

Gemeinde Hohenkirchen

Niederschrift

Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Hohenkirchen

Sitzungstermin: Dienstag, 13.09.2022

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 22:30 Uhr

Ort, Raum: Haus der Gemeinde, Zur Wiek 1, 23968 Beckerwitz Ausbau

Anwesend

Vorsitz

Gabriele Gottschalk

Mitglieder

Florian Klüßendorf

Jan-Peter Ingwersen

Jan van Leeuwen

Stefan Bernier

Heiko Moritz

Protokollant/in

Antje Hettenhaußen

Abwesend

Mitglieder

David Schlei

unentschuldigt

Gäste:

- Herr Mahnel, PB Mahnel, Grevesmühlen
- Herr Meier, agmm Architekten + Stadtplaner, München
- Herr Borchmann-Welle, TING Projekte GmbH & Co. KG, Schwentinental
- Herr von der Lippe, sprenger von der lippe Architekten, Hamburg

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der
Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit
und der Beschlussfähigkeit
 2. Einwohnerfragestunde
 3. Änderungsanträge zur Tagesordnung
 4. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des
Bauausschusses (27.07.2022)
 5. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
- 5.1. B- Plan Nr. 29 "Ortsmitte Hohenkirchen"
hier: Vorstellung genossenschaftliches Wohnkonzept
VielLeben eG (Patric Meier) BV/05/22/142
- 5.1.1 B- Plan Nr. 29 "Ortsmitte Hohenkirchen"
hier: Vorstellung genossenschaftliches Wohnkonzept
TING Projekte GmbH & Co. KG BV/05/22/150
- 5.2. Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Hohenkirchen für
das Gebiet „Ortszentrum Hohenkirchen“
Hier: städtebauliches Konzept BV/05/22/144
- 5.3. Gemeinde Hohenkirchen städtebauliches Konzept
Bereich Liebeslaube unter Berücksichtigung der
Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 24 und für den B-Plan
Nr. 33 der Gemeinde Hohenkirchen im Bereich
Liebeslaube
Hier: Information zur weiteren Vorbereitung BV/05/22/146
- 5.4. B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für den
Bereich nördlich der Ortslage Niendorf
Hier: Beschluss zur Regelung der Art der baulichen
Nutzung BV/05/22/147
- 5.5. B-Plan Nr. 21 der Gemeinde Hohenkirchen für das
Gebiet am Butscherweg
Hier: Bestätigung des städtebaulichen Konzeptes für die
weitere Vorgehensweise BV/05/22/148
- 5.6. Wegebau Wohlenberg nach Wohlenhagen
hier: Kostenteilungsvereinbarung mit der Stadt Klütz BV/05/22/145
- 5.7. Wegebau Abzweig Neu Jassewitz und Weitendorf
hier: Kostenteilungsvereinbarung mit der Gemeinde
Gägelow BV/05/22/149

- 5.8. Bebauungsplan Nr. 17 „Neue Feuerwache Zierow“ - Vorentwurf und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes – Vorentwurf der Gemeinde Zierow
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde BV/05/22/139
- 5.9. Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ - Entwurf und 5. Änderung des Flächennutzungsplanes – Entwurf der Gemeinde Zierow
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde BV/05/22/141
6. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Nichtöffentlicher Teil

7. Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils
- 7.1. Antrag auf Errichtung einer Agrivoltaikanlage, hier:
Anfrage BV/05/22/131
- 7.2. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB
Vorhaben: Umbau, Instandsetzung und Brandschutzertüchtigung von Gebäudeteilen, hier:
Haupthaus der ehem. Jugendherberge Beckerwitz, AZ 21238-22-08 BV/05/22/143
8. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung
9. Schließung der Sitzung

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Die Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit fest.

Es sind 6 von 7 Ausschussmitgliedern anwesend.

2 Einwohnerfragestunde

1. Seitens einer Einwohnerin wird die Frage nach dem Stand der Errichtung eines Mobilfunkmastes auf dem Mühlenberg gestellt. Dieser wird dringend benötigt, da die Mobilfunkqualität äußerst schlecht ist. Der Bürgermeister erklärt, dass ein Mast durch die Telekom errichtet werden soll. Allerdings liegt noch keine Baugenehmigung vor, da bisher keine Einigung über die Zuwegung mit den betroffenen Eigentümern gefunden werden konnte.
2. Eine Einwohnerin weist auf die bestehende Problematik der Regenentwässerung im Bereich des Birkenweges hin, die sich ggf. mit der kürzlich genehmigten zusätzlichen Wohn-/Ferienwohnnutzung einer Garage weiter verschärft. Seitens der Bauausschussmitglieder wird erklärt, dass die Gemeinde in diesem Bereich nicht über Leitungen zur Niederschlagsentwässerung verfügt. Die Eigentümer müssen das Niederschlagswasser auf ihren eigenen Grundstücken versickern lassen. Aufgrund der Bodenverhältnisse stellt sich das als schwierig dar. Die Thematik soll im TOP 5.5 aufgegriffen werden.

3 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es werden keine Änderungsanträge gestellt. Die Tagesordnung wird **einstimmig** bestätigt.

4 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses (27.07.2022)

Die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung wird **einstimmig** bestätigt.

5 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils

5.1 B- Plan Nr. 29 "Ortsmitte Hohenkirchen"

**hier: Vorstellung genossenschaftliches Wohnkonzept
VielLeben eG (Patric Meier)**

BV/05/22/142

Frau Gottschalk stellt den Sachverhalt vor. Die Gemeinde ist daran interessiert, in diesem Bereich Möglichkeiten der Wohnnutzung zu schaffen.

Herr Meier erhält das Rederecht. Er stellt das Konzept VielLeben vor und beantwortet Fragen. Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29 stellt er einen Konzeptentwurf vor, der genossenschaftliches Wohnen innerhalb einer reihenhausähnlichen Siedlungsstruktur ermöglicht. Die Bebauung ist um einen autofreien, gemeinschaftlich nutzbaren Hof und einem Gemeinschaftsbereich angesiedelt. Alle Wohnungsgebäude sind ebenerdig bzw. zum Teil zweigeschossig. Sie verfügen im hinteren Bereich über privat genutzte Gärten. Ein Gemeinschaftshaus ist erst ab ca. 20 Wohneinheiten finanziell realisierbar. Die Erschließung kann durch die Genossenschaft/Eigentümergemeinschaft umgesetzt werden.

Die Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden, da diese zum einen von der Anzahl der Beteiligten abhängt und zum anderen davon, auf welche bauliche Umsetzung sich die Beteiligten einigen werden.

Aus diesem Grunde muss in einem ersten Schritt eruiert werden, ob es ausreichend Interessenten für ein solches Projekt gibt.

5.1.1 B- Plan Nr. 29 "Ortsmitte Hohenkirchen"

**hier: Vorstellung genossenschaftliches Wohnkonzept
TING Projekte GmbH & Co. KG**

BV/05/22/150

Herr Borchmann-Welle und Herr von der Lippe erhalten das Rederecht und stellen das TING-Projekt vor. Das Konzept beinhaltet neben Reihenhäusern auch Geschossbauten mit 2 - 4-Zimmerwohnungen, ein Gemeinschaftshaus und ebenfalls einen autofreien Quartiersplatz. Alle Häuser/Wohnungen sind barrierefrei (Fahrstuhl/Homelift) und verfügen über Wärmepumpen.

In der Satzung der Genossenschaft kann die Dauerwohnnutzung festgesetzt werden.

Herr Borchmann-Welle weist darauf hin, dass die intensive Mitgliederbetreuung und Befähigung der Mitglieder zur Umsetzung der genossenschaftlichen Aufgaben zentrale Leistungen der TING Projekte sind.

Die Vertreter von TING verlassen um 20.45 Uhr die Sitzung.

5.2 Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet „Ortszentrum Hohenkirchen“

BV/05/22/144

Hier: städtebauliches Konzept

Herr Mahnel erhält das Rederecht und stellt drei mögliche Bauabschnitte im Bereich des Geltungsbereiches vor, die im städtebaulichen Konzept behandelt werden sollen. Darüber hinaus sollen im städtebaulichen Konzept Zielsetzungen für die angrenzenden Flächen des vorhandenen Geschosswohnungsbaus erarbeitet werden. Dies schafft keinen Mehrwert für die bestehenden Geschossbauten, da sie nicht Teil des Bebauungsplans sind, dient jedoch als Selbstbindung für die Gemeinde.

Der Bürgermeister begrüßt die Teilung in Abschnitte zur Schaffung sinnvoller Arbeitspakete.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Grundsatzbeschluss, ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 29 ein städtebauliches Rahmenkonzept unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen baulichen Bestandes als Arbeitsgrundlage zu entwickeln. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sind die Bauabschnitte für die weitere Vorbereitung festzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	7
davon anwesend:	6
Zustimmung:	5
Ablehnung:	0
Enthaltung:	1
Befangenheit:	0

5.3 Gemeinde Hohenkirchen städtebauliches Konzept

Bereich Liebeslaube unter Berücksichtigung der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 24 und für den B-Plan Nr. 33 der Gemeinde Hohenkirchen im Bereich Liebeslaube

BV/05/22/146

Hier: Information zur weiteren Vorbereitung

Herr Mahnel stellt das Konzept und insbesondere die Radwegeführung im Bereich Liebeslaube vor. Er weist auf Abstimmungsbedarf mit der Forst im Bereich des bestehenden Waldstücks hin. Der Bürgermeister erinnert, dass sich zuletzt darauf geeinigt wurde, den Radweg auf der anderen Seite der Straße zu planen. Dies hat klare Vorteile, denn somit sind keine Biotope oder Waldstücke betroffen. Das PB Mahnel wird das Konzept entsprechend anpassen.

Die Zweibahnigkeit und Möglichkeiten zur Verhinderung von Wildparken werden diskutiert.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen bestätigt das

Verkehrskonzept zur Anbindung der Infrastruktureinrichtungen des B-Planes Nr. 33 und des B-Planes Nr. 24 an die Landesstraße und führt das Aufstellungsverfahren unter Berücksichtigung der Regelung der Zufahrt unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher und forstrechtlicher Belange fort.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	7
davon anwesend:	6
Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

5.4 B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich nördlich der Ortslage Niendorf

BV/05/22/147

Hier: Beschluss zur Regelung der Art der baulichen Nutzung

Herr Mahnel stellt die Varianten für den Bereich nördlich der Ortslage Niendorf vor. Anschließend stellt Herr Meier eine dritte Variante (C) vor. Darin befindet sich die Wohnbebauung durchgehend straßenseitig am äußeren Rand des Gebiets und wird über Stichstraßen durch die Ferienwohnbebauung erschlossen. Die Bauausschussmitglieder diskutieren.

Herr Mahnel weist darauf hin, dass die Variante B bauplanungsrechtlich sehr schwer darstellbar ist.

Es wird der Antrag gestellt, den Beschlussvorschlag entsprechend zu ändern. Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt, auf der Grundlage der vorbereiteten Diskussionsvorlagen, die weitere Vorbereitung des Projektes

- gemäß Variante A
des städtebaulichen Konzeptes und der textlichen Festsetzungen

oder
- gemäß Variante B
des städtebaulichen Konzeptes und der textlichen Festsetzungen

oder
- **gemäß Variante C
des städtebaulichen Konzeptes und der textlichen Festsetzungen.**

Abstimmungsergebnis:

Zu Variante A

Anzahl der Mitglieder:	7
davon anwesend:	6
Zustimmung:	0
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

Zu Variante B

Anzahl der Mitglieder:	7
davon anwesend:	6
Zustimmung:	2
Ablehnung:	4
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

Zu Variante C

Anzahl der Mitglieder:	7
davon anwesend:	6
Zustimmung:	4
Ablehnung:	2
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

5.5 B-Plan Nr. 21 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet am Butscherweg

BV/05/22/148

Hier: Bestätigung des städtebaulichen Konzeptes für die weitere Vorgehensweise

Frau Gottschalk stellt den Sachverhalt vor. Sie weist darauf hin, dass noch Abstimmungsbedarf mit der Kirche besteht. Herr Mahnel erläutert das Konzept und die Erschließung. Er schätzt ein, dass die Entwässerung im Bereich des Birkenweges mit integriert werden kann. Dies ist bei der Tiefbauplanung zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband beabsichtigt, die Leitungen zu erneuern.

Herr Mahnel erklärt den Vorteil der Variante 2. Hier ist die Baugrenze auf einem Grundstück vorgezogen, was zu einer besseren straßenseitigen Ansicht führt. Dies wird von den anwesenden Bauausschussmitgliedern begrüßt.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt die städtebaulichen Konzepte für die weitere Vorbereitung der Bauleitplanung.

Unter Berücksichtigung der Konzepte (**Variante 2**) ist das Regenwasserkonzept abschließend abzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	7
davon anwesend:	6
Zustimmung:	5
Ablehnung:	0
Enthaltung:	1
Befangenheit:	0

5.6 Wegebau Wohlenberg nach Wohlenhagen

BV/05/22/145

hier: Kostenteilungsvereinbarung mit der Stadt Klütz

Frau Gottschalk stellt den Sachverhalt vor. Frau Hettenhaußen berichtet, dass im Vorfeld der Sitzung die Daten der Vermessung konkretisiert wurden. Die Verwaltung wird beauftragt, die aktuellen Vermessungsdaten und somit die Kostenverteilung in der Vereinbarung anzupassen.

Es wird der Antrag gestellt, dies in den Beschlusstext aufzunehmen. Der Antrag wird eistimmig angenommen.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt die in der Anlage 2 beigefügte Kostenteilungsvereinbarung für den Wegebau von Wohlenberg nach Wohlenhagen mit der Stadt Klütz abzuschließen, **unter Berücksichtigung der tatsächlichen Meter und Anpassung der Zahlen und Kosten.**

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	7
davon anwesend:	6
Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

5.7 Wegebau Abzweig Neu Jassewitz und Weitendorf

BV/05/22/149

hier: Kostenteilungsvereinbarung mit der Gemeinde Gägelow

Frau Gottschalk stellt den Sachverhalt vor.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt die in der Anlage 2 beigefügte Kostenteilungsvereinbarung für den Wegebau von Abzweig Neu Jassewitz und Weitendorf mit der Gemeinde Gägelow abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	7
davon anwesend:	6
Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

**5.8 Bebauungsplan Nr. 17 „Neue Feuerwache Zierow“ -
Vorentwurf und 6. Änderung des
Flächennutzungsplanes - Vorentwurf der Gemeinde
Zierow**

BV/05/22/139

Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde

Frau Gottschalk stellt den Sachverhalt vor.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister, für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Neue Feuerwache Zierow“ und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	7
davon anwesend:	6
Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

**5.9 Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ -
Entwurf und 5. Änderung des Flächennutzungsplanes -
Entwurf der Gemeinde Zierow**

BV/05/22/141

Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde

Frau Gottschalk stellt den Sachverhalt vor. Die Bauausschussmitglieder diskutieren. Es wird der Antrag gestellt, den Beschlusstext dahingehend zu ändern, dass das Vorhaben hinsichtlich der FFH-Verträglichkeit und der Kapazitäten zu prüfen ist. Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister, für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnmobilstellplatz Zierow“ und 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow **die Anregungen zu äußern, dass das Vorhaben hinsichtlich der FFH-Verträglichkeit und der Kapazitäten zu prüfen ist.**

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	7
davon anwesend:	6
Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

6 Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Es werden keine Anfragen oder Anträge gestellt.

Vorsitz:

Gabriele Gottschalk

Schriftführung:

Antje Hettenhaußen