. Gem. Gramkow)

Ferienhäuser
(280-420 Betten)

Zufahrtstraße Indoorgolf

Hotel (200 Betten)

jeweils
1/3 Ferienwohnen (ca. 81 Betten)
2/3 Dauerwohnen (ca. 162 Betten)

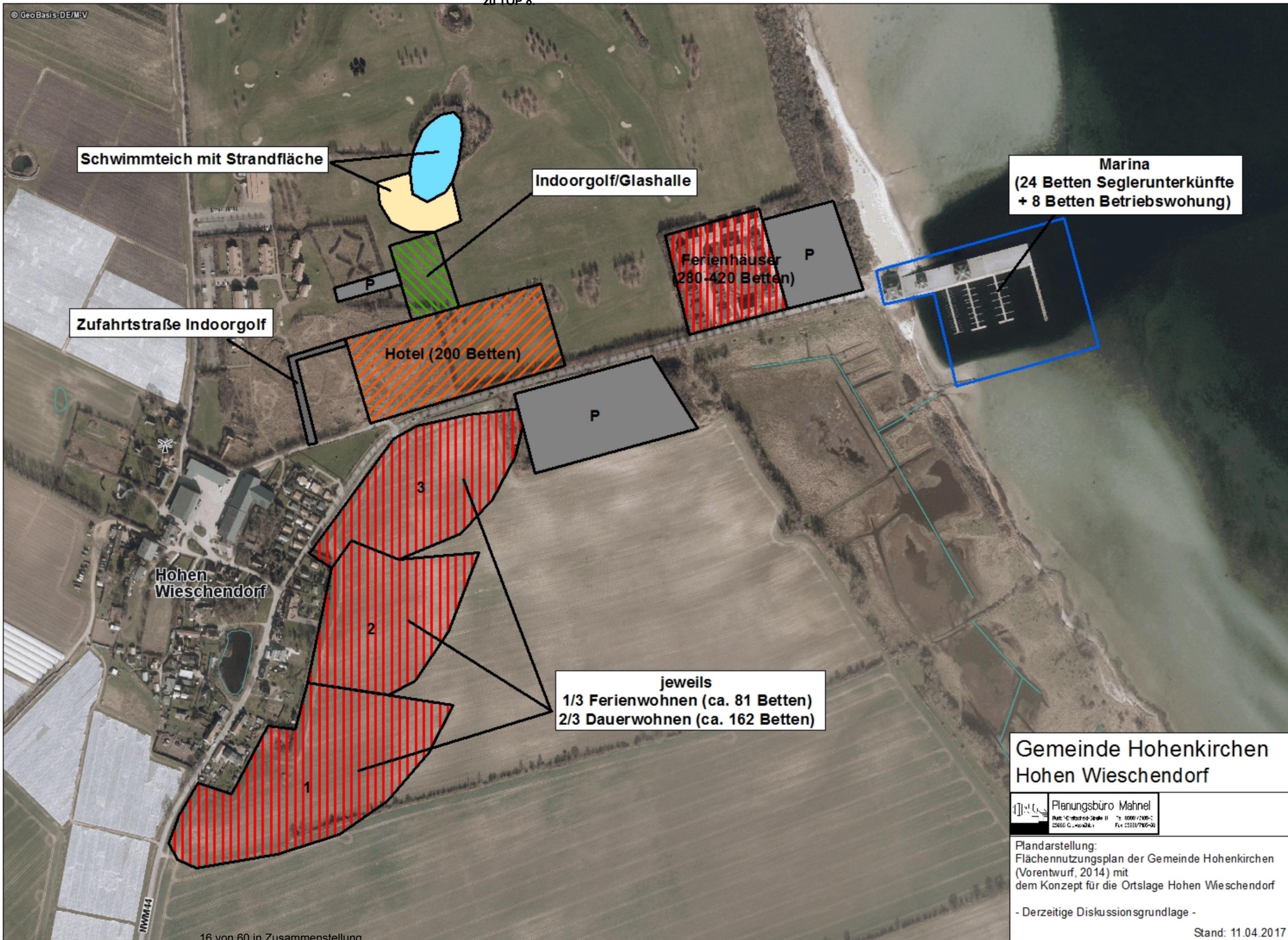
Gemeinde Hohenkirchen
Hohen Wieschendorf

Planungsbüro Mahnel
Hohenkirchen Straße 11 | D-97922 Hohenkirchen
09391 15444-41 | Fax 09391/701 91

Plandarstellung:
Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen
(Vorentwurf, 2014) mit
dem Konzept für die Ortslage Hohen Wieschendorf

- Derzeitige Diskussionsgrundlage -

Stand: 11.04.2017



Schwimmteich mit Strandfläche

Indoorgolf/Glashalle

Marina
(24 Betten Seglerunterkünfte
+ 8 Betten Betriebswohnung)

Zufahrtstraße Indoorgolf

Ferienhäuser
(280-420 Betten)

Hotel (200 Betten)

Hohen
Wieschendorf

jeweils
1/3 Ferienwohnen (ca. 81 Betten)
2/3 Dauerwohnen (ca. 162 Betten)

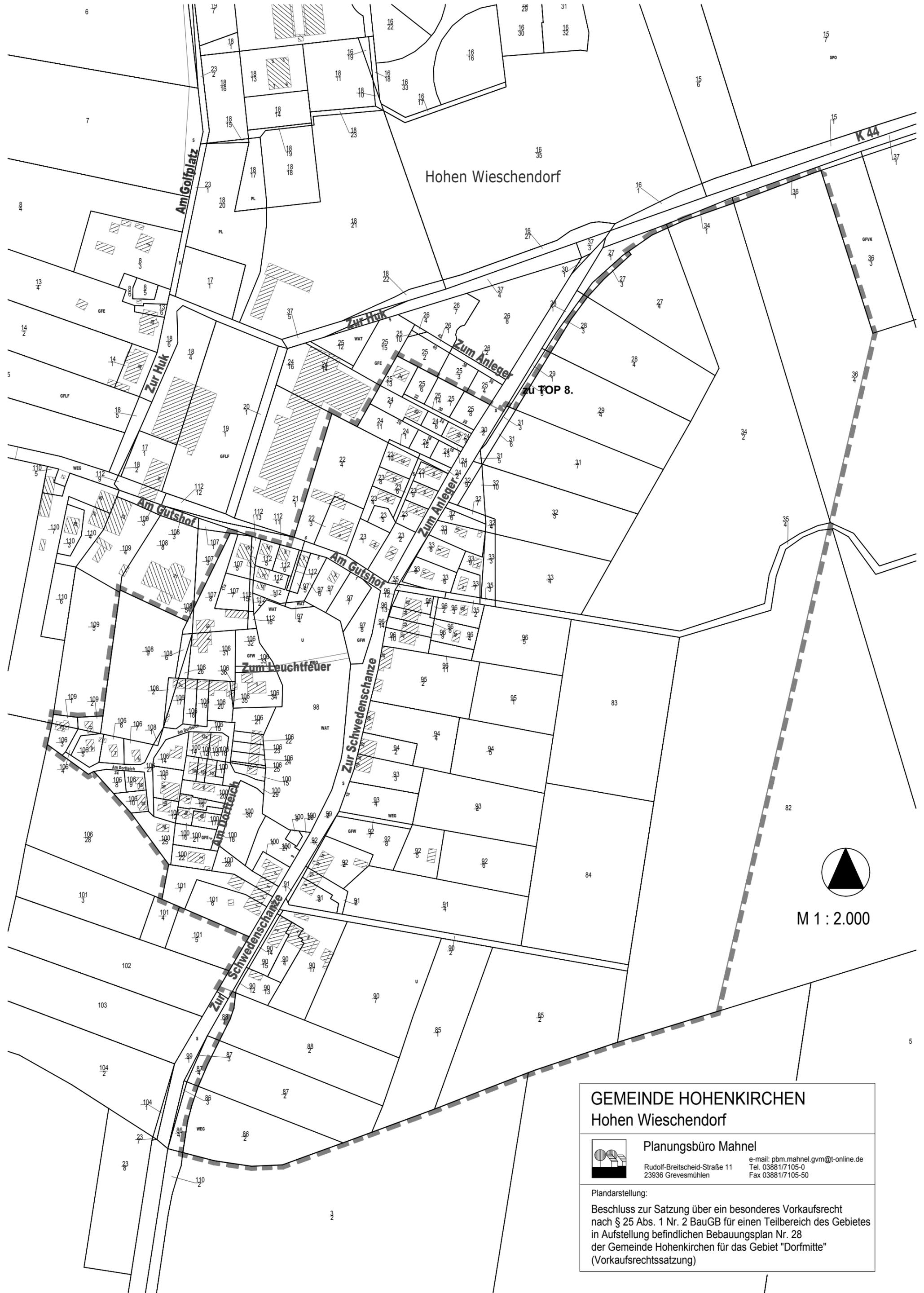
Gemeinde Hohenkirchen
Hohen Wieschendorf

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Mohr-Str. 11 | 05000 Hohenkirchen
035000 4400000 | Fax 035000 790000

Plandarstellung:
Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen
(Vorentwurf, 2014) mit
dem Konzept für die Ortslage Hohen Wieschendorf

- Derzeitige Diskussionsgrundlage -

Stand: 11.04.2017




 M 1 : 2.000

GEMEINDE HOHENKIRCHEN
Hohen Wieschendorf


Planungsbüro Mahnel
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11
 23936 Grevesmühlen

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
 Tel. 03881/7105-0
 Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:
 Beschluss zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht
 nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für einen Teilbereich des Gebietes
 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 28
 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet "Dorfmitte"
 (Vorkaufsrechtssatzung)

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/17/11595		
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 17.05.2017	
		Verfasser: Carola Mertins		
Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen "Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K 44 (ehemals Parkhaus)" der Gemeinde Hohenkirchen - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen hat das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf“ für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 (ehemals Parkhaus) der Gemeinde Hohenkirchen durchgeführt. Die Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind in die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen eingeflossen.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat als Voraussetzung für die weitere Fortführung des Verfahrens über den Vorhabenträger die artenschutzfachlichen Belange geprüft und das Arteninventar aufgenommen. Auf der Grundlage der artenschutzfachlichen Betrachtung wurden die Verträglichkeitsprüfungen für die Natura 2000-Schutzgebietskulisse sowohl für das FFH- als auch das SPA-Gebiet unter Berücksichtigung der weiteren Vorhaben in der Gemeinde erstellt. Die Anforderungen an Ausgleich und Ersatz wurden unter Bezug auf die konkreten Eingriffsanforderungen ermittelt. Die Vermessung wurde dafür entsprechend vorbereitet. Die Waldbelange wurden abgestimmt, so dass im Entwurf ein Einvernehmen mit der Forstbehörde hierzu hergestellt werden kann. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung kann unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse hergestellt werden. Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung werden entsprechend Bedarf aus der Bauabsicht beachtet. Die Veranstaltungen auf dem Anleger selbst wurden unter Beachtung einer Schalluntersuchung entsprechend gewürdigt und in den Entwurfsunterlagen entsprechend beachtet. Das Planungskonzept wurde angepasst, so dass der fließende Verkehr und die Belange der Abfallentsorgung entsprechend beachtet sind.

Die Entwürfe der Planzeichnung und der Begründung berücksichtigen die Erkenntnisse und die Ergebnisse aus dem Stellungnahmeverfahren und Beteiligungsverfahren. Die Erkenntnisse aus Gutachten werden beachtet. Hierzu zählen folgende Gutachten:

- Naturschutzfachliche Kartierungen vom 18.05.2017,
- Artenschutzfachbeitrag vom 18.05.2017,
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet Wismarbucht und Salzhaff vom 18.05.2017,
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“ vom 18.05.2017,
- Biotoptypenkartierung vom 18.04.2017 (Karte),
- Machbarkeitsuntersuchung Wellenbrecher Hohen Wieschendorf, Stand März 2017,
- Schalltechnische Untersuchung vom 25.04.2017.

Im Ergebnis werden die Grundzüge der Planungsabsicht beibehalten. Auf das Molenbauwerk wird verzichtet. Anstelle des Molenbauwerks wird ein Fangedamm favorisiert, weil hier

die Eingriffe in die Bodenverhältnisse geringer sind. Hinsichtlich der Anforderungen an den Schallschutz ergeben sich für das Plangebiet keine weiteren Regelungserfordernisse. Die Auswirkungen auf die übrigen Ortslagen sind im weiteren Verfahren abzustimmen und abzu prüfen. Die Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden nach Bilanzierung entsprechend geprüft und betrachtet.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen „Anleger Hohen Wieschendorf“ für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K 44 (ehemals Parkhaus), bestehend aus der Planzeichnung Teil-A, dem Text-Teil B und den örtlichen Bauvorschriften, begrenzt:
 - im Norden: durch Flächen des Golfplatzes, Küstenflächen sowie Strandflächen,
 - im Osten: durch Wasserflächen,
 - im Süden: durch Wasserflächen und Flächen für die Landwirtschaft,
 - im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft

und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

2. Der Entwurf des Babuungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht (sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) sind für die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.
3. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Hohenkirchen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes Nr. 27 nicht von Bedeutung ist sowie, dass bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

Anlagen:

Planzeichnung-Teil A

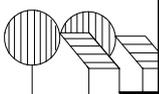
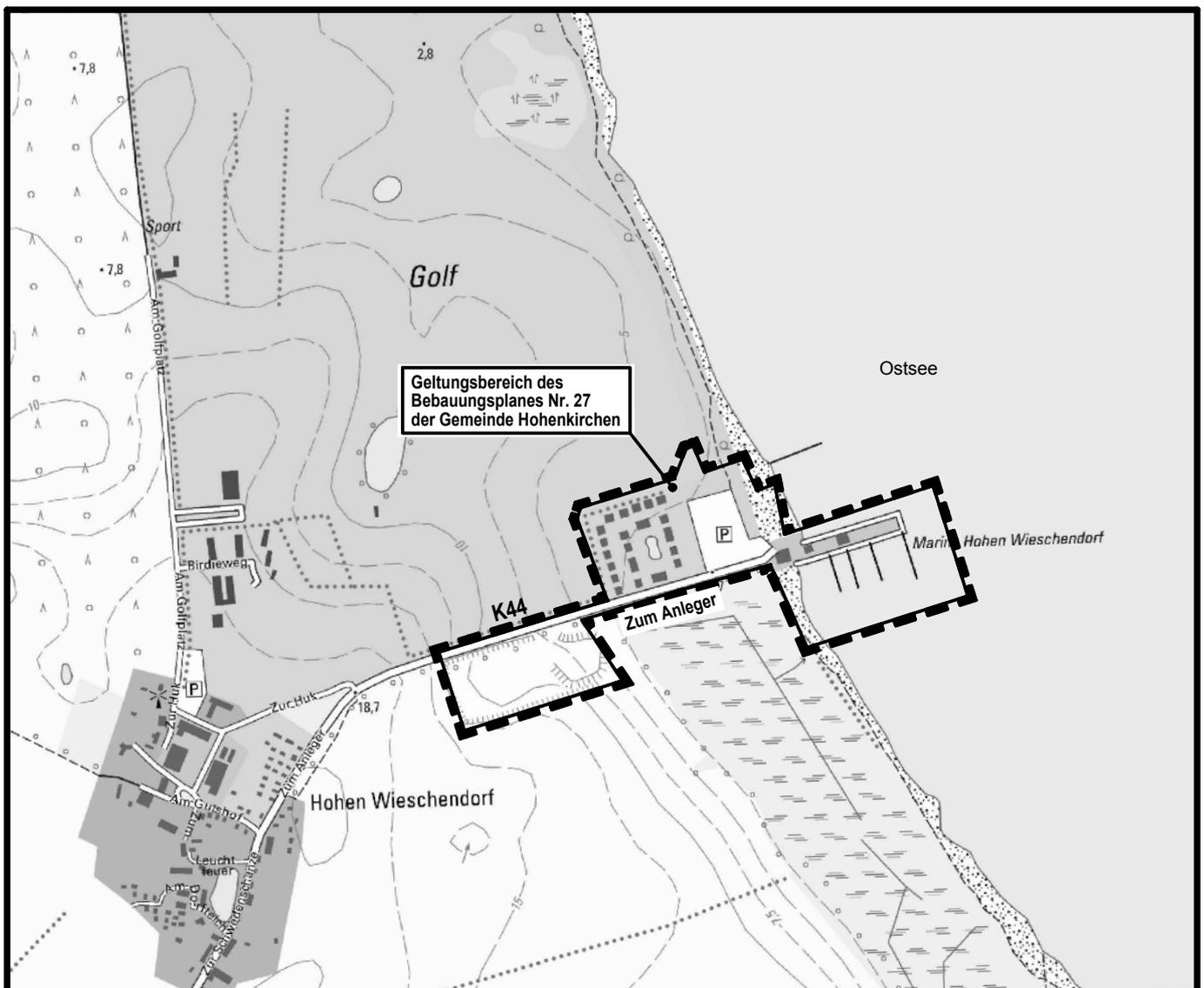
Text-Teil B

Begründung wird zur GV ergänzt

Gutachten wird zur GV ergänzt

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27
 „ANLEGER HOHEN WIESCHENDORF FÜR DAS GEBIET
 DER FERIEHAUSSIEDLUNG UND DES ANLEGERS
 MIT DER MARINA, DEM PARKPLATZ SOWIE
 FLÄCHEN SÜDLICH DER K 44 (EHEMALS PARKHAUS)
 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 31. Mai 2017

**BESCHLUSSVORLAGE
 ENTWURF**

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „ANLEGER HOHEN WIESCHENDORF
FÜR DAS GEBIET DER FERIENHAUSSIEDLUNG UND DES ANLEGERS
MIT DER MARINA, DEM PARKPLATZ SOWIE FLÄCHEN SÜDLICH DER K 44 (EHEMALS PARKHAUS)“
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN**

LAGE AUF DEM LUFTBILD



Ostsee

Golfplatz

Hohen Wieschendorf

K44

Zum Anleger

Sportboothafen

Ostsee



M 1 : 2.000

Planungsstand:
BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

LAGE AUF DEM LUFTBILD

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „ANLEGER HOHEN WIESCHENDORF
FÜR DAS GEBIET DER FERIENHAUSSIEDLUNG UND DES ANLEGRS
MIT DER MARINA, DEM PARKPLATZ SOWIE FLÄCHEN SÜDLICH DER K 44 (EHEMALS PARKHAUS)“
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN**

SO1
FH
GRZ 0,25
GR 4700 m²

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



Planungsstand: 31. Mai 2017

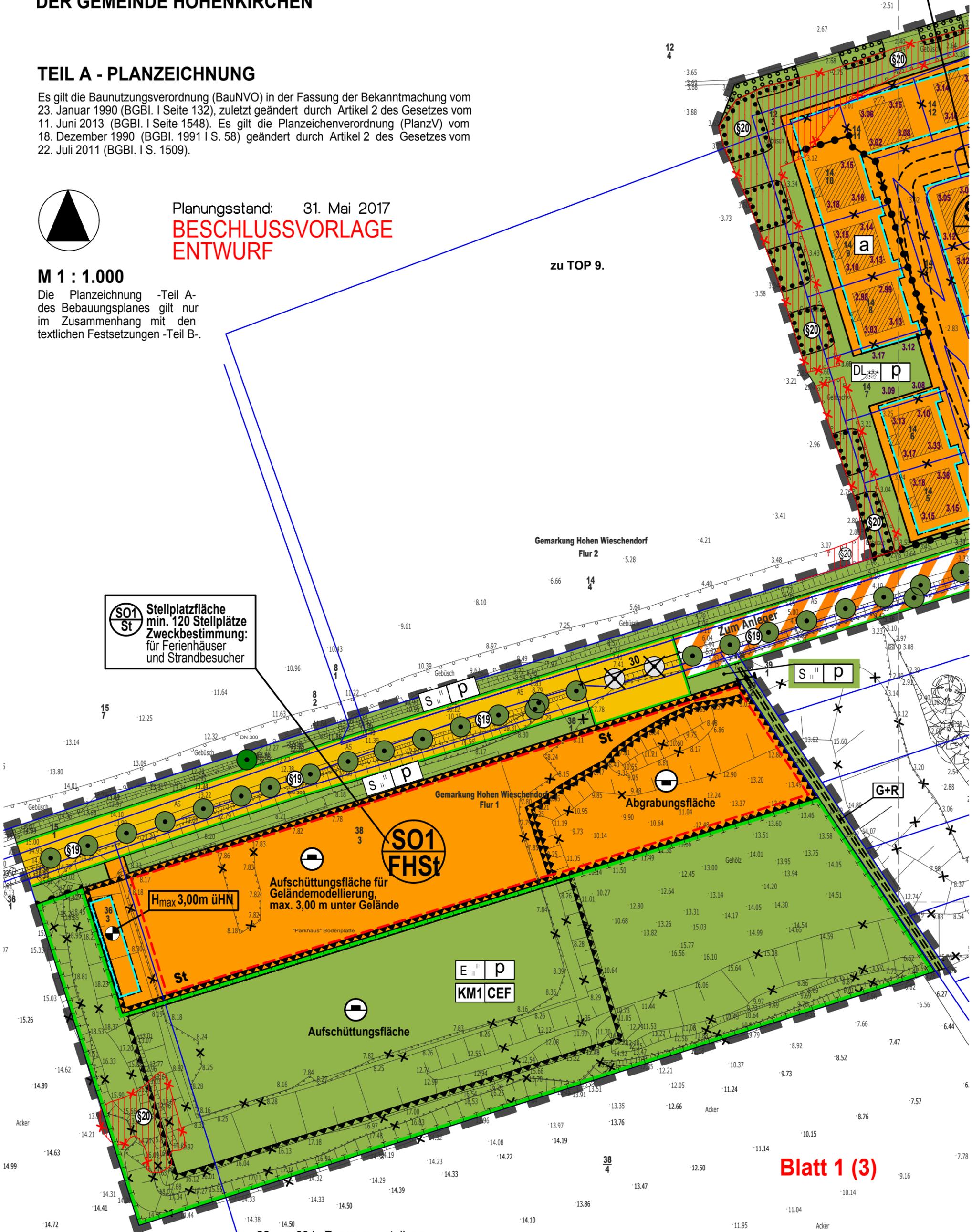
**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

zu TOP 9.

SO1
St
Stellplatzfläche
min. 120 Stellplätze
Zweckbestimmung:
für Ferienhäuser
und Strandbesucher



Blatt 1 (3)

FFH-Gebiet DE 1934-302
"Wismarbuch"

SPA-Gebiet DE 1934-401
"Wismarbuch und Salzhaß"

GFL-R (2,00m) zug.
Allgemeinheit

SO2 St
Stellplatzfläche
200 Stellplätze
Zweckbestimmung:
für Sportboothafen
und Strandbesucher

GFL-R (2,00m)
zug. Anlieger

Gehweg

0,25
00 m²

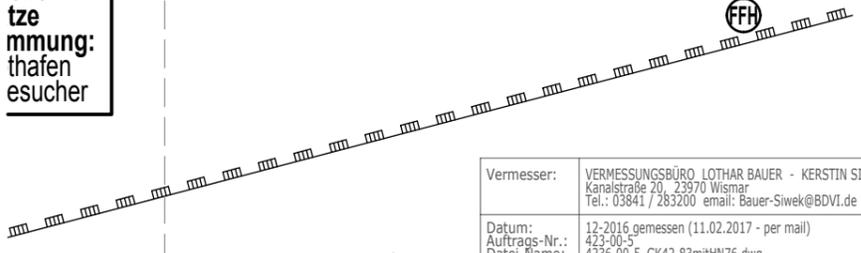


SPA-Gebiet DE 1934-401
"Wismarbuch und Salzhaß"

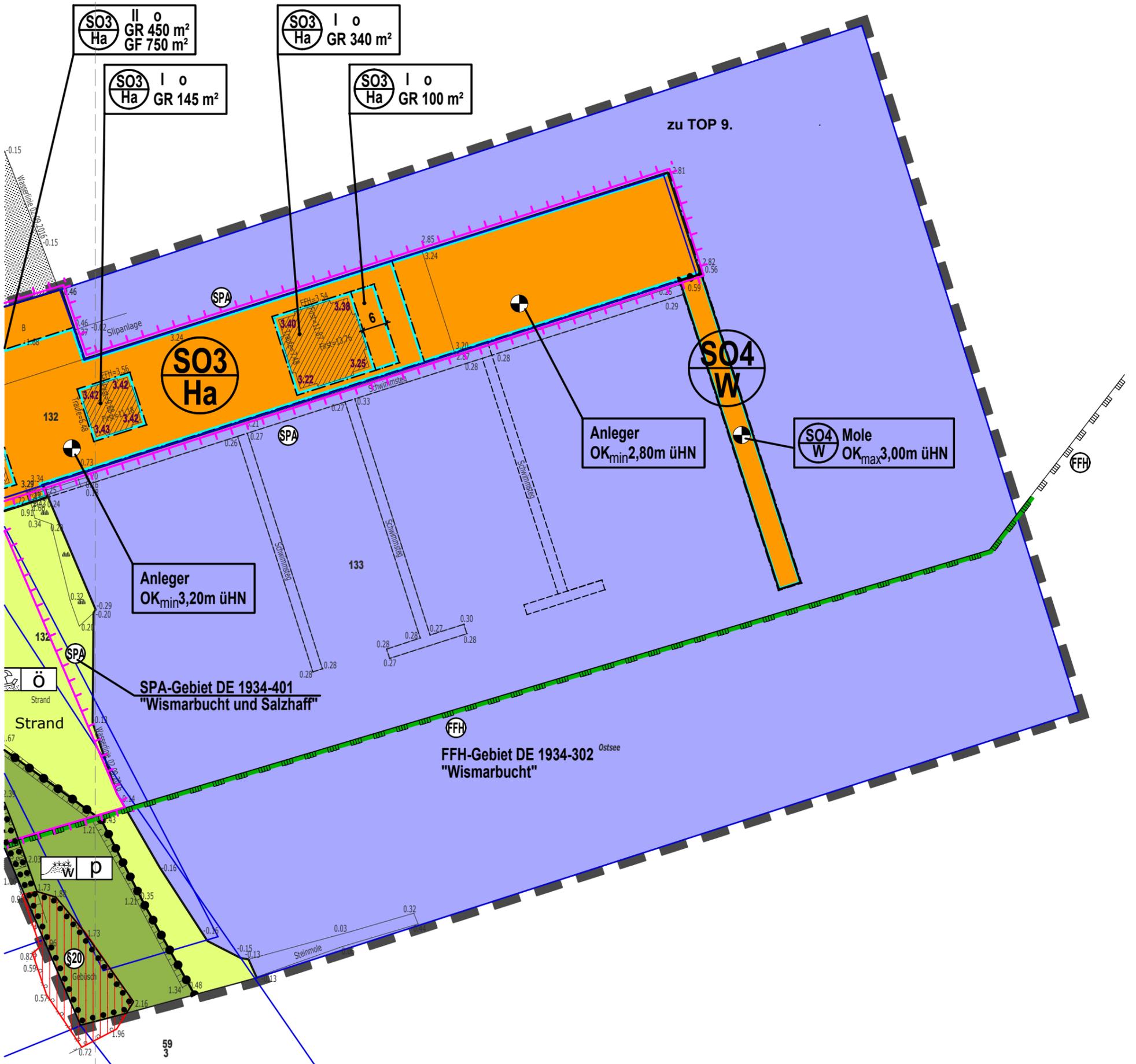
FFH-Gebiet DE 1934-302
"Wismarbuch"

Blatt 2 (3)

che
tze
mmung:
thafen
esucher

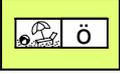


Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO LOTHAR BAUER - KERSTIN SIWEK Kanalstraße 20, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 283200 email: Bauer-Siwek@BDVI.de
Datum:	12-2016 gemessen (11.02.2017 - per mail)
Auftrags-Nr.:	423-00-5
Datei-Name:	4236-00-5_GK42-83mitHN76.dwg
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83
Höhenbezug:	System HN76
Grundlagen:	----



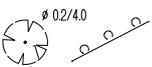
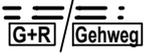
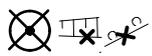
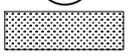
PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 (4) BauNVO) - Ferienhausgebiet	
	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 (4) BauNVO) - Ferienhausgebiet / Stellplätze	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) - Sportboothafen	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) - Stellplätze	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) - Wellenschutzanlage	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 - 19 BauNVO
GR 450m ²	Grundfläche (GR)	
GF 750m ²	Geschossfläche (GF)	
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
OK _{max} 3,00m üHN	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
OK _{min} 3,20m üHN	Oberkante, als Mindestmaß über Bezugspunkt	
 3,00 m	Höhenbezugspunkt, z.B. 3,00 m ü HN76	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich	
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN	§ 9 (1) 17 BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen für Abgrabungen, Zweckbestimmung: Abgrabungsfläche	
	Flächen für Aufschüttung, Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
	Strandfläche, öffentlich	
	Dünenlandschaft, privat	
	Windschutzpflanzung, privat	
	Düne, privat	

Planzeichen	Erläuterungen GRÜNFLÄCHEN	Rechtsgrundlagen § 9 (1) 15 BauGB
	extensiv genutzte Rasenfläche, privat	
	Straßenbegleitgrün, privat	
	Graudüne, privat	
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 (1) 16 BauGB
	Wasserflächen	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, KM (Ausgleichsfläche) mit lfd. Nr. / BE = Bestand, siehe Teil B - Text	§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; CEF - Maßnahmen, siehe Teil B - Text	§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (6) BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	§ 9 (1) 25 BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen BEpflanzungen	
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25b BauGB § 9 (6) BauGB
	Erhaltungsbebot für Bäume	§ 9 (1) 25b BauGB § 9 (6) BauGB
	Erhaltungsbebot für Bäume, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V	
	Erhaltungsbebot für Bäume (Baumreihe), geschützt nach § 19 NatSchAG M-V	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	§ 9 (1) 10 BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V	§ 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - SPA-Gebiet	§ 9 (6) BauGB
	- FFH-Gebiet	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)	§ 9 (1) 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Abfall / Müllbehälter-sammelplatz	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB § 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen	§ 9 (7) BauGB

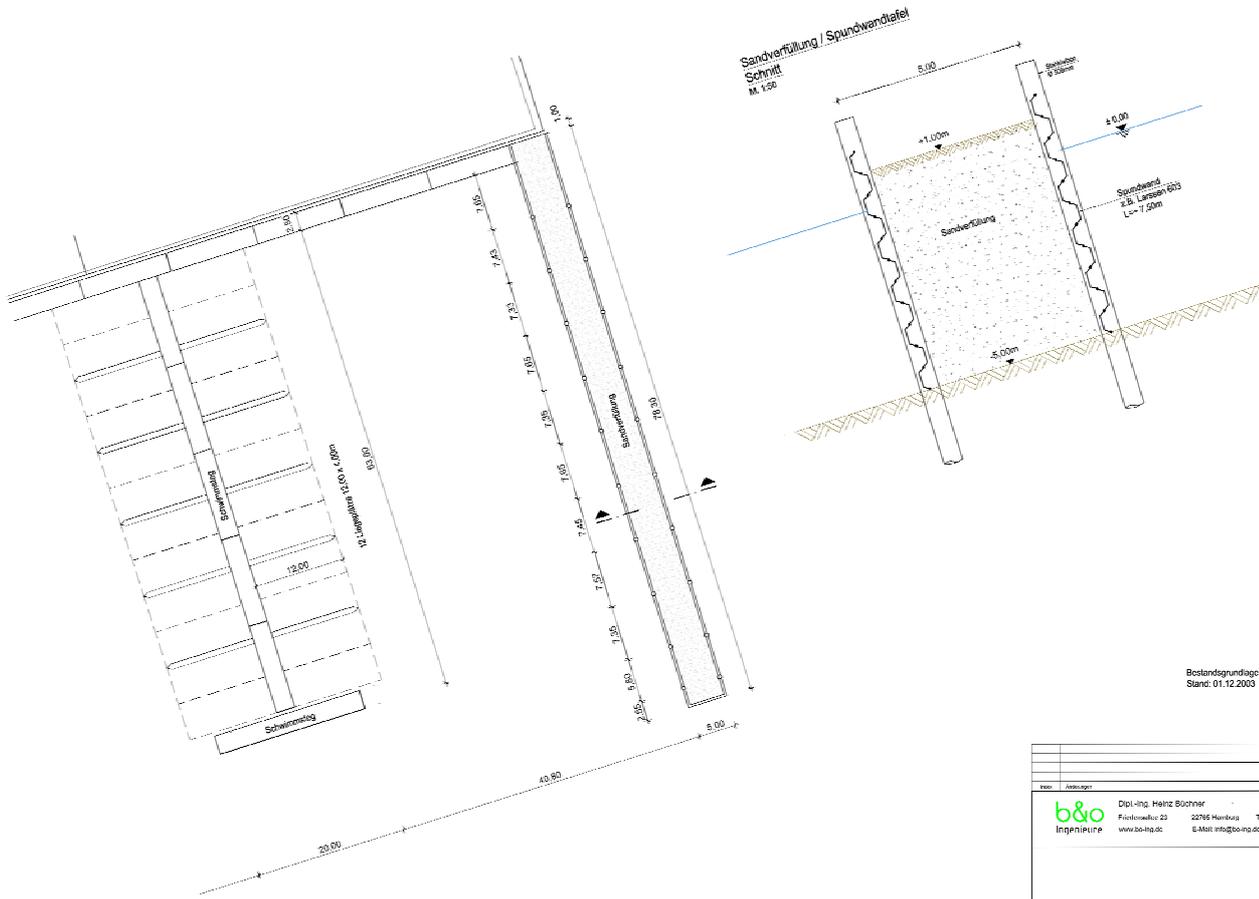
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterungen
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung
	Bemaßung in Metern
	Höhenangabe in Meter üHN 76
	Geh- und Radweg / Gehweg innerhalb Grünflächen
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Flurstücksgrenzen
	künftig entfallende Darstellung, z.B. gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum, Böschung, Gehölz
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Böschung, Gehölz außerhalb des Plansgebietes
	Kennzeichnung des Baugebietes nach lfd. Nr.
	Strandfläche

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Küsten- und Gewässerschutzstreifen 150m gemäß § 29 NatSchAG M-V
	Naturdenkmal (Baum)
	Bestandsgebäude mit Eintrittshöhe in Meter über HN76

Lageplan - Wellenbrecher



Bestandsgrundlage ist übernommen
Stand: 01.12.2003

Name:		Datum:		Name:	
b&o Ingenieure		Dipl.-Ing. Heinz Büchner Fischmarkt 23 www.bo-Ing.de		Dipl.-Ing. Bernd Optmann Tel.: +49 40 200 19 17-0 Fax: +49 40 200 19 17-12 E-Mail: info@bo-Ing.de	
Wellenbrecher Hohen Wieschendorf					
Variante Fangedamm Lageplan und Schnitte					
Nummer:	Blaß:	Dringlichkeit:	10-01-03	Datum:	02.02.2017
gezeichnet:	Manusant	Maßstab:	1:250 / 1:50	Blatt-Nr.:	1705
Skizzengrund:			Anlageplan/Druck:		
Gezeichnet:			Geprüft:		

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 27 ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind für den Bebauungsplan Nr. 27 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
6. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil-B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Klützer Winkel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Hohenkirchen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

.....
Unterschrift

10. Die Gemeinde hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Hohenkirchen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, werden hiermit ausgefertigt.

Hohenkirchen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

13. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "ANLEGER HOHEN WIESCHENDORF FÜR DAS GEBIET DER FERIEHAUSSIEDLUNG UND DES ANLEGERS MIT DER WARINA, DEM PARKPLATZ SOWIE FLÄCHEN SÜDLICH DER K44 (EHEMALS PARKHAUS)" DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K 44 (ehemals Parkhaus)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „ANLEGER HOHEN WIESCHENDORF“ FÜR DAS GEBIET DER FERIENHAUSSIEDLUNG UND DES ANLEGERS MIT DER MARINA, DEM PARKPLATZ SOWIE FLÄCHEN SÜDLICH DER K44 (EHEMALS PARKHAUS) DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiete die der Erholung dienen - Ferienhausgebiet und Ferienhausgebiet/Stellplätze (§ 10 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

1.1.1 Das festgesetzte Sondergebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ dient dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen zu Zwecken der Erholung sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser und Ferienwohnungen. Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die in diesem Beherbergungsgewerbe tätig sind, Anlagen für Ferienhausverwaltung und Energieversorgung der Ferienhäuser sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „SO1 Ferienhausgebiet - Pool“ ist die Errichtung eines Pools gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „SO1 Ferienhausgebiet“ mit dem besonderen Nutzungszweck für Stellplätze sind Stellplätze für das SO1-Gebiet für den Bedarf, der auf Grund der Nutzung verursacht wird, und darüber hinaus für die Nutzung durch Strandbesucher zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet – Stellplätze (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „SO2 Stellplätze“ sind Stellplätze für den Bedarf des Sondergebietes „SO3 Sportboothafen“ und für Besucher des Strandes als Parkplatz herzustellen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet – Sportboothafen (§ 11 BauNVO)

1.3.1 Das festgesetzte Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ dient der Einrichtung eines Sportboothafens. Zulässig sind Gastronomiebetriebe, Verkaufsräume für die touristische Versorgung, Sanitärgebäude, Yachtclubräume sowie bis zu 16 Unterkünfte für Gäste des Sportboothafens (Seglerunterkünfte), Schulungsräume und technische Anlagen, die in einem direkten Zusammenhang mit dem Betrieb des Sportboothafens errichtet werden.

- 1.3.2 In dem festgesetzten Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ darf die Kapazität von 100 Sportbootliegeplätzen nicht überschritten werden.
- 1.3.3 In dem festgesetzten Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ darf die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude maximal 1.035 m² betragen; diese Flächen teilen sich auf für 3 Baufelder mit einer Größe von 450 m², 145 m² und 340 m² zuzüglich Veranda von 100 m².

1.4 Sonstiges Sondergebiet – Wellenschutzanlage (§ 11 BauNVO)

- 1.4.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes für die Wellenschutzanlage (Fangedamm) (SO4/W) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist nur die Errichtung eines Fangedamms (Konstruktion aus Dalben und Spundwänden, die mit Schüttgut aufgefüllt werden kann) zulässig. Bauliche Anbindungen an den vorhandenen Anleger sind zulässig. Zwingend erforderliche Anlagen der Ver- und Entsorgung und sonstige Nebenanlagen, die zum Betrieb der Mole und deren Kennzeichnung erforderlich sind, sind innerhalb des Gebietes zulässig.
- 1.4.2 Die überbaubare Grundfläche in Höhe der Wasseroberfläche darf maximal 480 m² betragen. Die Höhe des Fangedamms, der Dalben darf maximal 2,00 m über HN betragen; die Höhe der Spundwände maximal 1,50 m über HN.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 In dem festgesetzten Sondergebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ darf die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude insgesamt maximal 4.700 m² betragen. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,25.
- 2.2 In dem festgesetzten Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ darf die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude maximal 1.035 m² betragen; diese Flächen teilen sich auf für 3 Baufelder mit einer Größe von 450 m², 145 m² und 340 m² zuzüglich Veranda von 100 m².

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 In dem festgesetzten Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.2 In dem festgesetzten Sondergebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ sind nur Einzel- und Doppelhäuser und Kettenhäuser in offener Bauweise und Kettenhäuser in abweichender Bauweise zulässig. Für Kettenhäuser die in abweichender Bauweise errichtet werden, sind Baulängen über 50 m zulässig, die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

4. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb des Gebietes SO1FH und SO3Ha sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- 4.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Gebieten SO1FH und SO3Ha sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nur Nebenanlagen im Sinne des

§ 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen. Sie dürfen eine Grundfläche von insgesamt 15 m² je Grundstück nicht überschreiten.

5. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

5.1 Innerhalb des Sondergebietes SO1 mit der Zweckbestimmung Stellplätze sind im östlichen Teil Abgrabungen für Geländemodellierungen mit einer maximalen Tiefe von 3,00 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Für die Bemessung werden konkrete Höhenangaben für das Geländeniveau angegeben.

Innerhalb des Sondergebietes SO1 mit der Zweckbestimmung Stellplätze sind Aufschüttungen für Geländemodellierungen bis zu einer Höhe, die maximal 3,00 m unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen darf zulässig. Die Höhenlage des natürlichen Geländeniveaus wird durch Höhenangaben vorgegeben.

5.2 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung extensive Wiesenflächen südlich des Sondergebietes SO1 mit der Zweckbestimmung Stellplätze sind Aufschüttungen zur Herstellung des natürlichen Geländeverlaufs bzw. der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

6. FLÄCHEN MIT BESONDEREN BAULICHEN VORKEHRUNGEN UND SICHERHEITSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

6.1 Die Fundamente sind so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen werden kann. Die Fußbodenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist mindestens auf 3,50 m über HN 76 festzusetzen. In Höhe des Erdgeschosses ist ein Ringanker einzubauen. Die Gebäude müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m über HN 76 eine Anböschung erhalten, die den Wellenauflauf kehren kann.

6.2 Die Räume unterhalb von 3,50 m über HN 76 dürfen nur als Garagen, Müll- und Lagerräume genutzt werden und dürfen keine Fensteröffnungen oder Scheiben aufweisen in diesem Bereich. Die Türen bzw. Tore müssen flutsicher sein. Die Wände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Auf Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet. Hierfür wird eine eigene und selbstständig geltende Gestaltungssatzung festgelegt.

III. GRÜNFLÄCHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE, WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.1 öffentliche Grünfläche – Strandfläche
(wird für den Entwurf ergänzt)
- 1.2 private Grünfläche – Dünenlandschaft
(wird für den Entwurf ergänzt)
- 1.3 private Grünfläche – Windschutzpflanzung
(wird für den Entwurf ergänzt)
- 1.4 private Grünfläche – Düne
(wird für den Entwurf ergänzt)
- 1.5 private Grünfläche – extensiv genutzte Rasenfläche
(wird für den Entwurf ergänzt)
- 1.6 private Grünfläche – Straßenbegleitgrün
(wird für den Entwurf ergänzt)
- 1.7 private Grünfläche – Graudüne
(wird für den Entwurf ergänzt)

2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.1 bereits erfolgte interne Kompensationsmaßnahme (KM BE):
Die auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensiv genutzte Rasenfläche“ festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den Flurstücken 13/3 und 13/5, der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf sind die angepflanzten 19 Schwedische Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*) dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen. Die angelegte Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten und durch eine extensive Mahd (max. 2 Mal jährlich) zu pflegen. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.
- 2.2 interne Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1)
Die auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensiv genutzte Rasenfläche“ festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den Flurstücken 36/1, Flur 1 sowie 38/1, Flur 1 (hier im südlichen Bereich) in der Gemarkung Hohen Wieschendorf ist als eine extensiv bewirtschaftete, artenreiche Frischwiese mit Entwicklungsziel basenreicher Magerrasen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist durch den Auftrag einer ca. 5 cm starken Mittelsand- bis Grobkiesschicht abzumagern. Für die Ansaat des Magerrasens ist eine Regiosaatgutmischung (RSM) für basenreiche Magerrasen für frische bis trockene

Standorte zu verwenden. In den ersten 5 Jahren ist zweimal jährlich im August und Oktober eine Mahd durchzuführen. Ab dem 6. Jahr ist einmal jährlich eine Mahd durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Mahd mit Schlegelmulcher ist zum Schutz der Zauneidechse untersagt. Vor der Mahd sind Zauneidechsen zu verscheuchen und während der Mahd auf diese zu achten. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Auf der Fläche ist die Anlage von drei Holz-Lesesteinhaufen mit südlich vorgelagerter Sandlinse zulässig. Eine Beschattung ist zu vermeiden.

2.3 interne Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs, 1 Nr. 20 BauGB ist im südöstlichen Bereich des Flurstücks 12/4 der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf ein Feldgehölz von 420 m² mit einem 5 m breiten Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Verband von 1,2 x 1,2 cm (Sträucher) bis 1,5 x 1,5 cm (Bäume) zu pflanzen. 10 bis 30 % der Anpflanzfläche ist der Sukzession zu überlassen. Es sind 5 Bäume zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen.

Das Feldgehölz ist aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen. Folgenden Arten und Pflanzqualitäten sind für die Anpflanzungen zu verwenden:

- Bäume 1. und 2. Ordnung: Heister, Höhe 150/175, 2xv.
- Sträucher: 80/100 cm, 2xv.

- Bäume 1. und 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Birke (*Betula pendula*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*).
- Sträucher
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Zweigrieffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Eingrieffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Sal-Weide (*Salix caprea*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

2.4 interne Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs, 1 Nr. 20 BauGB an der südöstlichen Grenze des Flurstücks 12/4, Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf ist auf einer Fläche von 535 m² ein Kleingewässer als Laichhabitat für Amphibien herzustellen. Die freie Wasserfläche umfasst mindestens 100-150 m². Es ist mit einem Tiefwasserbereich von mindestens 1,10 m und einer Flachwasserzone anzulegen. Die Flachwasserzone ist durch eine Schwelle zum Tiefenwasserbereich abzugrenzen. Die Nordseite ist mit einem flach auslaufenden Ufer mit einem Böschungsanstieg von 1:3 bis 1:5, andere Böschungen sind je nach Bodenart mit einem Anstieg von 1:2 bis 1:3 anzulegen. Der Bodenaushub ist außerhalb der Sonnenzone im Norden und Westen des Gewässers als Wall aufzuschütten und locker

mit 3 Strauchgruppen aus je 3 Stück heimischen, dornenreichen Gehölzen zu bepflanzen. Eine Beschattung des Gewässers ist zu vermeiden. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Sträucher: 80/100 cm, 2xv.

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Weißdorn (*Crataegus spec.*),
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).

2.5 Maßnahme zum Artenschutz – Gehölzschnitt

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

2.6 Maßnahme zum Artenschutz/Natura 2000 – Flächenberäumung

Die Beräumung von Gehölzen, Ackerflächen, Grünland und Ruderalfluren hat im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der genannten Zeiträume begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Sollte eine Einhaltung der Ausschlusszeiten nicht möglich sein, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.

Während der Bautätigkeiten aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen. Ein Ausnahmeantrag zum Verbot der Entnahme von Tieren ist unmittelbar nach Einsetzung der ökologischen Baubegleitung durch das beauftragte Artenschutzbüro bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Rodung und Beräumung der Erdhalde am Parkplatz an der K44 hat im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 30. März zu erfolgen.

Die Bauarbeiten am Anleger im wasserseitigen Bereich sind außerhalb der Rastzeiten im Winterhalbjahr im Zeitraum vom 1. Mai bis 30. September durchzuführen.

2.7 Maßnahme zum Artenschutz/Natura 2000 – Beleuchtung

Für die Ferienhausanlage und Werbetafeln ist auszuschließen, dass die Beleuchtung auf offenes Wasser abstrahlt. In den Himmel Strahlende starke Scheinwerfer, unbewegliche und bewegliche, sind unzulässig.

Auf dem Anleger sind LED- oder Natriumdampflampen einzusetzen. Es ist sicherzustellen, dass die Beleuchtung nicht auf offenes Wasser abstrahlt, Lichtpunkte an der Außenbeleuchtung niedrig gehalten werden und die Lichtabstrahlung von Gebäuden minimiert wird. Die Fenster der Häuser auf dem Anleger sind durch die entsprechende Wahl der Scheiben (getönt oder zusätzlich Jalousien) abzdunkeln.

Zwischen Anfang September und Ende April muss die Lichtabstrahlung aus den Gebäuden auf ein unvermeidliches Maß reduziert werden.

Die Bauarbeiten sind im Tagesbetrieb auszuführen. Die Baustellenbeleuchtung ist auf ein zulässiges Mindestmaß zu reduzieren. Es sind nur Mastleuchten mit nach unten abstrahlende Lichtkörper zulässig.

- 2.8 Maßnahme zum Artenschutz – Fledermausersatzquartiere
An den Gebäuden des Sondergebietes Ferienhausgebiet sind 5 Stück künstliche Fledermaus-Ersatzquartiere als Kästen, Bausteine oder Paneele anzubringen. Die Abstimmung über die konkret zu verwendenden Ersatzquartiere erfolgt mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.
- 2.9 Maßnahme zum Artenschutz - Ersatzquartiere für gebäudebrütende Vogelarten
An den Gebäuden des Sondergebietes Ferienhausgebiet sowie auf dem Anleger sind künstliche Ersatzquartiere für gebäudebrütende Vogelarten in folgenden Anzahlen anzubringen:
2 Stück Bachstelzenquartiere,
4 Stück Hausrotschwanzquartiere,
10 Stück Haussperlingquartiere,
44 Stück Mehlschwalbenquartiere.
Die Abstimmung über die konkret zu verwendenden Ersatzquartiere erfolgt mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Die Lage der künstlichen Nistplätze wird durch fachkundiges Personal bestimmt und dem Vorhabenträger sowie der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt. Eine fachliche Abnahme der Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch den Vorhabenträger und die zuständige untere Naturschutzbehörde. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahme muss in der auf die Abbrucharbeiten/Flächenberäumung folgenden Brutperiode gegeben sein.
- 2.10 Die Kompensationsmaßnahme KM1 dient als Ersatzhabitat für die Zauneidechse und dient anteilig als Ersatz von Nahrungshabitaten für die Sperbergrasmücke.
- 2.11 Die Kompensationsmaßnahme KM3 dient als Ersatz-Laichgewässer für Amphibien.
- 2.12 Maßnahme Natura2000 - Feuerwerk und Licht-/Lasershows
Der Einsatz von Feuerwerk und Licht-/Lasershows (Skybeamern) im Rahmen von Veranstaltungen im Bereich des Anlegers ist nicht zulässig.
- 2.13 Maßnahme Natura2000 - Schallwirkung
Für die Herstellung des festen Wellenbrechers ist eine geräuscharme Einbringungstechnik anzuwenden. Rammarbeiten sind unzulässig.

3. WASSERFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
(wird für den Entwurf ergänzt)

4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die Anpflanzungen auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume 2. und 3. Ordnung: Heister, Höhe 150/175, 2xv.
- Sträucher: 80/100 cm, 2xv.

Pflanzliste:

Bäume 2. und 3. Ordnung:

Feldahorn (*Acer campestre*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Winterlinde (*Tilia cordata*).

Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),
Hunds-Rose (*Rosa canina*).

5. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. BELANGE DER BUNDESWEHR

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilte mit, dass die Bundeswehr betroffen ist, aber keine Einwände/ Bedenken zu dem Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter hat. Bei Überschreitung einer Höhe baulicher Anlagen von über 30, 00 m sind die Unterlagen zur Prüfung beim Bundesamt vorzulegen.

3. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Lage der Festpunkte wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsnetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObUI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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.

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaf belastet ist.

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu

kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen

4. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

5. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

6. SCHIFFFAHRT

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf- Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach Bundeswasserstraßengesetz § 31 (WaStrG) erforderlich. Wer eine Bundeswasserstraße benutzen oder Anlagen in, über oder unter einer solchen Wasserstraße oder an ihrem Ufer errichten, verändern oder betreiben will, hat dies dem zuständigen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt gemäß § 31 (2) WaStrG anzuzeigen.

7. EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Externe Kompensationsmaßnahme (eKM)

Im nördlichen Bereich des Golfplatzes auf dem Flurstück 2/2 der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf ist eine vierreihige Baumhecke, auf einer Länge von 178 m, mit beidseitigem Saumbereich von je 1,00 m anzulegen. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 6,50 m. Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand von 1,20 m und einem Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Gehölze in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Alle 10 m ist ein Einzelbaum zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Die Baumhecke ist aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen. Für die Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

- Bäume 2. Ordnung: Heister, Höhe 150/175, 2xv.
- Sträucher: 80/100 cm, 2xv.

- Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*).

- Sträucher: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Gewöhnliche Trauben-Kirsche (*Padus avium/ Prunus padus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von geschützten Bäumen gemäß § 19 NatSchAG M-V wird eine Ausgleichspflanzung im Zusammenhang mit der Anlage der Baumhecke (externe Kompensationsmaßnahme) außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich des Golfplatzes gepflanzt.

Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den geschützten Bäumen gemäß § 19 NatSchAG M-V im Bereich der geplanten Wendeanlage sind im Zusammenhang mit der Anlage der Baumhecke (externe Kompensationsmaßnahme) außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich des Golfplatzes umzusetzen.
(*Der erforderliche Kompensationsbedarf wird für den Entwurf ergänzt.*)

Externe Maßnahme zum Artenschutz - Ersatz von Bruthabitaten für Sperbergrasmücke

Westlich der Härrwisch entlang geplanten Weges auf dem Flurstück 8 und 11 der Flur 2 in der Gemarkung Beckerwitz sind 5 Strauchgruppen aus je 3-5 Stück im Dreiecksverband mit jeweils 1 m Pflanzabstand auf der Fläche verteilt anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Sträucher: 80/100 cm, 2xv:
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Hundsrose (*Rosa canina*),
 Weißdorn (*Crataegus spec.*).

Ökopunkte

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird in entsprechender Höhe über den Erwerb von Ökopunkten von der Landesforst M-V aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ kompensiert.
(*wird für den Entwurf konkretisiert*)

8. EXTERNE MAßNAHMEN NATURA 2000

Die gemäß FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das GGB (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung) „Wismarbucht“ und für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ empfohlene Maßnahmen sind umzusetzen.

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/17/11617			
Federführend: Bauwesen		Status:	öffentlich		
		Datum:	23.05.2017		
		Verfasser:	Carola Mertins		
Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"					
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde					
Beratungsfolge:					
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung	
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen					

Sachverhalt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, in Ergänzung der schon bestehenden Wohnsiedlung, ein Einfamilienhausgebiet zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets.

Beschlussvorschlag:

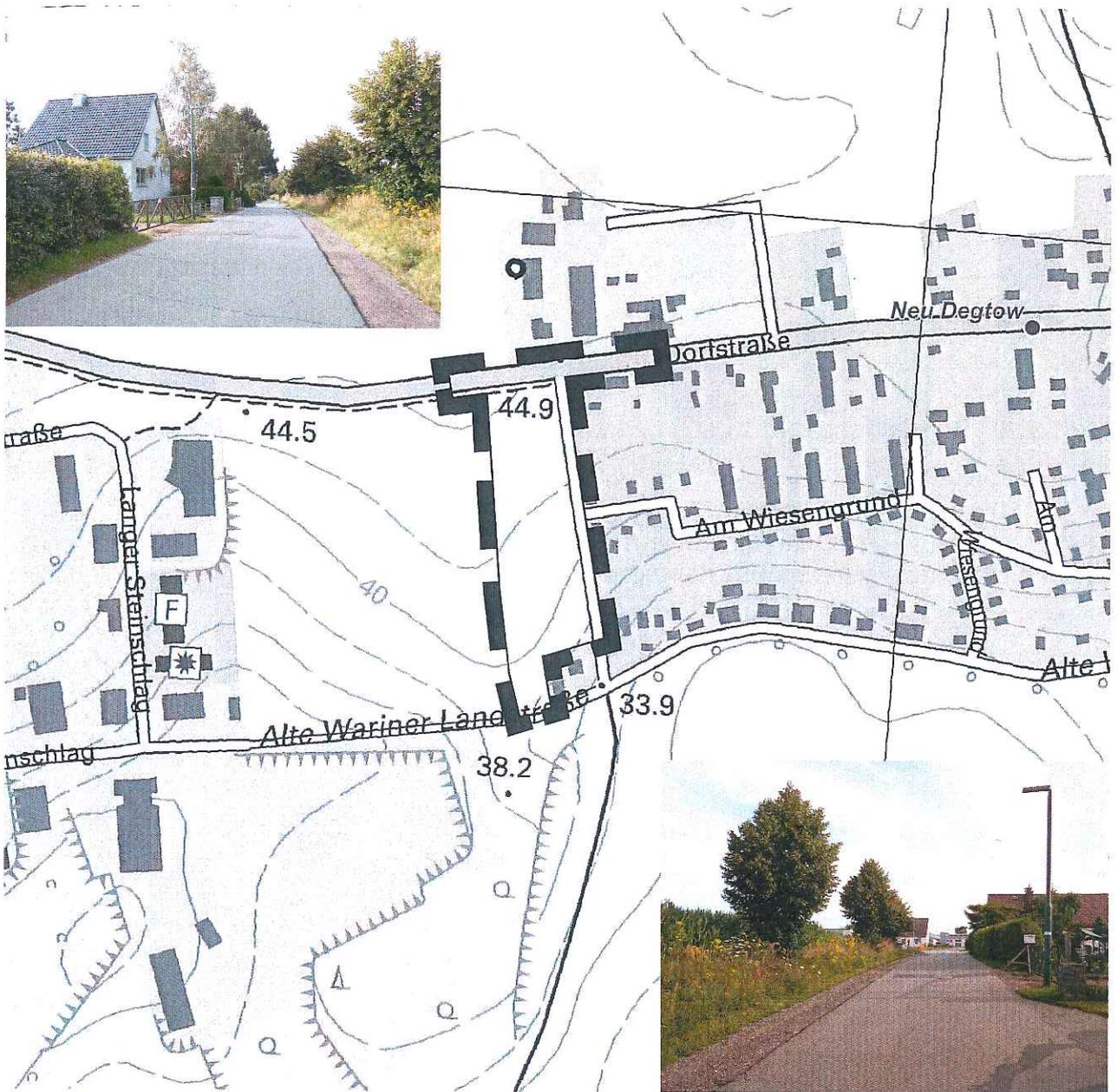
Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen beschließt zur Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Hohenkirchen werden durch diese Planungen nicht berührt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Geltungsbereich
Originalunterlagen Protokollant



STADT GREVESMÜHLEN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

begrenzt im Norden durch den Verlauf der B 105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße "Langer Steinschlag" und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 11.04.2017

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/17/11619	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 23.05.2017
		Verfasser: Carola Mertins	
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet "Zum Sägewerk" der Stadt Grevesmühlen und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen			

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 sowie die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet südlich des Bahndammes, westlich der Rehnaer Straße und nördlich der Gärten der Wohnbebauung an der Burdenowstraße beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für die Flächen des ehemaligen Sägewerkes und der sich südlich anschließenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches und für die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet für den östlichen Teil des Plangebietes bis zur Rehnaer Straße geschaffen werden. Die Erschließung des geplanten knapp 10 ha großen Wohngebietes soll über eine neue Anbindung von der Rehnaer Straße erfolgen.

Parallel wird der Flächennutzungsplan mit der 4. Änderung angepasst.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet "Zum Sägewerk" der Stadt Grevesmühlen und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Hohenkirchen werden durch diese Planungen nicht berührt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

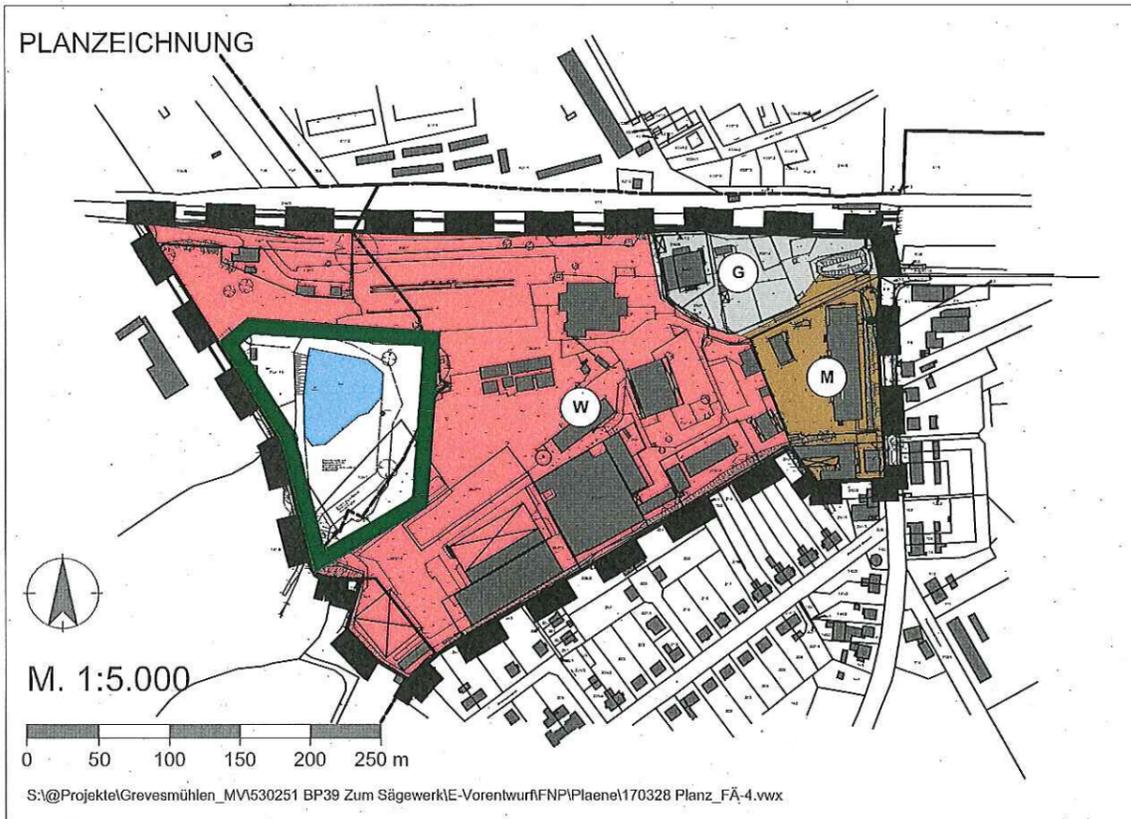
Anlagen:

Geltungsbereich

Originalunterlagen Protokollant

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT GREVESMÜHLEN "ZUM SÄGEWERK"

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Gemischte Bauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Gewerbliche Bauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR
DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.7 BauGB)

Wasserflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
4. Änderung des Flächennutzungsplanes

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT GREVESMÜHLEN "ZUM SÄGEWERK"

BEARBEITUNGSPHASE: VORENTWURF	PROJEKT-NR.: 071057	PROJEKTBEARBEITER: ESCOSURA
MASSSTAB: 1:5.000	GEZEICHNET: SCHIBISCH	DATUM: 27.03.2017

PLANERGRUPPE

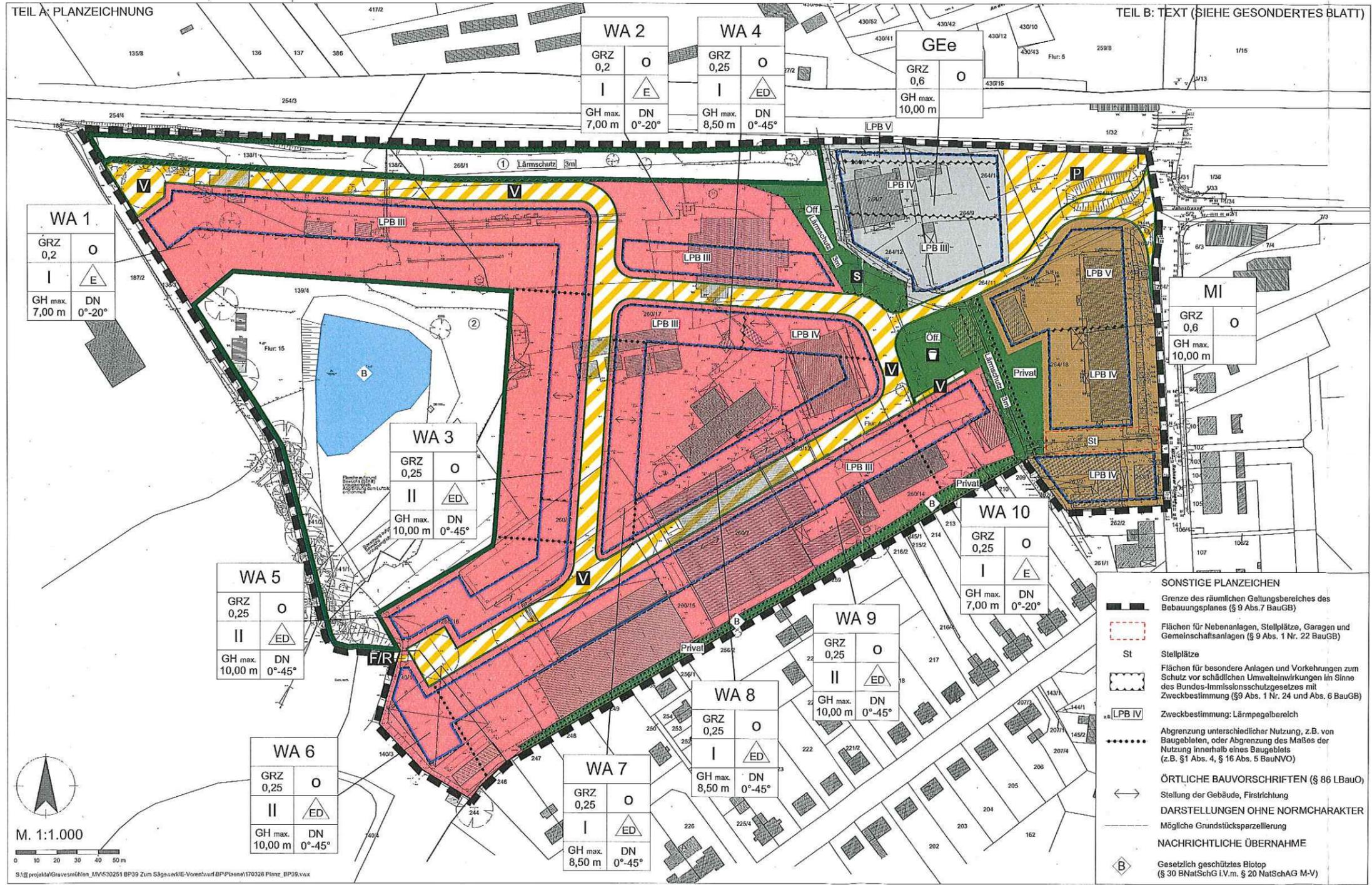
STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe | 04821.662.80 | post@ac-planergruppe.de | www.ac-planergruppe.de
Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg | 040.4232.6444 | post@ac-planergruppe.de

SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "ZUM SÄGEWERK"

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. der Gemeinde für den Bereich bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 9	Art der baulichen Nutzung mit Zuordnungsnummer
GRZ 0,25	O
II	ED
GH max. 10,00 m	DN 0°-45°
Grundflächenzahl	Offene Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse	Einzel-/Doppelhäuser zulässig
max. zulässige Gebäudehöhe	zulässige Dachneigung

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE
(§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- P** Öffentliche Parkfläche
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- F/R** Fuß-/ und Radweg

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Schutzgrün
- Spielplatz
- Private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Wasserflächen

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zuordnungsflächen mit Nummer, siehe textl. Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- St** Stellplätze
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO)
- Stellung der Gebäude, Firstrichtung
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Mögliche Grundstücksparzellierung
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchAG M-V)

SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "ZUM SÄGEWERK"

BEARBEITUNGSSTADIUM: VORENTWURF	PROJEKT-NR.: 530251	PROJEKTLEITENDER: ESCOSURA
MASSSTAB: 1:1.000	GEZEICHNET: BULS	DATUM: 28.03.2017

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe | 04821.682.80 | www.ac-planergruppe.de
Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg | 040.4232.6444 | post@ac-planergruppe.de

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/17/11545	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 02.05.2017
		Verfasser: Robert Kieslich	
Antrag auf Ausnahme/Befreiung von gestalterischen Festsetzungen des B-Planes Nr 1. Wahrstorf			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen			

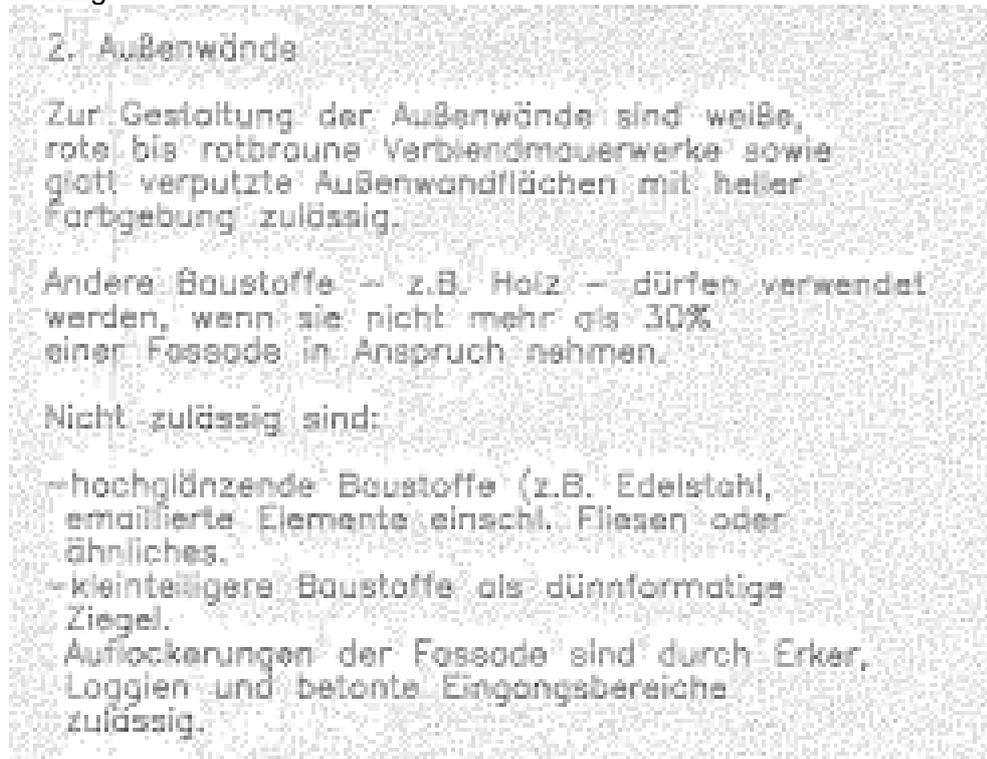
Sachverhalt:

Der Bauherr hat einen Antrag auf Ausnahme und Befreiung von den gestalterischen Festsetzungen im B-Plan Gebiet Nr. 1 in Wahrstorf eingereicht. Die Gemeinde kann über diese gestalterischen Festsetzungen entscheiden.

Auszug aus Antragsunterlagen:

2. Bei Antrag auf Vorbescheid	
Bezeichnung der Frage/n, über die im Vorbescheid zu entscheiden ist	Wir erbitten die Freigabe für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer nahezu 100% Holzfassade. Die Farbgebung vom Holz wäre in rot.

Auszug aus B-Plan Nr.1



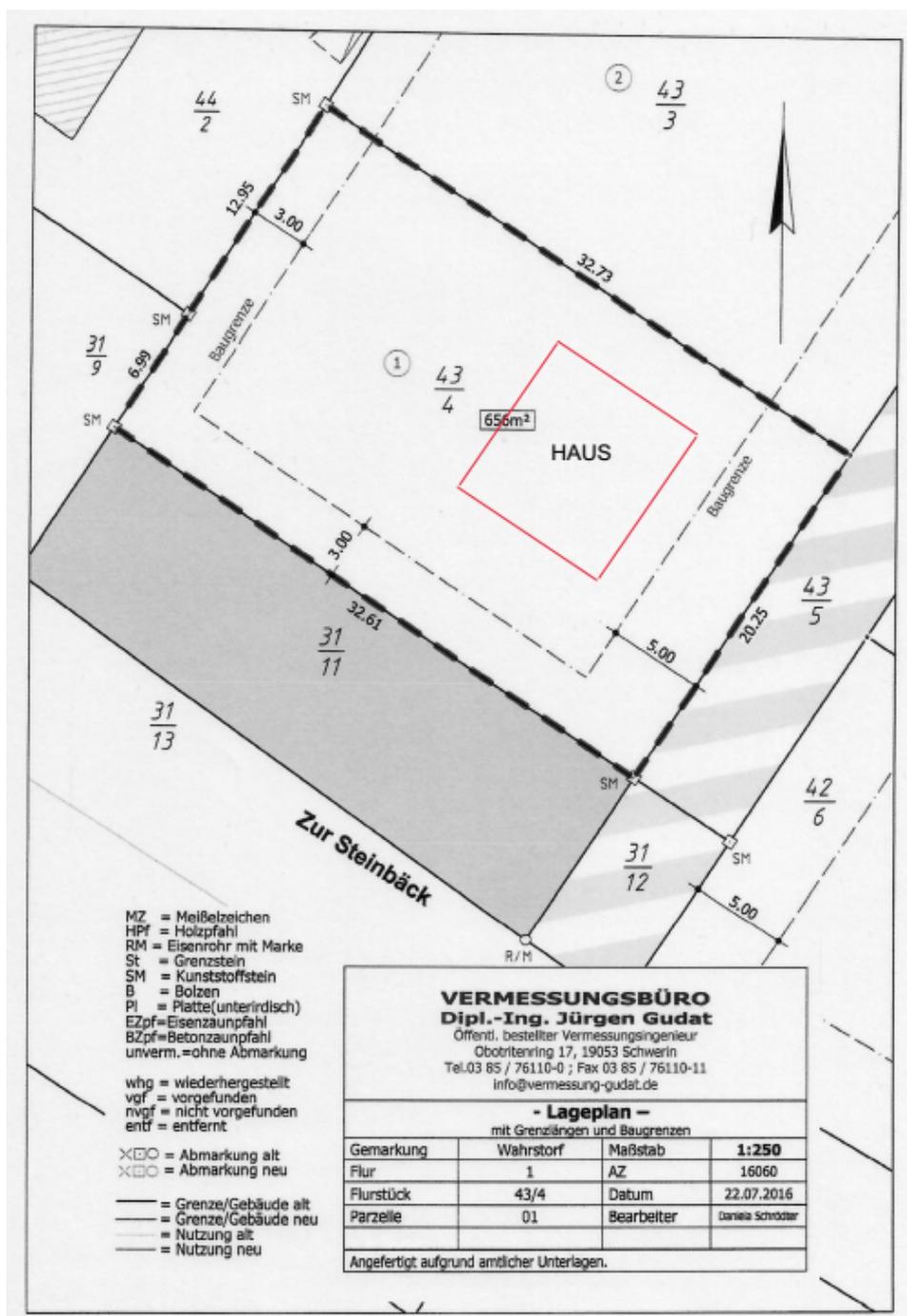
Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister der beantragten Abweichung/Befreiung zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 43/4, Flur 1, Gemarkung Wahrstorf, Zur Hasenkuhle zu versagen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:



Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/17/11567	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 08.05.2017
		Verfasser: Robert Kieslich	
Verbindungsweg zwischen Zierow und Hohen Wieschendorf Grundsatzbeschluss			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
			Enthaltung

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen hat die Abstimmung mit der Gemeinde Zierow bezüglich der Herstellung eines gemeinsamen Weges gesucht. Es wurden mehrere Möglichkeiten zur Herstellung eines Weges geprüft und untersucht. In der Gemeinde Hohenkirchen ist beabsichtigt im Bereich an der Härrwisch, zwischen Härrwisch und der Ostsee auf den strandseitigen Weg zu verzichten. Durch Neugestaltung einer Wegeverbindung soll den Anforderungen an die Natura 2000-Schutzgebietskulisse Rechnung getragen werden. Hierfür ist der Ausbau des Wegeabschnittes 1.1 auf dem Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt.

Für den Bereich der Gemeinde Zierow wären die Neubauabschnitte 1.2, 2.1, 2.3.1 sowie 2.3.2 zu betrachten. Ausbauabsichten würden für den Abschnitt 2.2 entsprechend erforderlich werden.

Im Sinne eines Gemeindeverbundes bzw. Gemeindeverbindungsweges ist eine gemeinsame Durchführung der Maßnahme vorgesehen.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Zierow soll es weiterhin bei einer Nutzung des Strandweges verbleiben. Ein Ausbau unmittelbar am Strand wurde jedoch unter Berücksichtigung der Anforderungen des Küstenschutzes zurückgestellt. Durch Überflutungen wird es immer wieder zu Einflussnahme bzw. Veränderungen am Weg kommen.

Deshalb sind auch bei dem Ausbau des Abschnittes 2.3.1, der ständigen Überspülungen ausgesetzt sein wird, mit besonderen Maßnahmen zu rechnen. Hier wird nicht nur eine einfache Wegebefestigung auf vorhandener Fläche sondern ein technisches Bauwerk ggf. durch Aufständierungen vorzusehen sein. Die dafür erforderlichen Abstimmungen sollen im Zusammenhang mit der Bewertung des Gesamtprojektes geführt werden.

Zunächst soll über die grundsätzliche Entscheidung der Errichtung eines neuen gemeindeverbindenden Weges entschieden werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beabsichtigt den gemeinsamen Wegeausbau zwischen Zierow und Hohen Wieschendorf als Verbindung zwischen der Gemeinde Hohenkirchen und der Gemeinde Zierow zu fördern.

Hierfür ist die Vorgehensweise unter Berücksichtigung erster Erkenntnisse der Umweltprüfung als Grundlage zu legen. Ausbauabsichten für die Abschnitte 1.2, 2.1, 2.2, 2.3.1 und 2.3.2 sind zu präzisieren. Weitere Entscheidungen sind davon abhängig zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

derzeit nicht bekannt

Anlagen:

Übersichtsplan

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/17/11586	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 16.05.2017
		Verfasser: Sandra Pettkus	
Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB und § 173 BauGB			
Vorhaben: Erweiterung eines Einfamilienhauses, Nutzungsänderung eines Ferienhauses zu einem Wohnhaus			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen			

Sachverhalt:

Es wird der Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren (§63 LBauO MV) zur Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes (Wohnraumerweiterung /Abriss + Neubau) sowie die Nutzungsänderung eines Ferienhauses zu einem Wohnhaus gestellt. Hierzu soll ein vorhandener Gebäudeteil abgerissen und mittels massiven Anbaus zu Wohnzwecken neu aufgebaut werden.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, ist jedoch Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beckerwitz. Insofern erfolgt eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Nach Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Dorfgebiet im Sinne des § 5 Abs.2 (3) BauNVO – sonstige Wohngebäude. Diese Art der Nutzung entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Das geplante Maß der Nutzung entspricht ebenfalls der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag auf Erweiterung eines Einfamilienhauses sowie der Nutzungsänderung eines Ferienhauses zum Wohnhaus, Flurstück 75/6, Flur 2, Gemarkung Beckerwitz herzustellen. Das Ersuchen nach § 145 BauGB und nach § 173 BauGB entfällt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Auszug Antrag

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/17/11587	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 16.05.2017
		Verfasser: Sandra Pettkus	
Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB und § 173 BauGB			
Vorhaben: Voranfrage: Neubau eines Carports			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen			

Sachverhalt:

Es wird die Voranfrage gestellt auf dem Flurstück 32/1, Flur 1, Gemarkung Jassewitz ein vorhandenes Carport rückzubauen und an gleicher Stelle ein neues Carport zu errichten.

Die Festsetzungen des B-Plan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Gramkow sehen Gebäude mit einer Dachneigung von 45°-55° vor. Mit dem vorliegenden Antrag wird eine Befreiung von den Festsetzungen, hinsichtlich einer Reduzierung der Dachneigung auf 25°, beantragt. Die Positionierung von Nebengebäuden auf den Flurstücken ist im B-Plan nicht explizit festgelegt. Somit sind Nebengebäude auch außerhalb der festgesetzten baugrenzen zulässig.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

Nach § 31 Abs.2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit,, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen, das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB für das Vorhaben: Voranfrage: Neubau eines Carport auf den Flurstücken 32/1, Flur 1, Gemarkung Jassewitz zu versagen. Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des B-Plans Nr.1. Dem Antrag auf Befreiung von den B-Plan Festsetzungen, hinsichtlich der Reduzierung der Dachneigung auf 25°DN wird versagt.

Das Ersuchen nach § 145 BauGB und nach § 173 BauGB entfällt.

Finanzielle Auswirkungen:

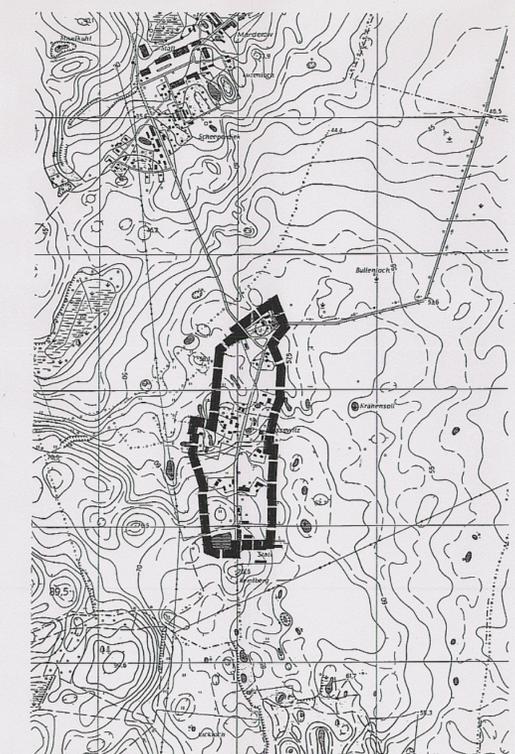
keine

Anlagen:

Auszug Antrag



Übersichtsplan M 1:10000



Teil B Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung vom 23. Januar 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 5 BauNVO)
 (1) In den festgesetzten Dorfgebieten sind Anlagen für örtliche Verwaltungen und Tankstellen nicht zulässig, Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 (1) Die Trauthöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dach) darf 4,0 m nicht überschreiten.
 (2) Die Dachneigung muß bei Haupt- und Nebengebäuden 45-55 Grad betragen.
 (3) Bei der Ermittlung der Geschößfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 (1) Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, daß die maximale Baukörperlänge 30 Meter und die minimale Baukörperlänge bei Hauptgebäuden mit 10 Meter festgesetzt wird.

4. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 (1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o.ä. sind so sparsam zu versiegeln, daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.
 (2) Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verrieseln oder einer weiteren Verwendung zuzuführen.

5. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 (1) Die festgesetzten Grünlandflächen (Koppel, privat) sind wahlweise ein- oder zweischichtig zu mähen bzw. extensiv als Weideland zu nutzen (max. 1,5 Großvieheinheiten je Hektar).
 (2) Auf den festgesetzten Grünlandflächen (Koppel, privat und Ufergrün) ist der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln verboten.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 (1) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind an den festgesetzten Stellen Winterlinden (tilia cordata) oder Rotkastanien (aesculus hippocastanum) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 (2) An den festgesetzten Stellen für das Anpflanzen von Sträuchern ist eine Feldhecke aus folgenden heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Feldahorn (acer campestre), Hainbuche (carpinus betulus), Vogelkirsche (prunus avium), Salweide (salix caprea), Eberesche (sorbus aucuparia), Holunder (sambucus nigra), Haselnuß (corylus avellana), Weißdorn (crataegus monogyna), Schlehe (prunus spinosa), Pfaffenhütchen (anonymus europaeus), Gemeiner Schneeball (viburnum opulus), Hundrose (rosa canina), Brombeere (rubus fruticosus), Bergahorn (acer pseudoplatanus), Hartriegel (cornus sanguinea), Buche (fagus sylvatica), Esche (fraxinus excelsior), Liguster (ligustrum vulgare), Heckenkirsche (loncera xylosteum), Aspe (populus tremula), Traubeneiche (quercus petraea), Vogelbeere (sorbus aucuparia), Korbweide (salix viminalis).

(3) Auf den festgesetzten Flächen für Obst- oder Hausgärten sind hochstämmige, einheimische Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 (1) Die zum Erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und Gewässer sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

8. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 und § 83 BauO)
 (1) Die Sockelhöhe (mittlerer Abstand zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Erdgeschoßfußboden) darf 0,30 m nicht überschreiten.
 (2) Es sind nur symmetrische Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer zulässig. Der Dachüberstand darf höchstens 0,50 m betragen.
 (3) Als Dacheindeckung sind nur zulässig: rote oder braune Tonziegel, rote, rotbraune oder braune Betonplatten, Rest.
 (4) Außenwände sind nur zulässig als rotes/rotbraunes oder sandfarbendes Sichtmauerwerk, als Holztafelwerkkonstruktion mit roter/rotbrauner oder sandfarbener Vermauerung oder glattem, sandfarbenerm Verputz der Gefache oder mit senkrechten Holzverkleidungen.
 (5) Maueröffnungen bzw. Fenster sind nur zulässig als rechteckige, stehende Formate (höher als breit). Liegende Formate sind nur zulässig, wenn sie durch deutliche, konstruktive Pfosten in stehende Rechtecke unterteilt sind.
 (6) Für Fenster sind nur helle Farbton (weiß, hellgrau oder helle Holzfarbe) zulässig. Rahmen dürfen mit einer weiteren Farbe (grün, blau oder braun) dunkel abgesetzt werden.
 (7) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind mit einer geschlossenen Holzverkleidung, einer anderen vollständig begründeten Verkleidung oder so anzuordnen, daß sie nicht von öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Nachbargrundstücken nicht sichtbar sind.
 (8) Einfriedungen der Wohngrundstücke sind nur zulässig als Laubholzhecken, Maschendraht mit dazugepflanzter Laubholzhecke oder senkrechter Holzlatenzäun.
 (9) Vorgartenflächen (Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudelfläche) dürfen nicht als Lagerflächen oder Stellplätze genutzt werden.

Planungsgruppe Blanck Architektur Stadtplanung Landespflege Verkehrswesen
 Jungferstieg 14 18437 Stralsund Tel. (03831) 28 05 22 Fax (03831) 28 05 23
 Breite Straße 20 23966 Wismar Tel. (03841) 61 89 37 Fax (03841) 61 89 63

Zeichenerklärung

- 1. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 und 11 BauNVO)
 - MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschößflächenzahl
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Hauptpflanzung
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - verkehrsbenutzter Bereich
 - Verkehrsgrün
 - Fuß- und Radweg bzw. Weg für die Landwirtschaft
 - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Elektrizität
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Obst- oder Hausgarten (privat)
 - Grünland (Koppel, privat)
 - Ufergrün

- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Teich
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**
- Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Erhalten von Bäumen
 - Erhalten von Sträuchern
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Anpflanzen von Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Gebäudeanordnung
 - künftig fortfallend
 - Flurstücksnummern
 - Höhenlinien
 - Böschung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.9.1993 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Gramkow für das Gebiet Ortslage Alt Jassewitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.7.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 24.8.1992 bis 19.9.1992 erfolgt.

Gramkow, den 2.9.1992 (Siegel) Guske, Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden.

Gramkow, den 2.9.1992 (Siegel) Guske, Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 31.8.1992 bis 11.9.1992 durchgeführt worden.

Gramkow, den 14.9.1992 (Siegel) Guske, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4.9.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gramkow, den 7.9.1992 (Siegel) Guske, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 25.1.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gramkow, den 26.1.1993 (Siegel) Guske, Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 8.2.1993 bis zum 8.3.1993 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 29.1.1993 bis 8.2.1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gramkow, den 9.3.1993 (Siegel) Guske, Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 27.7.1993 bis 27.8.1993 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 12.7.1993 bis 20.7.1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gramkow, den 30.8.1993 (Siegel) Guske, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 27.9.1993 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 30.11.93 (Siegel) König, Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.1.1993 und 27.9.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gramkow, den 1.11.1993 (Siegel) Guske, Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.7.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.9.1993 gebilligt.

Gramkow, den 28.9.1993 (Siegel) Guske, Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 08.07.93 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Gramkow, den 12.01.2005 (Siegel) Guske, Bürgermeister
 Hevius, Baustraße der San. Hebr. Kirchen

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.01.2005 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 02.02.2005 bestätigt.

Gramkow, den (Siegel) Guske, Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Gramkow, den 12.01.2005 (Siegel) Guske, Bürgermeister
 Hevius, Baustraße der San. Hebr. Kirchen

Satzung der Gemeinde Gramkow über den Bebauungsplan Nr. 1 für die Ortslage Alt Jassewitz

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/17/11588	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 16.05.2017
		Verfasser: Sandra Pettkus	
Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB und § 173 BauGB			
Vorhaben: Umbau/Rückbau des nicht genehmigten Anbaus; AZ 71132-17-08			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen			

Sachverhalt:

Es wird der Bauantrag (§64 LBauO MV) zum Umbau/Rückbau eines nicht genehmigten Anbaus gestellt. Hierzu soll ein vorhandener Gebäudeteil abgerissen werden und die Eingangssituation in die angrenzenden Räume neu gestaltet werden.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, ist jedoch Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hohen Wieschendorf. Insofern erfolgt eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Nach Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Dorfgebiet im Sinne des § 5 Abs.2 (3) BauNVO – sonstige Wohngebäude. Die Nutzungsänderung von dauerhaftem Wohnen auf Nutzung als Ferienwohnung (AZ63033-16-08) ist bereits durch den LK NWM positiv beschieden worden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Antrag Umbau/Rückbau des nicht genehmigten Anbaus, Flurstück 90/17, Flur 1, Gemarkung Hohen Wieschendorf herzustellen.

Das Ersuchen nach § 145 BauGB und nach § 173 BauGB entfällt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Auszug Antrag

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/17/11589	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 16.05.2017
		Verfasser: Sandra Pettkus	
Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB und § 173 BauGB			
Vorhaben: Voranfrage: Nutzungsänderung und Umbau eines Nebengebäudes zur Einliegerwohnung; AZ 70824-17-08			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen			

Sachverhalt:

Es wird die Voranfrage zum Umbau eines Nebengebäudes nebst Nutzungsänderung zur Einliegerwohnung gestellt.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, ist jedoch Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf und Bestandteil der Ergänzungssatzung des Ortsteils Niendorf. Insofern erfolgt eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Nach Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Wohngebiet im Sinne des § 4 Abs.2 (1) BauNVO – Wohngebäude. Diese Art der Nutzung entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Das geplante Maß der Nutzung entspricht ebenfalls der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Voranfrage: Nutzungsänderung und Umbau eines Nebengebäudes zur Einliegerwohnung, Flurstücke 20/4 +20/9, Flur 2, Gemarkung Niendorf herzustellen.

Das Ersuchen nach § 145 BauGB und nach § 173 BauGB entfällt.

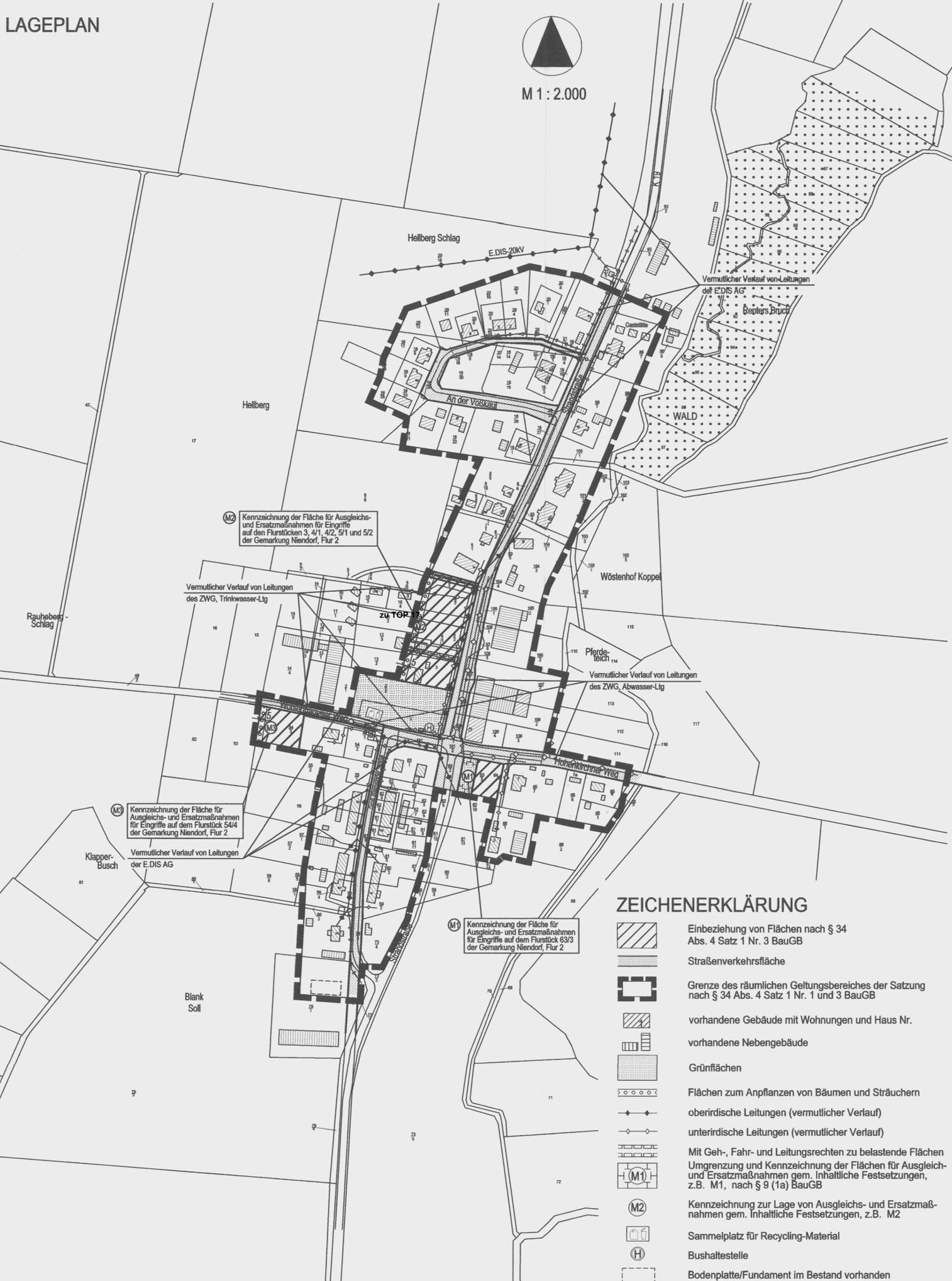
Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Ergänzungssatzung

Auszug Antrag



ZEICHENERKLÄRUNG

- List of symbols and their meanings: Einbeziehung von Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, Straßenverkehrsfläche, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, vorhandene Gebäude mit Wohnungen und Haus Nr., vorhandene Nebengebäude, Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern, oberirdische Leitungen (vermutlicher Verlauf), unterirdische Leitungen (vermutlicher Verlauf), Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Kennzeichnung zur Lage von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. Inhaltliche Festsetzungen, z.B. M1, nach § 9 (1a) BauGB, Kennzeichnung zur Lage von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. Inhaltliche Festsetzungen, z.B. M2, Sammelplatz für Recycling-Material, Bushaltestelle, Bodenplatte/Fundament im Bestand vorhanden

SATZUNG der Gemeinde Hohenkirchen über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2141) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen am ... folgende Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf erlassen.

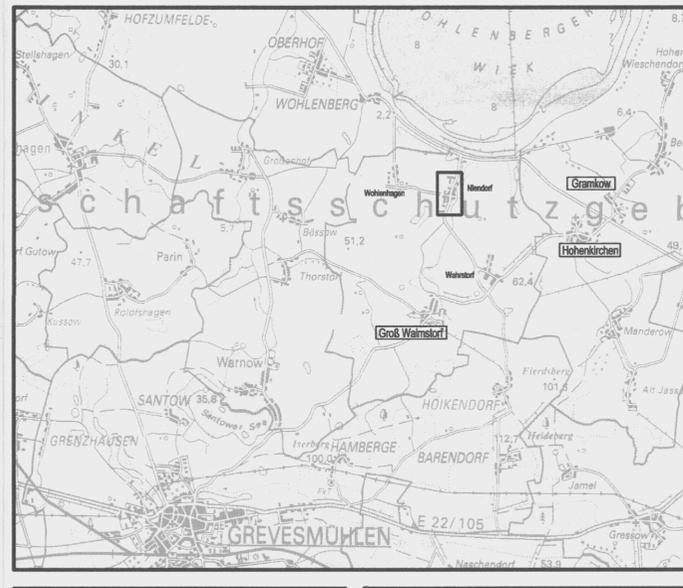
INHALTLICHE FESTSETZUNG

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich (1) Der Bereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt. (2) Der beigelegte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. § 2 Zulässigkeit von Vorhaben (1) Die Errichtung von Wohngebäuden ist gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig. § 3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen (1) Die neu zu errichtenden Gebäude innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen sind nur mit maximaler Traufhöhe von 3,50 m über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig. (2) Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. (3) Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen ist ausschließlich die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden zulässig. (4) Auf den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Grundstücken ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und zu versickern. (5) Die Zufahrten zu Grundstücken dürfen eine Breite von maximal 3,00 m nicht überschreiten. (6) Die Zufahrten innerhalb des Traufbereiches von Bäumen, so sind als Befestigungsarten für die Zufahrten ausschließlich Rasengrillsteine, großflüg verlegtes Pflaster oder Okopflaster zu verwenden. § 4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB) (1) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Grundstücken sind auf diesen selbst zu erbringen. (2) Auf der Maßnahmenfläche M 1 ist zur Begrenzung der einbezogenen Flächen auf der Grünfläche entlang der westlichen Flurstücksgrenze (auf dem Flurstück 63/3, Gemarkung Niendorf, Flur 2) eine 12,0 m breite Streuobstwiese zu entwickeln. (3) Als Maßnahme M 2 sind auf den Flurstücken 3, 4/1-2, 5/1-2, Gemarkung Niendorf, Flur 2, je 1300 m² Grundstücksfläche entlang der westlichen Begrenzung der Flurstücke eine 150 m² große Heckenpflanzung als mindestens 5,0 m breite, viereihige Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. (4) Als Maßnahme M 3 ist entlang der westlichen Begrenzung des Flurstücks 54/4, der Gemarkung Niendorf, Flur 2, eine 5,0 m breite, viereihige Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. § 5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (1) Realisierung der Anpflanzungen - Anpflanzungen sind aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen auf den jeweiligen Grundstücken nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB spätestens im Zuge der Erschließung mit durchzuführen und spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Hochbauten auf dem jeweiligen Bauabschnitt abzumachen und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. (2) Bodendenkmalpflege - Das Landesamt für Denkmalpflege und das Landesamt für Bodendenkmalpflege haben mitgeteilt, dass durch das Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt werden. (3) Leitungsbestand - Innerhalb des Plangebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. (4) Altlasten - Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vorliegen. (5) Bundesbodenschutzgesetz - Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen. (6) Katastrophenschutz - Das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass das Satzungsgebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist. (7) Die Inhalte der Satzung der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf zur Ortsgestaltung sind einzuhalten. § 6 In-Kraft-Treten (1) Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.10.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 17.06.2005 erfolgt. Hohenkirchen, den 14.06.2005. Bürgermeister. 2. Die Satzung wurde am 14.12.2004 als Entwurf beschlossen und zur Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bestimmt. Hohenkirchen, den 14.06.2005. Bürgermeister. 3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.01.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Hohenkirchen, den 14.06.2005. Bürgermeister. 4. Der Entwurf der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf, bestehend aus Lageplan und inhaltlicher Festsetzung sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 13.06.2005 bis zum 31.08.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen über die Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung in der 'OZ' am 17.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.01.2005 über die öffentliche Auslegung informiert. Hohenkirchen, den 14.06.2005. Bürgermeister. 5. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Hohenkirchen, den 14.06.2005. Bürgermeister. 6. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf, bestehend aus Lageplan und inhaltlicher Festsetzung wurde am 14.06.2005 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 14.06.2005 gebilligt. Hohenkirchen, den 14.06.2005. Bürgermeister. 7. Die Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf, bestehend aus Lageplan und inhaltlicher Festsetzung, wird hiermit ausgefertigt. Hohenkirchen, den 14.06.2005. Bürgermeister. 8. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, an der der Plan sowie die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.06.2005 durch Veröffentlichung in der 'OZ' ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensfehlern- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Richtigkeiten (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erfinden von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) zu dem § 44 Abs. 1 BauGB ermächtigt und auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) vom 22.01.1998 in der zur Zeit gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 14.06.2005 in Kraft getreten. Hohenkirchen, den 14.06.2005. Bürgermeister.

SATZUNG ÜBER DIE KLARSTELLUNG UND ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS NIENDORF GEMEINDE HOHENKIRCHEN



Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/17/11590	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 16.05.2017
		Verfasser: Sandra Pettkus	
Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB und § 173 BauGB			
Vorhaben: Voranfrage: Errichtung von 4 Ferienwohnungen; AZ 70085-17-08			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen			

Sachverhalt:

Es wird die Voranfrage zum Neubau von 2 Ferienhäusern mit je 2 Ferienwohnungen in Wohlenhagen, Flur 1, Flurstück 28/2 und 30/2, Gemarkung Wohlenhagen gestellt. Die Neubauten sollen eingeschossig mit Flachdach gebaut werden. Die Grundfläche der Häuser sollen je Ferienwohnung/-haus ca. 78m² betragen. Die Höhe der Gebäude ist ab Geländeoberkante mit 3,00m avisiert.

Die Voranfrage wird gestellt um zu prüfen ob die Bebauung planungsrechtlich zulässig ist. Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes jedoch im Bereich der Abrundungssatzung für den Ortsteil Wohlenhagen. Das Vorhaben nimmt am bestehenden Bebauungszusammenhang teil, d.h. eine Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Zur Beurteilung des Neubauvorhabens ist die Abrundungssatzung zu beachten, das beantragte Vorhaben entspricht durch die äußere Gestaltung nicht der Abrundungssatzung, hier kommen Befreiungsanträge zu tragen. Die Planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird noch durch den Landkreis Nordwestmecklenburg geprüft.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen, das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB für das Vorhaben: Voranfrage: Errichtung von 4 Ferienwohnungen auf den Flurstücken 28/2 und 30/2, Flur 1, Gemarkung Hohenkirchen, AZ 70085-17-08 zu versagen.

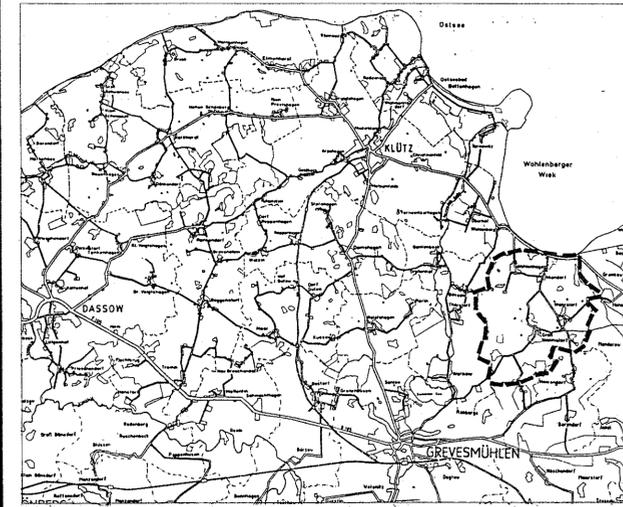
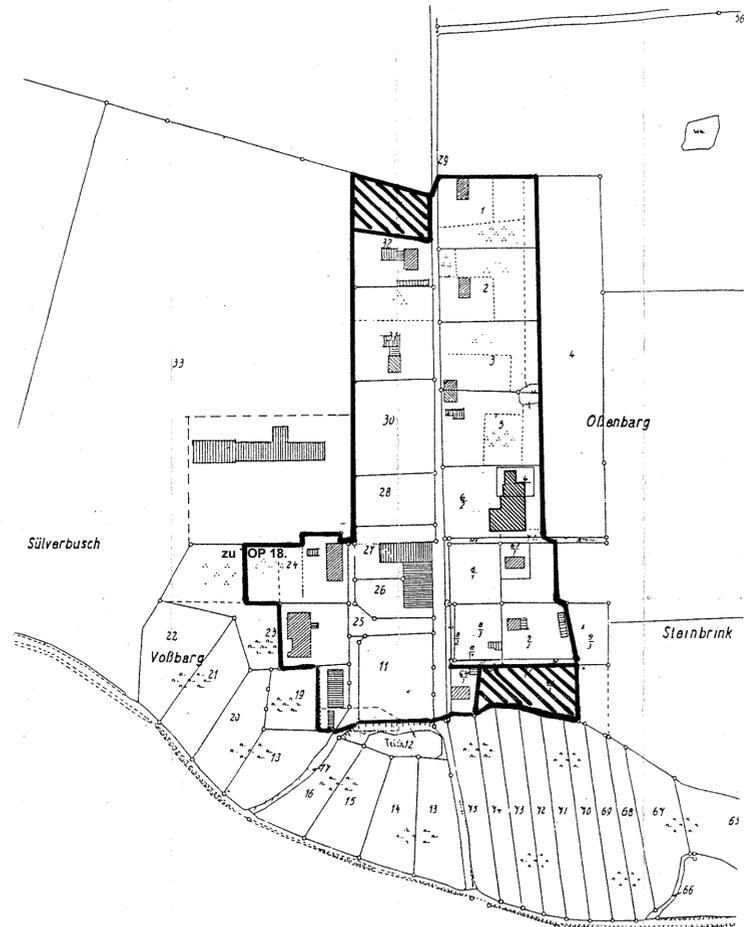
Das Ersuchen nach § 145 BauGB und nach § 173 BauGB entfällt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

Auszug Antragunterlagen



TEXT
TEIL B

SATZUNG

DER GEMEINDE GROSS WALMSTORF
ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG
EINES TEILS DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS
WOHLENHAGEN

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für einen Teil der Ortslage Wohlenhagen erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

1. Der im Rahmen dieser Satzung gemäß § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegte Teil der Ortslage Wohlenhagen umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte gezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
2. Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Inhaltliche Festsetzungen

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.
2. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Ortslage gelten folgende zusätzliche Festsetzungen:
 - Es sind eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m und die Traufhöhe max. 3,50 m über der mittleren Geländehöhe liegen.
 - Es sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40 und 50 Grad zulässig.
 - Es sind Hardtdacheindeckungen in roten Farbtönen zu verwenden.

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Innenminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Kraft.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.11.92. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 5.12.92 bis 19.12.92 erfolgt.
Groß Walmstorf, 19.03.94
Mevius, Bürgermeister
2. Den von der Satzung betroffenen Bürgern ist mit Schreiben vom 19.10.95 unter Fristsetzung bis zum 20.11.95 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.
Groß Walmstorf, 19.03.96
Mevius, Bürgermeister
3. Den von der Satzung berührten Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 20.10.95 unter Fristsetzung bis zum 21.11.95 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.
Groß Walmstorf, 19.03.96
Mevius, Bürgermeister
4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.07.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Groß Walmstorf, 10.10.02
Mevius, Bürgermeister
5. Die Satzung über die Festlegung und Abrundung eines Teils der Ortslage Wohlenhagen - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - wurde am 30.07.96 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Groß Walmstorf, 10.10.02
Mevius, Bürgermeister
6. Die Satzung wurde durch Fristablauf genehmigt. Die Genehmigungsfiktion ist eingetreten.
Groß Walmstorf, 10.10.02
Mevius, Bürgermeister
7. Die Genehmigung der Satzung ist am 02.10.02 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Satzung ist damit am 19.10.02 rechtsverbindlich geworden.
Groß Walmstorf, 21.10.02
Mevius, Bürgermeister

Satzung

der Gemeinde Groß Walmstorf
über die Festlegung und Abrundung
eines Teils des im Zusammenhang bebauten
Ortsteiles - Wohlenhagen