

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/18/12750			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 18.09.2018 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße in der Gemeinde Hohenkirchen Hier: Billigung des Vorentwurfs				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen hatte bereits 2007 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan Nr. 19 für die Ferienanlage nördlich von Niendorf gefasst.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten: durch die Strandstraße (Kreisstraße K19),
- im Südosten: durch Flächen für die Landwirtschaft und angrenzende Wohngrundstücke von Niendorf,
- im Süden, Westen, Nordwesten: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Nordosten: durch das Ferienhaus „Am Campingplatz“.

Im Vergleich zum ursprünglichen Plangeltungsbereich wurden die Flächen zwischen der Ortslage mit den bebauten Grundstücken in Niendorf und der nördlich gelegenen Ferienanlage nicht mehr einbezogen. Es verbleibt eine Fläche für die Landwirtschaft zwischen der Ferienanlage und der Ortslage Niendorf. Innerhalb des Bebauungsplanes werden nur Flächen überplant, die auch für die Realisierung zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich unter dem Titel „Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf“ gefertigt. Nunmehr wird der Titel umbenannt in „Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße. Damit wird ein eindeutiger Lagebezug hergestellt.

Es wurden seiner Zeit bereits Vorentwürfe des Planes beschlossen. Mit den Vorentwürfen der Planung wurden die Behörden und TÖB durch Anschreiben vom 22.12.2008 am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 29. Dezember 2008 bis zum 02. Februar 2009 statt.

Die Gemeinde Hohenkirchen hatte die eingegangenen Stellungnahmen bereits ausgewertet. Mittlerweile hat sich das Grundkonzept zur Entwicklung der Ferienanlage grundsätzlich geändert.

Es werden keine umfangreichen Angebote für Hotelkapazität und für Versorgung und Infrastruktur vorgesehen. Es werden Ferienhausgrundstücke in einer gesamtheitlichen Anlage planungsrechtlich vorbereitet. Hier ist eine parkartige Entwicklung vorgesehen. Es ist grundsätzlich das Ziel, eine von einer herkömmlichen Siedlungsstruktur abweichende Nutzung der Ferienanlage herzustellen. Über die verkehrliche Anbindung über eine öffentliche Straße soll das Gebiet erschlossen werden. Über private Stichwege ist die Anbindung der einzelnen

Parzellen vorgesehen. Die Zielsetzung zur Nutzung sind in der Planzeichnung - Teil A und im Teil B - Text entsprechend dargestellt. Die Grundzüge der Planung entsprechen den Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf) und wesentliche Erkenntnisse aus dem ursprünglichen Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf können aufrechterhalten werden.

Aufgrund der verstrichenen Zeit ist eine erneute Beteiligung mit dem nunmehr neu erstellten Vorentwurf vorgesehen. Dazu trägt auch bei, dass die Gebäude nunmehr mit einem flachge-
neigten Dach und insgesamt eingefügt in das Gelände vorgesehen sind.

Die Auswirkungen auf die Anforderungen der Behörden und TÖB und die Anforderungen an die Öffentlichkeit sind im Verfahren zu prüfen.

Das nunmehr überarbeitete städtebauliche Konzept soll als Vorentwurf für das Beteiligungsverfahren bestätigt werden.

Das städtebauliche Konzept wird als Grundlage für das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf genutzt. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird die Vereinbarkeit der Planung mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse (SPA- und FFH-Verträglichkeit) überprüft und nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Belange werden untersucht und eine planungsrechtliche Grundlage für die Zukunft wird vorbereitet. Von der Vereinbarkeit mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse geht die Gemeinde auch nach wie vor grundsätzlich aus.

Um die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung langfristig und dauerhaft zu sichern, wird die Bettenkapazität mit maximal 400 Betten für das gesamte Plan-
gebiet begrenzt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 19 für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße wird wie folgt begrenzt:
 - im Osten: durch die Strandstraße (Kreisstraße K19),
 - im Südosten: durch Flächen für die Landwirtschaft und angrenzende Wohngrundstücke von Niendorf,
 - im Süden, Westen, Nordwesten: durch Flächen für die Landwirtschaft,
 - im Nordosten: durch das Ferienhaus „Am Campingplatz“.Die Planbereichsgrenze ergibt sich gemäß dem städtebaulichen Konzept.
2. Der Vorentwurf wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

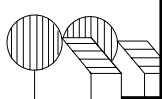
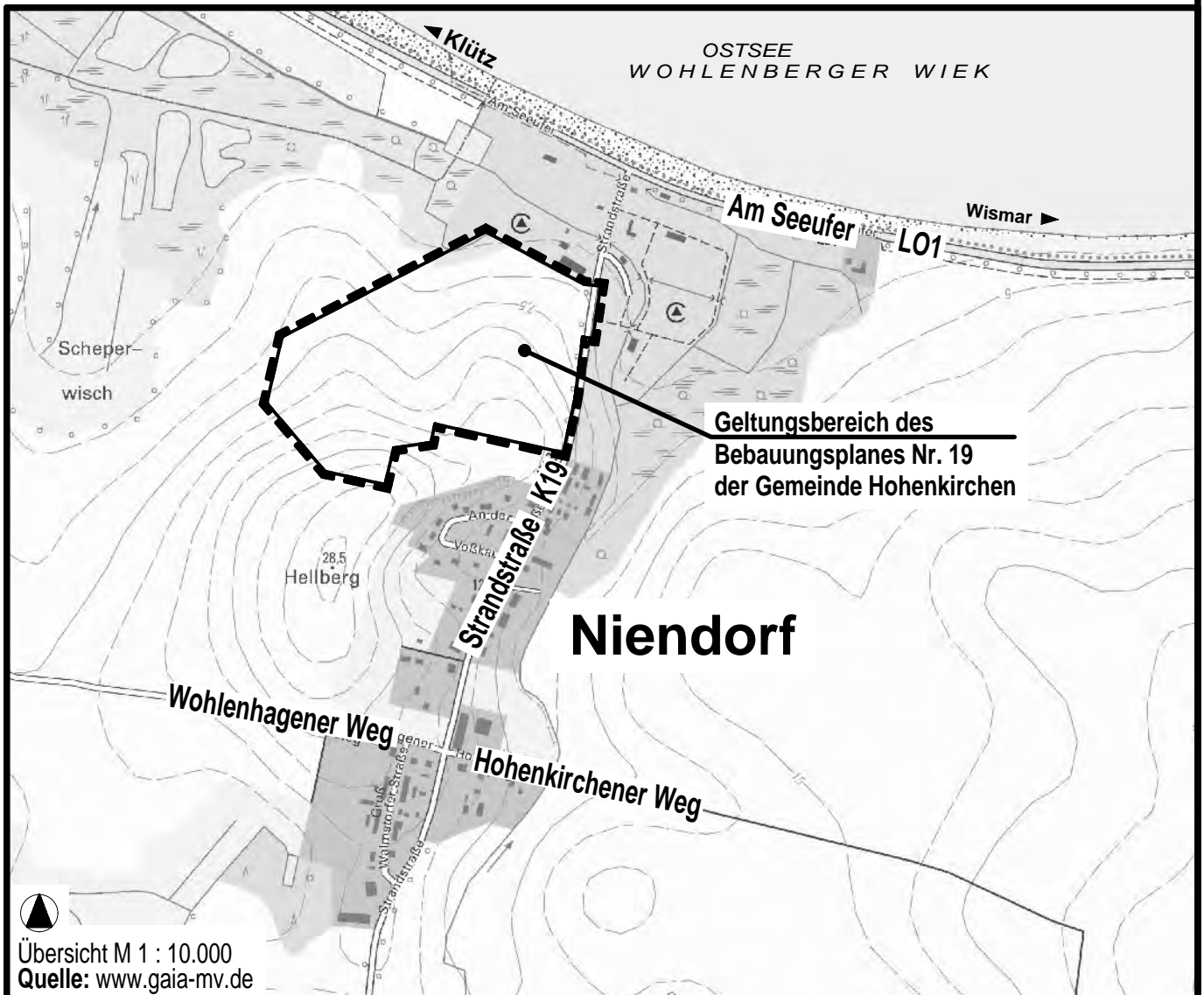
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige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

Anlagen:

Städtebauliches Konzept
Teil B – Text

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIENANLAGE NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF UND WESTLICH DER STRANDSTRASSE STÄDTBAULICHES KONZEPT



Planungsbüro Mahnel

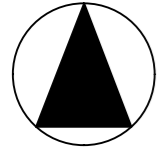
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIANANLAGE NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF UND WESTLICH DER STRANDSTRASSE

STÄDTBAULICHES KONZEPT



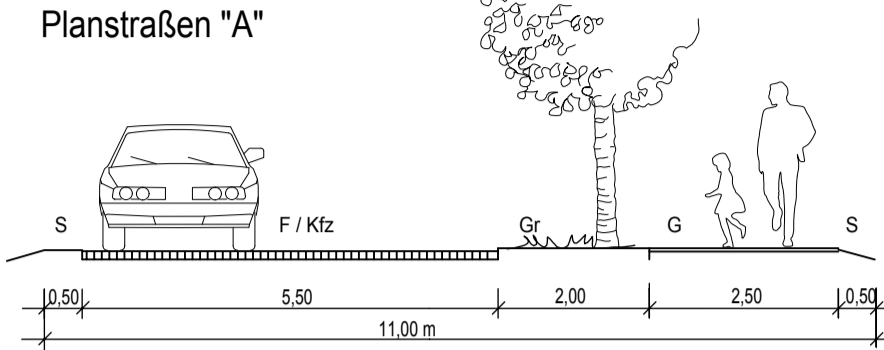
M 1 : 1.500



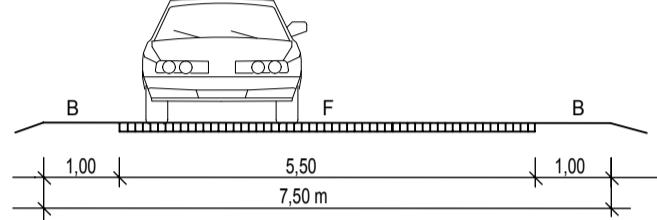
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIENANLAGE NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF UND WESTLICH DER STRANDSTRASSE

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Planstraßen "A"

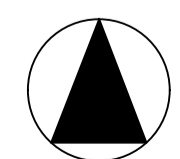
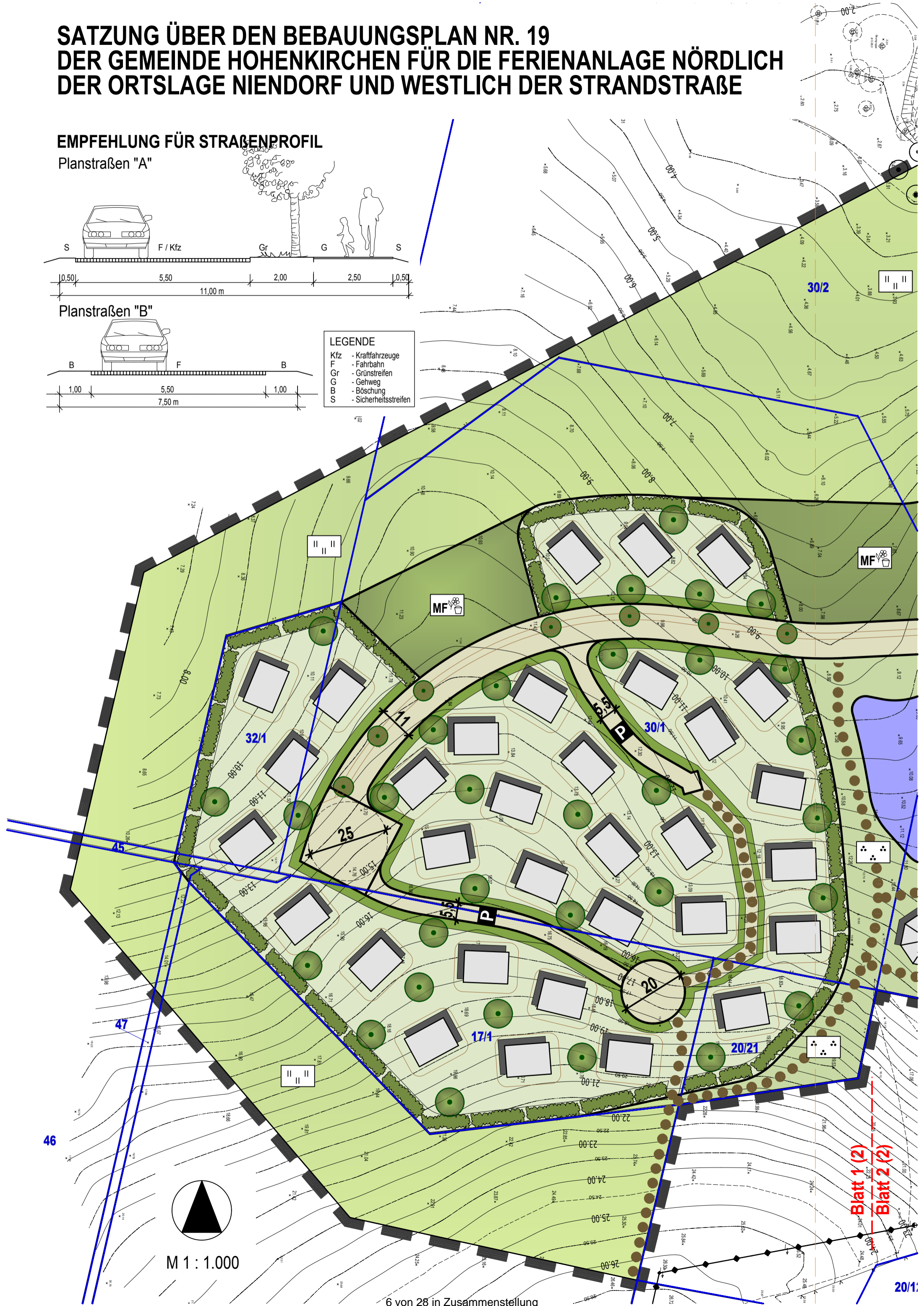


Planstraßen "B"



LEGENDE

- Kfz - Kraftfahrzeuge
- F - Fahrbahn
- Gr - Grünstreifen
- G - Gehweg
- B - Böschung
- S - Sicherheitsstreifen



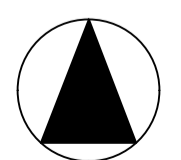
M 1 : 1.000

Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)

20/1



Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)



M 1 : 1.000

Strandstraße

P

MF

MF

20

20/22

20/10

20/9

20/20

20/17

20/17

21/8

21/5

K 19

93/2

93/3

93/3

86/4

91

92

21/1

21/4

93/3

24/2

24/3

22/8

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

2-00

Hellberg-Schlag

Ort

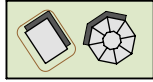
Landesamt für Raumordnung, Bauwesen und Energie

LEGENDE

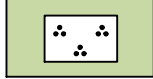
Städtebauliches Konzept



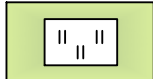
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19



geplante Ferienhäuser



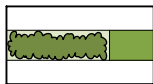
Parkanlage



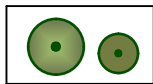
Wiesenfläche



Multifunktionsfläche (Spiel-, Sport- und Freizeitfläche, Kommunikation / Ausweichstellplatz)



Umsäumung (Hecke, Vorgarten)



Einzelbäume, Anpflanzung



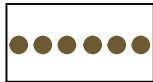
vorhandene Straßenverkehrsfläche, öffentlich



geplante Straßenverkehrsfläche, öffentlich



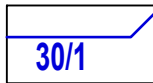
geplante verkehrsberuhigte Fläche, privat



geplanter Geh- und Radweg, Fußweg



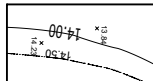
geplante Gewässer



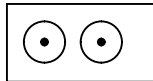
vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



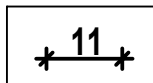
vorhandene bebaute Grundstücke außerhalb des Plangebietes



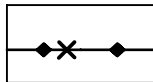
vorhandene Höhenlinien / Höhenangaben in Meter ü HN76



vorhandene Bäume



Bemaßung in Metern



künftig fortfallende oberirdische Leitung

OSTSEE

WOHLENBERGER WIEK

Klütz

Am Seeufer

L01

Wismar

Niendorf

K19 Strandstraße

Wohlenhagener Weg

Hohenkirchener Weg



M 1 : 4.000
Quelle: www.gaia-mv.de

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIENANLAGE NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF UND WESTLICH DER STRANDSTRASSE

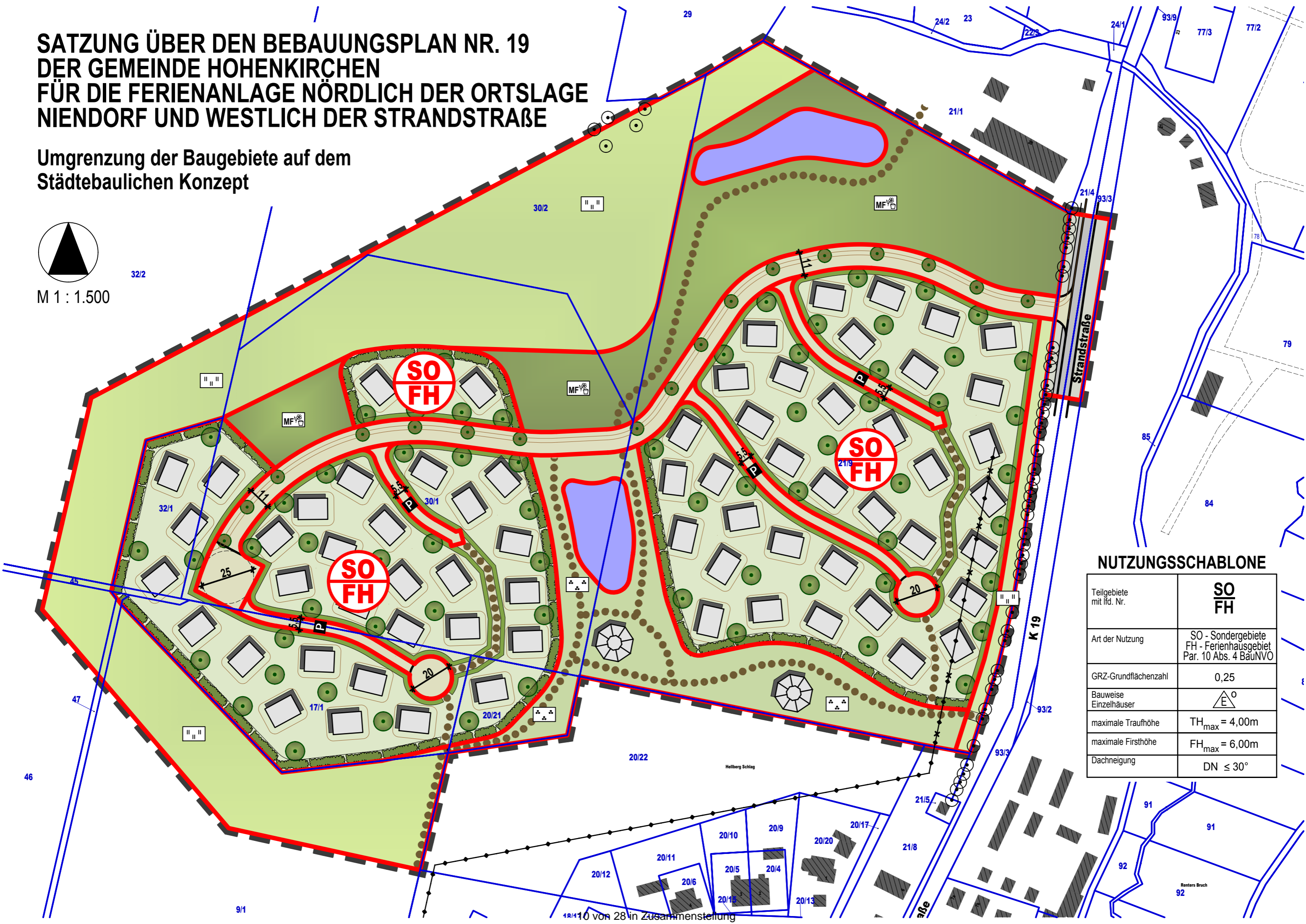
Lage auf dem Luftbild

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIENANLAGE NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF UND WESTLICH DER STRANDSTRASSE

Umgrenzung der Baugebiete auf dem
Städtebaulichen Konzept



M 1 : 1.500



NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	SO FH
Art der Nutzung	SO - Sondergebiete FH - Ferienhausgebiet Par. 10 Abs. 4 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,25
Bauweise Einzelhäuser	\triangle°
maximale Traufhöhe	TH _{max} = 4,00m
maximale Firshöhe	FH _{max} = 6,00m
Dachneigung	DN ≤ 30°

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 FÜR DIE FERIENANLAGE NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF UND WESTLICH DER STRANDSTRASSE IN DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Sondergebiete die der Erholung dienen – Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die festgesetzten Sondergebiete „SO Ferienhausgebiete“ dienen Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 10 Abs. 4 BauNVO, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Es sind Ferienwohnungen mit insgesamt maximal 400 Betten zulässig.

Ausnahmsweise können nach § 10 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- Anlagen für die Energieversorgung der Ferienhäuser,
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung,
- Stellplätze für Behinderte.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO))

2.1 Grundflächenzahl

In den festgesetzten Sondergebieten „SO Ferienhausgebiete“ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.

Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.2.2 In den festgesetzten Sondergebieten „SO Ferienhausgebiete“ wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

**3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

In den Sondergebieten „SO Ferienhausgebiete“ sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.

**4. ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus mit je einer Wohneinheit festgesetzt.

**5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.

In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

Die Festsetzung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

**6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Festsetzung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

**7. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Die mittlere Höhenlage wird aus den Eckpunkten der jeweiligen für die Errichtung vorgesehenen Gebäude ermittelt.

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

**8. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

8.1 Innerhalb der Sondergebiete „SO Ferienhausgebiete“ sind Stellplätze als überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Offene Stellplätze sind zulässig.

8.2 Innerhalb der Sondergebiete „SO Ferienhausgebiete“ sind Terrassen als Holzdecks innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.3 Innerhalb der Sondergebiete „SO Ferienhausgebiete“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Wasserflächen sind zu Zwecken der Regenwasserrückhaltung zu nutzen. Die innerhalb der Parkanlage festgesetzte Wasserfläche ist als Bade- und/oder Schönungsteich herzustellen. Die innerhalb der Multifunktionsfläche vorhandene Wasserfläche ist zu technischen Zwecken der Regenwasserrückhaltung naturnah auszugestalten.

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

Innerhalb der Sondergebiete „SO Ferienhausgebiete“ sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur als Angleichung an das vorhandene Geländeniveau zulässig. Umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Veränderung der natürlichen Geländestruktur dienen, sind unzulässig.

11. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Lärmpegelbereiche
Die Festsetzung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

11.2 Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden
Die Festsetzung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

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

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

1.1 Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm
	oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Obstbäume-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher-	125/150 cm.

- Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
 Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
 Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),
 Winter-Linde (*Tilia cordata*),
 Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*),
 Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*),
 Rot-Buche (*Fagus sylvatica*).
- Bäume 2. Ordnung Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
 Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
 Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*)
 Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),
 Bruch-Weide (*Salix fragilis*),
 Rot-Dorn (*Crataegus laevigata`Paul´s Scarlet`*).
- Obstbäume, alter Sorten
 Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
 Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
 Kirsche (*Prunus*), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe
 Herzkirsche“.
- Sträucher
 Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
 Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
 Hasel (*Corylus avellana*),
 Schlehe (*Prunus spinosa*),
 Holunder (*Sambucus nigra*),
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
 Brombeere (*Rubus fruticosus*),
 Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*),
 Strauch-Rosen in Arten (*Rosa ssp.*),
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
 Strauch-Weiden in Arten (*Salix ssp.*).

1.2 Innerhalb der Sondergebiete „SO Ferienhausgebiete“ ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Baum 2. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste unter II.1.1 anzupflanzen.

**2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

2.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; bei Abgang sind sie artengleich nachzupflanzen.
 Die Ausführungen werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

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

3.1 Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Wiese“ sind als extensive Wiese zu entwickeln. Auf den Flächen ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Innerhalb der festgesetzten

Wiesenfläche ist die Herstellung eines Wasserlaufes/ Grabens zwischen Badeteich und Regenwasserrückhaltebecken zulässig. Innerhalb der Flächen sind Anlagen der Freizeitnutzung, Spielflächen, Gehwege sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen zulässig. Die Fußläufige Verbindungen und Parkwege sind mit kleinteiligem Material (Pflaster) zu befestigen oder als wassergebundene Decke herzustellen.

- 3.2 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind parkartig mit Gehölzen unterschiedlicher Arten anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß Pflanzliste unter II.1.1 zu verwenden. Innerhalb der Flächen sind Anlagen der Freizeitnutzung, Spielflächen, Geh- und Radwege sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen zulässig. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen. Fußläufige Verbindungen und Parkwege sind mit kleinteiligem Material (Pflaster) zu befestigen oder als wassergebundene Decke herzustellen.
- 3.3 Innerhalb der privaten Grünfläche mit dem Bade- und/oder Schönungsteich ist die Anlage von Nebenanlagen, wie Terrassen, zulässig. Übrige Flächen sind als Wiesen- und/oder Rasenflächen herzustellen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 3.4 Die Multifunktionsfläche ist für Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen zu nutzen. Die Fläche ist als Wiesenfläche herzustellen und darf als Schotterrasen ausgebildet werden. Ausnahmsweise ist die Nutzung für Stellplätze zulässig.
- 3.5 Das innerhalb der Multifunktionsfläche festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten und mit Sandfang und Ölabscheider auszustatten.

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

4.1 Zufahrten

Zum Schutz der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang der Strandstraße sind Ein- bzw. Ausfahrten nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind nicht zulässig.

4.2 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.

4.3 Maßnahme zum Artenschutz/Natura 2000 – Flächenberäumung

Die Beräumung von Gehölzen, Ackerflächen, Grünland und Ruderalfluren hat im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März 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.

- 4.4 Maßnahme zum Artenschutz – Fledermausersatzquartiere
Maßnahmen zum Artenschutz werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

III. 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 des Landkreises Nordwestmecklenburg 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. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN

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.

IV. 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 zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg 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 Bundesbodenschutzgesetzes (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 die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

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

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Mit den Bauarbeiten im Plangebiet sind eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen oder Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchführung der Planung Erdaufschlüsse auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

5. 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.

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 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

7. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

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

8. EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Externe Kompensationsmaßnahmen (eKM)

Die externen Kompensationsmaßnahmen (eKM) werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand

Der Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

Externe Maßnahme zum Artenschutz

Die externe Maßnahme zum Artenschutz wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

Ökopunkte

Ökopunkte werden nur für den Fall, dass in der Gemeinde keine ausreichenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestehen für den Ausgleich herangezogen.

9. MAßNAHME NATURA 2000 FEUERWERK UND LICHT- / LASERSHOWS

Der Einsatz von Feuerwerk und Licht- / Lasershows (Skybeamern) ist im Gesamtbereich des Bebauungsplanes auszuschließen.

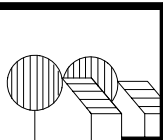
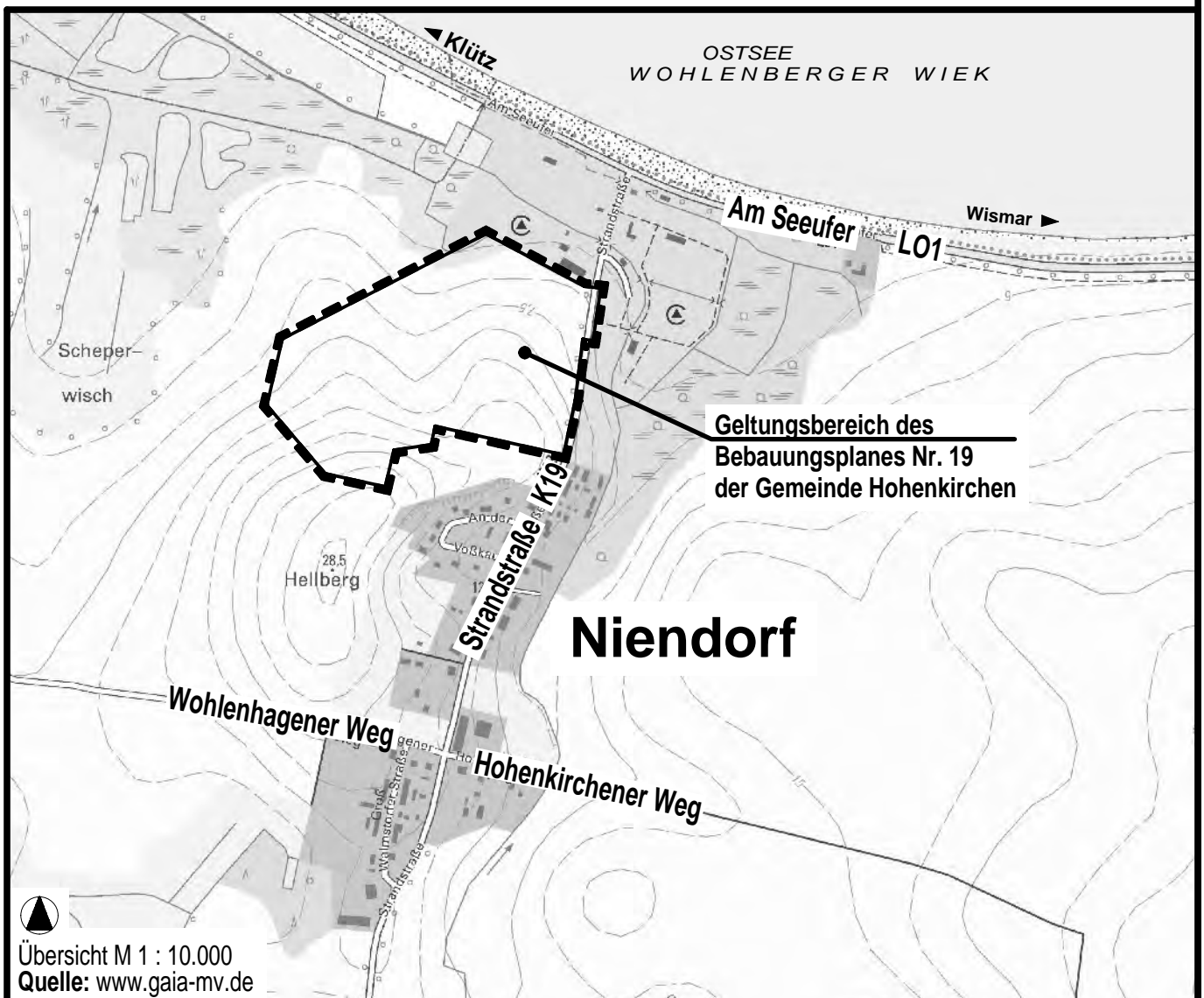
10. MAßNAHME NATURA 2000 SCHADSTOFFEINTRAG

Schadstoffeintrag in den Wasserkörper ist durch einen sorgsamen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei Bauarbeiten oder den Verzicht von wassergefährdeten Stoffen (z. B. kein Anstrich mit stark wassergefährdenden Stoffen) zu sichern.

11. GESTALTUNGSSATZUNG

Für die Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und parallel dazu eine gesonderte Gestaltungssatzung erarbeitet und vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erlassen.

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DIE FERIENANLAGE NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF UND WESTLICH DER STRANDSTRASSE STÄDTBAULICHES KONZEPT



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

Begründung zur

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. <u>Bedeutung der Gemeinde Hohenkirchen und städtebauliches Entwicklungskonzept</u>	2
2. <u>Planungsabsichten</u>	2
3. <u>Gründe für die Aufstellung und städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes</u>	3
4. <u>Städtebauliches Konzept</u>	4
5. <u>Flächenbilanz</u>	7
6. <u>Arbeitsvermerke</u>	8

1. Bedeutung der Gemeinde Hohenkirchen und städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel, mit Sitz in der Stadt Klütz, verwaltet. Sie hat eine Gesamtgröße von 4.097 ha. In der Gemeinde Hohenkirchen leben 1.357 Einwohner (Quelle: Internetseiten des Amtes Klützer Winkel) registriert werden.

Die Gemeinde Hohenkirchen ist ländlich geprägt. Bis 1990 war die Landwirtschaft der dominierende Wirtschaftsfaktor. Obwohl die Landwirtschaft auch heute noch eine wichtige Rolle spielt, erlangt in zunehmendem Maße die touristische Entwicklung an Bedeutung.

Eine besondere Bedeutung kommt der Gemeinde durch die unmittelbare Lage an der Wismarbucht und an der Wohlenberger Wiek zu. Im Bereich des Ortsteiles Niendorf hat sich ein Schwerpunkttraum für Erholungssuchende herausgebildet. Besonders für Tagestouristen aus dem westmecklenburgischen Raum ist der hier noch recht naturnah verbliebene Strandabschnitt der Wohlenberger Wiek beliebtes Ausflugsziel. Es ist deshalb auch Ziel der Gemeinde, den Fremdenverkehr als strukturbestimmenden Wirtschaftszweig im Gemeindegebiet zu entwickeln. Die Gemeinde strebt dabei einen umweltverträglichen und landschaftsbezogenen Tourismus an.

Die Gemeinde Hohenkirchen ist durch Fusion der ursprünglich eigenständigen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow entstanden. Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf besteht ebenso ein Teilflächennutzungsplan wie für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow. Die Aufstellung des gesamtheitlichen Flächennutzungsplanes erfolgt derzeit.

2. Planungsabsichten

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Bebauungsplan Nr. 19 für Teilflächen nördlich der Ortslage Niendorf auf. Diese Teilflächen sind im bestehenden Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf für den Ortsteil Niendorf als Sonderbauflächen dargestellt. Für die Sonderbauflächen war seinerzeit eine Kapazität von 500 Betten in den Zielen der gemeindlichen Entwicklung berücksichtigt worden.

Aufgrund der Planungsanzeige der Gemeinde zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte eine Beurteilung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg. Mit Schreiben vom 18.06.2008 wird mitgeteilt, dass eine Bettenkapazität von 400 Betten für das gesamte Plangebiet aufgrund des sensiblen Naturraumes nicht überschritten werden sollte.

Zur Präzisierung der langfristigen Ziele des Teilflächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 19 aufgestellt. Das Planungsziel besteht in der Entwicklung einer Feriensiedlung. Ursprünglich war innerhalb des Gebietes die Errichtung von Ferienhäusern, die Errichtung eines Hotels als Beherbergungsanlage sowie die Errichtung von Einrichtungen der Versorgungs- und Infrastruktur vorgesehen. Dieses Ziel hat sich geändert. Es ist die Entwicklung einer Ferienanlage als Siedlung von Ferienhäusern vorgesehen. Ein Hotel besteht

nicht mehr als Planungsziel. Die Gemeinde hat hier andere Überlegungen für das gesamtheitliche Entwicklungskonzept herausgearbeitet. Infrastruktur soll innerhalb des Plangebietes möglich sein. Eine gesamtheitlich betrachtete und dem Ort hinzugefügte Ferienanlage soll entwickelt werden und durch entsprechende Grüngestaltung weich in die offene Landschaft übergehen. Wegeverbindungen zur Ortslage und den bebauten Grundstücken sollen hergestellt werden.

Die Prüfung der Umweltbelange wird Gegenstand der Planung. Naturräumliche Aufnahmen werden bei den Überprüfungen des Planungsziels einbezogen. Die Anforderungen an Ausgleich und Ersatz werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

3. Gründe für Aufstellung des Bebauungsplanes und städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Zur Präzisierung der Zielsetzungen für die Sondergebiete, die im Teilflächennutzungsplan für die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf dargestellt sind, wird der Bebauungsplan Nr. 19 aufgestellt. Das Planungsziel bestand ursprünglich in der Entwicklung einer Feriensiedlung mit einem Beherbergungsbetrieb sowie von Einrichtungen für Versorgung und Infrastruktur. Mittlerweile hat sich das Ziel geändert und es ist die Errichtung einer Ferienanlage, die gewerblich betrieben werden soll, vorgesehen.

Das Plangebiet zeichnet sich insbesondere durch die Lage in Nähe der Wohlenberger Wiek sowie die natürliche Geländesituation im Plangebiet mit Blick auf die Wohlenberger Wiek aus.

Hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes sind zwei Bereiche zu betrachten. Es sind zwei Ferienhausbereiche, die durch eine Grünfläche getrennt, parallel und gesamtheitlich entwickelt werden sollen.

Es ist Ziel der Gemeinde, das Ferienangebot um Ferienhäuser in der Ortslage zu ergänzen. Bisherige Nutzungen beziehen sich im Wesentlichen auf den Campingplatz und auf eine geringe Zahl an Ferienhäusern. Innerhalb der Wohngebäude sind einzelne Ferienwohnungen bzw. Ferienräume bewirtschaftet.

Mit dem zusätzlichen Angebot an Ferienhäusern soll der Aufenthaltswert im Ortsteil Niendorf qualitativ hochwertiger gestaltet werden.

Die Attraktivität des Fremdenverkehrsortes soll erhöht werden. Es ist das ausgesprochene Ziel der Gemeinde Hohenkirchen neben Hohen Wieschendorf insbesondere die Wohlenberger Wiek für die touristische und Fremdenverkehrsentwicklung zu nutzen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass sie die Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse und die Anforderungen an die Umweltbelange unter Berücksichtigung der Planungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet und unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation realisieren kann.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für die Ferienhausanlage hat sich im Zeitraum der Bearbeitung verändert. Anstelle der ursprünglichen Mischung von Ferienhäusern mit Hotel und Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ist nunmehr ausschließlich die Errichtung eines Ferienhausgebietes mit der erforderlichen Infrastruktur vorgesehen. Die Ferienanlage ist gesamtheitlich vorgesehen und unter dem Gesichtspunkt, dass sie gewerblich betrieben wird. Der gewerbliche Betrieb ist aus Sicht der Gemeinde einem anderen möglichen Konzept für Ferienhäuser und deren Nutzung vorzuziehen. Damit soll die Fremdenverkehrswirtschaft in der Gemeinde weiter angekurbelt werden. Positive Effekte ergeben sich aus der Bewirtschaftung des Campingplatzes aus gemeindlicher Sicht.

Die Ferienhäuser selbst sind eingeschossig und mit flachgeneigten Dächern vorgesehen. Die Gemeinde hat hier flachgeneigte Dächer favorisiert, weil eine am Hang gelegene Bebauung dadurch besser in das Landschaftsbild eingefügt werden kann.

Die verkehrliche Anbindung ist an die Strandstraße vorgesehen über eine öffentliche Straße. Von der öffentlichen Straße sollen dann Privatwege für die verkehrliche Anbindung genutzt werden.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt durch die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße, die an die vorhandene Strandstraße (Kreisstraße K19) anbindet.

Die Haupteerschließungsstraße wird dabei im nördlichen Bereich des Plangebietes entwickelt. Diese führt über die östliche Teilfläche in die westliche Teilfläche. Die Straße ist als öffentliche Straße vorgesehen.

Die einzelnen Ferienbereiche sollen über private Stichstraßen, die jeweils in Wendeanlagen münden, verkehrlich erschlossen und erreicht werden. In Abhängigkeit von der an der jeweiligen Verkehrsfläche liegenden Zahl der Grundstücke und der Bebauung wird die Verkehrsfläche dimensioniert. Im Ausnahmefall sollen Gehwege, die die Verkehrsflächen verbinden, z.B. im Havariefall, befahrbar sein.

Die einzelnen Ferienbereiche sind durch Grünflächen voneinander getrennt und zониert. Es ist aus Sicht der Gemeinde ein Ferienpark vorgesehen, der deutlich von einer sonst typischen straßenbegleitenden Einzelhausstruktur abweichen soll. Die Gemeinde hat auch ihr Konzept für den Bebauungsplan geändert. Von der ursprünglichen Struktur des Gebietes, die eine Parzellierung straßenbegleitend vorgesehen hatte, wurde Abstand genommen und die Straßen werden unter Berücksichtigung der Reliefenergie, hier insbesondere auch der Privatstraßen in das Gelände eingefügt.

Durch die Führung der Straßen eröffnen sich Sichtbeziehungen in nördliche und nordwestliche Richtung, die auch das Ziel der Gemeinde unterstreichen bzw. es umsetzen lassen, dass Blickbeziehungen in die Landschaft offengehalten werden. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass auch die Gebäude unter Berücksichtigung der Reliefenergie in das Gelände eingefügt werden und möglichst wenig Veränderungen im natürlichen Gelände erfolgen.

Die Sichtbeziehungen in die Landschaft sollen auch von den Pavillons, die für

Infrastruktur oder Rast und Ruhe vorgesehen sind, möglich sein.
Umsäumend um die Bebauung sind Heckenbestandteile vorgesehen. Durch Wiesenflächen ist der Übergang zu den umgrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert.

Zu der südlich gelegenen Ortslage ist durch die freizuhaltenen Flächen für die Landwirtschaft eine Zäsur, die durch die Ackerfläche geprägt wird, gesichert. Diese Flächen zeichnen sich auch durch hohe Reliefenergie und den Höchstpunkt in der Ortslage Niendorf aus. Von diesem Höhenpunkt sind die Blickbeziehungen in die Landschaft möglich. Da dieser Bereich außerhalb des Plangebietes gelegen ist, wird innerhalb des Plangebietes ein hochgelegener Punkt als Aussichtspunkt und für die Sichtbeziehung mittig zwischen den Feriensiedlungen genutzt.

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Badeteiches oder Schönungsteiches zwischen den Ferienhausgebieten möglich. Die Aufenthaltsqualität soll innerhalb des Bereiches somit gesichert und gewährleistet werden. Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist ein Regenwasserrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Um auch gebietsnah Möglichkeiten für Spiel, Sport und Freizeit vorzusehen, sind nördlich der öffentlichen Erschließungsstraße Multifunktionsflächen für Spiel, Sport, Freizeit und Aufenthalt beabsichtigt. Im Bedarfsfall sollen die Flächen so errichtet werden, dass sie auch für Stellplätze, z.B. bei Veranstaltungen im Ortsteil genutzt werden können.

Es ist vorgesehen, das Ferienhausgebiet durch Wege an die Ortslage anzubinden bzw. in die Ortslage einzubinden. Freihalteflächen für die zukünftige Ausgestaltung eines ortsbezogenen Wegenetzes werden offengehalten.

Die Geländesituation wird genutzt, um auch Blicke auf die Wohlenberger Wiek offen zu halten. Der mittig gelegene Teich kann vorzüglich in die vorhandene naturräumliche Situation und die Geländesituation eingefügt werden. Es erfolgt eine harmonische Einbettung. Der Badeteich wird als verbindendes Glied zwischen den beiden Ferienbereichen entwickelt werden können. Am Nordrand des östlichen Teilbereiches ist zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen.

Durch den das Plangebiet umsäumenden Grüngürtel sowie den Grüngürtel zwischen dem östlichen und westlichen Teilbereich wird ein weicher Übergang in die offene Landschaft gestaltet bzw. eine Einbettung in den Landschaftsraum geschaffen. Standortgerechte heimische Gehölze sollen angepflanzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass Blickbeziehungen zur Ostsee, die den Wert dieser Fläche besonders hervorheben, verbleiben. Eine gewisse Abschirmung der Anlage nach außen hin soll jedoch ebenso gewährleistet bleiben. Darüber hinaus sind umlaufend um die Baugebiete Wegeverbindungen bzw. Laufstrecken für Jogger vorgesehen. Vorstellbar ist die Integration von Anlagen für Sport und Freizeit. Von dem Badeteich soll als gestaltetes Element ein Wasserlauf zum Regenwasserrückhaltebecken hergestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes nördlich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens liegt ein nach § 20 LNatG M-V geschütztes

Biotope. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich an der Strandstraße eine vorhandene Baumreihe, die bei der weiteren Planvorbereitung zu berücksichtigen ist.

Die Bettenkapazität wird gemäß der Anforderung der Raumordnung und Landesplanung aus dem bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren mit maximal 400 Betten vorgesehen. Die Bettenkapazität verteilt sich auf die beiden Teilflächen der Ferienanlage. Aus Sicht der Gemeinde werden damit die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung umgesetzt und beachtet.

Die Beherbergung ist in Einzelhäusern mit zugehörigen Infrastruktureinrichtungen vorgesehen. Das Angebot innerhalb des Plangebietes soll insbesondere ruhe- und natursuchende Gäste ansprechen. Angesprochen werden sollen insbesondere Radtouristen, Kulturliebhaber und Städtereisende. In der sechs- bis achtwöchigen Ferienzeit ist sicher maßgeblich die Beherbergung von Strandurlaubern vorgesehen.

In der Nebensaison werden sowohl junge Alte (50+), Singles und junge Paare mit und ohne Kinder im nichtschulpflichtigen Alter angesprochen. Für die Schulferien, Ostern, Sommer, Herbst und Winter, werden Erwachsene mit schulpflichtigen Kindern angesprochen.

Die Nutzungszeiten werden sich sehr unregelmäßig auswirken. Es ist davon auszugehen, dass die hauptsächliche Ausnutzung in den Monaten Mai bis September stattfinden wird. Hier wird die Auslastung nach Erfahrungswerten bei 80 bis 90 % liegen. In den übrigen Monaten wird nach bisherigen Erfahrungssätzen nur eine Auslastung von 20 % vorhanden sein. Damit werden sich insbesondere in der Zeit von September bis Mai die möglichen Auswirkungen auf umgebende schutzbedürftige Nutzungen auch noch reduzieren. Somit werden sich keine wesentlich anderen Auswirkungen ergeben als die bisher vorhandenen. Insbesondere Tagestouristen sind auch in den Monaten Anfang Mai bis Ende September ohnehin bereits an der Wohlenberger Wiek zu erwarten.

Großräumige Angebote für touristische Infrastruktur sind innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nicht vorgesehen, weil die Angebote in den Städten und Orten der Umgebung als ausreichend entwickelt angesehen werden. Da im räumlichen Nahbereich Möglichkeiten vorhanden sind, sind umfangreiche und vielfältige Möglichkeiten der Infrastruktur für Sport und Freizeit im Plangebiet nicht vorgesehen. Es sollen vorhandene Möglichkeiten genutzt werden, wie Strand, Golf- und Tennisplatz, Reiterhöfe, die Marinas in Tarnewitz und Hohen Wieschendorf sowie die Infrastruktur in Wohlenberg. Darüber hinaus bieten sich weitere Möglichkeiten in den zentralen Orten der Umgebung. Ansonsten ist es maßgebliches Ziel für das Plangebiet, den Natururlaubern Beherbergungsmöglichkeit zu bieten.

Besondere Veranstaltungen, wie raumbedeutsame Highlights oder Events sind nicht vorgesehen und nicht beabsichtigt. Die Feierlichkeiten sollen sich im Wesentlichen auf einer familiären Ebene bewegen. Hierzu zählen Hochzeits-, Geburtstags- oder Jugendweihefeiern.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern,
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Bereiches für Versorgung und Infrastruktur,
- Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung,
- Schaffung von Grün- und Freiflächen sowie Wegverbindungen,
- Regelung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege,
- Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen werden. Neben den städtebaulichen Belangen werden die Umweltbelange im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes betrachtet. Die Überprüfung der Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten Zielsetzungen für die Bebauung und Nutzung des Gebietes.

5. **Flächenbilanz**

Aus der beigefügten Übersicht ist die Flächenbilanz innerhalb des Plangebietes ersichtlich.

Innerhalb des Gebietes für die Ferienhausbebauung sind auf der östlichen Teilfläche 36 Ferienhäuser und im westlichen Bereich für Ferienhäuser 32 Ferienhäuser vorgesehen. In der Summe können somit ca. 70 Ferienhäuser entstehen.

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf entwickelt.



6. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hohenkirchen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de