

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/24/021

öffentlich

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf Hier: Satzungsbeschluss

Organisationseinheit:  Bauwesen Bearbeiter:  Antje Burda	Datum  11.04.2024 Verfasser:
---	---------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	24.04.2024	Ö
Gemeindevorvertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	21.05.2024	Ö

#### Sachverhalt:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Umweltbericht. Der Bebauungsplan wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen, auch wenn in Teilen des Gebietes Wohnbebauung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen ist. Dies ist jedoch von untergeordneter Bedeutung. Aus Sicht der Gemeinde wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zwar noch Rechnung getragen, es wird jedoch parallel das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes zur Anpassung an die Art der Nutzung (detailliert Darstellung der Wohnbauflächen und der Sondergebiete) vorgenommen und die Rücknahme von Bauflächen erfolgt, um hier dauerhaft die Rücknahme des Sondergebietes im Flächennutzungsplan zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche zu sichern.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer Feriensiedlung und die Bereitstellung von Flächen für die Wohnnutzung im Sinne der allgemeinen Wohnnutzung. Die Infrastruktur soll durch die gesonderte Ausweisung eines Baugebietes gesichert werden. Der geplante Standort befindet sich auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als Flächen für Ferienhäuser vorgesehen sind. Eine östliche Teilfläche ist für die allgemeine Wohnnutzung vorgesehen. Dies entspricht den Zielsetzungen der Einwohner der Gemeinde und die Gemeindevorvertretung hat dies bei den Beschlüssen berücksichtigt. Neben den Ferienwohnen soll auch Dauerwohnen und dies begleitend zur Kreisstraße realisiert werden. Die Entwicklung des Gebietes steht im Einvernehmen mit den Zielsetzungen für die Entwicklung der Ortslage.

Auf der Grundlage des Beschlusses zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Beteiligung im Planverfahren zum Entwurf und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit kann die Gemeindevorvertretung den Bebauungsplan Nr. 19 als Satzung beschließen. Die Anregungen und Erkenntnisse aus den Beteiligungen sind entsprechend der Abwägung in den Bebauungsplan und die Begründung mit Umweltbericht eingeflossen. Damit liegen die

Voraussetzungen vor, den Bebauungsplan Nr. 19 als Satzung zu beschließen.

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 aus Sicht der Öffentlichkeit und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden ausgewertet. Der Abwägungsbeschluss wurde durch die Gemeindevorvertretung am 09.04.2024 gefasst.

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 Baubereiches 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 wurden durch die Gemeinde behandelt. Die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde ist maßgeblich. Mit der unteren

Immissionsschutzbehörde wurden 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 im Rahmen der weiteren Vorbereitung 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 Durchführung des Planverfahrens erfolgte im zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des BauGB. Voraussetzung für den Satzungsbeschluss ist die Sicherung einer alternativen Zufahrtslösung für den Landwirt. Hierfür steht die Ausnahmegenehmigung noch aus. Unabhängig davon ist auf der Ebene der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die Klarstellung zur Regelung des Schallschutzes für die Auswirkungen von Kindermotorland erforderlich.

Die Gemeinde entscheidet in Abhängigkeit von der Vorlage der Ausnahmegenehmigung den Satzungsbeschluss zu fassen und in Abhängigkeit von der Diskussion über die Durchführung des weiteren Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 19 den Antrag auf Genehmigung zu stellen; da das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht abgeschlossen ist.

Der Erschließungsvertrag wurde von dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenkirchen beschließt,

1. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und den textlichen Festsetzungen im Text Teil (B) mit den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung.
2. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)
---

x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 5 / 51101 / 56255000
	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:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlage/n:**

1	d2024-05-30_Hohenkirchen_B19_BV_Satzung_Plan_groß öffentlich
2	d2024-05-27-Hoki-B19-TeilB-BV-Satzung_1 öffentlich
3	d2024-05-27-Hoki-B19-TeilB-Vgl-Entwurf-BV-Satzung_1 öffentlich
4	d2023-10-12_Hoki_B19_Entwurf_BG.Teil1 öffentlich
5	d2023-10-12_Hoki_B19_Entwurf_BG.Teil2 öffentlich
6	d20230124_Verkehrstechnisches Gutachten_Bebauungsplan-Hohenkirchen öffentlich
7	d20220224_HL_Bericht_Schalltechnische Untersuchung_B-Plan Nr.19-Niendorf Hohenkirchen öffentlich
8	d2023-07-01_Hohenkirchen-B19_AFB_Endfassung öffentlich
9	d2019-03-07_NiendorfBP19_FFH-VU_FFH_Wismarbucht-14 öffentlich
10	d2019-02-20_NiendorfBP19_FFH-VU_SPA_Wismarbucht_und_Salzhaff-14 öffentlich