

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/15/9694				
Federführend:	Status:	öffentlich			
FB II Bau- und Ordnungswesen	Datum:	26.08.2015			
	Verfasser:				
B-Plan Nr. 18- Ortslage Beckerwitz Ost, hier: Weiterführung des Planverfahrens					
Beratungsfolge:					
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung	
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen					

Sachverhalt:

Am 26.07.2007 hat die Gemeinde Hohenkirchen den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 18 gefasst. Im Rahmen eines Planverfahrens prüft die Gemeinde die Bebaubarkeit in der 2. Reihe für einen Teilbereich, der in der Anlage dargestellt ist. Es handelt sich um einen Bereich, der planungsrechtlich nicht über eine Satzung geregelt werden kann, weil die Erschließung für diesen Bereich nicht gesichert ist. Darüber hinaus befindet sich östlich der für Wohnbebauung beabsichtigten Fläche eine vorhandene und der Landwirtschaft dienende bauliche Anlage. Planungsziel sollte dann die Arrondierung der bereits teilweise baulich bestandenen Fläche durch eine Hecke in östliche Richtung sein. Einzelne Grundstücke sollen über einen Stichweg, mit einer privaten Erschließungsfläche, von der Dorfstraße angebunden werden. Weitere Grundstücke, der überwiegende Teil, soll von der Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb und zusätzliche private Stichwege erschlossen werden. Die Bebauung ist in Form von Einzelhäusern vorgesehen. Voraussichtlich könnte Planungsrecht für die Parzellierung von 10 bis 11 Grundstücken geschaffen werden.

Am 04.11.2008 wurde der Aufstellungsbeschluss präzisiert und am 16.04.2009 wurden Empfehlungen zum weiteren Verfahrensverlauf beschlossen. Das Verfahren wurde nicht weitergeführt, weil sich die Begünstigten hinsichtlich der Planungskosten nicht einigen konnten. Mittlerweile sind die Grundstückseigentümer zur Kostenübernahme bereit und die Weiterführung des Planverfahrens wurde beantragt. Insofern hat die Gemeinde darüber zu entscheiden, ob das Planverfahren grundsätzlich weitergeführt werden soll.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt das Bauleitplanverfahren für den B-Plan Nr. 18, Beckerwitz – Ost weiterzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine – Kosten werden durch begünstigte Grundstückseigentümer getragen

Anlagen:

Übersichtspläne, Aufstellungsbeschluss vom 26.06.2007, Aufstellungsbeschluss präzisiert vom 04.11.2008, Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/04/07/3766 Status: öffentlich AZ: Datum: 27.04.2007 Wiedervorlage:
B-Plan Nr. 18 Beckerwitz- Ost hier: Aufstellungsbeschluss	
Bauamt Maria Schultz Beratungsfolge	Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen prüft die Möglichkeiten der Bebauung für einen Teilbereich, der in der Anlage dargestellt ist, für eine Bebauung in 2. Reihe. Es handelt sich um einen Bereich, der planungsrechtlich nicht über eine Satzung geregelt werden kann, weil die Erschließung für diesen Bereich nicht gesichert ist. Darüber hinaus befindet sich östlich der für Wohnbebauung beabsichtigten Fläche eine vorhandene und der Landwirtschaft dienende bauliche Anlage. Diese genießt Bestandsschutz. Dabei ist bei allen Planungen auszugehen. Über den Erschließungsweg zum Landwirtschaftsbetrieb sollen auch Grundstücke erschlossen werden.

Voraussetzung für den Erfolg der Planaufstellung ist die Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange bzw. der Auswirkungen des Landwirtschaftsbetriebes auf vorhandene bzw. im wesentlichen auf beabsichtigte Bebauung. Nach Klärung möglicher Auswirkungen wäre die Voraussetzung gegeben, über die Fortführung des Planverfahrens zu entscheiden.

Planungsziel sollte dann die Arrondierung der bereits teilweise baulich bestandenen Fläche durch eine Hecke in östliche Richtung sein. Einzelne Grundstücke sollen über einen Stichweg, mit einer privaten Erschließungsfläche, von der Dorfstraße angebunden werden. Weitere Grundstücke, der überwiegende Teil, soll von der Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb und zusätzliche private Stichwege erschlossen werden.

Die Bebauung ist in Form von Einzelhäusern vorgesehen. Voraussichtlich könnte Planungsrecht für die Parzellierung von 10 bis 11 Grundstücken geschaffen werden.

Die Herstellung neuer Erschließungsflächen ist nicht vorgesehen. Auswirkungen ergeben sich sicherlich für den Ausbau des vorhandenen Weges. Dies wäre im Rahmen weiterer planerischer Tätigkeit abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 18 in Beckerwitz, östlich der Dorfstraße. Der Bereich ist in beigefügter Skizze dargestellt.
2. Planungsziele:
 - Klärung der Nachbarschaften zum östlich gelegenen Landwirtschaftsbetrieb.
 - Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für Neubebauung.
 - Regelung der Erschließung der Grundstücke durch Vorbereitung privater Verkehrsflächen und Regelung der Belange der Ver- und Entsorgung.
 - Bewahrung des ortstypischen Bauspektrums.
 - Arrondierung der Bebauung durch eine Hecke östlich des geplanten Baugebietes.
3. Mit den Unterlagen des Aufstellungsbeschlusses ist das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg über die Ziele der gemeindlichen Entwicklung zu unterrichten.
4. Vor Vorbereitung von detaillierten Vorentwurfsunterlagen ist die Klärung der Nachbar-

- schaft zum vorhandenen und der Landwirtschaft dienenden Gebäude vorzunehmen.
5. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zumachen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten werden ermittelt und per Vertrag auf die begünstigten Grundstücke verteilt.

Anlagen:

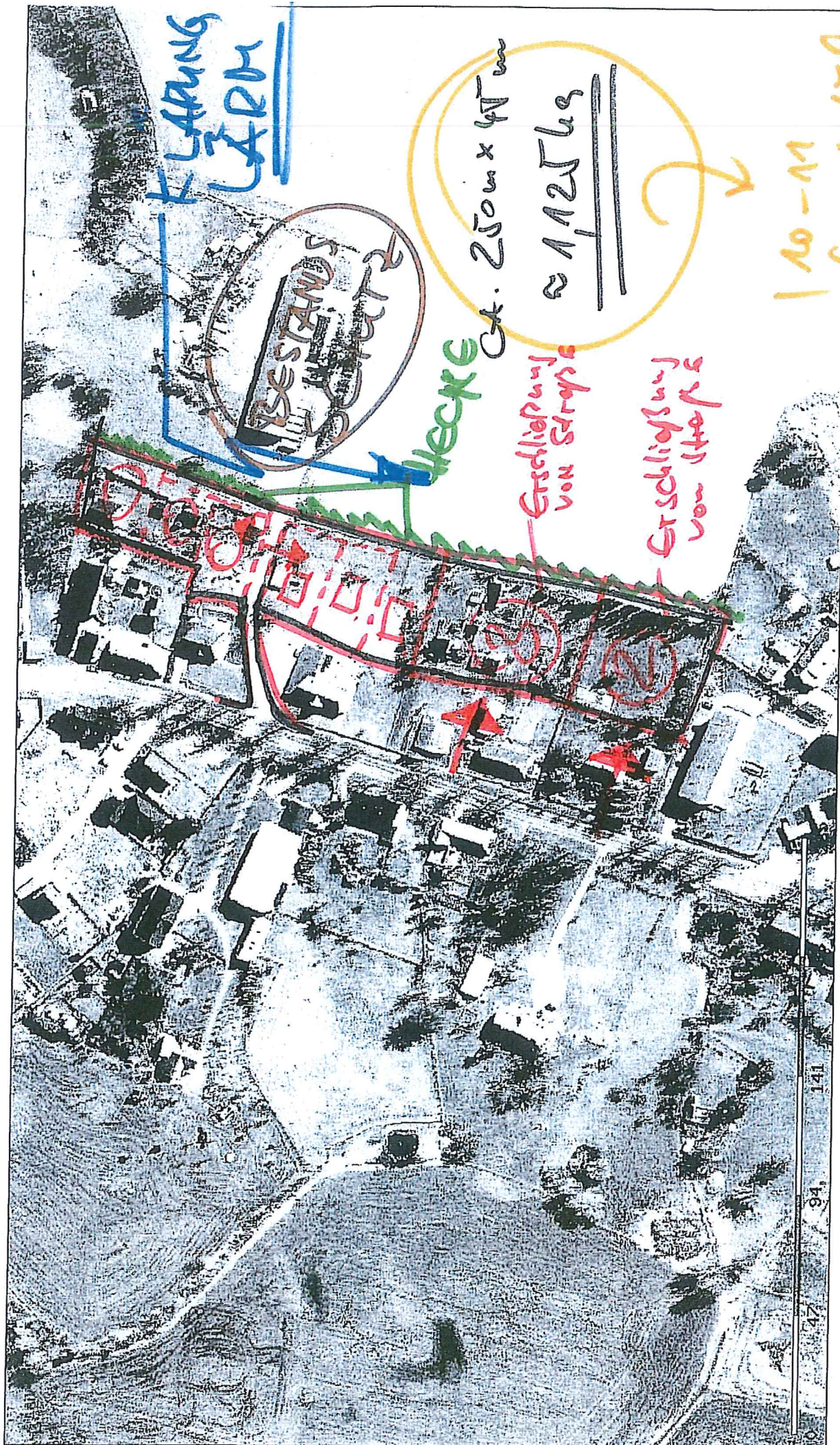
Szizzen zum Geltungsbereich

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	
Anwesend:	
Zustimmung:	
Ablehnung:	
Enthaltung:	

Beckerwitz
1:2000







Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	GV Hokir/04/08/4477
	Status:	öffentlich
	AZ:	
	Datum:	24.10.2008
	Wiedervorlage:	
B- Plan Nr. 18 für einen Teilbereich in Beckerwitz, Dorfmitte, östlich der Dorfstraße Hier: Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses		
Bauamt Maria Schultz Beratungsfolge		
Gemeindevertretung Hohenkirchen		

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen hatte bereits einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Nach umfassender Diskussion in der Gemeindevertretung und den Betroffenen wird der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss erweitert. Deshalb wird die Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses vorgenommen.

Die Gemeinde Hohenkirchen prüft die Möglichkeiten der Bebauung für einen Teilbereich, der in der Anlage dargestellt ist, für eine Bebauung in 2. Reihe. Es handelt sich um einen Bereich, der planungsrechtlich nicht über eine Satzung geregelt werden kann, weil die Erschließung für diesen Bereich nicht gesichert ist. Darüber hinaus befindet sich östlich der für Wohnbebauung beabsichtigten Fläche eine vorhandene und der Landwirtschaft dienende bauliche Anlage. Diese genießt Bestandsschutz. Dabei ist bei allen Planungen auszugehen. Über den Erschließungsweg zum Landwirtschaftsbetrieb sollen auch Grundstücke erschlossen werden.

Voraussetzung für den Erfolg der Planaufstellung ist die Klärung immissionsschutzrechtlicher Belange bzw. der Auswirkungen des Landwirtschaftsbetriebes auf vorhandene bzw. im wesentlichen auf beabsichtigte Bebauung. Nach Klärung möglicher Auswirkungen wäre die Voraussetzung gegeben, über die Fortführung des Planverfahrens zu entscheiden.

Planungsziel sollte dann die Arrondierung der bereits teilweise baulich bestandenen Fläche durch eine Hecke in östliche Richtung sein. Einzelne Grundstücke sollen über einen Stichweg, mit einer privaten Erschließungsfläche, von der Dorfstraße angebunden werden. Weitere Grundstücke, der überwiegende Teil, soll von der Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb und zusätzliche private Stichwege erschlossen werden.

Die Bebauung ist in Form von Einzelhäusern vorgesehen. Voraussichtlich könnte Planungsrecht für die Parzellierung von 10 bis 11 Grundstücken geschaffen werden.

Die Herstellung neuer Erschließungsflächen ist nicht vorgesehen. Auswirkungen ergeben sich sicherlich für den Ausbau des vorhandenen Weges. Dies wäre im Rahmen weiterer planerischer Tätigkeit abzustimmen.

Die städtebauliche Umgebung des Bereiches wurde überprüft. Die Bedeutung des landwirtschaftlichen Betriebes spielte bei den Planungsüberlegungen eine entscheidende Rolle. Der Landwirtschaftsbetrieb soll nicht dem Außenbereich zugeordnet bleiben. Deshalb wird er in den Plangeltungsbereich mit einbezogen. Auch wenn das bisherige Betriebsgrundstück in den Außenbereich hinausragt, so sind doch umgebende Fläche im Flächennutzungsplan auch als Bauflächen dargestellt. Neben dem Landwirtschaftsbetrieb soll die Bebauung bis zur Dorfstraße in den Geltungsbereich mit einbezogen werden. Planungsziel ist somit die Ausweisung eines Dorfgebietes, in dem neben dem Wohnen land- und forstwirtschaftliche Betriebe angesiedelt sind und eine Durchmischung dauerhaft gewährleistet wird.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Beschluss zur Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 18 in Beckerwitz, Dorfmitte, östlich der

Dorfstraße. Der Bereich ist in beigefügter Skizze dargestellt.

2. Planungsziele:

- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für Neubebauung im Rahmen eines Dorfgebietes.
- Regelung der Erschließung der Grundstücke durch Vorbereitung privater Verkehrsflächen und Regelung der Belange der Ver- und Entsorgung.
- Bewahrung des ortstypischen Bauspektrums.
- Die Bebauung ist durch umsäumende Bepflanzung weich in den Landschaftsraum überfließen zu lassen.

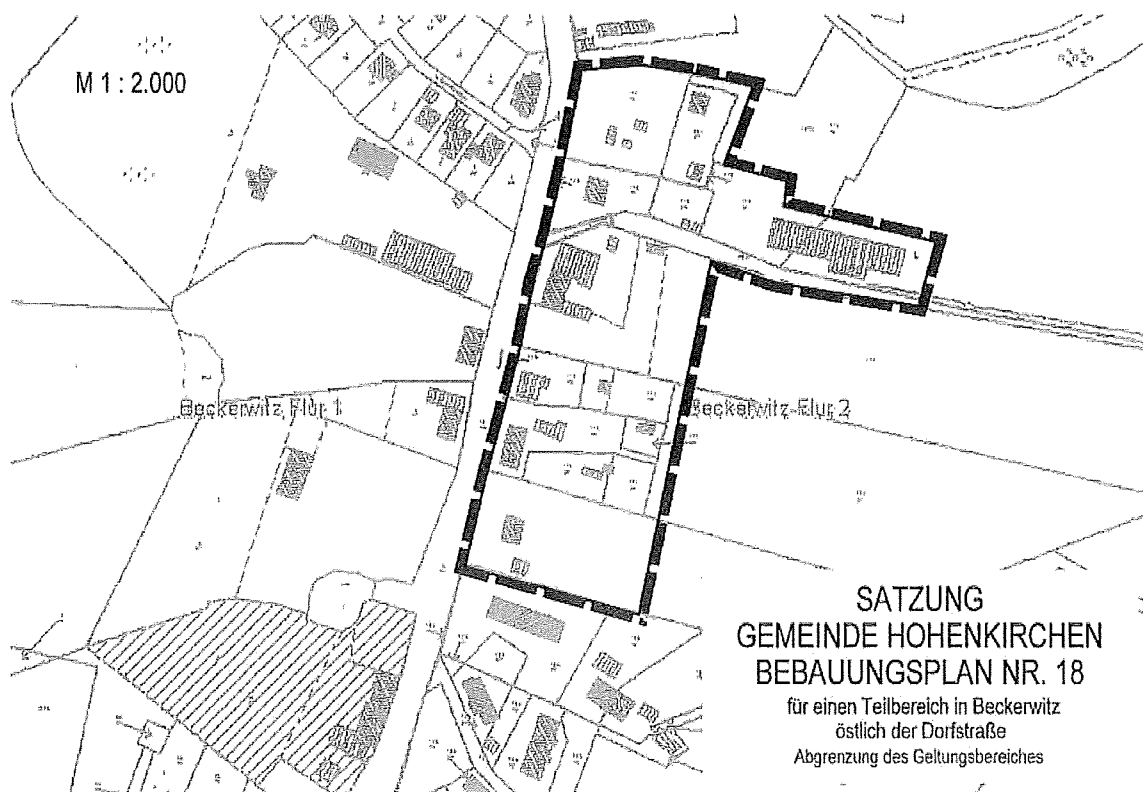
3. Mit den Unterlagen des Aufstellungsbeschlusses ist das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg über die Ziele der gemeindlichen Entwicklung zu unterrichten.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zumachen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten trägt die Gemeinde

Anlagen:



Abstimmungsergebnis:

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	GV Hokir/04/09/4685
	Status:	öffentlich
	AZ:	
	Datum:	07.04.2009
	Wiedervorlage:	
B- Plan Nr. 18 für einen Teilbereich in Beckerwitz, Dorfmitte, östlich der Dorfstraße		
hier: Diskussion und Vorbereitung des Vorentwurfes		
Fachbereich IV (Bauwesen)		
Maria Schultz		
Beratungsfolge		Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen
		Gemeindevertretung Hohenkirchen

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 gemäß der dargestellten Grenzen gefasst.

Zielsetzung ist unter Wahrung der Bedingungen für den Landwirtschaftsbetrieb die Festsetzung eines Mischgebietes.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wird der Vorentwurf diskutiert und vorbereitet.

Mit dem Vorentwurf sind dann zusätzlich zum Amt für Raumordnung und Landesplanung die weiteren Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange sind abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen billigt die Vorentwürfe der Planzeichnung und der Begründung für das weitere Beteiligungsverfahren.
2. Die Vorentwürfe der Planzeichnung und der Begründung sind für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu nutzen.
3. Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange, neben der Schalluntersuchung, sind abzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

ja, Planungskosten trägt die Gemeinde

Anlagen:

werden im BA erarbeitet und bleiben dann bei der Beschlußvorlage

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	
Anwesend:	
Zustimmung:	
Ablehnung:	
Enthaltung:	