

Gemeinde Hohenkirchen

Niederschrift

Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Hohenkirchen

Sitzungstermin: Mittwoch, 24.04.2024

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 21:30 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

ab 21:10 Uhr

Hans-Jürgen Berg

Stefan Bernier

Heiko Moritz

Protokollant/in

Julia Tesche

Gäste:

- Herr Mahnel / Planungsbüro Mahnel
- Herr Christoph Nörenberg-Stender
- Herr Sebastian Groß
- Herr Christian Mevius

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 (19.03.2024)
5. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
 - 5.1. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage in südöstlicher Arrondierung von Campingplatz, Bungalowiedlung und Gemeinschaftssiedlung „Liebeslaube“
Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage anbei
 - 5.2. Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 33 "Parkplatz Liebeslaube und Infrastruktur zwischen Niendorf und Campingplatz Liebeslaube"
Hier: Beschluss über den Vorentwurf
Anlagen fehlen noch
 - 5.3. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf
Hier: Satzungsbeschluss
Vorlage anbei
 - 5.4. Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 32 „Ortslage Wohlenhagen“ der Gemeinde Hohenkirchen
Hier: Diskussion zu Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Vorbereitung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses
Anlagen fehlen noch
 - 5.5. Satzung der Gemeinde Gägelow über den Bebauungsplan Nr. 24 "Schulstandort Proseken"
Hier: Stellungnahme Nachbargemeinde
6. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Nichtöffentlicher Teil

7. Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils
 - 7.1. Kaufantrag zum Grundstück: (nichtöffentlich)

- 7.2. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. § 31 BauGB für das Vorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses im B-Plan Nr. 28 GV Hokir/18/-5
- 7.3. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB Vorhaben: Umnutzung Kellergeschoss zur Wohnung, AZ 40911-24-08 BV/05/24/023
- 7.4. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB Vorhaben: Nutzungssänderung: bisher HWR und Garage, jetzt Küche, AZ 41217-24-08 BV/05/24/025
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

Es werden keine Fragen gestellt.

3 Änderungsanträge zur Tagesordnung

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

4 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses (19.03.2024)

Die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung wird mit **3 Ja-Stimmen** und **3 Enthaltungen** bestätigt.

5 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils

5.1 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage in südöstlicher Arrondierung von Campingplatz, Bungalowsiedlung und Gemeinschaftssiedlung „Liebeslaube“

BV/05/24/019

Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Herr Mahnel vom gleichnamigen Planungsbüro erläutert den Entwurf.
Die Ausbaubreiten der Zufahrtsstraße resultieren aus dem Fördermittelantrag.
In den Festsetzungen ist nach Pkt. 4 die Grundstücksgröße mit 600m² festzulegen. Der 2. Satz ist entsprechend zu streichen.

Beschluss:**Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt folgende****Beschlussfassung:**

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt,

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der zugehörigen Begründung wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch die Bungalowsiedlung Wohlenberger Wiek,
 - im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gehölzflächen,
 - im Süden: durch die Verbindungsstraße vom Campingplatz, Bungalowsiedlung und Gemeinschaftssiedlung „Liebeslaube“ zur Jugendherberge Beckerwitz und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Zufahrtsstraße, von der Landesstraße kommend,
 - im Westen: durch den Campingplatz, Bungalowsiedlung und Gemeinschaftssiedlung „Liebeslaube“.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 24 inklusive der zugehörigen Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auf die Dauer von 6 Wochen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.
6. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Hohenkirchen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Abstimmungsergebnis:

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

5.2 Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 33 "Parkplatz Liebeslaube und Infrastruktur zwischen Niendorf und Campingplatz Liebeslaube"

BV/05/24/020

Hier: Beschluss über den Vorentwurf

Herr Mahnel vom gleichnamigen Planungsbüro erläutert den Vorentwurf.

Die Genehmigung zur Surfschule wird von der Verwaltung an das Planungsbüro übermittelt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist eine Informationsveranstaltung für die Bürger durchzuführen. Dies ist im Beschlussvorschlag nach Pkt. 4 entsprechend zu ergänzen. Sodann wird der Beschlussvorschlag geändert beschlossen.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt,

1. Die Billigung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 33 „Parkplatz Liebeslaube und Infrastruktur zwischen Niendorf und Campingplatz Liebeslaube“ der Gemeinde Hohenkirchen und bestimmt den Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Parkplatz Liebeslaube und Infrastruktur zwischen Niendorf und Campingplatz Liebeslaube“ der Gemeinde Hohenkirchen erfolgt im Regelverfahren nach dem BauGB.
3. Der Plangeltungsbereich besteht aus zwei Teilbereichen (TB Ost / TB 1 und TB West / TB 2) und wird wie folgt begrenzt:

Teilbereich Ost / TB 1:

- im Norden: durch den Strand, die westliche und südliche Begrenzung des Campingplatzes „Liebeslaube“,
- im Osten: durch den Campingplatz „Liebeslaube“,
- im Südosten: durch den ländlichen Weg zwischen der Landesstraße L01 und Beckerwitz Ausbau,
- im Südwesten: durch die Landesstraße L01,
- im Westen: durch die Landesstraße L01 und Strandbereiche.

Teilbereich West / TB 2:

- im Norden: durch den Strand an der „Wohlenberger Wiek“,
- im Osten: durch Strandbereiche und die Landesstraße L01,
- im Süden: durch die Landesstraße L01,
- im Westen: durch Strandbereiche und die Landesstraße L01.

Die Übersichtspläne sind der Anlage zu entnehmen.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung **und einer Informationsveranstaltung** durchzuführen.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
6. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

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

**5.3 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde
Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf**

BV/05/24/021

Hier: Satzungsbeschluss

Herr Mahnel vom gleichnamigen Planungsbüro informiert die Ausschussmitglieder darüber, dass sich der Eingriff in den Wurzelschutzbereich, im Zusammenhang mit den Fußwegen aus dem Plangebiet und der Zufahrt zu dem Hinterliegergrundstück noch in Klärung befindet. Ein Ergebnis wird bis zur Sitzung der Gemeindevertretung voraussichtlich vorliegen.

Beschluss:

**Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt folgende
Beschlussfassung:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt,

1. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und den textlichen Festsetzungen im Text Teil (B) mit den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung.
2. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

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

**5.4 Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 32 „Ortslage
Wohlenhagen“ der Gemeinde Hohenkirchen**

BV/05/24/022

**Hier: Diskussion zu Festsetzungen zum Maß der baulichen
Nutzung in Vorbereitung des Entwurfs- und
Auslegungsbeschlusses**

Hinsichtlich der vorzusehenden Straßenbreite wird um Unterlagen zum Radwegekonzept gebeten. Ein Fördermittelantrag für den Ausbau als Fahrradstraße soll vorliegen und das Planungsbüro bittet um Bereitstellung. Die Niederschlagsentwässerung im Plangebiet ist mit der Unteren Wasserbehörde zu klären.

Beschluss:

**Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt folgende
Beschlussfassung:**

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenkirchen beschließt, die Bestätigung der Festsetzungsvorgaben für das Maß der baulichen Nutzung:

- Traufhöhe maximal 4,5 m
- Anzahl Vollgeschosse 1
- Grundflächenzahl 0,25
- Mindestgrundstücksgröße 750 m² je Wohneinheit.

Der Entwurf der Bauleitplanung ist unter Berücksichtigung dieser Vorgaben entsprechend für das weitere Beteiligungsverfahren mit den entsprechenden Festsetzungen zu hinterlegen.

Abstimmungsergebnis:

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

5.5 Satzung der Gemeinde Gagelow über den Bebauungsplan Nr. 24

"Schulstandort Proseken"

BV/05/24/024

Hier: Stellungnahme Nachbargemeinde

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister, für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Schulstandort Proseken“ der Gemeinde Gagelow weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

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:

Schriftführung:

Gabriele Gottschalk

Julia Tesche