

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/18/12675			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 14.08.2018 Verfasser: Maria Schultz			
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 Satzungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 17. Juli 2016 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 gefasst. Planungsziel ist es den vorhandenen Standort aufzuwerten und zu entwickeln. Dafür sollen die bereits entstandenen baulichen Anlagen über ein neues Planverfahren planungsrechtlich verbindlich gesichert werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 unter Berücksichtigung eines neuen städtebaulichen Konzeptes sollen die bestehenden städtebaulichen Missstände beseitigt und Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet werden. Insgesamt soll der Standort eine städtebauliche sowie touristische Aufwertung erfahren.

Das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf wurde vom 13.10.2016 bis einschließlich 15.11.2016 durchgeführt. Die Planunterlagen lagen während des Zeitraumes im Amt Klützer Winkel zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 18.10.2016 am Planverfahren frühzeitig beteiligt. Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu den Planunterlagen abgegeben. Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben. Die Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind in die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen eingeflossen. Im Ergebnis werden die Grundzüge der Planung und die Planungsziele beibehalten.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung konnte unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse hergestellt werden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf wurde durchgeführt. Die Planunterlagen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.07.2017 bis einschließlich 25.08.2017 im Amt Klützer Winkel zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkir-

chen unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB gesammelt, bewertet und gewichtet. Im Ergebnis der Berücksichtigung von Belangen ergeben sich Klarstellungen sowie Anpassungen auf ausdrücklichen Vorschlag von Behörden.

Maßgeblich handelt es sich um Klarstellungen in den textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Kapazitäten, um die Präzisierung der Festsetzung zur Überschreitung der GRZ und klarstellende Ergänzungen der Festsetzungen aufgrund von Stellungnahmen der Behörden. Es erfolgte eine Präzisierung der Eingriffe in den Baumbestand und der Standorte für die Ausgleichspflanzungen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sowie zum Schutz des vorhandenen Naturdenkmals im Plangebiet. Die Ergänzung der Festsetzungen durch die vorgenommenen Klarstellungen bedeuten keine inhaltliche Änderung des Planentwurfs. Die weiter zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung bezogen sich auf redaktionelle Anpassungen in den textlichen Festsetzungen und die Überarbeitung und Präzisierung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu ca. 2/3 im Plangeltungsbereich und innerhalb des Gemeindegebietes erbracht. Der Kauf von Ökopunkten (Maßnahmen außerhalb des Gemeindegebietes) erfolgt für lediglich 1/3 der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die Begründung wurde um die abwägungserheblichen Belange ergänzt.

Im Rahmen der Vorbereitung des Satzungsunterlagen wurden die erforderlichen Ausnahmeanträge, Antrag auf Ausnahme von den Verboten im Küstenschutzstreifen und Antrag auf Ausnahme für die Rodung und Beeinträchtigung der Einzelbäume einer geschützten Baumreihe, bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Behörde hat die Genehmigung in Aussicht gestellt.

Darüber hinaus wurde die naturschutzfachliche Genehmigung für die zunächst naturnahe Wegeherstellung von der Straße zum Anleger bis zur Gemeindegrenze Zierow und für den zunächst naturnahen Wegeausbau der Wegeverbindung von der Gemeindegrenze Zierow bis zum vorhandenen Plattenweg in der Gemeinde Zierow als Vermeidungsmaßnahme durch die Behörde in Aussicht gestellt.

Die wasserrechtliche Genehmigung für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Küstengewässer liegt mit Datum vom 13.07.2018 vor.

Die Wellenschutzanlage im Plangebiet ist vorhanden und zur Gewährleistung der Sicherheit im Hafengebiet erforderlich. Die im Bestand vorhandene Anlage soll zukünftig durch eine optimierte und den Sicherheitsanforderungen angepasste sowie mit weniger Unterhaltungsaufwand und größerer Effizienz ausgestattete Anlage ersetzt werden. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen. Die abschließende Prüfung erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren auf der Grundlage einer detaillierten Ausführungsplanung mit den nachzuweisenden Verträglichkeiten. Auf die schematische Darstellung der Wellenschutzanlage in der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter wird aufgrund der Abschichtung verzichtet.

Die aus Sicht der Gemeinde notwendigen örtlichen Bauvorschriften werden in einer separaten Gestaltungssatzung geregelt.

Die Satzungsunterlagen bestehend aus Planzeichnung (Teil A), und Text (Teil B) und die Begründung mit Umweltbericht wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen. Um das Planverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung zu fassen.

Die Flächen des Bebauungsplanes wurden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes mit den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 27 in Übereinstimmung stehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist bereits mit Beachtung der Zielsetzungen dieses Be-

bauungsplanes erfolgt. Nach dem Stand der Planung und unter Berücksichtigung des kommunalen Entwicklungsplanes als Selbstbindungsinstrument der Gemeinde ist anzunehmen, dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird. Die Gemeinde wird aufgrund der derzeitigen Verfahrensstände den Bebauungsplan zur Genehmigung einreichen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen 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 begrenzt:
 - im Norden: durch Flächen des Golfplatzes, Strandflächen und die Ostsee,
 - im Osten: durch die Ostsee,
 - im Süden: durch die Ostsee, Flächen für die Landwirtschaft südlich der Straße "Zum Anleger" und des geplanten Parkplatzes,
 - im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft und die Flächen des Golfplatzes,
 bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text Teil (B), als Satzung.
2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 27 dem Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Erteilung der Genehmigung alsdann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und die zusammenfassende Erklärung ins Internet des Amtes Klützer Winkel eingestellt ist.

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

Anlagen:

Planzeichnung-Teil A

Text-Teil B

Begründung