

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/21/090

öffentlich

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

<i>Organisationseinheit:</i>	<i>Datum</i>
<i>Bearbeiter:</i> Katrin Jäger-Bentin	04.10.2021 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
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 im zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches auf. Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet "Dorfmitte" im Ortsteil Hohen Wieschendorf auf, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnkapazitäten im Rahmen von Neuausweisung von Baugebietsflächen zu schaffen, was mit der Schaffung einer neuen Straße östlich der bestehenden Ortslage, die den Ortsdurchfahrtverkehr 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. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden geregelt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 überplant, jedoch wird der Bebauungsplan Nr. 6 für den überplanten Bereich nicht aufgehoben. Bei Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 28 würde dieser weiterhin Bestand haben. Es gilt der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere Norm verdrängt (BVerwG 19.04.2010 - 4VR 2.09). Eine Aufhebung der früheren Satzung ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander hat die Gemeindevertretung durchgeführt. Der Abwägungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung gefasst.

Die Satzungsunterlagen bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften und die Begründung mit integriertem Umweltbericht berücksichtigen die Ergebnisse der Abwägung. Die Einarbeitung gemäß dem Abwägungsergebnis führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen. Lediglich im Bereich des Birdieweges wurden zwei private Grundstückseigentümer im Rahmen einer Betroffenenbeteiligung um eine Stellungnahme gebeten. Für die nachrichtliche Anpassung des Straßenverlaufs auf Grundlage der technischen Planung der Gemeinde Hohenkirchen beteiligte die Gemeinde drei Betroffene (zwei private Grundstückseigentümer und den Vorhabenträger).

Aus Sicht der Gemeinde waren für die gesondert durchgeführten Betroffenenbeteiligungen aufgrund der Änderungen keine Beteiligungen von Behörden und TÖB notwendig.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde notwendig.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß Hauptsatzung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen wurde für das gesamte Gemeindegebiet neu aufgestellt. Auf Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes (Neuaufstellung) kann der Bebauungsplan Nr. 28 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgt nach Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen. Nach Satzungsbeschluss kann die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen den Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet "Dorfmitte" im Ortsteil Hohen Wieschendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 in Hohen Wieschendorf wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden: durch vorhandene Bebauung an der Straße "Am Golfplatz" und am Birdieweg sowie durch den Golfplatz,
  - im Osten: durch vorhandene Ferienhäuser (Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27), durch die Stellplatzanlage mit den angrenzenden Grünflächen (B-Plan Nr. 27 sowie durch Flächen für die Landwirtschaft,
  - im Süden: durch die Straße "Zum Anleger", durch Flächen für die Landwirtschaft,
  - im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft und durch bebaute Flächen in der Ortslage Straßen "Am Dorfteich" und "Zum Anleger" und

im nördlichen Bereich durch die Straße "Am Golfplatz" sowie vorhandene Bebauung am Birdieweg,

3. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 28 wird gebilligt.
4. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet "Dorfmitte" im Ortsteil Hohen Wieschendorf durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ergänzend ins Internet eingestellt werden.
5. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.

### **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 <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	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	Planzeichnung (Teil A) nichtöffentlich
2	Text (Teil B) nichtöffentlich
3	Begründung (Entwurf für Bauausschuss, vorbehaltlich der Entscheidung zu den abwägungsbeachtlichen Belangen) nichtöffentlich