

Stadt Klütz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: SV Klütz/05/12/6781			
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich AZ: Datum: 25.07.2012 Verfasser: Mertins, Carola			
3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Ortsteil Wohlenhagen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Stadt Klütz Stadtvertretung Klütz				

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 09.05.2012 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf hatte für den Ortsteil Wohlenhagen seinerzeit bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) in der Ortslage ausgewiesen.

Als Ziel wurde dargestellt, dass sich in Wohlenhagen vor allem die Fremdenverkehrsfunktion neben dem Wohnen entwickeln soll. Es wurde eingeschätzt, dass innerhalb der Ortslage hinreichende Möglichkeiten für die beabsichtigte Entwicklung bestehen.

Wohlenhagen bietet mit den attraktiven Gebäuden des ehemaligen Gutshofes und den noch bestehenden Baulücken innerhalb des Ortes günstige Voraussetzungen für den Aufbau vielfältiger und ganzjährig nutzbarer Freizeitangebote, Beherbergungsstätten und Versorgungseinrichtungen.

Die für die 3. Änderung vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage Wohlenhagen westlich der Dorfstraße. Im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung in Wohlenhagen besteht nun die Absicht eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung in zwei Reihen für Wohnnutzung mit untergeordneter Feriennutzung zu errichten. Im südlichen Bereich der Fläche für die 3. Änderung ist die Sicherung der Freiflächen zum Erhalt der Sichtbeziehungen zum Gutshaus beabsichtigt.

Der Bereich der 3. Änderung ist im wirksamen Teilflächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Eine Bebauung der Flächen ist somit grundsätzliches Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Jedoch unter Berücksichtigung der Absicht, Gebäude mit Wohn- und Feriennutzung zu entwickeln, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Ursprünglich war die Zielsetzungen durch Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB umzusetzen. Nunmehr besteht die Absicht, anstelle des Allgemeinen Wohngebietes ein Sonstiges Sondergebiet für Ferienwohnen und Dauerwohnen zu berücksichtigen.

Damit kann sowohl die Wohn- als auch die Verkehrsfunktion umgesetzt und realisiert werden. Dies ist insbesondere unter Bezug auf die eindeutige Regelung von einer Dauerwohnung und einer Ferienwohnung je Haus umsetzbar.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und die Nutzung von Gebäuden für Dauerwohnen und Ferienwohnen und der Festsetzung der Grünfläche durch die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 geschaffen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes bezieht sich auf einen Teil des Bereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für Flächen an der Dorfstraße.

Der Teilflächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung trägt den Erfordernissen an die

geplante städtebauliche Entwicklung entsprechend Rechnung. Die im wirksamen Teilflächennutzungsplan ausgewiesene Gemischte Baufläche wird zu Gunsten eines Sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen und einer Grünflächen umgewandelt. Die Fläche beträgt etwa 0,87 ha insgesamt.

Aufgrund der Lage der Fläche innerhalb der Ortslage und den dargestellten Entwicklungszielen für die Ortslage ist diese Fläche aus gemeindlicher Sicht für die Errichtung von Gebäuden für Wohn- und Feriennutzung geeignet.

Positive Wirkung auf die städtebauliche Situation hat die Errichtung der Gebäude auch insofern, dass sie sich in die vorhandene städtebauliche Struktur einpassen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 6 in Wohlenhagen wird derzeit nicht weiter verfolgt. Es werden durch die Darstellung Freiflächen gesichert, um Sichtbeziehungen zum historischen Gutsbereich zu erhalten. Die Kubatur der Gebäude wird an die dörfliche Struktur angepasst. Es sollen orts- und landschaftstypische Gebäude errichtet. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan Nr. 13 getroffen.

Die Stadt Klütz kann Anregungen und Bedenken geltend machen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Ortsteil Wohlenhagen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlagen:

- Auszug Plan-Entwurf
- Plan und Begründung Protokollant / Allris-Net

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung