

# Gemeinde Hohenkirchen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Hokir/17/12022</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 10.11.2017 Verfasser: Maria Schultz			
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf" für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der Straße zum Anleger (ehemals Parkhaus) der Gemeinde Hohenkirchen Abwägungsbeschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Hohenkirchen				

## Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf“ für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der Straße zum Anleger (ehemals Parkhaus) der Gemeinde Hohenkirchen im zweistufigen Regelverfahren durch.

Planungsziel ist es, den vorhandenen touristischen Standort aufzuwerten und zu entwickeln. Dafür sollen die bereits entstandenen baulichen Anlagen über ein neues Planverfahren planungsrechtlich verbindlich gesichert werden. Der Bebauungsplan Nr. 27 berücksichtigt die Vorgaben der ursprünglichen Satzung über den V+E Plan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow. Der V+E Plan Nr. 5 ist aus Sicht des Landkreises Nordwestmecklenburg nicht mehr anwendbar; deshalb hat die Gemeinde unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 vorgenommen und die erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt. Zum Plan gehören die Begründung mit dem Umweltbericht und zusätzlich die Verträglichkeitsprüfungen mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan entspricht den Zielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes als Zusammenführung der Teilflächennutzungspläne für die ehemaligen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow. Die Gemeinde Gramkow ist mit der Gemeinde Groß Walmsdorf zur Gemeinde Hohenkirchen fusioniert. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gramkow berücksichtigt für den Bereich als Zielsetzung Ferienhäuser und einen Parkplatz, jedoch in einer verändertern Zuordnung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist bereits mit Beachtung der Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes erfolgt. Die Gemeinde wird das Verfahren zum Flächennutzungsplan mit den getroffenen Zielen weiterführen. Die Ziele stimmen mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung überein und können mit diesen in Vereinbarung gebracht werden. Der Flächennutzungsplan wird nun mit Klärung zu den Anforderungen der Natura2000-Schutzgebietskulisse aufgestellt. Im Ergebnis der Bewertung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan werden die Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren genutzt, um die Entwurfsunterlagen für den Flächennutzungsplan zu erstellen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde vom 13.10.2016 bis zum 15.11.2016 im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegt. Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen werden behandelt. Siehe hierzu Anlage 1 zum Abwägungsbeschluss.

Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigte bereits die wesentlichen Anforderungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 lag in der Zeit vom 25.07.2017 bis zum 25.08.2017 öffentlich zur Einsichtnahme im Amt Klützer Winkel aus und zusätzlich wurden die ausgelegten Unterlagen in das Internet eingestellt. Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf wurden Stellungnahmen von der Öffentlichkeit vorgebracht sowie Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen. Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden behandelt und sind Anlage 2 des Abwägungsbeschlusses.

Aufgrund der besonderen Spezifik Abwägungsbelange wurde eine ergänzende Verkehrsbetrachtung durchgeführt, die die planbedingte Verkehrszunahme in der Ortslage Hohen Wieschendorf darstellt. Die ergänzende schalltechnische Stellungnahme wird als Anlage 3 der Abwägung beigelegt.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB gesammelt, bewertet und gewichtet. Im Ergebnis ergeben sich:

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

Darüber hinaus liegen Stellungnahmen vor, die keine abwägungserheblichen Belange beinhalten und somit zur Kenntnis genommen werden. Die Zusammenfassung und die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen sind dieser Beschlussvorlage als Anlage 2 beigelegt. Die Abwägungsvorschläge sind durch die Gemeindevertretung zu beraten und zu entscheiden.

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse wurde überprüft und festgestellt. Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten und der Bestandsaufnahme zum Managementplan zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führt und somit zulässig ist. Der Managementplan für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ – DE 1934-401 ist noch nicht abgeschlossen. Deshalb hat die Gemeinde bzw. der Auftraggeber umfangreiche gutachterliche Betrachtungen durchgeführt.

Die Gemeinde bezieht ihre Entscheidung dabei nicht auf Presseerklärungen des Ministers für Landwirtschaft und Umwelt, der insbesondere die Aktivitäten für moderne Sportbootarten in der „Wohlenberger Wiek“ erweitert hat, sondern nimmt als Grundlage die unterzeichnete „Freiwillige Vereinbarung“. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der „Freiwilligen Vereinbarung“ für die Wismarbucht zur Bewahrung der Zielsetzungen der Schutzgebietskulisse verpflichtet. Dies ist der maßgebliche Baustein und somit auch Grundlage für die Verträglichkeitsprüfung. Es werden Erkenntnisse entsprechend aus dem Beteiligungsverfahren ergänzt. Die Gemeinde folgt nicht den Anforderungen der Behörden, wie dem Landkreis Nordwestmecklenburg – Untere Naturschutzbehörde und dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt - Abteilung Naturschutz, dass die Beteiligung der Behörden erneut erfolgen muss. Dies ist aus Sicht der Gemeinde entbehrlich, weil keine Grundzüge der Planung berührt wer-

den und die Anforderungen, die die Behörde gestellt hat, beachtet und bearbeitet wurden. Die Behörde wird über das Abwägungsergebnis unterrichtet. Die Verträglichkeit ist aus Sicht der Gemeinde gegeben.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes wird aufrechterhalten. Die Eingriffe wurden bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden gesichert. Für die Gemeinde ergibt sich, dass die ursprünglich angenommenen geschützten Biotope, Feldhecke und ein Gehölzbereich, nicht als solche zu bewerten sind, weil die Standortvoraussetzungen dies nicht rechtfertigen. Entsprechend wird dies in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz beachtet und die notwendigen Ausnahmeanträge werden nur noch auf die Eingriffe in die geschützten Gehölzbestände gestellt.

Die erforderlichen Ausgleichspunkte werden durch Erwerb von Ökopunkten bei der Landesforst gesichert und dem Vorhaben entsprechend zugeordnet. Zusätzlich ist im Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung der Weg am Strand zwischen Hohen Wieschendorf und Zierow auf dem ersten Teilabschnitt, auf dem Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen und im Bereich zwischen Strand und Härrwisch zu schließen. Alternativ wird ein neuer Weg mit einer Anbindung an die Wege in der Gemeinde Zierow vorbereitet. Dieser Weg ist vor Umsetzung bzw. Inbetriebnahme des Ferienhausgebietes herzustellen, um zu sichern, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen erfolgen. Mit der Planung ist erstmalig die Möglichkeit eröffnet, dass die Gemeinde gesonderte Vorgaben für den Schutz der Natura2000-Schutzgebietskulisse trifft und dies auch entsprechend zuordnet.

Hinsichtlich der Vorgaben der Ver- und Entsorgung können hier bereits vorbereitete Anlagen genutzt werden. Die Ausführungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden ergänzt. Voraussetzung ist die Inaussichtstellung der Genehmigung zur Einleitung in die Ostsee. Es liegt bereits eine wasserrechtliche Genehmigung für die Ferienhausanlage von 2002 vor. Diese geht noch von einem Regenwasserrückhaltebecken in der Ferienhausanlage aus, das mit dieser Planung nicht mehr benötigt wird.

Die Anforderungen an die Auswirkungen durch den Verkehrslärm wurden überprüft. Danach kann eine Verträglichkeit des Vorhaben mit den anderen bereits zulässigen Vorhaben unter Berücksichtigung des Bestandes festgestellt werden. Sonderveranstaltungen, als seltene Ereignisse, bedürfen einer gesonderten Genehmigung der zuständigen Behörde. Die schalltechnische Untersuchung kann hier als Handlungsempfehlung für die Beurteilung herangezogen werden.

Die Anforderungen an die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen, an die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Folgekosten, wie zum Beispiel der Strandbewirtschaftung und Strandsicherung werden im städtebaulichen Vertrag geregelt. Dieser ist Grundlage und Voraussetzung für die gesicherte Erschließung und die Bestätigung des Planstandes nach § 33 BauGB. Voraussetzung für die Sicherung des Planstandes nach § 33 BauGB und die gesicherte Erschließung ist der städtebauliche Vertrag der Vorhabenträger mit der Gemeinde Hohenkirchen.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und der Abstimmung mit den

Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf und Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf“ für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der Straße zum Anleger (ehemals Parkhaus) eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen unter Beachtung des Abwägungsgebotes mit folgendem Ergebnis, wie im Abwägungsvorschlag (Anlage 1 und Anlage 2) dargestellt, geprüft. Stellungnahmen von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht abgegeben.

Es ergeben sich somit:

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

Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Hohenkirchen zu Eigen und ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, diejenigen die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine, Finanzierung erfolgt durch die Vorhabenträger

#### **Anlagen:**

**Anlage 1:** Abwägungsvorschlag Vorentwurf als tabellarische Zusammenstellung

**Anlage 2:** Abwägungsvorschlag Entwurf als tabellarische Zusammenstellung

**Anlage 3:** Schalltechnische Stellungnahme 7748/05 K vom 20.10.2017: Ergänzende Verkehrsbetrachtung zum ACCON-Bericht Nr. ACB-0417-7748/03 vom 25.04.2017