

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage

BV/05/25/010

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ortslage Manderow – westlicher Teil im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Hier: Aufstellungsbeschluss

Organisationseinheit: Bauwesen Bearbeiter: Julia Tesche	Datum 30.01.2025 Verfasser: Julia Tesche	
Beratungsfolge Gemeindevorvertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	Geplante Sitzungstermine 25.02.2025	Ö / N Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen befasst sich seit längerem mit dem Thema der Sicherung des Dauerwohnens in dem Gemeindegebiet. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde ein Wohnbedarfsflächenkonzept entwickelt. Die Zielsetzungen für die Ortslage Manderow sind im Flächennutzungsplan unter Gliederungspunkt 3.3.8 dargestellt. Die Gemeinde Hohenkirchen hat das Ziel formuliert, das Wohnen in der Ortslage zu entwickeln. Im Vergleich zu früheren Planvorstellungen wurden die Zielsetzungen von der Flächeninanspruchnahme deutlich reduziert. Auf dem Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ist die Entwicklung des Wohnens vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Baugesetzbuches ergeben sich Möglichkeiten zur Feinsteuierung auch von Ferienwohnungen innerhalb von Baugebieten – auch in bestehenden – unter Berücksichtigung des §13a BauNVO. Zielsetzung der Gemeinde Hohenkirchen ist es, für den Ortsteil Manderow den Bedarf an Wohnraum abzusichern.

Der konkrete Anlass für die Gemeinde Hohenkirchen sich mit dem Sachverhalt zu beschäftigen, ist ein Antrag an der Scheperdiek, der auch maßgeblich die Inanspruchnahme von rückwärtigen Flächen vorsieht. Die Gemeinde möchte ein Ausufern über den bisherigen Ortsrand, gebildet durch Hauptnutzungen und erforderliche Freiflächen, vermeiden. Darüber hinaus gibt es Bauanträge für Wohngebäude. Um für diese zu sichern, dass ausschließlich die allgemeine Wohnnutzung zulässig ist, ist es auch beabsichtigt, den Bebauungsplan aufzustellen. Für die in Betracht kommenden Flächen ist eine Beurteilung nach § 34 BauGB zu beurteilen. Beantragt wurden an der Scheperdiek Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitnutzung für das zeitweilige Wohnen, das Ferien- oder Wochenendwohnen und die gärtnerische Nutzung.

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt. Es ist das Ziel der Gemeinde Hohenkirchen die Wohnfunktion (Dauerwohnen) zu sichern. Ebenso wurde ein Antrag in der Ortslage bewertet und zurückgestellt für den Fall, dass keine Dauerwohnnutzung entsteht. Für eine Dauerwohnnutzung kann das Einvernehmen mit den Zielen der gemeindlichen Entwicklung hergestellt werden.

Der Geltungsbereich betrifft Flächen innerhalb der Ortslage beidseits der Straße Scheperdiek und beidseits der „Alt Jassewitzer Straße“. Betroffen sind Flächen beidseits Straße „Zum Wald“ und an der Straße „Am Hechtsoll“. Es handelt sich um einen Bereich, der aus Sicht der Gemeinde, rein faktisch nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet zu beurteilen ist. Die überwiegende Nutzung der Grundstücke im betrachteten Geltungsbereich lässt sich als Wohnnutzung beurteilen.

Die Gemeinde Hohenkirchen hält sich an den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes und sieht innerhalb des Bereiches die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach §4 BauNVO als gerechtfertigt und geboten an. Der Bebauungsplan wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Die Gemeinde Hohenkirchen ist bestrebt, innerhalb des Ortes Manderow die Wohnfunktion innerhalb des Geltungsbereiches zu sichern und weiterhin zu stärken. Deshalb sollen Ferienwohnungen innerhalb der dem Wohnen dienenden Bereiche ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung des Ergebnisses einer konkreten Bestandsaufnahme zu den real vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes begründet.

Es ist das Ziel der Gemeinde Hohenkirchen Ferienwohnungen und Ferienhäuser hier auszuschließen.

Unter Berücksichtigung ihrer Zielstellungen fasst die Gemeinde Hohenkirchen diesen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung zu regeln. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet und die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll der Bestandssicherung und der städtebaulichen Sicherung der Art der baulichen Nutzung dienen. Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung bereits ergibt, soll nicht wesentlich verändert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird keine die Zulässigkeit von Vorhaben begründet die einer UVP-Pflicht unterliegen und es werden keine Beeinträchtigungen von Natura2000 – Gebieten begründet oder hervorgerufen. Von den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Beschluss zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 36 für die Ortslage Manderow – westlicher Teil.
Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Hohenkirchen wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden und
 - im Osten: durch bebaute Grundstücke an der Scheperdiek und die rückwärtige Bebauung an der „Alt Jassewitzer Straße“,
 - im Westen: durch die beidseitige Bebauung zur Straße „Am Wald“,
 - im Süden: durch die Straße „Am Hechtsoll“ und die im Bestand vorhandene Bebauung südlich der Straße „Am Hechtsoll“, durch die begrenzende Bebauung westlich der Straße „Zum Wald“, südlich der Straße „Am Hechtsoll“, den Ortsausgang an der „Alt Jassewitzer Straße und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Scheperdiek.
2. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

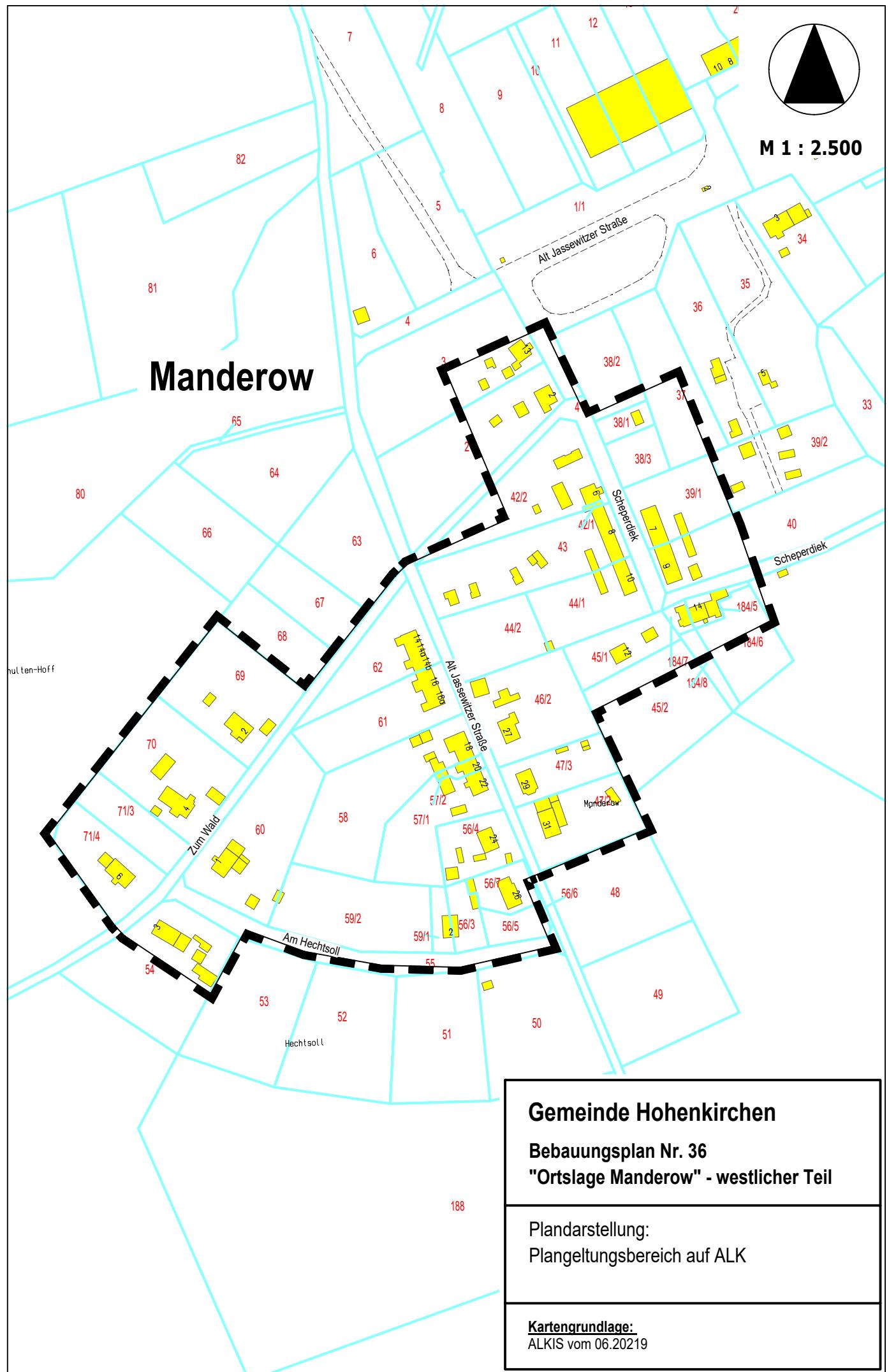
- Sicherung der Dauerwohnungsnutzung in dem Gebiet.
 - Regelung des innerhalb des Gebietes ansässigen Gewerbes bzw. Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen,
 - Ausschluss von Ferienwohnungen und Ferienhäusern.
3. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen.
 4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
 5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
 6. Mit der Ausarbeitung der Unterlagen für den Bebauungsplan Nr. 36 wird das Planungsbüro Mahnel, Rudolf-Breitscheid-Straße 11, Grevesmühlen beauftragt.

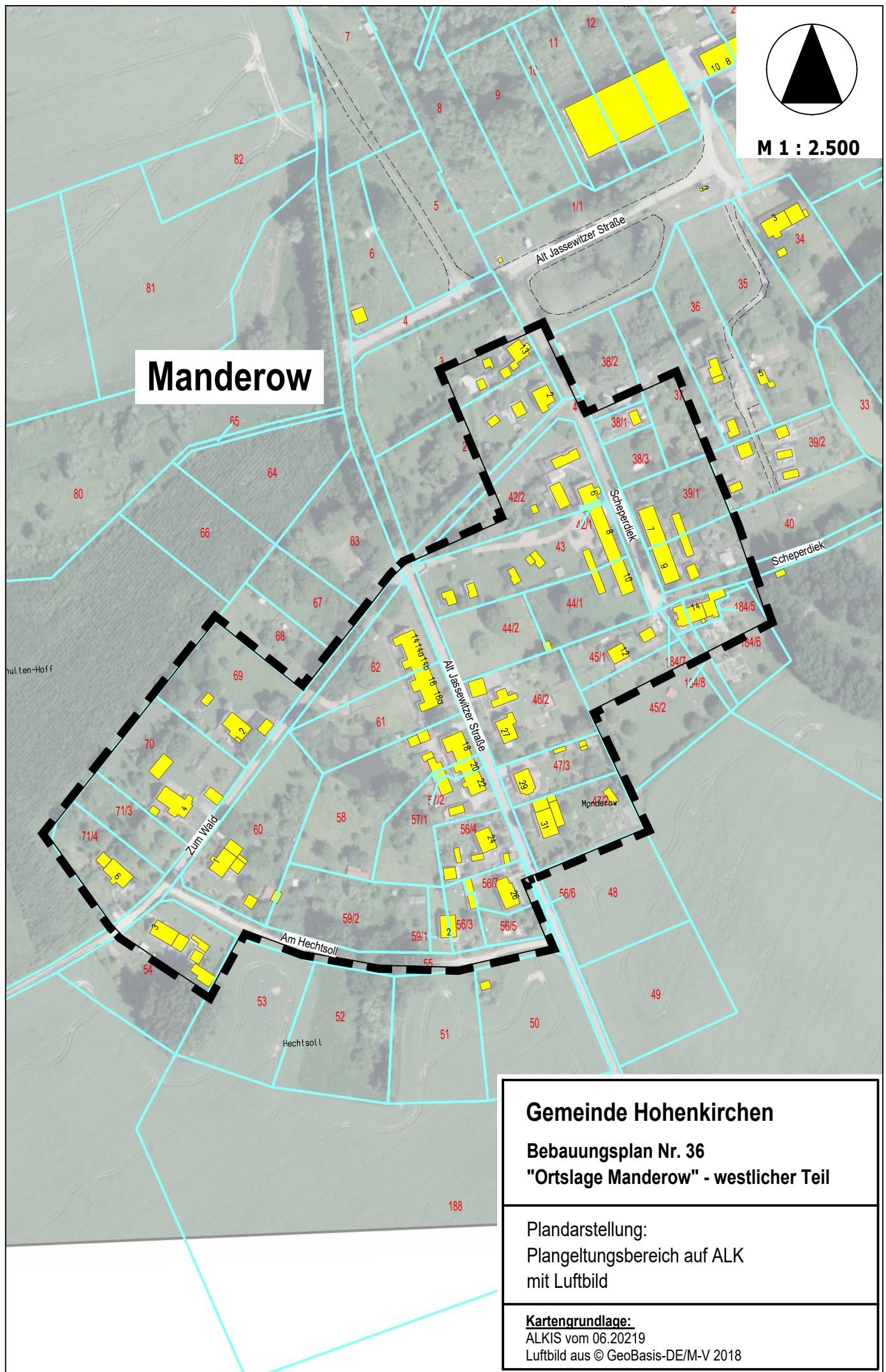
Finanzielle Auswirkungen:

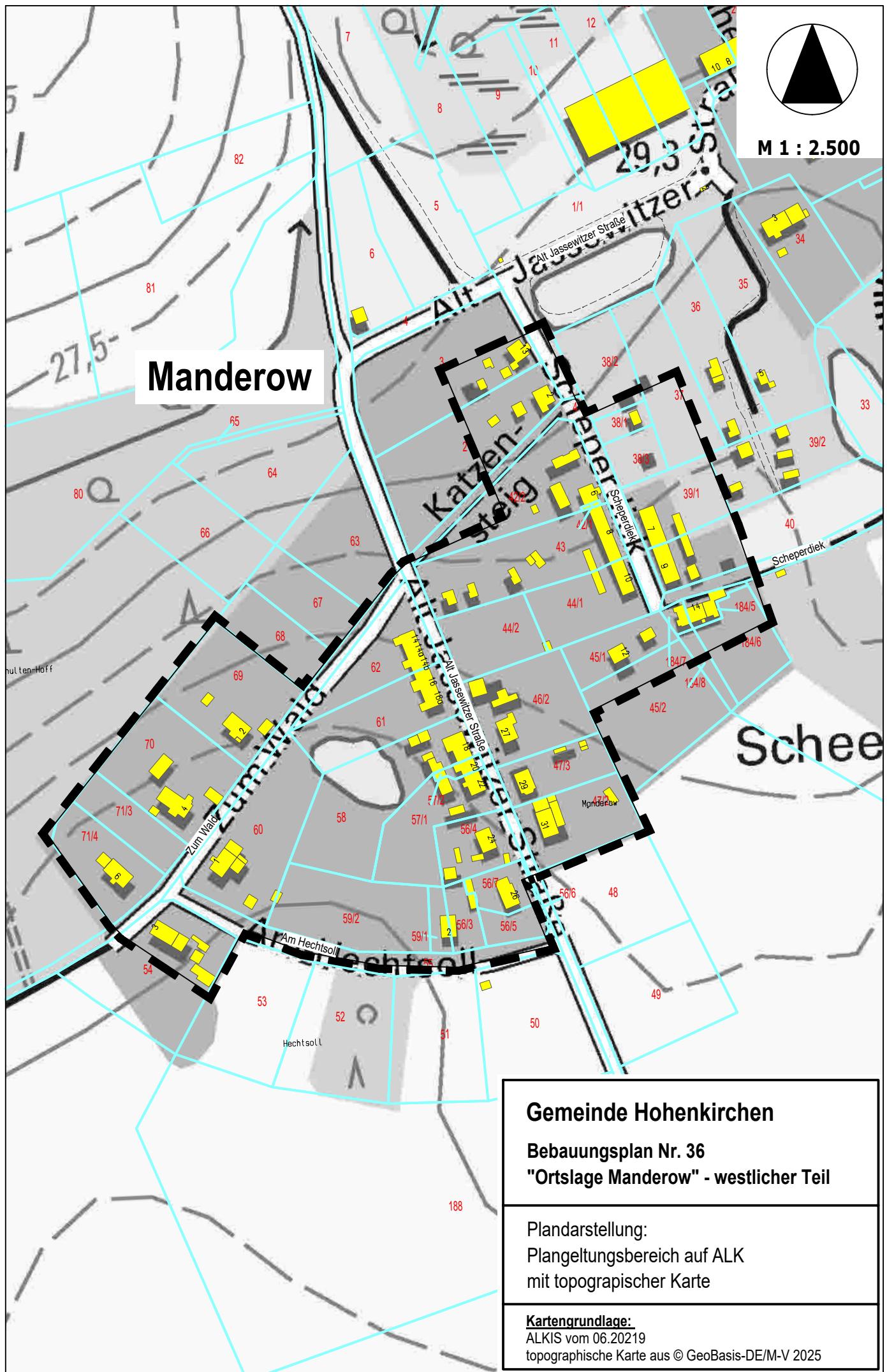
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 05-51101-56255000
	durch Mittel im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
<input checked="" type="checkbox"/>	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
<input checked="" type="checkbox"/>	unvorhergesehen <u>und</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen): <i>Aufstellungsbeschluss ist zur Sicherung der Dauerwohnungsnutzung in der Ortslage erforderlich</i>
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	2025-02-17_Hoki_B36_Übersicht_Manderow_ALK_ANLAGE-1 öffentlich
2	2025-02-17_Hohenkirchen_B36_Übersicht_Manderow_ALK_L_ANLAGE-2 öffentlich
3	2025-02-17_Hoki_B36_Übersicht_Manderow_ALK_Topo_ANLAGE-3 öffentlich
4	2025-02-07_Hoki_AuszugFNP_Pkt-3.3.8_OrtslageManderow_ANLAGE-4 öffentlich







Bisher:

Für die Ortslage Neu Jassewitz ergeben sich keine Änderungen. Der Ortsteil bleibt auch im künftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen dem Außenbereich zugeordnet. Bauflächen werden nicht dargestellt.

Ziel:

Die Ortslage Neu Jassewitz ist eine typische Ortslage im Außenbereich. Bauflächen werden für die Ortslage nicht dargestellt. Eine Verbesserung des Erscheinungsbildes erfolgt im Rahmen von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen der vorhandenen Gebäude. Mittelfristig wird die Verbesserung der Anbindung des Ortsteils über den landwirtschaftlichen Weg von Manderow kommend geprüft und bei der Planung des Wegekonzeptes beachtet.

3.3.8 Ortslage Manderow

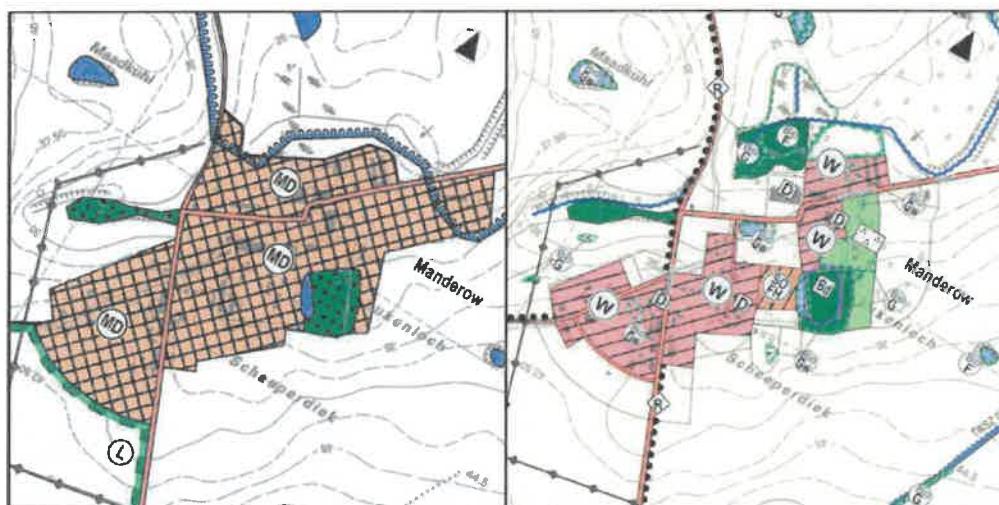


Abbildung 21: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Manderow, ohne Maßstab

Bisher:

Für die Ortslage Manderow werden hinsichtlich der Bauflächen derzeit ausschließlich Dorfgebiete dargestellt.

Ziel:

Die Ortslage Manderow ist ein klassisches Gutsdorf. Seit der politischen Wende ist die Ortslage im Wesentlichen bedingt durch ungeregelte Eigentumssituationen im Bereich der landwirtschaftlichen Anlagen stark dem Verfall ausgesetzt. Allein über die Anforderungen des Denkmalschutzes lassen sich die historischen Gebäude wie Kuhstall und Scheune nicht erhalten. Der südwestliche Teil von Manderow hat sich in den vergangenen Jahren im Rahmen des Bestandes und der Arrondierung gut entwickelt und ist mittlerweile als geschlossener Ortsbereich zu betrachten. Die Zielsetzungen für Manderow sind auf die Verfestigung des Innenbereiches orientiert. Die Wohnbauflächen werden sehr eng an der Innenbereichsgrenze gezogen, um keine weiteren Entwicklungen in den Außenbereich zu unterstützen. Ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Gebäude, wie der alte Kuhstall, werden nicht innerhalb der Bauflächen der Ortslage berücksichtigt. Es ist das Ziel, den

zentralen Bereich von Manderow um den Scheeperdiek zu ordnen und zu verdichten. Ergänzungen in der Ortslage Manderow sollen immer unter Berücksichtigung der Stärkung des Innenbereichs erfolgen. Sofern erforderlich, wird die Gemeinde auch eine planerische Regelung der zukünftigen Entwicklung anstreben und vorbereiten.

Die weitere Entwicklung von Manderow ist in engem Zusammenhang mit der positiven Entwicklung im Rahmen der Sanierung des alten Gutshauses zu einem Wohn- und Beherbergungsgebäude mit Café zu sehen. In diesem Zusammenhang ist angedacht den ehemaligen Gutsgarten wieder zu entwickeln und für Gäste und Anwohner eine attraktive Aufenthaltsfläche insbesondere auch unter Einbeziehung der nordöstlich gelegenen Teiche herzustellen.

Auch der Ortsteil Manderow ist in das Wegekonzept eingebunden. Der Ort kann perspektivisch mit seinem Gutshaus ein attraktiver Anlaufpunkt werden und eine Funktion im Rahmen der Saisonverlängerung für den Tourismus übernehmen.

Für die Ortslage Manderow werden durch die Gemeinde die Zielsetzungen überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Damit wird der im Ort vorherrschenden Nutzung Rechnung getragen. Anstelle der bisher dargestellten Dorfgebiete werden Wohnbauflächen dargestellt. Das Wohnen ist die vorherrschende Nutzung in der Ortslage. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse zur Bereitstellung von Flächen werden bisher dargestellte Bauflächen in großem Umfang zurückgenommen, um eine bedarfsgerechte und flächenschonende Entwicklung zu ermöglichen. Eine mögliche Verdichtung in den derzeit locker bebauten Dorfteilen innerhalb der geplanten Wohngebiete ist im Hinblick auf die beachtliche Zurücknahme der Bauflächen als akzeptabel hinzunehmen, insofern sich dadurch voraussichtlich auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltgüter ergeben.

Die dargestellten Wohnbauflächen berücksichtigen eine bedarfsgerechte und flächenschonende Entwicklung. Großflächig wurden Bereiche reduziert. Dies betrifft Flächen im Süden des Ortes, im Norden östlich der „Alt Jassewitzer Straße“ sowie den Bereich nördlich der „Alt Jassewitzer Straße“ östlich der Straße, welche die Ortslagen Alt Jassewitz und Hohenkirchen verbindet. Für den „Wellenreiterhof“ am Ortseingang belässt es die Gemeinde bei der Darstellung im Rahmen von Wohnbauflächen. Die derzeit ausgeübte Nutzung wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Gemeinde dadurch hinreichend beachtet. Ein innerhalb des Ortes gelegener Bereich für Ferienhäuser wird als Sondergebiet für Ferienhäuser berücksichtigt. Einzelne Ferienhaus- bzw. Ferienwohnungsnutzungen, insbesondere im südlichen Ortsbereich, sind innerhalb der Wohnnutzung zulässig.