

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Kalkh/14/9091
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 29.12.2014 Verfasser: Carola Mertins
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Kalkhorst für den Ortsbereich Hohen Schönberg Hier: Aufstellungsbeschluss	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer
Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst Gemeindevertretung Kalkhorst	Ja
	Nein
	Enthaltung

Sachverhalt:

Die Gemeinde Kalkhorst beabsichtigt den östlichen Randbereich der Ortslage Hohen Schönberg zu ergänzen und planungsrechtlich zu regeln.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch die L01 von Hohen Schönberg nach Klein Pravtshagen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
- im Westen durch bebaute Bereiche der Ortslage Hohen Schönberg

begrenzt. In diesem Bereich, der ebenfalls auf dem beigefügten Luftbild dargestellt ist, ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Die Flächen sind nicht in der Satzung der Gemeinde Kalkhorst über die Festlegung und Ergänzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohen Schönberg enthalten. Ein Bebauungsplan für diesen Bereich existiert ebenfalls nicht. Es handelt sich demnach um Flächen, die nach § 35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet werden. Im Flächennutzungsplan werden für dieses Gebiet Wohnbauflächen dargestellt.

Ziel der Gemeinde ist die bauliche Ergänzung der östlichen Flächen südlich der L01. Unter Berücksichtigung der Charakteristik eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO soll die bestehende Wohnnutzung durch nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie gesundheitliche bzw. soziale ergänzt werden. Das städtebauliche Nutzungskonzept sieht vor, das derzeit leerstehende Feuerwehrgebäude für kunstgewerbliche Zwecke (z.B. Galerie und Werkstatt) nachzunutzen. Weiterhin sollen Außenflächen für die Präsentation der Kunstgegenstände berücksichtigt werden. Der rückwärtige Bereich der Fläche soll für soziale und gesundheitliche Zwecke (z.B. therapeutische Einrichtung) vorbereitet werden. Gesamtheitlich sieht das Nutzungskonzept eine verträgliche und harmonische Mischung verschiedener Nutzungen - Wohnen, Kunstgewerbe und Therapie - vor. Das im Luftbild dargestellte Konzept ist im weiteren Verfahren zu ergänzen und zu konkretisieren. Hinsichtlich der Gebäudehöhen sollen Trauf- und Firsthöhen entsprechend des ortstypischen Bestandes in der Umgebung festgesetzt werden.

Internationale Schutzgebiete werden von dem Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Das naheste Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Lenorenwald in über 1.100 km Entfernung. Unmittelbar südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Lenorenwald an. In diesem befindet sich direkt südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Gewässerbiotop. Da weder die vorhandene noch die geplante Bebauung bis an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes heranrücken, ist nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzzwecke des LSG sowie des Gewässerbiotopes auszugehen. Ebenfalls wird nicht erwartet, dass das Vorhaben nachteilige Auswirkungen auf das Rastgebiet nördlich der L01 haben wird. Innerhalb des Plangeltungsbereich vorhandene Bäume werden berücksichtigt. Der durch Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlicher Ausgleich wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bilanziert und geregelt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst fasst den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 für den Ortsbereich Hohen Schönberg. Die Plangeltungsbereich ist in dem beigefügten Luftbild dargestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Wird vom Investor übernommen.

Anlagen:

Luftbild

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung