

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Hohwacht

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Hohwacht für das Gebiet „Alt-Hohwacht / Strandstraße“;

Hier:

- I) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.09.2020**
- II) Neufassung des Aufstellungsbeschlusses**

Die Gemeindevertretung Hohwacht hat in ihrer Sitzung am 06.01.2022 beschlossen, den Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 10.09.2020 für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gebiet "Alt-Hohwacht/ Strandstraße" aufzuheben.

Zudem wurde in der Sitzung am 06.01.2022 beschlossen, für das im anliegenden Lageplan dargestellte Gebiet die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Alt Hohwacht/ Strandstraße“ (Neufassung) aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- nördlich: von der Promenade und den rückwärtigen Grundstücksgrenze Strandstraße 16a
- westlich: von den östlichen Begrenzungen des Baugebietes „Hohes Ufer“ und des öffentlichen Parkplatzes (Flurstück 27/9)
- südlich: von einer Grünanlage in Form einer Wiese bzw. Parkanlage und einem privaten Minigolfplatz
- östlich: vom Gehweg westlich der Düne und des Strandes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 25.720 qm.

Folgende Planungsziele werden verfolgt:

Einführung planerische Zielsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 21 ist 2014 rechtskräftig geworden. Er umfasst u. a. die Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung -Gebiete für den

Tourismus- sowie Mischgebiete. Das Maß der baulichen Nutzung ist über Grundflächenzahlen sowie die Festsetzung von Firsthöhen bestimmt worden. Die Gemeinde hat nunmehr erkannt, dass die ausschließliche Festsetzung der Firsthöhe (in Verbindung mit der Mindestdachneigung von 30°) eine Geschossentwicklung befördern kann, die letztendlich nicht zu einer ortsüblichen-/angepassten bzw. städtebaulich verträglichen Entwicklung führen wird. Zudem sollen Anpassungen hinsichtlich der Dachneigung, zu den Gaubenbreiten nebst Verhältnis zur Dachfläche sowie zu den Erdgeschossnutzungen im Sondergebiet vorgenommen werden. Für das Mischgebiet sollen Ferienwohnungen explizit zugelassen werden.

Der östliche Bereich an der Strandstraße stellt einen historischen, u. a. touristisch gewachsenen Ortsbereich dar, der im Laufe der Jahrzehnte entsprechend weiterentwickelt wurde. Neben den touristischen Nutzungen östlich des Wendebereiches der Strandstraße ist im südlichen Plangebiet, zwischen der Strandstraße und dem Mini-golfplatz, eine Wohnnutzung vorhanden. Hier vollzieht sich eine Mischung durch das Wohnen, im Wesentlichen kombiniert mit touristisch-gewerblichen Einrichtungen.

Planungsziele:

Steuerung der Art der baulichen Nutzung (Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Mischgebiet sowie sonstigen Sondergebiet, Erdgeschossnutzung im sonstigen Sondergebiet)

In dem Plangebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21 sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Gebiete für den Tourismus“ ausgewiesen. Hier soll der „gewerblich orientierte“ Tourismus weiterhin erhalten bleiben aber auch weiterentwickelt werden können. Hinsichtlich der festgesetzten Mischgebiete wird dem Bestand und der beabsichtigten Entwicklung Rechnung getragen. In diesen Gebieten ist eine Gemengelage von touristischem Gewerbe und dem festen Wohnen langjährig gewachsen. Insofern ist ein Mischgebietscharakter vorhanden und weiterhin entwicklungsfähig. Die vorhandene und im Rahmen der 1. Änderung beabsichtigte Nutzungsstruktur ist durch eine spezielle Nutzungsausrichtung geprägt und soll durch weitere bauliche Zulässigkeiten (hier: Ferienwohnungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ergänzt werden.

Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 soll das Maß der baulichen Nutzung in Bezug zur Grundflächenzahl (GRZ) beibehalten werden. Die Höhefestsetzungen der baulichen Anlagen (hier: First- und Traufhöhe) erfahren im Sinne der Planungskonzeption der Gemeinde Hohwacht eine Korrektur. Ungeachtet von den Festsetzungen des Bauungsplans (hier: Maß der baulichen Nutzung) unterliegen rechtmäßig errichtete Gebäude dem Bestandsschutz. Der Bebauungsplan muss letztendlich eine ausgleichende Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung treffen, die die bauliche Entwicklung sowie den Bestand berücksichtigt.

Steuerung der Gestaltung von Gebäuden
(Dachform, Dachneigung, Dachloggien und Gauben)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 soll örtliche, auf Landesrecht beruhende, Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen treffen und dabei einen gewissen einzuhaltenden Rahmen setzen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Gestaltung des Siedlungsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich zum einen an der vorhandenen Bebauung bzw. an dem Bestand, zum anderen wird Bezug auf die ortübliche Gestaltungsstruktur genommen. Die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung umfassen zum gegenwärtigen Zeitpunkt Aussagen über Dachform, Dachneigung, Dachloggien und Gauben, welche im Detail zu konkretisieren sind.

Berücksichtigung des potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebietes

Das Plangebiet liegt teilweise in einem „Gebiet mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko Art. 5 (2018)“ (hier: Hochwasserrisikogebiet DESH_RG96158). Gemäß 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 werden entsprechende Kennzeichnungen sowie Festsetzungen getroffen. Maßgeblich für die Kennzeichnung dieses Gebietes ist die veröffentlichte Hochwassergefahrenkarte HWGK HW200 des 2. Berichtzyklus 2018-2021. Durch die vorgenommene Kennzeichnung i.V.m. der Festsetzung von Mindesthöhen als Maßnahme zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden ist für die betroffenen Bereiche eine Zweckbindung für den Hochwasserschutz auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gegeben.

Erhaltung von Grünstrukturen (Bäume)

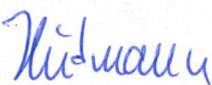
Innerhalb des Plangebietes handelt es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich, in dem große Teile des Planungsgebietes bereits durch Wohngebäude, Verkehrserschließungen und Hausgärten versiegelt bzw. anthropogen beeinflusst sind. Die nunmehr vorhandenen Bäume entlang der Strandstraße sollen im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt werden und als gestalterische Strukturelemente im Ort planungsrechtlich gesichert werden.

Der Beschluss wird hiermit bekanntgemacht.

Lütjenburg, den 10.01.2022

Amt Lütjenburg

-Der Amtsvorsteher-


i.A. Heitmann



