

Tagesordnung:

- 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Nichtöffentlichkeit von Tagesordnungspunkten
- 3 Einwohnerfragestunde
- 4 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 02.12.2021
- 5 Bekanntgabe der Beschlüsse aus dem nicht-öffentlichen Teil der letzten Sitzung
- 6 Änderung Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Hohwacht für das Gebiet "Alt Hohwacht/Strandstraße"
- 6.1 Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.09.2020
- 6.2 Neufassung des Aufstellungsbeschlusses
- 7 Satzung der Gemeinde Hohwacht über die Veränderungssperre für das Gebiet der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet "Alt Hohwacht/Strandstraße"
- 7.1 Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.09.2020
- 7.2 Beschluss einer Satzung über die Veränderungssperre (Neufassung)
- 8 Auftragsvergabe Ingenieurleistungen "Vogelsiedlung" 41/2018 - 2023
- 9 Verschiedenes
- 10 Einwohnerfragestunde

Nicht öffentlich

- 11 Bauangelegenheiten/Bauanträge
- 12 Vertragsangelegenheiten

Öffentlich

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Bürgermeister begrüßt die Anwesenden.

Die Mitglieder der Gemeindevertretung waren durch Einladung vom 22.12.2021 auf Donnerstag, den 06.01.2022 unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen.

Zeit, Ort und Stunde sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekanntgegeben. Der Bürgermeister stellte bei Eröffnung der Sitzung fest, dass gegen die ordnungsmäßige Einberufung Einwendungen nicht erhoben wurden.

Die Gemeindevertretung war nach Zahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig.

2. Nichtöffentlichkeit von Tagesordnungspunkten

Der Bürgermeister stellt fest, dass die Tagesordnungspunkte 11 und 12 in nicht öffentlicher Sitzung beraten werden.

Beschlussfähigkeit			Abstimmungsergebnis		
Gesetzl. Mitgliederzahl	davon anwesend	Gemäß § 22 GO als befangen anzusehen	dafür	dagegen	Stimmhaltung
11	11		11	0	0

3. Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

4. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 02.12.2021

Unter TOP 14, 4 Absatz muss das Wort „Fortschrott“ durch „Fortschritt“ korrigiert werden.

Mit der Änderung wird die Niederschrift der letzten Sitzung vom 02.12.2021 genehmigt.

Beschlussfähigkeit			Abstimmungsergebnis		
Gesetzl. Mitgliederzahl	davon anwesend	Gemäß § 22 GO als befangen anzusehen	dafür	dagegen	Stimmhaltung
11	11		10	0	1

5. Bekanntgabe der Beschlüsse aus dem nicht-öffentlichen Teil der letzten Sitzung

Bürgermeister Kruse gibt bekannt, dass die Gemeindevertretung beschlossen hat, für die Ermittlung der Straßenausbaubeiträge die Firma Comuna zu beauftragen.

Beschluss:

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Hohwacht für das Gebiet "Alt Hohwacht/Strandstraße"

Bürgermeister Kruse verlässt wegen Befangenheit den Raum.
Herr Bünjer übernimmt den Vorsitz der Sitzung.

6.1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.09.2020

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 10.09.2020 für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gebiet "Alt-Hohwacht/ Strandstraße" wird aufgehoben.

Beschlussfähigkeit			Abstimmungsergebnis		
Gesetzl. Mitgliederzahl	davon anwesend	Gemäß § 22 GO als befangen anzusehen	dafür	dagegen	Stimmhaltung
11	11	1	10	0	0

6.2. Neufassung des Aufstellungsbeschlusses

1. Für das im anliegenden Lageplan dargestellte Gebiet wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Alt Hohwacht/ Strandstraße“ (Neufassung) aufgestellt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- nördlich: von der Promenade und den rückwärtigen Grundstücksgrenze Strandstraße 16a
- westlich: von den östlichen Begrenzungen des Baugebietes „Hohes Ufer“ und des öffentlichen Parkplatzes (Flurstück 27/9)
- südlich: von einer Grünanlage in Form einer Wiese bzw. Parkanlage und einem privaten Minigolfplatz
- östlich: vom Gehweg westlich der Düne und des Strandes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 25.720 qm.
Folgende Planungsziele werden verfolgt:

Einführung planerische Zielsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 21 ist 2014 rechtskräftig geworden. Er umfasst u. a. die Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung -Gebiete für den Tourismus- sowie Mischgebiete. Das Maß der baulichen Nutzung ist über Grundflächenzahlen sowie die Festsetzung von Firsthöhen bestimmt worden. Die Gemeinde hat nunmehr erkannt, dass die ausschließliche Festsetzung der Firsthöhe (in Verbindung mit der Mindestdachneigung von 30°) eine Geschossentwicklung befördern kann, die letztendlich nicht zu einer ortsüblichen-/angepassten bzw. städtebaulich verträglichen Entwicklung führen wird. Zudem sollen Anpassungen hinsichtlich der Dachneigung, zu den Gaubenbreiten nebst Verhältnis zur Dachfläche sowie zu den Erdgeschossnutzungen im Sondergebiet vorgenommen werden. Für das Mischgebiet sollen Ferienwohnungen explizit zugelassen werden.

Der östliche Bereich an der Strandstraße stellt einen historischen, u. a. touristisch gewachsenen Ortsbereich dar, der im Laufe der Jahrzehnte entsprechend weiterentwickelt wurde. Neben den touristischen Nutzungen östlich des Wendebereiches der Strandstraße ist im südlichen Plangebiet, zwischen der Strandstraße und dem Minigolfplatz, eine Wohnnutzung vorhanden. Hier vollzieht sich eine Mischung durch das Wohnen, im Wesentlichen kombiniert mit touristisch-gewerblichen Einrichtungen.

Planungsziele:

Steuerung der Art der baulichen Nutzung (Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Mischgebiet sowie sonstigen Sondergebiet, Erdgeschossnutzung im sonstigen Sondergebiet)

In dem Plangebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21 sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Gebiete für den Tourismus“ ausgewiesen. Hier soll der „gewerblich orientierte“ Tourismus weiterhin erhalten bleiben aber auch weiterentwickelt werden können. Hinsichtlich der festgesetzten Mischgebiete wird dem Bestand und der beabsichtigten Entwicklung Rechnung getragen. In diesen Gebieten ist eine Gemengelage von touristischem Gewerbe und dem festen Wohnen langjährig gewachsen. Insofern ist ein Mischgebietscharakter vorhanden und weiterhin entwicklungsfähig. Die vorhandene und im Rahmen der 1. Änderung beabsichtigte Nutzungsstruktur ist durch eine spezielle Nutzungsausrichtung geprägt und soll durch weitere bauliche Zulässigkeiten (hier: Ferienwohnungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ergänzt werden.

Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 soll das Maß der baulichen Nutzung in Bezug zur Grundflächenzahl (GRZ) beibehalten werden. Die

Höhefestsetzungen der baulichen Anlagen (hier: First- und Traufhöhe) erfahren im Sinne der Planungskonzeption der Gemeinde Hohwacht eine Korrektur. Ungeachtet von den Festsetzungen des Bauungsplans (hier: Maß der baulichen Nutzung) unterliegen rechtmäßig errichtete Gebäude dem Bestandsschutz. Der Bebauungsplan muss letztendlich eine ausgleichende Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung treffen, die die bauliche Entwicklung sowie den Bestand berücksichtigt.

Steuerung der Gestaltung von Gebäuden (Dachform, Dachneigung, Dachloggien und Gauben)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 soll örtliche, auf Landesrecht beruhende, Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen treffen und dabei einen gewissen einzuhaltenden Rahmen setzen. Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Gestaltung des Siedlungsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher Gestaltungselemente. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich zum einen an der vorhandenen Bebauung bzw. an dem Bestand, zum anderen wird Bezug auf die örtliche Gestaltungsstruktur genommen. Die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung umfassen zum gegenwärtigen Zeitpunkt Aussagen über Dachform, Dachneigung, Dachloggien und Gauben, welche im Detail zu konkretisieren sind.

Berücksichtigung des potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebietes

Das Plangebiet liegt teilweise in einem „Gebiet mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko Art. 5 (2018)“ (hier: Hochwasserrisikogebiet DESH_RG96158). Gemäß 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 werden entsprechende Kennzeichnungen sowie Festsetzungen getroffen. Maßgeblich für die Kennzeichnung dieses Gebietes ist die veröffentlichte Hochwassergefahrenkarte HWGK HW200 des 2. Berichtzyklus 2018-2021. Durch die vorgenommene Kennzeichnung i.V.m. der Festsetzung von Mindesthöhen als Maßnahme zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden ist für die betroffenen Bereiche eine Zweckbindung für den Hochwasserschutz auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gegeben.

Erhaltung von Grünstrukturen (Bäume)

Innerhalb des Plangebietes handelt es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich, in dem große Teile des Planungsgebietes bereits durch Wohngebäude, Verkehrserschließungen und Hausgärten versiegelt bzw. anthropogen beeinflusst sind. Die nunmehr vorhandenen Bäume entlang der Strandstraße sollen im Rahmen

des Bebauungsplanes berücksichtigt werden und als gestalterische Strukturelemente im Ort planungsrechtlich gesichert werden.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs soll das Büro Architektur + Stadtplanung, Stadtplanungsbüro Beims, in Schwerin beauftragt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll durch eine zweiwöchige Auslegung des Planentwurfes erfolgen.

Beschlussfähigkeit			Abstimmungsergebnis		
Gesetzl. Mitgliederzahl	davon anwesend	Gemäß § 22 GO als befangen anzusehen	dafür	dagegen	Stimmhaltung
11	11	1	10	0	0

7. Satzung der Gemeinde Hohwacht über die Veränderungssperre für das Gebiet der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet "Alt Hohwacht/Strandstraße"

7.1. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.09.2020

Beschluss:

Der von der Gemeindevertretung Hohwacht am 10.09.2020 gefasste Beschluss über den Erlass einer Satzung der Gemeinde Hohwacht über die Veränderungssperre für das Gebiet der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Alt- Hohwacht/ Strandstraße“ wird aufgehoben.

Beschlussfähigkeit			Abstimmungsergebnis		
Gesetzl. Mitgliederzahl	davon anwesend	Gemäß § 22 GO als befangen anzusehen	dafür	dagegen	Stimmhaltung
11	11	1	10	0	0

7.2. Beschluss einer Satzung über die Veränderungssperre (Neufassung)

Beschluss:

Die anliegende Satzung der Gemeinde Hohwacht über die Veränderungssperre für das Gebiet der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Alt-Hohwacht/ Strandstraße“ wird beschlossen.

Beschlussfähigkeit			Abstimmungsergebnis		
Gesetzl. Mitgliederzahl	davon anwesend	Gemäß § 22 GO als befangen anzusehen	dafür	dagegen	Stimmhaltung
11	11	1	10	0	0

Bürgermeister Kruse betritt den Raum und übernimmt wieder den Vorsitz.

8. Auftragsvergabe Ingenieurleistungen "Vogelsiedlung"

41/2018 -
2023

Bürgermeister Kruse teilt mit, dass bereits eine Beratung im Bauausschuss stattgefunden hat.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beauftragt die Ingenieur-Beratung-Eisner mit den Ingenieurleistungen für Ingenieurbauwerke (NW-Entwässerung u.a.) und Verkehrsanlagen (Straßen u.a.) in der „Vogelsiedlung“.

Beschlussfähigkeit			Abstimmungsergebnis		
Gesetzl. Mitgliederzahl	davon anwesend	Gemäß § 22 GO als befangen anzusehen	dafür	dagegen	Stimmhaltung
11	11		9	0	2

9. Verschiedenes

Herr Hamann erläutert den Eil-Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und geht auf den B-Plan Nr. 16 ein.

Zudem erläutert Herr Hamann die bisherige Bauvoranfrage eines Eigentümers im Bereich Möwenweg/Nixenweg. Frau Scheube gibt hierzu weitere Anmerkungen. Es wird die Idee mitgeteilt, dass eine Sperre eingerichtet wird mit dem Verbot einer Bebauung in zweiter Reihe. Es folgt eine Diskussion.

Es wird angeregt, dass die Gemeinde alle B-Pläne überprüfen lässt.

Dies wird von mehreren Mitgliedern unterstützt.

Bürgermeister Kruse teilt mit, dass der Antrag als Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzung der Gemeindevertretung genommen wird.

10. Einwohnerfragestunde

Herr Knuth regt an, dass die Gemeinde sich überlegen soll, ob Baufenster verkleinert werden sollten mit dem Hinblick, dass Familien sich die Grundstücke nicht mehr leisten können.

gez. J. Götsche (Protokollführerin)

gez. K. Kruse (Bürgermeister)