

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/24/050

öffentlich

### Antrag auf Ausweisung des Flurstücks 3/7, Flur 1, Gemarkung Alt Jasswitz zu Bauland Hier: Grundsatzbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauwesen</b> <i>Bearbeiter:</i> <b>Julia Tesche</b>	<i>Datum</i> <b>11.09.2024</b> <i>Verfasser:</i> <b>Tesche, Julia</b>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	26.09.2024	Ö
Gemeindevorvertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	17.10.2024	Ö

#### Sachverhalt:

Die Eigentümer des Flurstücks 3/7 in der Flur 1 in der Gemarkung Jassewitz begehren einen Teil der Ackerfläche (Flurstück 3/7) als Bauland auszuweisen. Geplant sind zwei Bauplätze an der Straße „Im Dorfe“ mit einer Zuwegung an der Grenze zum Flurstück 3/14. Mit der Anfrage möchte der Antragsteller zunächst in Erfahrung bringen, wie die Gemeinde zu dem Vorhaben, der Ausweisung von Bauland auf dem Flurstück 3/7, grundsätzlich steht.

Da für den um 1994 aufgestellten Ursprungsplan zum B-Plan Nr. 1 „Alt Jassewitz“ kein Nachweis zur Bekanntmachung vorliegt, hat der Landkreis Nordwestmecklenburg den Bebauungsplan bereits 2019 für nicht rechtswirksam erklärt und ein Heilungsverfahren ausgeschlossen. Da die an das Flurstück 3/7 angrenzende 2. Änderung des Bebauungsplanes somit auf einem nicht rechtswirksamen Ursprungsplan beruht, wurde auch diese für unwirksam erklärt.

Insofern verfügt die Ortslage derzeit über keinen Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich angepasst oder in den das Flurstück mit aufgenommen werden könnte.

Zur Herstellung des begehrten Baurechts auf dem Flurstück 3/7 wäre somit die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes oder ggf. einer anderen Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB (Entwicklungssatzung) erforderlich.

Die Planungskosten im Zusammenhang mit einem Bauleitplanverfahren oder einem anderen Verfahren zur Schaffung von Baurecht sind vom Antragsteller zu übernehmen. Zur Absicherung ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließen, sobald das geeignete Planungsinstrument festgelegt wurde.

#### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt dem Antrag zur Schaffung von Baurecht in Form von zwei Baufeldern auf dem Flurstück 3/7 in der Flur 1 in der Gemarkung Jassewitz grundsätzlich zuzustimmen.

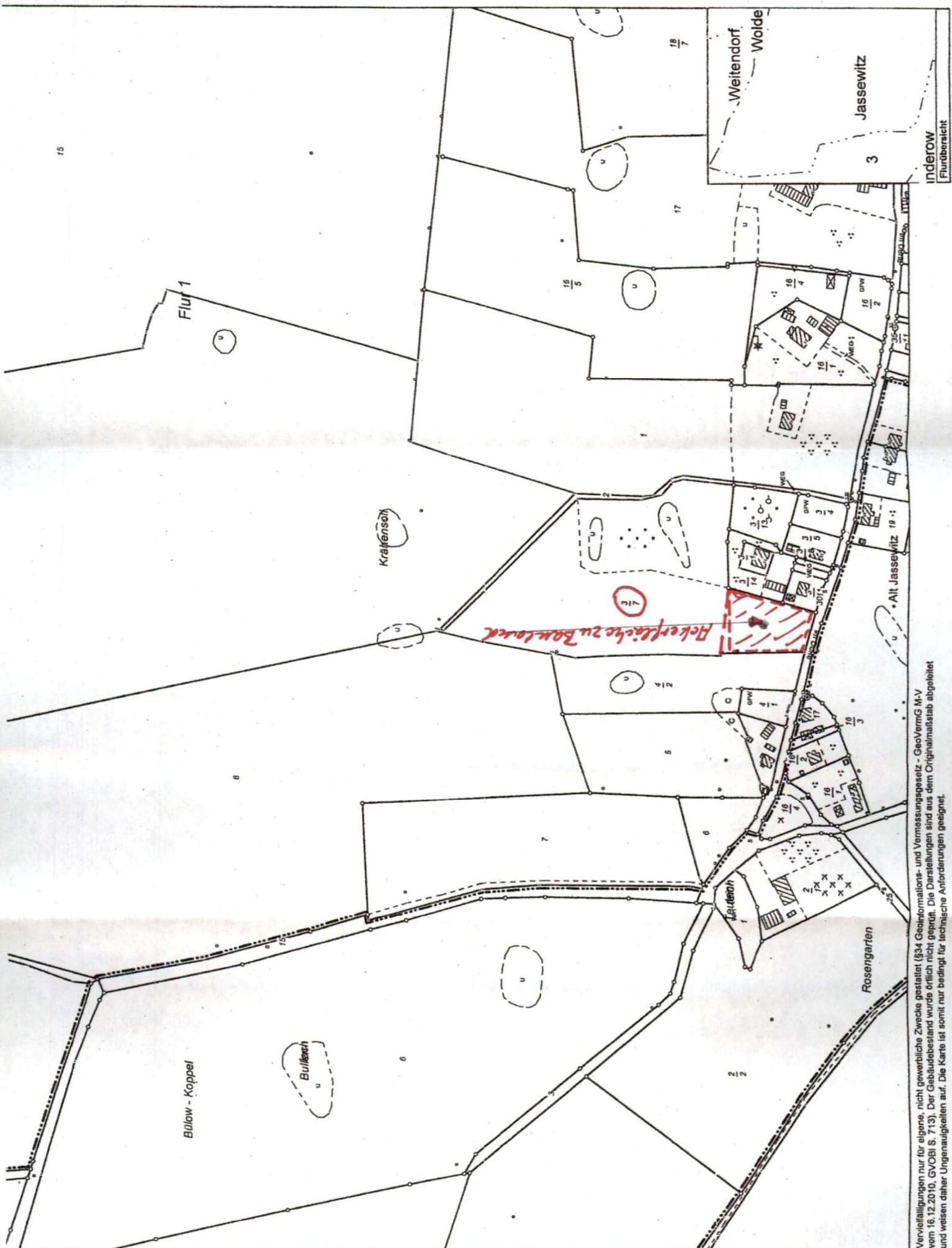
Ein geeignetes Planungsinstrument ist festzulegen (B-Plan oder Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB) und ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist abzuschließen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

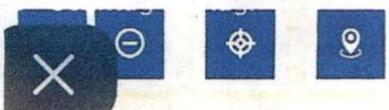
Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlage/n:**

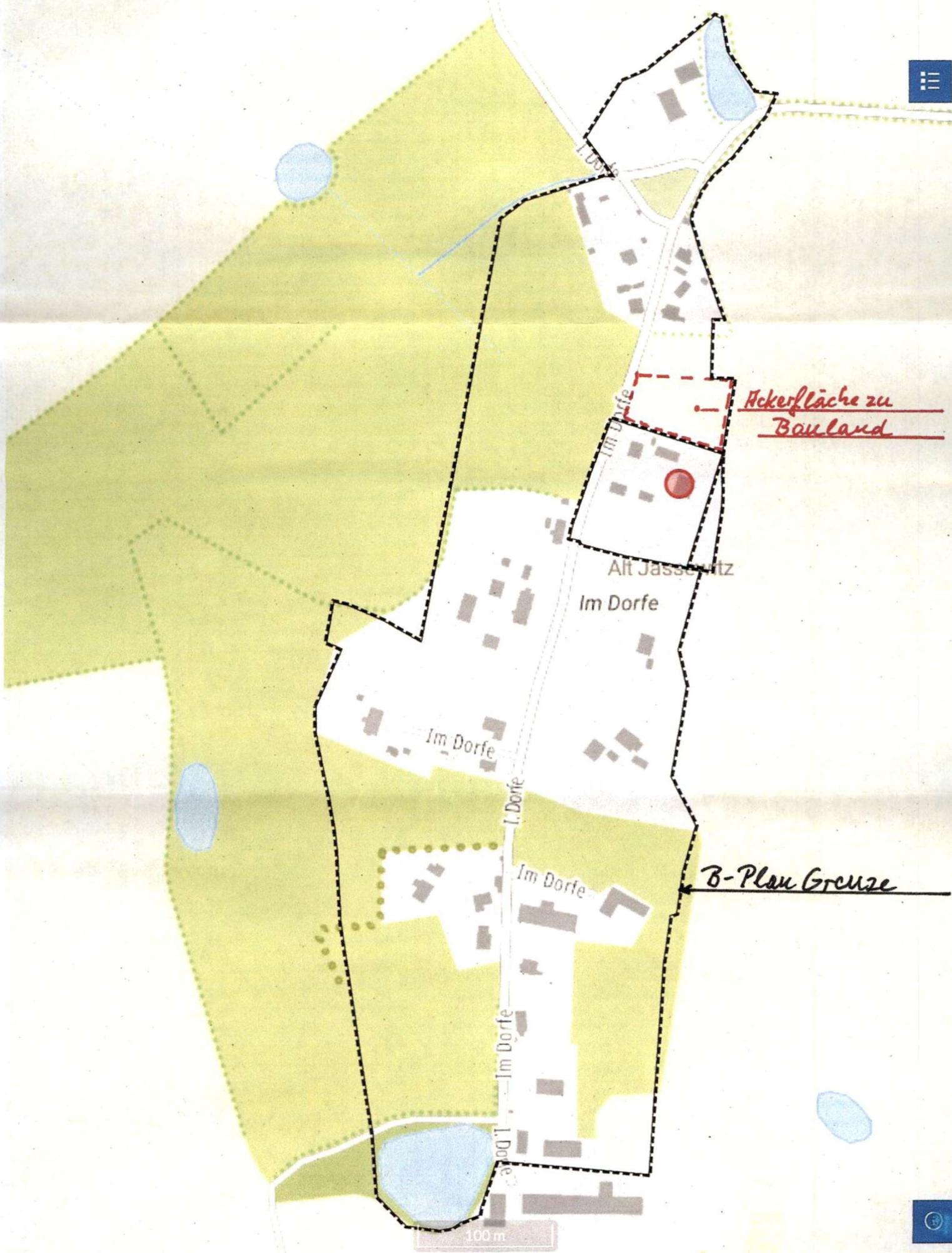
1	Antrag Erbengemeinschaft nichtöffentliche
2	Antrag Erbengemeinschaft Anlage öffentlich
3	infrastruktur_amt_amt_kluetzer_winkel öffentlich
4	Ursprungsplan öffentlich
5	B-Plan Nr. 1 Alt Jassewitz 2. Änderung öffentlich



Vervielfältigungen nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattigt (§24 Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V vom 16.12.2010, GVOBl S. 713). Der Gebäudedatenbestand wurde öffentlich nicht geprüft. Die Darstellungen sind aus dem Originalmaßstab abgeleitet und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Die Karte ist somit nur bedingt für technische Anforderungen geeignet.



Kopie aus dem T3-Plan



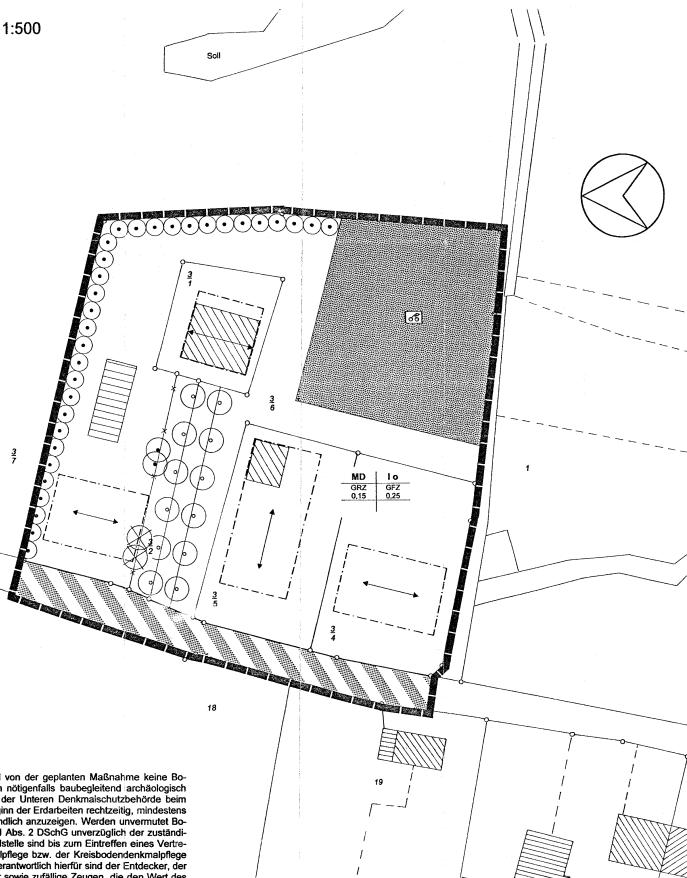




# GEMEINDE GRAMKOW

## 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Teil A - Planzeichnung M 1:500



### Hinweis:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigstens baubehindert nachteilig betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuziegen. Werden unvermutete Bodendenkmale entdeckt, ist dies unverzüglich dem zuständigen Denkmalbehörden zu melden. Fuer alle Anfragen und zur Einführung einer Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodenkundengruppe in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

### Planzeichnerklärung

#### 1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)

**MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschäftsfächenzahl

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise

- - - Baugrenze

←→ Hauptflurstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Tempo 30 zone)

— Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Obst- oder Hausgärten (privat)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

○○○ Erhalten von Sträuchern

○○ Erhalten von Bäumen

○○ Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

■■■ Grenze des städtischen Geltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

■■■ vorhandene bauliche Anlagen

— vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummer

X künftig fortlaufend

#### Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1980 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 469).

##### 1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB und § 86 LBauO M-V)

(1) Der Inhalt der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 betrifft ausschließlich die Änderung und Ergänzung der Baugrenzen sowie ein Anpflanzfeld von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches.

(2) Auf den privaten Grundstücken sind an den festgesetzten Stellen Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Rotkastanie (*Aesculus hippocastanum*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 gelten uneingeschränkt für die Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 fort. Dies gilt insbesondere für die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Geschäftsfächenzahl.

#### Stadt- und Regionalplanung

Parzellenchiffrechnung

Dipl.-Ing. MARTIN HUFMANN LARS FRICKE, SRL

Am Bogen 7 2370 Wismar

Tel. 0 38 41-28 75 97-98 Fax 28 75 99

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) in Verbindung mit § 13 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.04.99 folgendes Schrift über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Gramkow für das Gemarkung Jassewitz, im Norden durch das Flurstück 3/7, im Osten durch das Wegeflurstück 2, im Süden durch die Dorfstraße, im Westen durch das Flurstück 3/7, der Flur 1 Gemarkung Jassewitz, begrenzt im Norden durch das Flurstück 3/7, im Osten durch das Wegeflurstück 2, im Süden durch die Dorfstraße, im Westen durch das Flurstück 3/7, der Flur 1 Gemarkung Jassewitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

#### Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 22.2.1999.

Gramkow, den 03.01.00



Knoblauch, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 26.04.99 den Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung abgelehnt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gramkow, den 03.01.00



Knoblauch, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.04.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gramkow, den 03.01.00



Knoblauch, Bürgermeister

Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.05.99 bis zum 15.05.99 im Amtsblatt der Gemeindevertretung vom § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelagert. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.05.99 durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung benachrichtigt worden.

Gramkow, den 03.01.00



Knoblauch, Bürgermeister

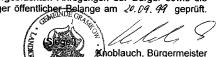
Der katastomäßige Bestand am 1.01.99 dargestellt beschreibt. Hinsichtlich der lagekritischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den

(Siegel) Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 26.04.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gramkow, den 03.01.00



Knoblauch, Bürgermeister

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.04.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.04.99 festgelegt.

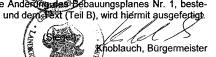
Gramkow, den 03.01.00



Knoblauch, Bürgermeister

Die Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gramkow, den 03.01.00



Knoblauch, Bürgermeister

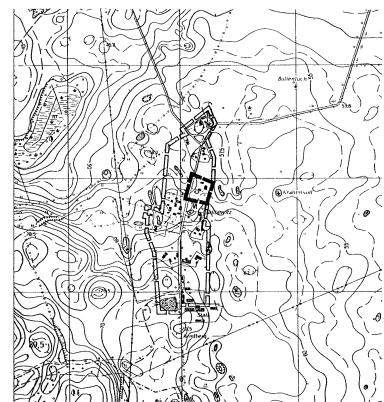
Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt/Ausprägung zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 01.05.99 bis zum 15.05.99 im Amtsblatt der Gemeindevertretung. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verleihung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweitung sowie auf den Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.04.99 in Kraft getreten.

Gramkow, den 03.01.00



Knoblauch, Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10000



### GEMEINDE GRAMKOW

#### 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

für das Dorfgebiet in der Ortslage Alt Jassewitz, begrenzt im Norden durch das Flurstück 3/7, im Osten durch das Wegeflurstück 2, im Süden durch die Dorfstraße, im Westen durch das Flurstück 3/7, der Flur 1 Gemarkung Jassewitz,

Plangrundlagen:  
Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V;  
Flurkartenauszug im Maßstab 1:2500, Katasteramt Wismar, Stand März 1999