

# Gemeinde Hohenkirchen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Hokir/17/11589</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 16.05.2017 Verfasser: Sandra Pettkus			
<b>Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB und § 173 BauGB</b> <b>Vorhaben: Voranfrage: Nutzungsänderung und Umbau eines Nebengebäudes zur Einliegerwohnung; AZ 70824-17-08</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen				

## **Sachverhalt:**

Es wird die Voranfrage zum Umbau eines Nebengebäudes nebst Nutzungsänderung zur Einliegerwohnung gestellt.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, ist jedoch Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf und Bestandteil der Ergänzungssatzung des Ortsteils Niendorf. Insofern erfolgt eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Nach Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Wohngebiet im Sinne des § 4 Abs.2 (1) BauNVO – Wohngebäude. Diese Art der Nutzung entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Das geplante Maß der Nutzung entspricht ebenfalls der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

## **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Voranfrage: Nutzungsänderung und Umbau eines Nebengebäudes zur Einliegerwohnung, Flurstücke 20/4 +20/9, Flur 2, Gemarkung Niendorf herzustellen.

Das Ersuchen nach § 145 BauGB und nach § 173 BauGB entfällt.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

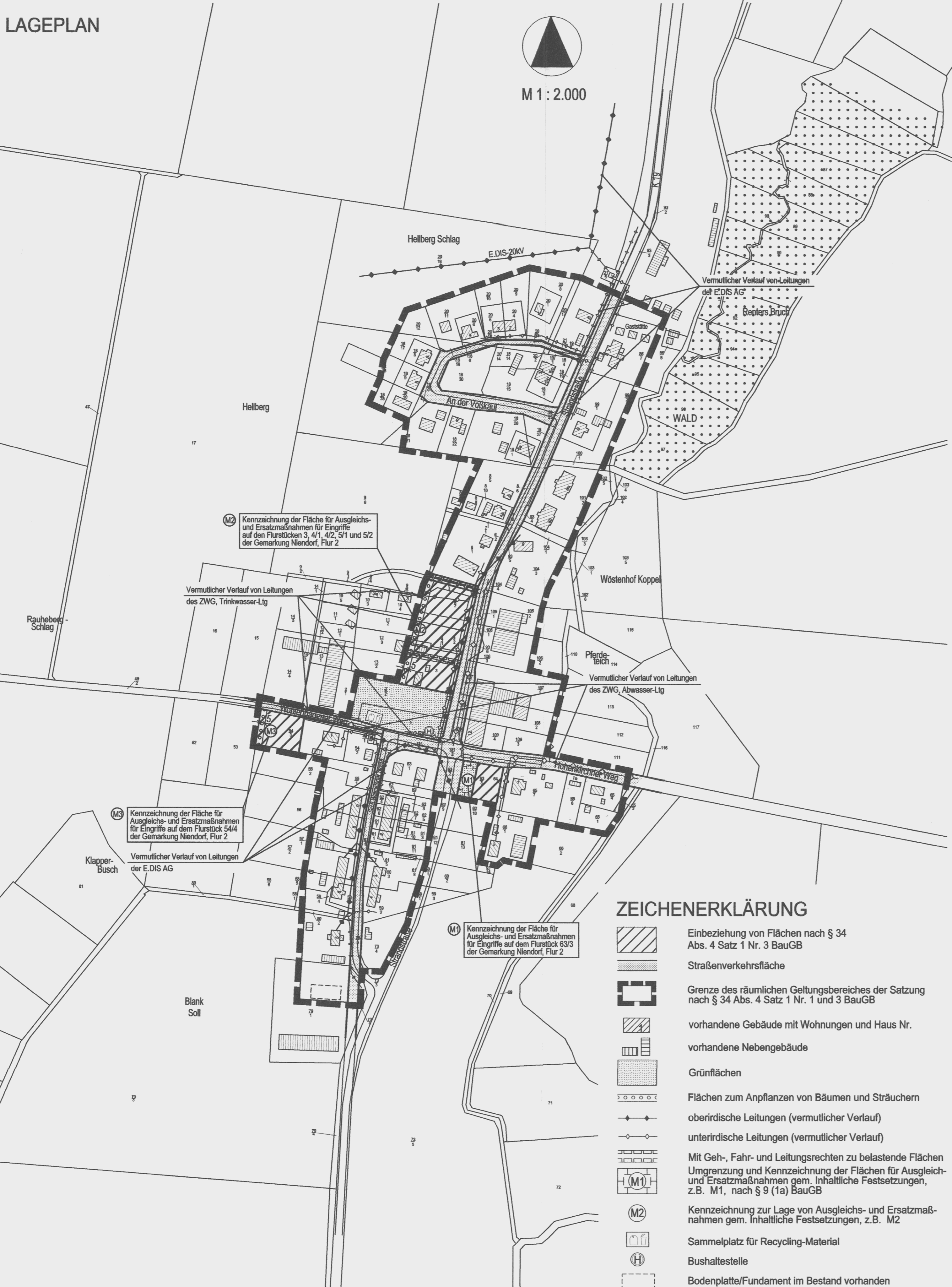
keine

## **Anlagen:**

Ergänzungssatzung

Auszug Antrag

LAGEPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG

- Einbeziehung von Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
- vorhandene Gebäude mit Wohnungen und Haus Nr.
- vorhandene Nebengebäude
- Grünflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern
- oberirdische Leitungen (vermutlicher Verlauf)
- unterirdische Leitungen (vermutlicher Verlauf)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung und Kennzeichnung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. Inhaltliche Festsetzungen, z.B. M1, nach § 9 (1a) BauGB
- Kennzeichnung zur Lage von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. Inhaltliche Festsetzungen, z.B. M2
- Sammelplatz für Recycling-Material
- Bushaltestelle
- Bodenplatte/Fundament im Bestand vorhanden

SATZUNG der Gemeinde Hohenkirchen über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2141) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen am ... folgende Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf erlassen:

INHALTLICHE FESTSETZUNG

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 (1) Der Bereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Niendorf umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.  
 (2) Der beigelegte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**  
 (1) Die Errichtung von Wohngebäuden ist gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig.
- § 3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen**  
 (1) Die neu zu errichtenden Gebäude innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen sind nur mit maximaler Traufhöhe von 3,50 m über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig. Die Traufhöhe ist der Schrägpunkt zwischen Dachaußenhaut und veränderter Außenwand. Die konstruktive Soekelhöhe, hier gleichzusetzen mit der Oberkante des Fertigfußbodens, darf über dem anstehenden Gelände 0,30 m nicht überschreiten.  
 (2) Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.  
 (3) Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Flächen ist ausschließlich die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden zulässig.  
 (4) Auf den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Grundstücken ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu sammeln und zu versickern.  
 (5) Die Zufahrten zu Grundstücken dürfen eine Breite von maximal 3,00 m nicht überschreiten. Befinden sich die Zufahrten innerhalb des Traufbereiches von Bäumen, so sind als Befestigungsarten für die Zufahrten ausschließlich Rasengittersteine, großflüg verlegtes Pflaster oder Okopflaster zu verwenden.
- § 4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**  
 (1) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Grundstücken sind auf diesen selbst zu erbringen.  
 (2) Auf der Maßnahmenfläche M 1 ist zur Begrenzung der einbezogenen Flächen auf der Grünfläche entlang der westlichen Flurstücksgränze (auf dem Flurstück 63/3, Gemarkung Niendorf, Flur 2) eine 12,0 m breite Streuobstwiese zu entwickeln. Es sind ausschließlich heimische Obstbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu verwenden. Je angefangener 75 m<sup>2</sup> ist ein Obstbaum zu pflanzen. Die Wiesenflächen sind extensiv durch eine 1-2-malige Mahd im Jahr zu pflegen. Die Maßnahme M1 ist als Ausgleich für die Eingriffe auf dem Flurstück 63/3, Gemarkung Niendorf, Flur 2 vom Verursacher auszuführen.  
 (3) Als Maßnahme M 2 sind auf den Flurstücken 3, 4/1-2, 5/1-2, Gemarkung Niendorf, Flur 2, je 1300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entlang der westlichen Begrenzung der Flurstücke eine 150 m<sup>2</sup> große Heckenpflanzung als mindestens 5,0 m breite, viereckige Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,25 m zu bemessen. Für die Anpflanzung sind die folgenden Arten und Qualitäten zu verwenden: Sträucher, verschult, Höhe 125-150 cm:  
 Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata),  
 Strauch-Rosen (Rosa in Arten),  
 Strauch-Hasel (Corylus avellana),  
 Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),  
 Roter Hartriegel (Ribes rubrum),  
 Rote Johannisbeere (Ribes rubrum),  
 Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum),  
 Stachelbeere (Ribes uva-crispa).  
 In der Hecke ist die Pflanzung von Obstbäumen zulässig. Ausnahmeweise ist auch eine Heckenpflanzung mit gleicher Flächengröße entlang der jeweiligen südlichen oder nördlichen Grundstücksgrenze zulässig. Die Maßnahme M2 ist als Ausgleich für die Eingriffe auf den Flurstücken 3, 4/1-2, 5/1-2, Gemarkung Niendorf, Flur 2 vom Verursacher auszuführen.  
 (4) Als Maßnahme M 3 ist entlang der westlichen Begrenzung des Flurstücks 54/4, der Gemarkung Niendorf, Flur 2, eine 5,0 m breite, viereckige Heckenpflanzung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,25 m zu bemessen. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,25 m zu bemessen. Für die Anpflanzung sind die folgenden Arten und Qualitäten zu verwenden: Sträucher, verschult, Höhe 125-150 cm:  
 Weißdorn (Crataegus monogyna, Crataegus laevigata),  
 Strauch-Rosen (Rosa in Arten),  
 Strauch-Hasel (Corylus avellana),  
 Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),  
 Roter Hartriegel (Ribes rubrum),  
 Rote Johannisbeere (Ribes rubrum),  
 Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum),  
 Stachelbeere (Ribes uva-crispa).  
 In der Hecke ist die Pflanzung von Obstbäumen zulässig. Ausnahmeweise ist auch eine Heckenpflanzung mit gleicher Flächengröße entlang der südlichen Flurstücksgränze zulässig. Die Maßnahme M3 ist als Ausgleich für die Eingriffe auf dem Flurstück 54/4, Gemarkung Niendorf, Flur 2 vom Verursacher auszuführen.
- § 5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**  
 (1) Realisierung der Anpflanzungen - Anpflanzungen sind aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen auf den jeweiligen Grundstücken nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB spätestens im Zuge der Erschließung mit durchzuführen und spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Hochbauten auf dem jeweiligen Bauabschnitt abschließend abzuschließen und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Nach Abschluss der Bepflanzung erfolgt eine Abnahme durch eine/n Mitarbeiter/in der unteren Naturschutzbehörde. Die in den Grundrücken geplanten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzungen zu kompletieren. Die Kosten für die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben die jeweiligen Verursacher des Eingriffes zu tragen.  
 (2) Bodendenkmalpflege - Das Landesamt für Denkmalpflege und das Landesamt für Bodendenkmalpflege haben mitgeteilt, dass durch das Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt werden. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 Abs. 2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Alle hieraus entstehenden Kosten sowie Nachfolgekosten nach Eingriffen in ein Bodendenkmal werden nach dem Verursacherprinzip geregelt (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 und 3 DSchG M-V).  
 (3) Leitungsbestand - Innerhalb des Plangebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Zweckverband Grevesmühlen, e. d. S., Telekom, ... Die Leitungen dieser Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen.  
 (4) Altlasten - Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vorliegen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kontaminationen des Bodens aufgefunden werden. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.  
 (5) Bundesbodenschutzgesetz - Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt werden kann. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um vorsorglichen Hinweis.  
 (6) Katastrophenschutz - Das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass das Satzungsgebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelteile auftreten können. Aus diesem Grunde sind Teilarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die zuständige Polizeidienststelle und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.  
 (7) Die Inhalte der Satzung der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf zur Ortsgestaltung sind einzuhalten.
- § 6 In-Kraft-Treten**  
 (1) Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.10.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 17.06.2005 erfolgt.  
 Hohenkirchen, den 14.06.2005 (Siegel) Bürgermeister
2. Die Satzung wurde am 14.12.2004 als Entwurf beschlossen und zur Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange bestimmt.  
 Hohenkirchen, den 14.06.2005 (Siegel) Bürgermeister
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.01.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Hohenkirchen, den 14.06.2005 (Siegel) Bürgermeister
4. Der Entwurf der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf, bestehend aus Lageplan und inhaltlicher Festsetzung sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 03.01.2005 bis zum 31.03.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgeben können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen über die Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung in der "OZ" am 17.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die zuständigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.01.2005 über die öffentliche Auslegung informiert.  
 Hohenkirchen, den 14.06.2005 (Siegel) Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Hohenkirchen, den 14.06.2005 (Siegel) Bürgermeister
6. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf, bestehend aus Lageplan und inhaltlicher Festsetzung, wird hiermit beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 14.06.2005 gebilligt.  
 Hohenkirchen, den 14.06.2005 (Siegel) Bürgermeister
7. Die Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Niendorf, bestehend aus Lageplan und inhaltlicher Festsetzung, wird hiermit ausgefertigt.  
 Hohenkirchen, den 14.06.2005 (Siegel) Bürgermeister
8. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, an der die Satzung ausgelegt wird, sind während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.06.2005 durch Veröffentlichung in der "OZ" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensfehlern- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Richtigkeiten (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassung von Entscheidungsgesuchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) zu dem § 44 Abs. 1 BauGB ermächtigt und auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) vom 22.01.1998 in der zur Zeit gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 14.06.2005 in Kraft getreten.  
 Hohenkirchen, den 14.06.2005 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DIE KLARSTELLUNG UND ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS NIENDORF GEMEINDE HOHENKIRCHEN

