

# Gemeinde Hohenkirchen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Hokir/20/14837</b>			
Federführend:	Status: öffentlich			
Bauwesen	Datum: 21.09.2020			
	Verfasser: Julia Tesche			
<b>Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohnbebauung Gramkow West"</b>				
<b>Hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen				
Gemeindevertretung Hohenkirchen				

## Sachverhalt:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines veränderten städtebaulichen Konzeptes geschaffen werden.

Es geht maßgeblich darum, dass die neu zu errichtenden Gebäude in ihrer Anordnung von dem ursprünglichen Bebauungskonzept eine veränderte Lage erhalten sollen. Dies erfordert die Anpassung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sowie die Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die strenge zeilenartige Bebauung, die für die Ortslage untypisch ist, soll zugunsten einer veränderten Gebäudestellung aufgehoben werden. Das in der Dorfstraße vorhandene Gebäude bzw. die vorhandene Baugrenze soll straßenbegleitend berücksichtigt werden. In dem südwestlichen Bereich soll eine orthogonale Gebäudestellung in Bezug auf die Dorfstraße und das straßenbegleitende Baufeld hergerichtet werden. Die Kapazitäten in dem zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplan werden im Wesentlichen nicht verändert bzw. werden nicht erhöht. Es ändert sich die überbaubare Fläche (Lage der Baugrenzen), jedoch erfolgt keine Erhöhung der Ausnutzungskennziffern. Somit ist die Änderung nicht erheblich.

Es handelt sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan, in dem teilweise Außenbereichsflächen, noch nicht bebaute Flächen der Ortslage, überplant werden. Das Verfahren für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13b BauGB durchgeführt. Eine Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass keine Beeinträchtigung der NATURA 2000-Schutzgebietskulisse erfolgt.

Aus Bewertung der Nutzung des allgemeinen Wohngebietes wird aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten eingeschätzt, dass eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Schutzgebietskulisse nicht erfolgt. Änderungen der Planung, die andere Auswirkungen auf die Schutzziele der Natura-2000-Gebiete als mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 haben, sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen nicht vorgesehen; die Auswirkungen bzw. die Ausnutzungen innerhalb des Bebauungsplanes werden eher geringfügiger.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Von der Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht ausgegangen. Änderungen des Bebauungsplanes, die zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen würden, sind nicht vorgesehen.

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen nicht berührt; die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entweder vollständig oder adäquat zu übernehmen. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen, für den Teilbereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow ist gegeben. Die Voraussetzungen für den Ausschluss der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sind im Verfahren nach § 13b BauGB:

- Es werden weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB entwickelt.
- Die Zulässigkeit berücksichtigt die Änderung von Wohnflächen.
- Es handelt sich um Flächen, die sich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

In dem Entwurf des Bebauungsplanes werden die Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers entsprechend beachtet. Zur Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die vorhandene Vorflut (vorhandener Graben) ist durch die Einleitbegrenzung in Fließgewässer eine Regenwasserrückhaltung erforderlich. Die derzeit mögliche überschlägliche Dimensionierung führt zu einem Regenwasserrückhaltebecken (unterirdisch) mit einem erforderlichen Volumen von 37,30 m<sup>3</sup>. Der Höhenunterschied zwischen Oberkante Gelände im B-Plan-Gebiet und Oberkante Grabensystem beträgt ca. 3 m. Durch die Höhendifferenz sollte der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers in die vorhandene Vorflut nichts entgegenstehen.

Ansonsten ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Teil B-Text.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat am 13. Dezember 2018 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung Gramkow West“ der Gemeinde Hohenkirchen im Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch ortsübliche Bekanntmachung bekannt gemacht.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde bereits die frühzeitige Unterrichtung/ Äußerung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 19. März 2019 bis einschließlich 2. April 2019 durchgeführt. Anregungen und Stellungnahmen wurden in diesem Zeitraum nicht vorgetragen.

Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist es, das veränderte Konzept für die Bebauung der Ortslage zu berücksichtigen. Der Aufstellungsbeschluss enthält hier die entsprechenden Ausführungen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 03. März 2020 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gefasst.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25. Juni 2020 bis zum 28. Juli 2020. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit den Entwurfsunterlagen beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen und Anregungen vorgebracht. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.

Es ergeben sich:

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

Darüber hinaus liegen Stellungnahmen vor, die keine abwägungsrelevanten Belange beinhalten und somit zur Kenntnis genommen werden. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen sind dieser Beschlussvorlage als Anlage

(Abwägungsdokumentation) beigelegt. Die Abwägungsvorschläge sind durch die Stadtvertretung zu beraten und zu entscheiden. Die Planunterlagen sind um die Ergebnisse der Abwägung zu ergänzen.

Die Planunterlagen werden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Hierbei handelt es sich maßgeblich um folgende Belange:

- Berücksichtigung im städtebaulichen Vertrag die Ausführungszeit für die Bebauung, die Anforderungen an die Bereitstellung von Stellplätzen, den Ausschluss von Ferienwohnungen und die Bauweise (keine Parzellierung) vorgesehen, die Anordnung von Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken und die Bestätigung der Vorgaben für die Dachneigung und die Dachfarbe.

Ergänzt werden Ausführungen zum Baumschutz und zum Artenschutzfachbeitrag. Die Löschwasserbereitstellung wird gesichert. Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu beachten. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung liegt vor. Anforderungen des Wasser- und Schifffahrtsamtes werden beachtet. Auf die Anforderung von Erschließungsverträgen mit der Telekom und der E.DIS wird entsprechend eingegangen und darauf wird hingewiesen. Klarstellungen erfolgen zur Niederschlagswasserbeseitigung und zur Löschwasserbeseitigung. Seitens der unteren Wasserbehörde wurden keine Anregungen vorgetragen, die im Zuge der Planung zu beachten sind.

Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen, sodass der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gefasst werden kann.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

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. 2 BauGB zum Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung Gramkow West“ eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen mit folgendem Ergebnis, wie im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) dargestellt, geprüft.  
Es ergeben sich:
  - zu berücksichtigende Stellungnahmen,
  - teilweise zu berücksichtigende Stellungnahmen,
  - nicht zu berücksichtigende Stellungnahmen.Den Abwägungsvorschlag (Anlage 1) und das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Hohenkirchen zu Eigen und ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, 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.
3. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung Gramkow West“ begrenzt durch:
  - im Norden: durch die Dorfstraße,
  - im Südosten: durch vorhandene Bebauung am Möwenweg,
  - im Südwesten und im Westen: durch landwirtschaftliche und mit Gehölzen bestockte Flächen,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung.

4. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohnbebauung Gramkow West“ wird gebilligt.
5. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen „Wohnbebauung Gramkow West“ durch die Gemeinde Hohenkirchen ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Begründung ergänzend in das Internet einzustellen ist und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden soll.

#### **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:**

- Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag in tabellarischer Form
- Planzeichnung (Teil-A) zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (Entwurf)
- Text (Teil-B) zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (Entwurf)
- Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (Entwurf)