Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage
BV/05/21/089
öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet "Dorfmitte" im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen hier: Abwägungsbeschluss

Organisationseinheit:	*Datum*
	04.10.2021
Bearbeiter:	*Verfasser:*
Katrin Jäger-Bentin	Maria Schultz

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	13.10.2021	Ö
Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	27.10.2021	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet in Hohen Wieschendorf auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnkapazitäten im Rahmen der Neuausweisungen von Baugebietsflächen zu schaffen, was mit der Schaffung einer neuen Straße östlich der bestehenden Ortslage, die den Ortsdurchfahrtsverkehr aufnehmen soll, einhergeht. Weiterhin besteht die planerische Zielsetzung den Tourismus und die familienbezogene Freizeit- und Feriengestaltung zu fördern und den Standort in Verbindung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 zu einem familienorientierten und ökologisch integrierten Ferienstandort zu entwickeln. Ebenso ist die Vereinbarkeit des Landwirtschaftsbetriebes (Erdbeerhof) mit der Wohn- und Feriennutzung zu berücksichtigen; in diesem Zusammenhang ist die Unterbringung von Arbeitskräften im Plangebiet vorgesehen. Mit der vorliegenden Planung wurden somit planungsrechtlich vorbereitet: ein Dorfplatz, eine Hotelanlage inklusive Infrastruktur, touristische Infrastruktur sowie ein Golfclub, der der wiederaufgenommen Nutzung des angrenzenden Golfplatzes dient. Im Weiteren wurden an die bestehende Nutzung aus einer Mischung von Dauerwohnen und Ferienwohnen Flächen für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden geregelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 sowie die zugehörige Begründung und Gutachten sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen vom 28. Juli 2020 bis einschließlich 08. September 2020 öffentlich aus. Die Auslegungsfrist wurde aufgrund der Komplexität der Planung auf sechs Wochen bestimmt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange wurden parallel beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Die Abwägungsvorschläge sind durch die Gemeindevertretung zu beraten und zu entscheiden. Die Anregungen und Hinweise aus dem Stellungnahmeverfahren werden unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes behandelt. Dem entsprechend sind die Planunterlagen anzupassen bzw. zu ergänzen und für den Satzungsbeschluss vorzubereiten.

Im Ergebnis der Beteiligung ergeben sich Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Es ergeben sich:
- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Im Rahmen der Abwägung wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Kernpunkte der Stellungnahmen werden wie folgt benannt:
- Sicherstellung der zeitlich gestaffelten Errichtung der WA-Gebiete 1 bis 5: zusätzlich zur Festsetzung vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger.
- Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Nachweis des Bedarfes der geplanten touristischen Entwicklung wurde erbracht.
- Wohnentwicklung: Kein Ausschluss von Zweitwohnungen; neben dem allgemeinen Wohnen sind Zweitwohnsitze zulässig. Ferienwohnungen sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig.
- Mobilfunkanlagen: innerhalb des Plangebietes als Nebenanlagen in den Baugebieten zulässig. Mobilfunkversorgung ist unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung zu gewährleisten.
- Klarstellung der Rechtskraft vorhandener Bebauungspläne in Hohen Wieschendorf (Rechtskraft besitzt der Bebauungsplan Nr. 6, nicht seine 1. und 2. Änderung).
- Regelung und Sicherung des externen Ausgleichs (Ökokonto).
- Baumschutz: Regelung und Sicherung des Ausgleichs für den künftig fortfallenden Baumbestand (nach § 18 und nach § 19 geschützte Bäume) zuzüglich Betrachtung und Beachtung Baumschutzsatzung der Gemeinde Hohenkirchen.
- Eingriff in das § 20-Biotop: Die Verfahren zur Ausnahmegenehmigung in Eingriffe nach § 20 NatSchAG M-V wurden durchgeführt. Die Ausnahmegenehmigungen liegen vor.
- Die dargestellte Hecke westlich im bzw. am WA7-Gebiet befindet sich im Siedlungsbereich und hat aus Sicht der Gemeinde ihre Bedeutung als § 20-Biotop wegen der Zughörigkeit zum Siedlungsbereich verloren; besondere Beachtung im Abwägungsprozess erfolgt.
- Regelung und Sicherung der Artenschutzmaßnahmen.
- Nachweis der Verträglichkeit mit den Natura 2000-Gebieten.
- Abstimmung des Konzeptes zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung mit den zuständigen Behörden. Vertragliche Sicherung mit dem Vorhabenträger/ Erschließungsträger zur internen Erschließung von Baugebieten innerhalb des Plangebietes sowie zur externen Erschließung in Bezug auf die Sicherstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungskapazitäten für die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung, inklusive Trinkwasserspeicher mit ca. 300 m³ Volumen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

- Nachweis der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers, inkl. Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis und Sicherung zur Nutzung von Fremdgrundstücken (Eintragung einer Grunddienstbarkeit). Festlegung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Plangebietes zur Sicherstellung der Freihaltung der Flächen.
- Brandschutz/ Löschwasser: Anforderungen an die Löschwasserentnahmestelle "Dorfteich" sind im Rahmen der weiterführenden technischen Planung zu beachten. Zusätzliche Hydranten sind zu errichten. Planmäßiger Einsatz des Tanklöschfahrzeugs (TLF) 4000 voraussichtlich im Frühjahr 2023. Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die Gemeinde, vertragliche Regelungen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger.
- Schallgutachten: Überarbeitung des vorhandenen Schallgutachtens, insbesondere Untersuchung der Auswirkungen der östlich des Plangebietes gelegenen Stellplatzanlage (im Bebauungsplan Nr. 27) sowie Untersuchung des sonntäglichen Marktes nach TA Lärm. Überprüfung der Auswirkungen des Gewerbebetriebes Erdbeerhof. Untersuchung der planbedingten Straßenverkehrslärmbelastung entlang der Fahrstrecke in Beckerwitz und Gramkow. Anpassung der mit dem Entwurf getroffenen Festsetzungen gemäß den nun aktuell vorliegenden Gutachten.
- Umwidmung der Kreisstraße K 44 zur Gemeindestraße für ein Teilstück im südlichen Ortseingangsbereich: Berücksichtigung im nachgelagerten Verfahren.
- Abfallwirtschaft: Festsetzung eines Müllbehälteraufstellplatzes an der Hauptstraße für die hinterliegenden Grundstücke Schwedenschanze 38 und 40 sowie Zum Anleger 3 und 7.
- Denkmalpflege: Über die bekanntgegebenen Bodendenkmale hinaus soll mit dem Vorhandensein weiterer, noch unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen sein. Vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zur Durchführung und Kostenübernahme entsprechender Untersuchungen wird getroffen.
- Nachweis der Vollständigkeit der Auslegungsunterlagen.
- Erforderlichkeit des Geh- und Radweges innerhalb des Plangebietes (Flurstück 90/2).
- Anpassung der geplanten Verlängerung des Birdieweges. Die nochmalige Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer wurde hierzu durchgeführt.
- Anpassungen im SO W + F unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und Anregungen; die nochmalige Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer wurde hierzu durchgeführt.
- Die Änderung, die im SO W + F noch zu entscheiden ist, hat keine Auswirkungen auf die getroffenen Höhenfestsetzungen.
- Anpassung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A unter Berücksichtigung der technischen Planung, inkl. Anpassung der angrenzenden Baugebiete, Grünflächen, straßenbegleitenden Baugrenzen und sonstigen mit dem Straßenverlauf einhergehenden Festsetzungen. Durchführung einer Betroffenenbeteiligung für die Grundstückseigentümer, die davon berührt sind. Für Grundstücke mit Bauzulassungen für die Errichtung der Straße ergeben sich keine anderen Auswirkungen sowohl auf Straßenverkehrsfläche als auf Grundstücksfläche; deshalb verzichtet die Gemeinde auf eine diesbezügliche Betroffenenbeteiligung.
- Die Ergebnisse der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (SPA-Verträglichkeit für das BSG „Wismarbucht und Salzhaff“ und FFH-Verträglichkeit für das GGB „Wismarbucht“) werden zur Kenntnis genommen und durch die Gemeinde bestätigt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Die Gemeinde entscheidet über den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme V.1a im SO W+F. Sie entscheidet sich für den Abwägungsvorschlag

a) Variante 1:
Die Dachneigung wird für das Baugebiet SO W + F nicht festgesetzt. Somit liegt diesbezüglich keine Einschränkung vor. Die Festsetzungen der First- und Traufhöhe bleiben (Firsthöhe max. 8, 00 m, Traufhöhe max. 4,50 m).

ODER

b) Variante 2:
Die Dachneigung wird für das Baugebiet SO W + F mit max. 35° festgesetzt. Die Festsetzungen der First- und Traufhöhe bleiben (Firsthöhe max. 8, 00 m, Traufhöhe max. 4,50 m).

ODER

c) Variante 3:
Die Dachneigung bleibt wie festgesetzt mit dem Entwurf (DN 12° - 20°) und eine zweite Traufhöhe (max. TH 5,5 m) wird als zulässig festgesetzt, damit – ebenso wie bei den Bestandsgebäuden benachbart – eine gestaffelte Dachlandschaft ermöglicht wird.

2. Die auf Grund der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeinde Hohenkirchen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Es ergeben sich
   - zu berücksichtigende,
   - teilweise zu berücksichtigende und
   - nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

   Das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde zu eigen. Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
Wird finanziert vom Vorhabenträger.	
	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:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Tabellarische Zusammenstellung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen der Behörden und Nachbargemeinden.. nichtöffentlich
2	Tabellarische Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit.. nichtöffentlich
3	Anlage Nachweise des Bedarfs der Gemeinde Hohenkirchen an weiteren Fremdenverkehrskapazitäten, Stand 13. April 2021 nichtöffentlich
4	Anlage Strandkonzept bzw. Strandnutzung – Betrachtungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße nichtöffentlich