

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/15/9213
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 06.02.2015 Verfasser: Carola Mertins
Bebauungsplan Nr. 25 für einen Teilbereich der Ortslage Hohen Wieschendorf	
Hier: Aufstellungsbeschluss	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen	

Sachverhalt:

Der Ortsteil Hohen Wieschendorf gehört zur Gemeinde Hohenkirchen und stellt aufgrund seiner Lagegunst zur Ostsee (Wismarbucht) die Entwicklungsflächen für eine touristische Nutzung im Gemeindegebiet dar. Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt, planungsrechtliche Regelungen für die touristisch genutzten Teilbereiche in der Ortslage Hohen Wieschendorf zu schaffen. Darüber hinaus sollen Erweiterungsflächen für eine touristische Nutzung vorbereitet werden. Der Bebauungsplan beinhaltet somit ein städtebauliches Gesamtkonzept für die touristische Entwicklung in der Gemeinde und insbesondere im Ortsteil Hohen Wieschendorf.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der nicht wirksam bekanntgemachte Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 5 „Anleger Hohen Wieschendorf“. Die Vorhaben sind teilweise realisiert und sollen mit der beabsichtigten Überplanung gesichert werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich darüber hinaus der nicht rechtskräftig bekanntgemachte Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7 mit der Zielsetzung der Realisierung eines Parkhauses/Tiefgarage. Diese Planungsabsichten gilt es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zu präzisieren. Ziel der Gemeinde besteht in der Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz. Die Wiederherstellung des Geländes in ursprünglichen Zustand ist das Ziel, um die Geländetopografie wieder herzustellen. Die Regelung des ruhenden Verkehrs im Ortsteil Hohen Wieschendorf ist ein vordergründiges Planungsziel der Gemeinde.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der noch nicht realisierte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Für das Gebiet nördlich von Hohen Wieschendorf zwischen den nach Norden und Osten führenden Wegen zur Ostsee und südlich des Golfplatzes“. Die Genehmigung zu dem Bebauungsplan wurde 1994 erteilt, die Nebenbestimmungen wurden erfüllt und die Satzung wurde ausgefertigt. Der B-Plan Nr. 6 ist rechtskräftig. Die 1. Änderung und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurden begonnen, die Verfahren wurden jedoch nicht zu Ende geführt.

Die Gemeinde beabsichtigt einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 in den Geltungsbereich mit einzubeziehen und planungsrechtliche Regelungen für eine touristische Nutzung – touristische Infrastruktur und untergeordnet für Ferienwohnungen zu treffen. Dies entspricht auch den ursprünglichen Planungszielen des Bebauungsplanes der Gemeinde.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde eine Entwicklungsfläche für eine Ferienhausnutzung, hier ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, vorzubereiten. Es ist Planungsziel der Gemeinde, die bereits im B-Plan Nr. 6 geregelte und gesicherte Ferienkapazität nunmehr vorzugsweise in diesem Bereich östlich der Ortslage Hohen Wieschendorf zu realisieren. In dem noch nicht realisierten Teilbereich des B-Planes Nr. 6 sollen anstelle der

Ferienwohnungen Anlagen und Einrichtungen der touristischen Infrastruktur vorgesehen werden.

Die Erschließung der Ortslage unter dem Gesichtspunkt der geplanten touristischen und fremdenverkehrlichen Entwicklung ist zu verbessern und soll mit diesem Bebauungsplan neu geregelt werden. Hierbei besteht das Planungsziel in der Errichtung einer weiteren Erschließungsstraße, die die vorhandenen Erschließungsstraßen in der Ortslage entlasten soll und den vorhandenen Golfplatz neu einbinden soll. Es ist eine Verbesserung der verkehrlichen Erschließung Ziel der Gemeinde.

Zur planungsrechtlichen Regelung des Bestandes und dessen Entwicklungsmöglichkeiten und zur planungsrechtlichen Vorbereitung von Vorhaben für eine touristische und fremdenverkehrliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Teilbereich der Ortslage Hohen Wieschendorf vorgesehen. Dafür ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten.

Nachtrag vom 26.02.2015

Konzeptionelle Überlegungen zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 25 für einen Teilbereich der Ortslage Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen werden ergänzend zur Beschlussvorlage nachgereicht.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 für einen Teilbereich der Ortslage Hohen Wieschendorf.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die vorhandene Bebauung am Golfplatz und den Golfplatz selbst,
- im Osten: durch den Strand und die Wismarbucht (Ostsee),
- im Süden: durch die Straße „Zur Huk“, durch naturbelassene Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen für gärtnerische Erzeugung,
- im Westen: durch die Straße „Am Golfplatz“, teilweise durch den vorhandenen Radweg neben der Straße „Zum Anleger“ sowie durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung an der Straße „Zur Schwedenschanze“.

Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

2. Das Planungsziel besteht in der Regelung und Sicherung des vorhandenen Bebauung im Plangebiet und in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung einer touristischen und fremdenverkehrlichen Nutzung im Ortsteil Hohen Wieschendorf.
3. Die Gemeinde Hohenkirchen fertigt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses die Planungsanzeige und stimmt die Ziele der örtlichen Entwicklung mit dem Landkreis und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ab.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

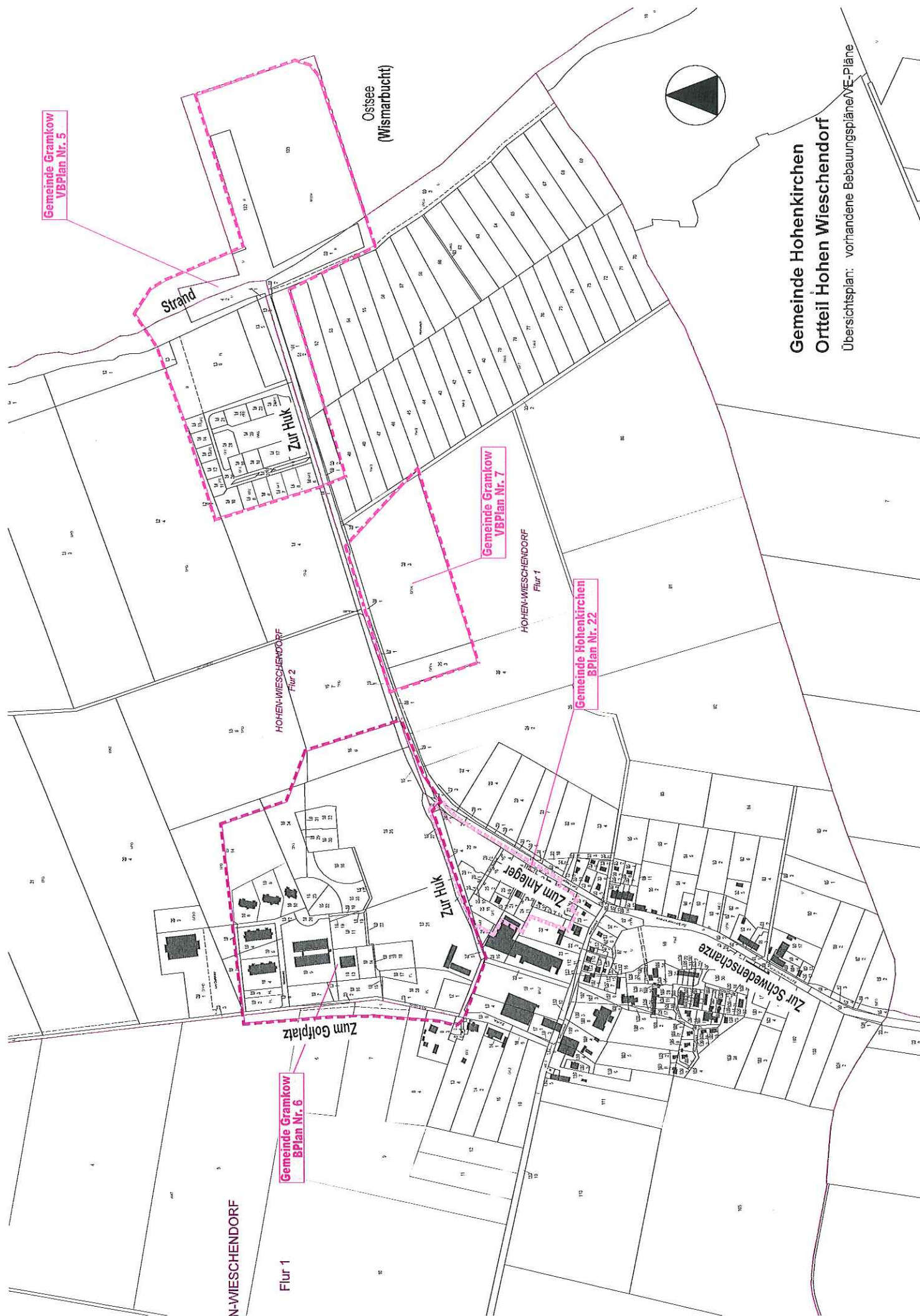
Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

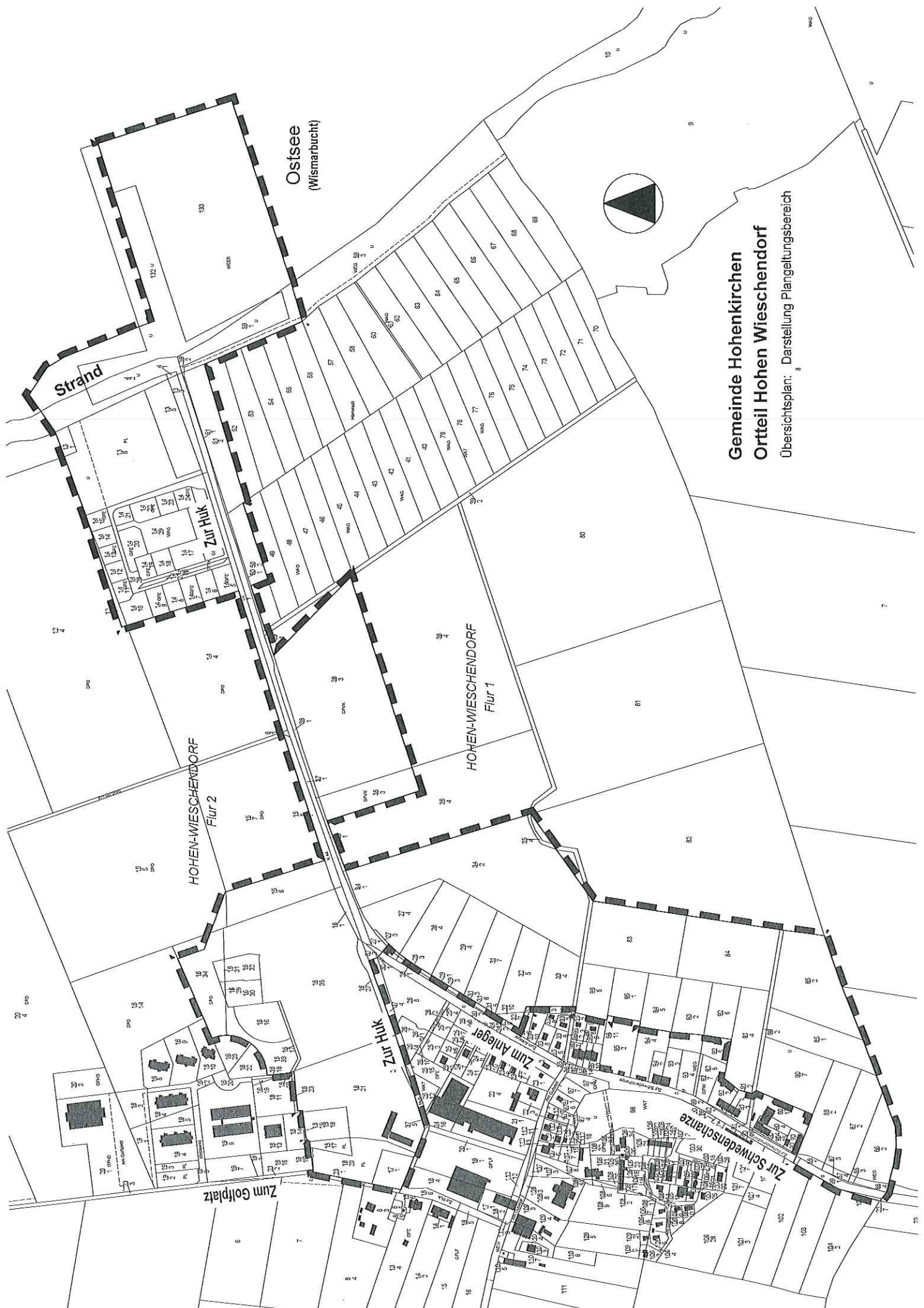
Übersichtsplan

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung



Gemeinde Hohenkirchen
Ortsteil Hohen Wieschendorf
Übersichtsplan: vorhandene Bebauungspläne/VE-Pläne



Gemeinde Hohenkirchen
 Ortteil Hohen Wieschendorf
 Übersichtsplan: Darstellung Plangeltungsbereich



Konzeptionelle Überlegungen zum Umgang mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 25 für einen Teilbereich der Ortslage Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen

ZIEL

Für den Ortsteil Hohen Wieschendorf bestehen folgende grundsätzliche gemeindliche Zielsetzungen, die im Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind:

- Entwicklung von Tourismus und Fremdenverkehr bedingt durch die Lagegunst zur Ostsee und durch den Golfplatz,
- Wohnfunktion erhalten und stabilisieren ohne zusätzliche Flächenausweisungen,
- Landwirtschaftsbetrieb erhalten, integrieren und entwickeln.

Für das Erreichen der Zielsetzung - Entwicklung von Tourismus und Fremdenverkehr bedingt durch die Lagegunst zur Ostsee und durch den Golfplatz ist eine gesamtheitliche Betrachtungsweise erforderlich. Die Natura2000-Schutzgebietskulisse soll unter Berücksichtigung des Gesamtvorhabens und in Kumulation mit bereits planungsrechtlich vorbereiteten Vorhaben betrachtet werden.

FNP (F-PLAN)

Das Erreichen der Zielsetzung kann überschlägig im Flächennutzungsplan (auf der Ebene der Flächennutzung) erfolgen. Mit dem Flächennutzungsplan legt die Gemeinde die Art der Bodennutzung fest, jedoch nicht die Kapazitäten auf den Flächen. Die jeweiligen konkreten Einzelauswirkungen sind in den nachgelagerten Verfahren zur Erarbeitung von verbindlichen Bebauungsplänen erst unter Berücksichtigung der Summationsprüfung (auch der übrigen zu betrachtenden Vorhaben, die relevant sind) zu ermitteln.

BEBAUUNGSPLAN (B-PLAN)

Das Erreichen der Zielsetzungen kann mit dem Bebauungsplan Nr. 25 für einen Teilbereich der Ortslage Hohen Wieschendorf erfolgen. Hierbei handelt es sich um einen Rechtsplan, der rechtsverbindlich festsetzt, wie die einzelnen Grundstücke im Plangeltungsbereich zu nutzen und zu bebauen sind.

Die Entwicklung von Tourismus und Fremdenverkehr der Gemeinde in einem Bebauungsplan gesamtheitlich zu betrachten, führt zu folgenden Ergebnissen.

- Gesamtheitliche Betrachtung der FFH-/ SPA-Problematik mit Berücksichtigung der Summationswirkung der einzelnen Vorhaben.
- Im Ergebnis sind die maximalen Kapazitäten ausgelotet und gesichert. Die Auswirkungen der Vorhaben wurden betrachtet. Die Gemeinde kann in diesem Prozess dann die Prioritäten setzen.
- Gesamtheitliche Betrachtung der Erschließung unter dem Gesichtspunkt einer Optimierung und dem Verbesserungsgebot.
- Gesamtheitliche Betrachtung der touristischen Entwicklung mit Spielräumen zu Kapazitäten unter Beachtung von Restriktionen.

Im Fall der Aufstellung eines Bebauungsplanes, sind sämtliche Konflikte, die in den verschiedenen Teilbereichen entstehen, im Rahmen der Abwägung zu lösen. Der Abwägungsprozess kann in diesem Fall sehr umfangreich und somit teilweise überfrachtet werden.



KOMMUNALER ENTWICKLUNGSPLAN HOHEN WIESCHENDORF

Eine Alternative hierzu stellen informelle Pläne dar. Diese kommunalen Entwicklungspläne - auch städtebauliche Entwicklungspläne - formulieren Zielsetzungen unter konzeptionellen und funktionalen Aspekten bei einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise. Der städtebauliche Entwicklungsplan bildet die Grundlage für die aufzustellenden Bebauungspläne und dient gleichzeitig der Sicherheit für Investoren hinsichtlich der beabsichtigten Entwicklung.

Für den Plangeltungsbereich sollte ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet werden, das die Grundlage für die räumliche und funktionale Entwicklung des Bereiches darstellt. Im Rahmen dieser informellen Planung sind vorrangig folgende Punkte zu betrachten:

- Gesamtheitliche FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, mit dem Ziel, dass eine Bestimmung der Kapazitäten erfolgt. Dies unterstützt das Verfahren zum F-Plan, wobei die Kapazitätenprüfung im F-Plan nur überschlägig erfolgt.
- Gesamtheitliches Erschließungskonzept mit Neuregelung von ruhendem Verkehr und Erschließungsstraßen zur Anbindung des Golfhotels und der Verbesserung der bestehenden Erschließungssituation.
- Berücksichtigung der Investoren und deren Planungsziele.
- Betrachtung von Kapazitätsverschiebungen im Rahmen der Ferienhausbebauung B-Plan Nr. 6 in ein neues Gebiet und Rücknahme von Flächen im B-Plan Nr. 6 zugunsten von touristischer Infrastruktur.

Diese Aussagen sind erforderlich, um die Flächenausweisungen für Sondergebiete auf der Ebene des F-Planes zu begründen und hierbei eine detaillierte Kapazitätsprüfung für die Gemeinde durchzuführen. Dieser Schritt ist erforderlich, um die Zielsetzungen der Entwicklung von Tourismus und Fremdenverkehr unter Berücksichtigung der Umweltbelange (Natura 2000-Schutzgebietskulisse) festzulegen.

Die informelle Planung - hier der städtebauliche Entwicklungsplan - formuliert die Entwicklungsziele und enthält keine rechtsverbindlichen Festsetzungen. Der Gemeinde wird empfohlen, den städtebaulichen Entwicklungsplan als Selbstbindungsinstrument zu beschließen. Dies trägt zur Sicherheit der Gemeinde und der Investoren bei und unterstützt die gemeindliche Entwicklung maßgeblich. Der städtebauliche Entwicklungsplan bildet die Grundlage für die aufzustellenden Bebauungspläne in diesem Bereich und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Planaufstellungsverfahren für die Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Der städtebauliche Entwicklungsplan stellt ein sogenanntes Zwischenkonzept zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan dar und unterstützt die Umsetzung der gemeindlichen Ziele der Entwicklung von Tourismus und Fremdenverkehr bedingt durch die Lagegunst zur Ostsee und durch den Golfplatz maßgeblich.

Es wird empfohlen, dass die Kosten auf die Vorhabenträger umgelegt werden, so dass das städtebauliche Entwicklungskonzept für die Gemeinde kostenneutral ist.



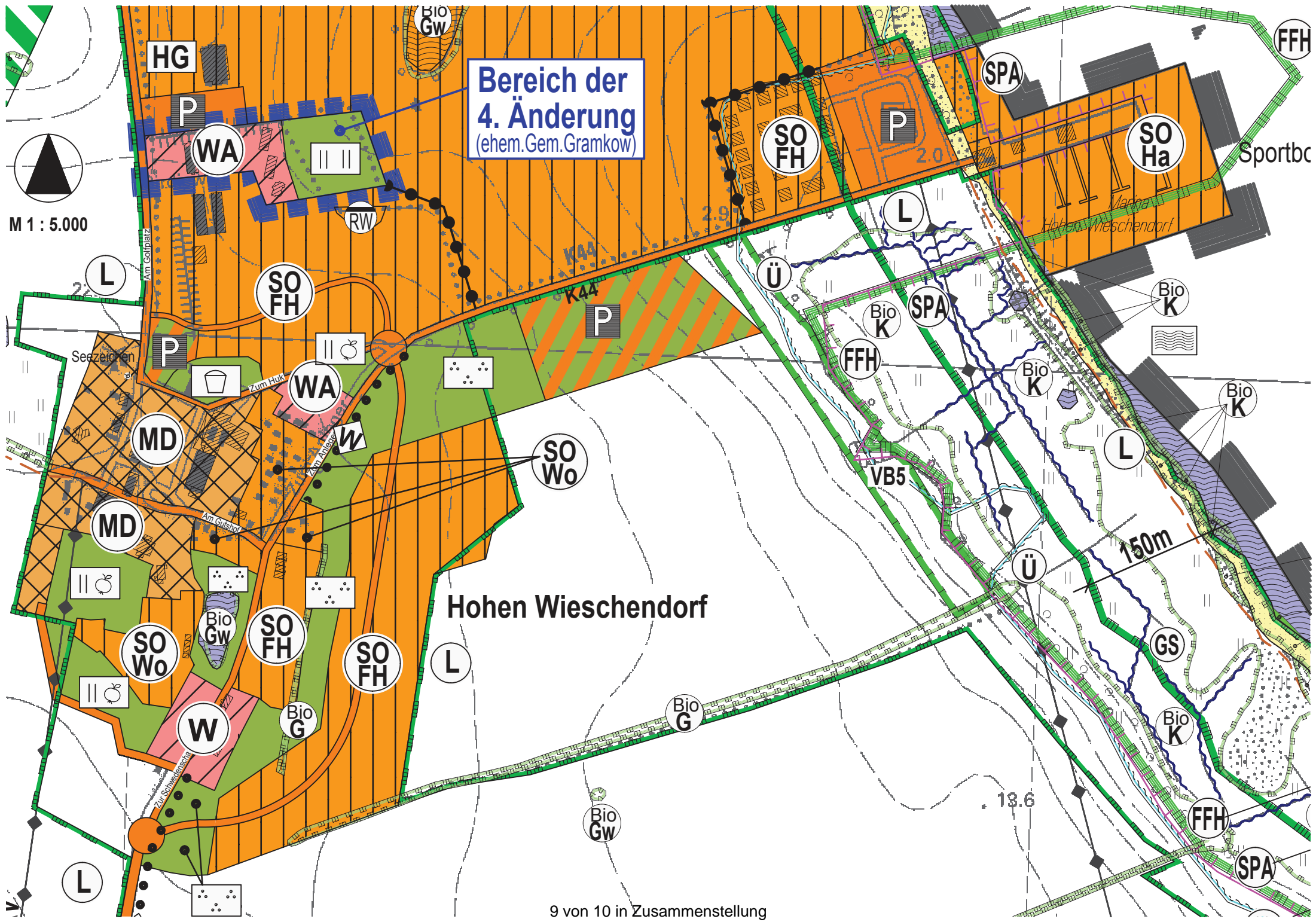
Planungsbüro Mahnel

Aufgestellt für die Diskussion:

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

ANLAGE

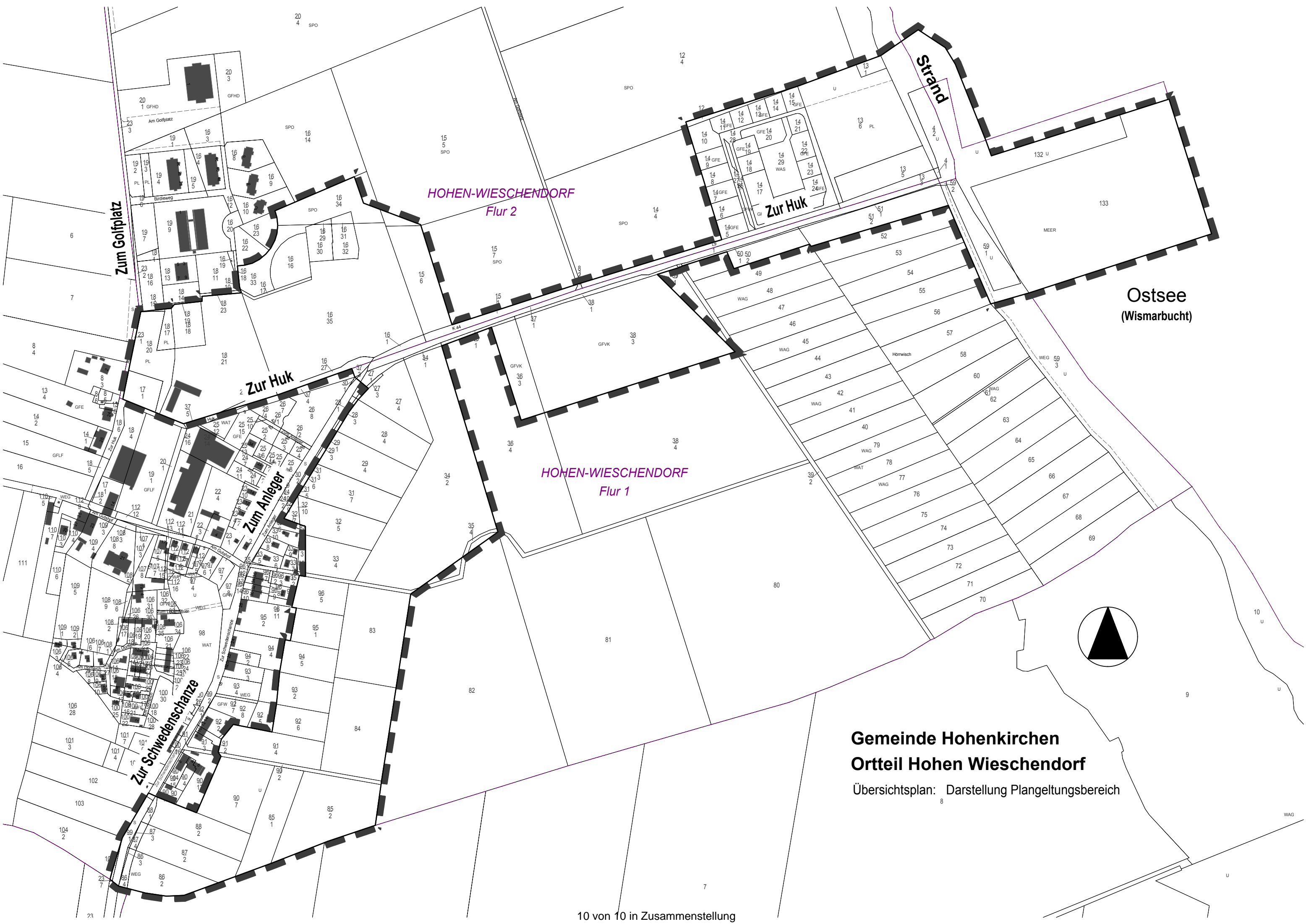
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen, Ortslage Hohen Wieschendorf (Stand: Vorentwurf)
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Hohenkirchen



Bereich der
4. Änderung
(ehem. Gem. Gramkow)

M 1 : 5.000

Hohen Wieschendorf



HOHEN-WIESCHENDORF
Flur 2

HOHEN-WIESCHENDORF
Flur 1

**Gemeinde Hohenkirchen
Ortteil Hohen Wieschendorf**

Übersichtsplan: Darstellung Plangeltungsbereich