

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/21/101-1

öffentlich

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

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Julia Tesche	<i>Datum</i> 30.03.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	06.04.2022	Ö

### **Sachverhalt:**

Grau unterlegte Passagen = Ergänzung gegenüber dem Beschluss vom 24. November 2021.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet auch sehr ausführlich mit der Ortslage Niendorf beschäftigt. Grundlage war der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Beteiligungsstand 2019. Hierzu hat die Gemeinde das Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat mit dem Bebauungsplan Nr. 19 das Bebauungsplanverfahren mit dem Vorentwurf durchgeführt. Die Öffentlichkeit ist durch Auslegung in der Zeit vom 08.03.2019 bis zum 08.04.2019 beteiligt worden. Zudem bestand Gelegenheit der Erörterung und Teilnahme an Sitzungen. Die Behörden und TÖB sind mit Schreiben vom 28.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Stellungnahmen liegen vor. Es ergeben sich Anregungen und Hinweise, die für die Erarbeitung des Entwurfs zu beachten sind. Es ergeben sich

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Darüber hinaus ergeben sich Hinweise, die ohne zu beachten sind.

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf Auswertungen des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf 2019, die im Weiteren zusätzlich behandelt wurden und letztlich in ein neues Konzept mündeten. Im Folgenden sind die Belange dargestellt, die sich aus den Anforderungen und Stellungnahmen der Behörden und TÖB und der Öffentlichkeit ergeben.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich mit den Anforderungen und Stellungnahmen zu beschäftigen und auseinander zu setzen.

Hierzu gehören maßgeblich die Anregungen und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren des Landkreises. Aus Sicht der Bauleitplanung werden Grundzüge der Planungsabsicht nicht berührt. Festsetzungen zur Höhe sind zu präzisieren. Maßgeblich kommt es darauf an, die naturschutzfachlichen Belange im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung des Konzeptes zu beachten. Hierzu gehören Eingriffs-/ Ausgleichsregelung, Baum- und Alleenschutz, die Ausdehnung des Gebietes nach Westen, artenschutzrechtliche Belange, Biotopschutz, Natura 2000-Schutzgebietskulisse.

Ansonsten sind die Belange des Immissionsschutzes beachtlich.

Die technischen Belange sind soweit zu klären, dass eine geordnete Ver- und Entsorgung und eine verkehrliche Anbindung möglich ist. Hierbei kommt es maßgeblich auf die Regelung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers an.

Aus raumordnerischer Sicht wird dem Vorhaben zugestimmt.

Im Zusammenhang mit Belangen der Öffentlichkeit ist eine Entscheidung über den westlich verlaufenden Geh- und Radweg notwendig.

Ebenso ist eine Entscheidung über den Freihaltebereich nördlich der vorhandenen Bebauung an der Voßkaul zum Plangebiet im Zusammenhang mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes und des Bauleitplanes erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange sind zu prüfen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind auszuschließen. Hierzu wurden die Vermessungsunterlagen erweitert. Es gibt Anforderungen die Ver- und Entsorgung über Verträge zu sichern, über Bürgschaften ist die Gemeinde von Aufwendungen freizuhalten.

Aufgrund der in der Vorbereitung der Abwägung erarbeiteten Probleme wurde in verschiedenen Gruppen, insbesondere mit den Einwohnern von Niendorf, an einer Verbesserung des städtebaulichen Konzeptes gearbeitet; dabei ging es um Reduzierung von Eingriffen, Erhaltung von Sichtachsen, Infrastruktur, Kosten-/ Nutzenbetrachtungen und Kapazitäten. Daraus entstand ein erstes Zwischenergebnis im November 2021 und eine Weiterentwicklung zum März 2022. Diese Veränderungen sind im nachfolgenden Text dargestellt und in aller Ausführlichkeit in einer zeitlichen Synopse gegenübergestellt worden (siehe Anhänge zur Beschlussvorlage). Das Ergebnis, welches jetzt im März vorliegt, ist in einer Präsentation dargestellt und ist als Anlage Teil dieser Beschlussvorlage.

Ergänzend zu dem Konzept vom 2. März 2022 wurde noch eine Verlegung des Gemeinschaftshauses vom südlichen Bereich des Planbereiches an den nördlichen Bereich neben die Parkplätze vorgeschlagen. Am ursprünglichen Standort des Gemeinschaftshauses würde dann lediglich ein Aussichtspunkt entstehen, was den Befürchtungen der Lärmbelästigung an der vorhandenen Bebauung Rechnung tragen soll.

#### Städtebauliches Konzept, Stand: November 2021

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich mit den Sachverhalten beschäftigt. Der Vorhabenträger hat sein Konzept überarbeitet. Es wird ein verändertes städtebauliches Konzept vorgelegt, das die gesamtheitliche Betrachtung der Ortslage Niendorf zuzüglich des Campingplatzes und der Infrastruktureinrichtungen um Motorland berücksichtigen soll.

Unter Berücksichtigung des veränderten städtebaulichen Konzeptes können einzelne der Anforderungen, die noch im Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf vorgetragen worden sind, bereits entkräftet und als behandelt angesehen werden. Auf einen Weg westlich von der Straße Richtung Wohlenhagen in nördliche Richtung bis zur Ferienanlage wird unter Berücksichtigung derzeitiger Abstimmungen verzichtet. Wanderwege innerhalb

des Plankonzeptes sind vorgesehen. Die Situation für Fußgänger und Radfahrer hat sich insbesondere durch den Ausbau des Geh- und Radweges an der Kreisstraße wesentlich verbessert.

Maßgeblich wird es sein, dass der Flächennutzungsplan in Bezug auf das veränderte städtebauliche Konzept anzupassen und zu berücksichtigen ist. Im Flächennutzungsplan wird diskutiert, die westliche Erweiterung der Flächen zurückzunehmen und hier dem städtebaulichen Konzept anzupassen.

Der Kommunikationsplatz im Süden des Plangebietes ist in Bezug auf die Abstandszone und die Freihaltefläche zur vorhandenen Bebauung an der Voßkaul zu überprüfen. Hier sind im Flächennutzungsplan entsprechende Abstände durch Grünflächen berücksichtigt.

Mit dem veränderten städtebaulichen Konzept wird die Ausdehnung in westliche Bereiche reduziert.

Empfohlen werden eine Freihaltung der westlichen Flächen und die weitere landwirtschaftliche und ackerbauliche Nutzung. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen ggf. vorhandene Bereiche des Torfmooses vorzugsweise genutzt werden.

Hinichtlich der voraussichtlichen Anzahl an Grundstücken ist von ca. 53 Grundstücken auszugehen. Dies entspricht dem derzeit vorliegenden und favorisierten städtebaulichen Konzept. Mit der Realisierung wird von bis zu 300 Ferienbetten ausgegangen. Damit werden die Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes noch unterschritten und hinter dem im Flächennutzungsplan begründeten Kapazitäten von 400 zurückgeblieben.

Die Zielsetzung der Gemeinde besteht darin, den Bereich gesamtheitlich in die Ortslage zu integrieren und für Bereiche nördlich ein Infrastrukturkonzept zugrunde zu legen, das eine gesamtheitliche Aufwertung für die Ortslage Niendorf darstellt.

Für das städtebauliche Konzept wurden für den Geltungsbereich mehrere städtebauliche Varianten untersucht. Hier wird das Vorzugskonzept für die Bearbeitung und Entscheidung zugrunde gelegt. Das Vorzugskonzept sieht eine maximale Berücksichtigung der Höhenlage und die Beachtung des Reliefs vor. Die Straßen und Wege werden durch das Verästelungsprinzip in die vorhandenen Höhen eingebettet. Andere Konzepte, die die Reliefenergie nicht so vorteilhaft berücksichtigt haben mit schleifenartigen Erschließungsstraßen ohne Verästelung, wurden zurückgestellt. Das favorisierte Konzept wird zur Beschlussfassung vorgelegt.

Unter Berücksichtigung des veränderten städtebaulichen Konzeptes werden sich auch veränderte Auswirkungen für diesen Bereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Niendorf ergeben. Diese sind entsprechend zu beachten und zu bearbeiten.

#### Städtebauliches Konzept, Stand: März 2022

In der Bauausschusssitzung der Gemeinde Hohenkirchen am 24. November 2021 wurde das vorhergehend beschriebene städtebauliche Konzept diskutiert; seitens des Bauausschusses wurde empfohlen das vorgelegte Konzept nicht zu befürworten. Seitens des Vorhabenträgers wurde das städtebauliche Konzept zu Beginn des Jahres 2022 nochmals überarbeitet (Stand: 2. März 2022) und dem Bauausschuss am 15. März 2022 im Rahmen einer vergleichenden Betrachtung mit den vorhergehenden relevanten Planständen (Vorentwurf 2008, Vorentwurf 2018) vorgestellt. Das städtebauliche Konzept wurde in mehreren Gesprächsrunden, insbesondere auch mit den Einwohnern von Niendorf diskutiert und verändert. In einer tabellarischen Übersicht wurden die maßgeblichen Planparameter aufgeführt und im Ergebnis vergleichend

dargestellt. Ein Beschluss hierzu wurde im Bauausschuss am 15. März 2022 nicht gefasst.

Mit dem aktuell vorliegenden städtebaulichen Konzept (Stand: 2. März 2022) kann - wie mit der Vorgängerfassung von November 2021 bereits auch schon - der Geltungsbereich wesentlich verringert werden, so dass das geplante Ferienhausgebiet nur in einem Bereich zwischen bereits vorhandener Bebauung vorgesehen wird. Der noch in den Planungen von 2008 und 2018 in Anspruch genommene westliche Bereich bleibt frei von Bebauung; Die Fläche könnte für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden. Unter Berücksichtigung, dass die westlichen Flächen für die Landwirtschaft genutzt werden, kann der Geltungsbereich somit wesentlich reduziert werden (um ca. 1/3).

Die geplante Anzahl der Ferienhäuser wurde mit dem Stand vom 2. März 2022 auf 40 reduziert (Reduktion um einen Erschließungsast und um 13 geplante Ferienhäuser, entspricht einer Reduktion um 25%).

Die Kapazitäten wurden noch weiter um 100 Betten reduziert auf etwa 200 Betten.

Die internen Erschließungswege werden weiterhin durch das Verästelungsprinzip in das vorhandene Höhenrelief eingebettet.

Insgesamt wurden die Baugebietsfläche und die Verkehrsflächen gegenüber den vorhergehenden Planungsständen reduziert, auch gegenüber dem im November 2021 vorgestellten Stand (ein Erschließungsast im Norden wurde reduziert).

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt das beigefügte städtebauliche Konzept mit dem Stand vom 2. März 2022 als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen.
2. Die Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf, Planungsstand Vorentwurf 27. September 2018, wird unter Berücksichtigung des nunmehr favorisierten städtebaulichen Konzeptes überprüft und ist als Grundlage für den Beschluss über den Entwurf vorzulegen.

### **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 und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:

x	Keine finanziellen Auswirkungen.
---	----------------------------------

**Anlage/n:**

1	A1_d2022-03-08-Hoki-B19-Synopse-Planstaende-1 öffentlich
2	A1_1_d2008_dPlanzeichnungB19HKVorentwurf öffentlich
3	A1_2_d2019-02-14Hoki_B19_Vorentwurf_A3A4 öffentlich
4	A1_3_d2022-03-08Hoki_B19_Konzept2022-03-02_mitGeltg_Grobkonzept_BPlan öffentlich
5	A2_Strandleben vertraulich

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR EINEN BEREICH NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF**

**Synopse der Planstände Vorentwurf 2008, Vorentwurf 2018 und städtebauliches Konzept vom 02.03.2022**

Nachfolgend erfolgt die Gegenüberstellung der städtebaulichen Parameter.

Stand: Vorentwurf 2008	Stand: Vorentwurf vom 27. September 2018	Stand: städtebauliches Konzept vom 02.03.2022
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>		
13,17 ha	12,15 ha	8,17 ha
<b>Gesamtfläche der Baugebiete</b>		
<p>55.340 m<sup>2</sup>                      Die öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden gesondert als solche festgesetzt und sind in dieser Tabelle unter dem entsprechenden Punkt gesondert aufgeführt.</p>	<p>54.172 m<sup>2</sup>                      Die öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden gesondert als solche festgesetzt und sind in dieser Tabelle unter dem entsprechenden Punkt gesondert aufgeführt.</p>	<p>45.145 m<sup>2</sup>.                      Die privaten Straßenverkehrsflächen sind innerhalb des Baugebietes SO FH enthalten und nicht gesondert als solche festgesetzt (bis auf eine Fläche im Norden des Plangebietes); somit sind diese Flächen gedanklich im Vergleich zu den übrigen Baugebieten abzuziehen.                      Die öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie der genannte Teil der privaten Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches wurden gesondert als solche festgesetzt und sind in dieser Tabelle unter dem entsprechenden Punkt gesondert aufgeführt.</p>

Stand: Vorentwurf 2008	Stand: Vorentwurf vom 27. September 2018	Stand: städtebauliches Konzept vom 02.03.2022
<b>Fläche des Baugebietes/ der Baugebiete</b>		
SO FH1 bis SO FH8: 43.625 m <sup>2</sup>	SO FH: 54.172 m <sup>2</sup>	SO FH: 45.145 m <sup>2</sup>
SO Hotel: 9.410 m <sup>2</sup>	/	/
SO V+l: 2.305 m <sup>2</sup>	/	/
<b>Fläche der sonstigen Nutzungen</b>		
Wasser: 2.080 m <sup>2</sup>	Wasser: 3.018 m <sup>2</sup>	Wasser/ RRB: 741 m <sup>2</sup>
Grünflächen: 62.730 m <sup>2</sup>	Grünflächen: 54.260 m <sup>2</sup>	Grünflächen: 32.310 m <sup>2</sup> zzgl. externer Ersatzflächen (Differenzfläche aus vorherigem Geltungsbereich und jetzigem Geltungsbereich ca. 4,0 ha)
Straßenverkehrsfl. 2.355 m <sup>2</sup> Verkehrsberuhigter Bereich: 7.210 m <sup>2</sup>	Straßenverkehrsfl., vorh.: 1.596 m <sup>2</sup> Straßenverkehrsfl., gepl.: 8.500 m <sup>2</sup>	Straßenverkehrsfl., vorh.: 1.596 m <sup>2</sup> Priv. Straßenverkehrsfl., geplant: 1.913 m <sup>2</sup> (separate Fläche außerhalb des SO FH), Die weiteren privaten Straßenverkehrsflächen liegen innerhalb des Baugebietes SO FH und sind nicht gesondert aufgeführt. Da es sich hier nicht um öffentliche Straßen handelt, sind die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Baugebietes SO FH als private Verkehrsflächen integriert. Das SO FH-Gebiet ist in der "Feinjustierung" um den Anteil der privaten Straßenverkehrsflächen somit zu reduzieren.

Stand: Vorentwurf 2008	Stand: Vorentwurf vom 27. September 2018	Stand: städtebauliches Konzept vom 02.03.2022
Ver- und Entsorgg.: 2.020 m <sup>2</sup>	/	/
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
SO FH1 bis SO FH8: Sondergebiete, die der Erholung dienen – Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO	SO FH Sondergebiete, die der Erholung dienen – Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 2 und 4 BauNVO	SO FH Sondergebiete, die der Erholung dienen – Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 2 und 4 BauNVO
SO Hotel: Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO	/	/
SO V+I: Sonstiges Sondergebiet - Versorgung und Infrastruktur gemäß § 11 BauNVO	/	/
<b>Maximale Anzahl der Betten</b>		
SO FH 1 bis SO FH8: max. 340 Betten	SO FH: max. 400 Betten	SO FH: max. 200 Betten
SO Hotel: max. 60 Betten	/	/
SO V+I: max. 16 Betten	/	/
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
SO FH1 bis SO FH8: I GRZ 0,25 zuzügl. 50%ige Überschreitung. TH max. 3,50 m FH max. 8,50 m (Reet: 9,00 m) DN 40°- 46°	SO FH / GRZ 0,25 zuzügl. 50%ige Überschreitung. TH max 4,00 m FH max 6,00 m DN ≤ 30°	SO FH: I GRZ 0,25 zuzügl. 50%ige Überschreitung. TH max: wird noch festgelegt FH max: wird noch festgelegt DN: wird noch festgelegt

Stand: Vorentwurf 2008	Stand: Vorentwurf vom 27. September 2018	Stand: städtebauliches Konzept vom 02.03.2022
SO Hotel: II GRZ 0,25 zuzügl. 50%ige Überschreitung. TH max. 8,50 m FH max. 11,50 m DN bis 46°	/	/
SO V+I: I GRZ 0,3 zuzügl. 50%ige Überschreitung. TH max. 4,00 m FH max. 9,00 m (Reet 9,00 m) DN 40° - 46° (Reet 50°-60°)	/	/
<b>Bauweise</b>		
SO FH1 bis SO FH8: Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser	Offene Bauweise, Einzelhäuser	Offene Bauweise, Einzelhäuser
SO Hotel: Geschlossene Bauweise	/	/
SO V+I: Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser	/	/
<b>Zahl der Wohnungen</b>		
max. 1 WE je Einzelhaus max. 1 WE je Doppelhaushälfte	max. 1 WE je Einzelhaus /	max. 1 WE je Einzelhaus /

Die Gemeinde Hohenkirchen hat im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet ihre Entwicklungsabsichten dargestellt. Bisher sind im Flächennutzungsplan die Zielsetzungen für die Flächen nördlich von Niendorf gemäß ursprünglichem Konzept der Gemeinde Groß Walmstorf dargestellt. Unter Berücksichtigung neuer Erfahrungen und Diskussionen im Bearbeitungsprozess haben sich die Zielsetzungen für den Bereich nördlich von Niendorf geändert.

Während im Ursprungskonzept (Vorentwurf 2008) innerhalb des Geltungsbereiches noch 2 Teilflächen vorgesehen waren, die von einer ringartigen Erschließungsstruktur geprägt waren (und die Geländesituation insbesondere im Bereich der ringartigen Erschließungsstraßen mit hoher Reliefenergie versehen war), ist dies im Vorentwurf von 2018 verändert worden.

Im Vorentwurf von 2018 sind weiterhin 2 Erschließungsbereiche vorgesehen. Die Reliefenergie wurde jedoch dadurch minimiert, dass die Erschließungswege im Wesentlichen höhenparallel entwickelt wurden. Diese Absicht der geringen Reliefenergie ist in Konzepten von 2021 und 2022 weiterhin verfolgt worden. Die geplante Anzahl der Ferienhäuser wurde mit dem städtebaulichen Konzept vom 02. März 2022 auf 40 reduziert, einhergehend mit der Reduzierung der Erschließungsflächen (gegenüber einem in dieser Synopse nicht betrachteten Stand von November 2021 Reduktion um einen "Erschließungsast" und um 13 geplante Ferienhäuser). Dabei wurde zusätzlich berücksichtigt, die Bebauung auf die östliche Teilfläche des Ursprungskonzeptes zu konzentrieren und die Bebauung dort zu verdichten. Die nördlichen und westlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches können bspw. durch Aufbau eines Gehölzsaumes als Ortsrandeingrünung dienen, auch als Abgrenzung zwischen bestehendem Apartmenthaus und geplanten Ferienhäusern.

Somit bleibt der noch in den Planungen von 2008 und 2018 in Anspruch genommene westliche Bereich nun gemäß dem städtebaulichen Konzept vom 2. März 2022 frei von Bebauung. Diese Fläche könnte für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden oder die landwirtschaftliche Nutzung kann hier weiterhin aufrechterhalten werden. Unter Berücksichtigung, dass die westlichen Flächen für Landwirtschaft genutzt werden, kann der Geltungsbereich somit reduziert werden.

Im Rahmen dieser Entwicklung ist eine Neubewertung der Kapazitäten erfolgt. Die Kapazitäten wurden von ursprünglich ca. 400 Betten auf etwa 200 Betten im zuletzt bearbeiteten städtebaulichen Konzept von 02. März 2022 reduziert.

Die städtebaulichen Konzeptideen neueren Datums, 02. März 2022, sind als Arbeitsstand zu werten. Von den ursprünglichen Überlegungen der Ausdehnung der Bebauung in südliche Richtung und den Anforderungen aus dem Planverfahren im B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen (Stellungnahmen Vorentwurf) wird kein Abstand genommen.

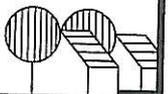
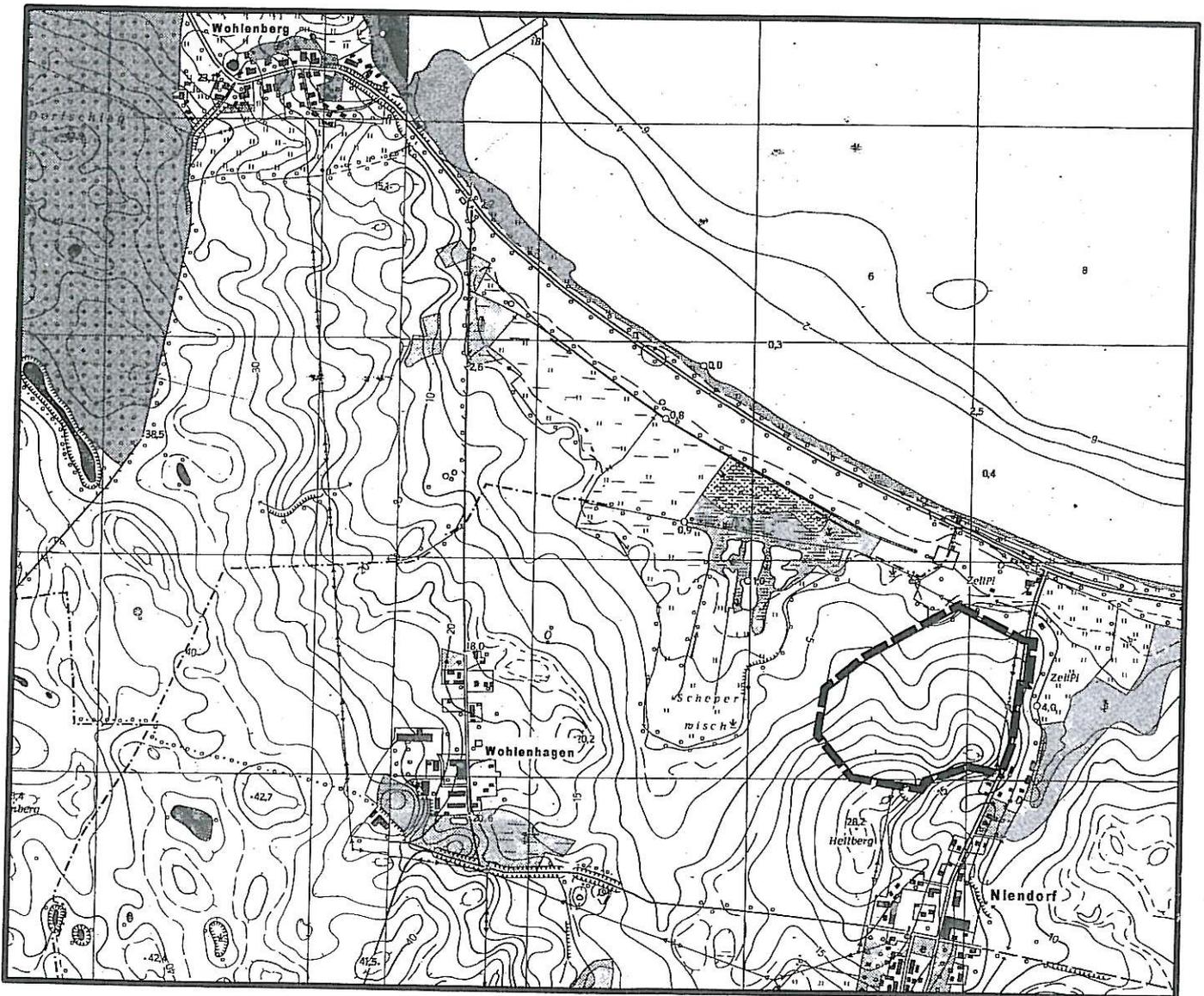
Eine weitere detaillierte Bearbeitung des Konzeptes erfolgt. In diesem Zusammenhang ist auch die Anforderung für das Gemeinschaftshaus und die Aussichtsfläche im südlichen Bereich des Plangebietes zu bewerten und zu prüfen.

Aufgestellt am 08. März 2022 für die Gemeinde Hohenkirchen:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
Email: mahnel@pbm-mahnel.de

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR EINEN BEREICH NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:

**VORENTWURF**

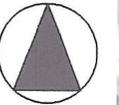


M 1 : 1.500

### NUTZUNGSSCHABLONE

SO FH1 bis FH6	SO V+I	SO Hotel
Sondergebiet - Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO	Sonstige Sondergebiet - Hotel Versorgung und Infrastruktur gemäß § 11 BauNVO	Sonstige Sondergebiet - Hotel gemäß § 11 BauNVO
I	I	II
0,25	0,3	0,25
$\Delta_{ED}^0$	$\Delta_{ED}^0$	g
TH <sub>max</sub> = 3,50m	TH <sub>max</sub> = 4,00m	TH <sub>max</sub> = 8,50m
FH <sub>max</sub> = 8,50m für Real ausnahmsweise FH <sub>max</sub> = 9,00m	FH <sub>max</sub> = 9,00m für Real ausnahmsweise FH <sub>max</sub> = 9,00m	FH <sub>max</sub> = 11,50m DN bis 46°
DN 40°- 46° für Real ausnahmsweise DN 40°- 46°	DN 40°- 46° für Real ausnahmsweise DN 50°- 60°	





M 1 : 2.000



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19  
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN  
Luftbildausschnitt

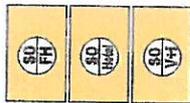
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Erfüllung

DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiete, die der Erholung dienen (gem. § 10 BauNVO)



Sonstige Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)

- Hotel

Sonstige Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)

- Versorgung und Infrastruktur

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,25

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Firehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

BAUWEISE

Offene Bauweise

Geschlossene Bauweise

Baugrenze

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsfächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegleitgrün

Straßenflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Parkfläche

Ein- und Ausfahrt

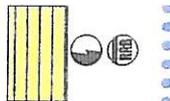
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

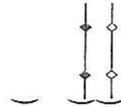
Regenwasserückhaltebecken

Wasserlauf



HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN

Vermittlicher Verlauf von Leitungen, oberirdisch unterirdisch



GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche

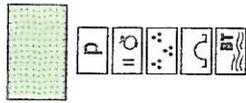
private Grünfläche

Obstwiese

Parkanlage

Sichtschutzpflanzung

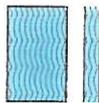
Badeteich



WASSERFLÄCHE

Wasserfläche

Graben



ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

Anpflanzgebot für Bäume

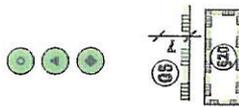
Erhaltungsgebot für §26a LNatG M-V - Bäume

Erhaltungsgebot für §27 LNatG M-V - Bäume

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

- Gewässerschutzstreifen (7,00 m)

- §20 LNatG M-V Biotope



SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze

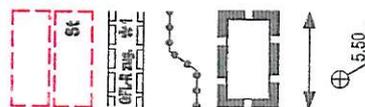
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, GFL-R zug. #1 = zugunsten Anliegen, Ver- und Entsorgung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet; oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen

Hauptfahrdichtung

Höhenbezugspunkt, z.B. 5,50m ü. HN



Par. 9 (1) 13 BauGB  
Par. 9 (6) BauGB

Par. 9 (1) 15 BauGB

Par. 9 (1) 16 BauGB

Par. 9 (1) 25 BauGB  
Par. 9 (6) BauGB

Par. 9 (1) 4, 22 BauGB

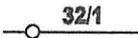
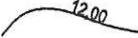
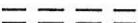
Par. 9 (1) 21 BauGB  
Par. 9 (6) BauGB

Par. 1 (4) BauNVO  
Par. 16 (5) BauNVO

Par. 9 (7) BauGB

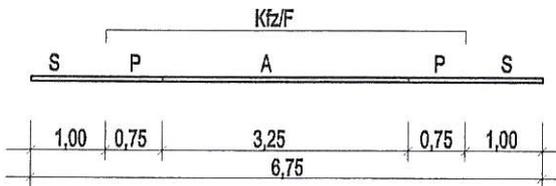
Par. 1 (4) BauNVO  
Par. 9 (6) BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

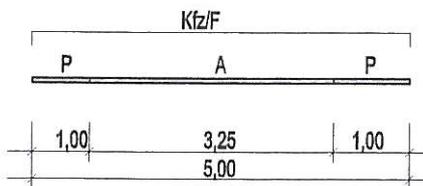
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandener Zaun
	vorhandene Böschung
	Höhenlinie mit Angaben in Metern
	Höhenangaben ü HN
	Bemaßung in Metern
	Sichtdreieck
	Kennzeichnung der SO-Gebiete mit lfd. Nr.
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
	Gehweg innerhalb Grünflächen
DN 40° - 46°	Dachneigung (DN) zwischen 40° und 46°

## STRAßENPROFIL

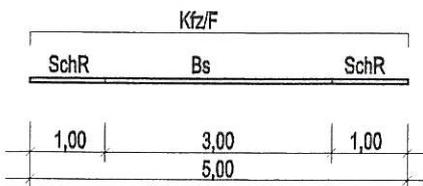
### Planstraße "A"



### Planstraße "B"



### Planstraße "GFL-R"



### Legende

- Kfz - Kraftfahrzeuge
- F - Fußgänger
- A - Asphalt
- P - Pflasterung
- Bs - Brechsand
- SchR - Schotterrasen
- S - Sicherheitsstreifen

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "OZ" am ..... und in den "LN" am ..... erfolgt.

Hohenkirchen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung in der "OZ" am ..... und in den "LN" am ..... erfolgt.

Hohenkirchen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Hohenkirchen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Äußerung auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Hohenkirchen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Begründung inklusive Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hohenkirchen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hohenkirchen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung inklusive Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der "OZ" am ..... und in den "LN" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen bereits vorliegen und ausgelegt werden; dass ein Antrag nach § 47 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; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kennt und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Hohenkirchen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

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

..... den ..... (Stempel) ..... Unterschrift

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hohenkirchen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung inklusive Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Hohenkirchen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

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

Hohenkirchen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

12. Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 19 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der "OZ" am ..... und in den "LN" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am ..... in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

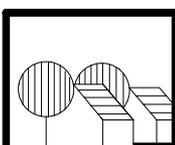
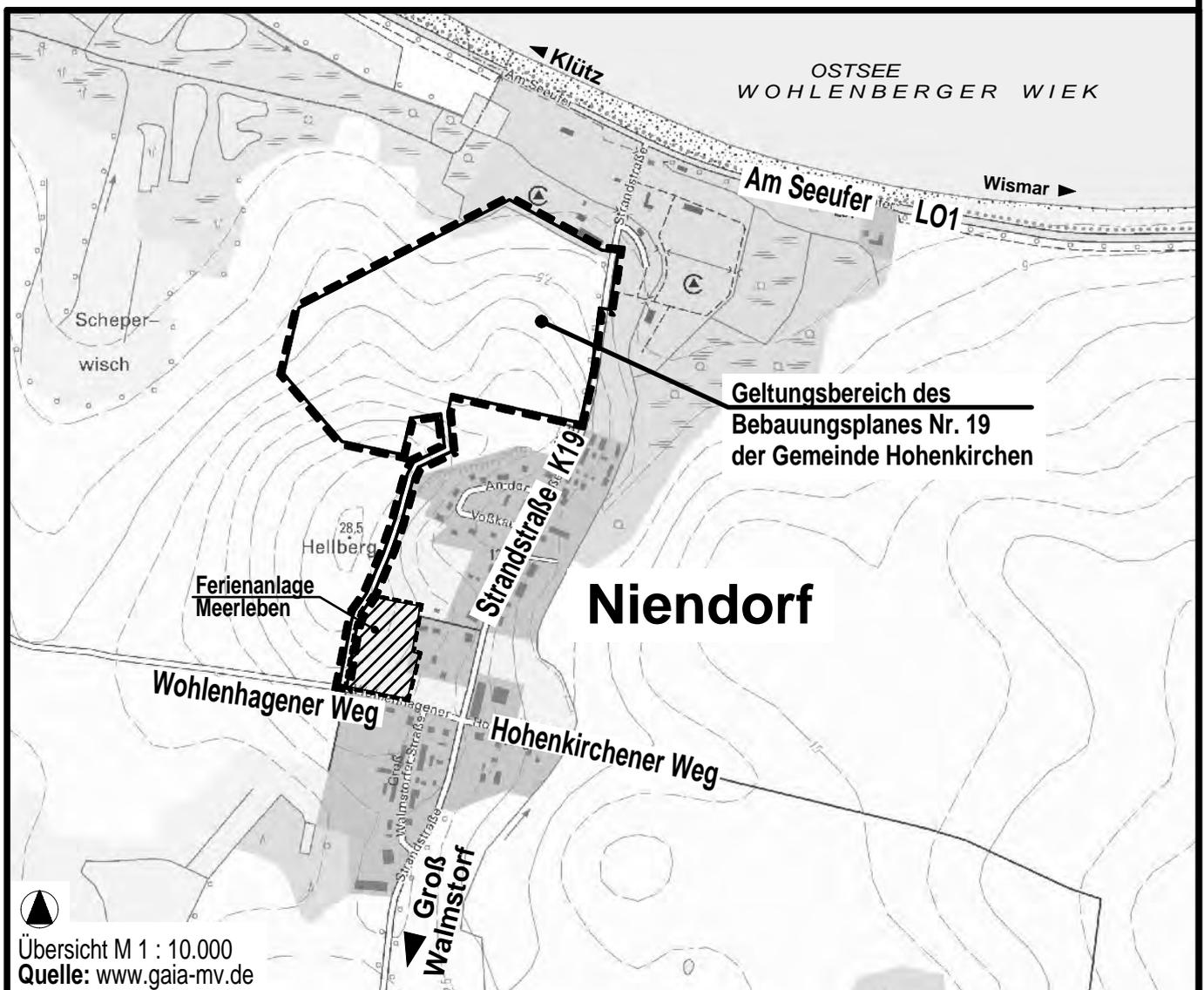
## SATZUNG

### DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 FÜR EINEN BEREICH NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF GEMÄß PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbaudordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAUO M-V) vom 18. April 2006 (GYOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GYOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR EINEN BEREICH NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF STÄDTBAULICHES KONZEPT



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 27. September 2018

**VORENTWURF**

OSTSEE  
WOHLENBERGER WIEK

Klütz

Am Seeufer

LO1  
Wismar

Niendorf

K19  
Strandstraße

zukünftige  
Wegverbindung

Wohlenhagener Weg

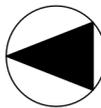
Hohenkirchener Weg



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

LAGE AUF DEM LUFTBILD

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



M 1 : 2.000



Vermesser:	Landvermessungsamt Landvermessungsamt, 37616, Gernshöfen Tel.: 05881517-333
Datum:	27.06.2018
Dat.-Nr.:	18/018/2
Dat.-Name:	SE-4539_18_AUS_180627.dwg
Lagebezug:	EPS89 / UTM 33
Höhenbezug:	...
Hinweise:	Stand der A.L. Daten:

zukünftige Wohnverbindung  
(Regelung außerhalb des  
Bebauungsplanverfahrens)

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

## STÄDTBAULICHES KONZEPT

### TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 1.500



Blatt 1 (2)  
Blatt 2 (2)

20 von 25 in Zusammenstellung

Vermesser:	Zweckverband Grevesmühlen Karl-Marx-Straße 7 - 9, Z3936 Grevesmühlen Tel.: 03861757 233
Datum:	27.06.2018
Auftrags-Nr.:	Reg.-Nr. 0018/18-12
Datei-Name:	GIS-4639_18_ALKIS_180627.dwg
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33
Höhenbezug:	-- -- --
Hinweise:	Stand der ALK-Dateien:

zukünftige Wegverbindung  
(Regelung außerhalb des  
Bebauungsplanverfahrens)

Ferienanlage  
Meerleben

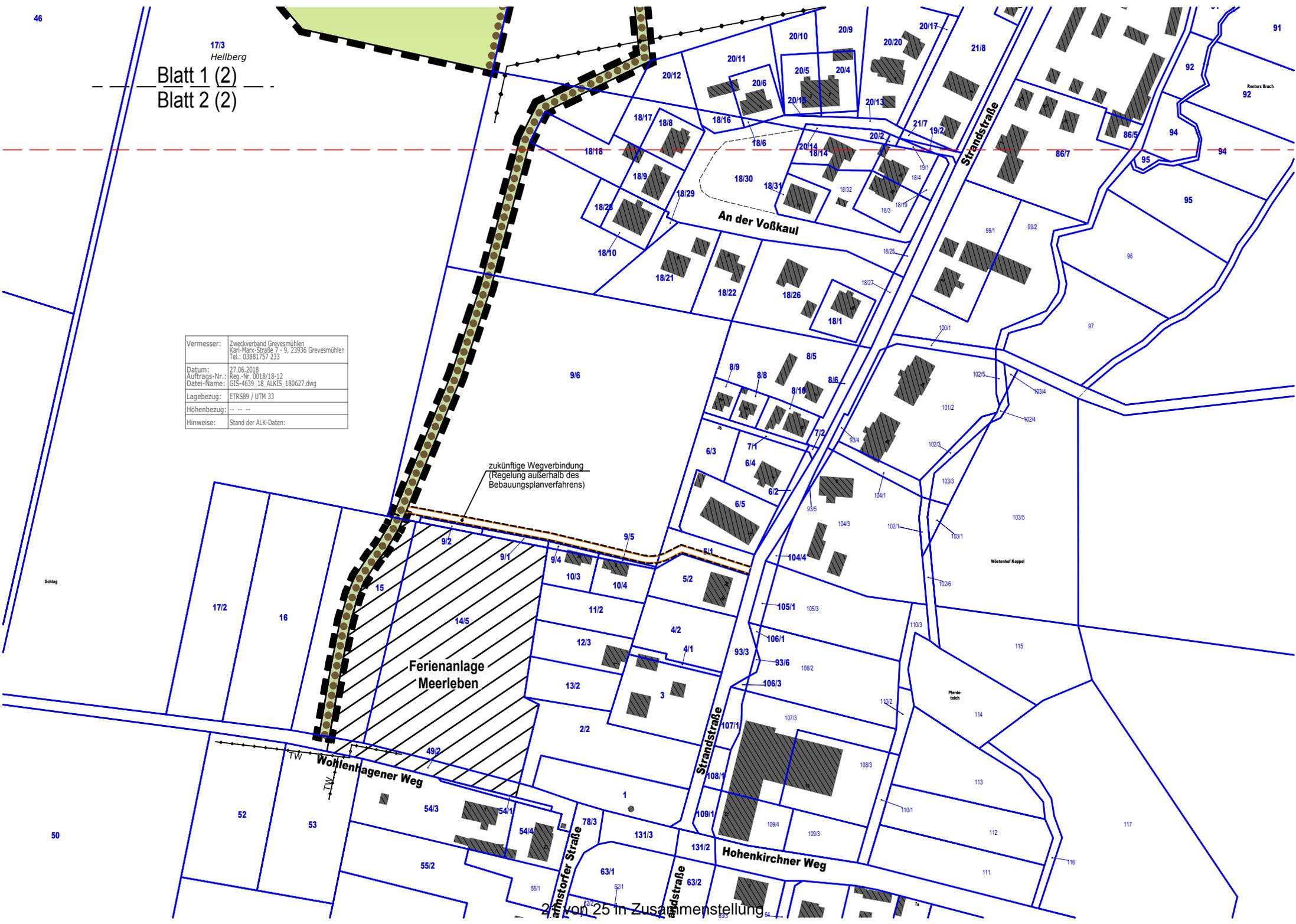
Wohlfahagener Weg

Strandstraße

Hohenkirchner Weg

Strandstraße

An der Voßkaul

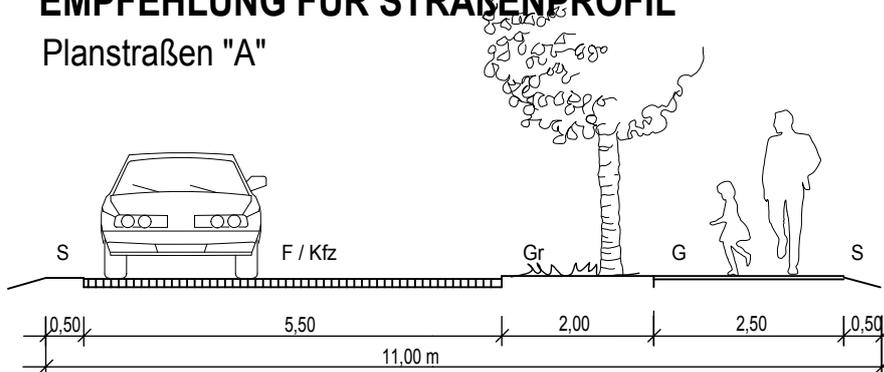


## NUTZUNGSSCHABLONE

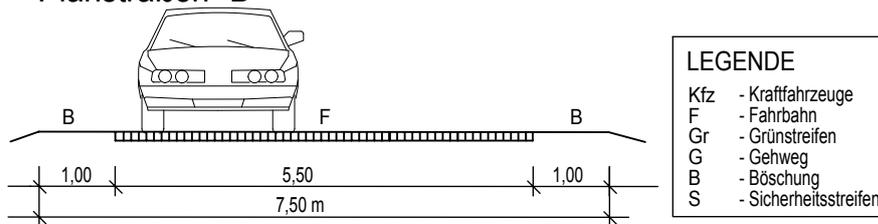
Teilgebiete mit lfd. Nr.	<b>SO</b> <b>FH</b>
Art der Nutzung	SO - Sondergebiete FH - Ferienhausgebiet Par. 10 Abs. 4 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,25
Bauweise Einzelhäuser	
maximale Traufhöhe	TH <sub>max</sub> = 4,00m
maximale Firsthöhe	FH <sub>max</sub> = 6,00m
Dachneigung	DN ≤ 30°

## EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

### Planstraßen "A"



### Planstraßen "B"



#### LEGENDE

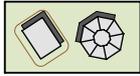
- Kfz - Kraftfahrzeuge
- F - Fahrbahn
- Gr - Grünstreifen
- G - Gehweg
- B - Böschung
- S - Sicherheitsstreifen

# LEGENDE

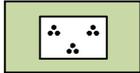
## Städtebauliches Konzept



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19



geplante Ferienhäuser



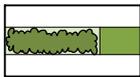
Parkanlage



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



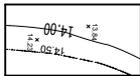
geplante Gewässer



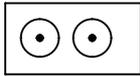
vorhandene Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



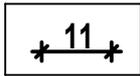
vorhandene bebaute Grundstücke außerhalb des Plangebietes



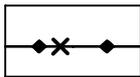
vorhandene Höhenlinien / Höhenangaben in Meter ü HN76



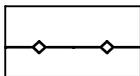
vorhandene Bäume



Bemaßung in Metern



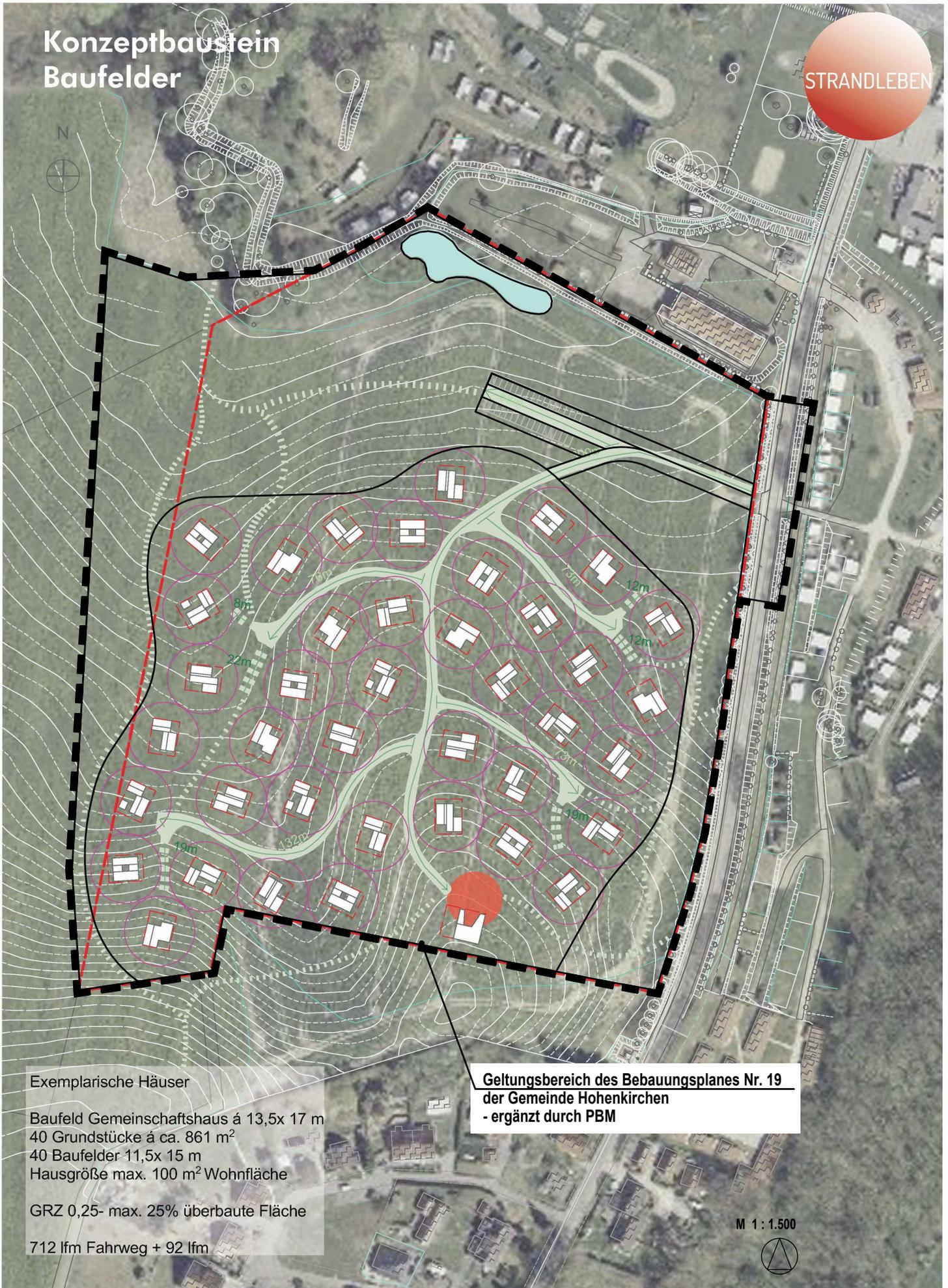
künftig fortfallende oberirdische Leitung



unterirdische Leitung, vermutlicher Verlauf

# Konzeptbaustein Baufelder

STRANDLEBEN



## Exemplarische Häuser

Baufeld Gemeinschaftshaus á 13,5x 17 m  
40 Grundstücke á ca. 861 m<sup>2</sup>  
40 Baufelder 11,5x 15 m  
Hausgröße max. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
GRZ 0,25- max. 25% überbaute Fläche  
712 lfm Fahrweg + 92 lfm

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19  
der Gemeinde Hohenkirchen  
- ergänzt durch PBM**

M 1 : 1.500





M 1 : 1.500  
 Quelle: www.gaia-mv.de

LEGENDE	
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19
	SO / FH
	Wasserfläche / RRB
	private Grünfläche
	öffentliche Verkehrsfläche
	private Verkehrsfläche

**Gemeinde Hohenkirchen  
 Bebauungsplan Nr. 19**  
 Vorbereitung des B-Plan-Entwurfes auf der Basis  
 des Städtebaulichen Konzeptes vom 02.03.2022