

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/24/010

öffentlich

### 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: Abwägungsbeschluss

Organisationseinheit:  Bauwesen Bearbeiter: Julia Tesche	Datum  06.03.2024 Verfasser:
--	---------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	19.03.2024	Ö
Gemeindevorvertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	09.04.2024	Ö

#### Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen hat das Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen durchgeführt. Die Auslegung fand in der Zeit vom 16.10.2023 bis einschließlich 27.11.2023 statt.

Die Stellungnahmen zum Vorhaben und zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden liegen vor.

Die Stellungnahmen wurden insbesondere unter den Gesichtspunkten der Wohnentwicklung und der gesicherten Ver- und Entsorgung und der Auswirkungen auf die Natur- und Umweltbelange bewertet und gewichtet. Die Behandlung fand durch den Bauausschuss am 09.01.2024 und durch die Gemeindevorvertretung am 23.01.2024 statt. Die Vorschläge und Anforderungen für die Behandlung der Stellungnahmen und der Verträge wurden herausgearbeitet. Auf dieser Grundlage wurde der Abwägungsbeschluss vorbereitet, der Grundlage für die Fertigung der Satzung ist.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 wird parallel fortgeführt. Sobald die Erkenntnisse aus dem Schallgutachten für den Bereich von Kindermotorland vorliegen, kann das Verfahren entsprechend fortgeführt bzw. abgeschlossen werden, damit Planparallelität zwischen verbindlicher und vorbereitender Bauleitplanung besteht.

Im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung haben sich maßgeblich folgende Sachverhalte ergeben.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat die Stellungnahmen im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 durch die maßgeblichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Vorhabens ist insbesondere die Stellungnahme

des Landkreises maßgeblich. Hier wurden Belange bezüglich der Nachbarschaft des Wohnens und des Ferienwohnens vorgetragen. Die Gemeinde vertritt hier die Auffassung, dass das Wohnen ausdrücklich in Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung in der Ortslage gewünscht ist. Das „Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen“ ist aus Sicht der Gemeinde gewünscht. Die Nutzungen für das Wohnen, Ferienwohnen und eine Campingplatznutzung sind auch aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen aufgrund der Schutzansprüche nebeneinander möglich. Für das Planprojekt ist unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen eine Gebietsordnung vorgesehen. Aus planungsrechtlicher Sicht könnten die Wohnnutzung und die Feriennutzung auch innerhalb eines Baugebietes nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) realisiert werden. Die Gemeinde hat sich jedoch im Rahmen einer Variantenuntersuchung entschieden, die Wohnbebauung in einem gesonderten Gebiet auszuweisen, das an die Ferienhausnutzung angrenzt. Die Gemeinde sieht hier keine Bedenken. Die Grundstücke bieten sich für eine Bebauung an. Durch eine Gebietsordnung soll die Entwicklung von dem „Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen“ gesichert werden.

In der Ortslage Niendorf sind auch weitere Flächen für Wohnnutzungen vorhanden, die jedoch erst zukünftig entwickelt werden sollen. Der Hauptort für das Wohnen bleibt weiterhin in Hohenkirchen.

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit diesen Begründungen auch entsprechend fortgeführt. Mit Vorlage der Unterlagen zur Schalluntersuchung für das Kindermotorland wird der Flächennutzungsplan entsprechend vorbereitet.

Die Anforderungen an den Schallschutz werden durch die Gemeinde behandelt. Die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde ist maßgeblich. Mit der unteren Immissionsschutzbehörde werden Abstimmungen bezüglich der Stellungnahme des LAGUS (Landesamt für Gesundheit und Soziales) geführt.

Die Ausgleichs- und Ersatzbelange sind geregelt.

Vor Bekanntmachung der Satzung ist eine entsprechende Genehmigung für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume erforderlich.

Die Belange des Bodendenkmals im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 30/1 sind zu beachten.

Die verkehrstechnische Untersuchung wurde unter Berücksichtigung eines Hinweises ergänzt, ohne jedoch die Inhalte zu ändern.

Im Zusammenhang mit der privaten Einwendung wird eine Bewertung der Stellungnahme sachgerecht vorgenommen. Die Ergebnisse erfolgen gemäß Abwägungsbeschluss.

Die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Die Abwägungsvorschläge sind durch die Gemeindevertretung zu beraten und zu entscheiden. Die Anregungen und Hinweise aus dem Stellungnahmeverfahren werden unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes behandelt. Dementsprechend sind die Planunterlagen anzupassen bzw. zu ergänzen und für den Satzungsbeschluss vorzubereiten.

Im Ergebnis der Beteiligung ergeben sich Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden. Es ergeben sich:

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

Im Rahmen der Abwägung wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Durchführung des Planverfahrens erfolgte im zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des BauGB.

Voraussetzung für die Erstellung der Satzung ist die Abstimmung einer alternativen Zufahrtslösung für den Landwirt. Ebenso ist die Klarstellung zu Regelung des Schallschutzes von Kindermotorland notwendig.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die auf Grund der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeinde Hohenkirchen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Es ergeben sich
  - zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
  - teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen
  - nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.Das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Hohenkirchen zu eigen. Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

### **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 Haushaltstaführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlage/n:**

1	d2024-02-29AbwEntw_B19Hoki_1 m öffentlich
---	---