

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/17/11852			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 01.09.2017 Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 für das Gebiet "Ortszentrum Hohenkirchen" der Gemeinde Hohenkirchen - Aufstellungsbeschluss -				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen ist nach Fusion der Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow gebildet worden. Beide Gemeinden verfügten über ihre eigenen Hauptorte. Mit Zusammenlegung der Gemeinden zur Gemeinde Hohenkirchen erfolgt eine neue Strukturierung des Gemeindegebietes und eine neue Zuordnung und Gliederung der Ortsteile. Es gibt die fremdenverkehrlich orientierten Ortsteile an der Ostseeküste und nachgelagert eine Vielzahl von Ortsteilen. Aufgrund der zentralen Lage und in Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des Beteiligungsverfahrens mit dem Flächennutzungsplan favorisiert die Gemeinde Hohenkirchen den Ortsteil Hohenkirchen als Hauptort innerhalb des Gemeindegebietes.

In der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind für den Ortsteil Hohenkirchen überwiegend Dorfgebiete dargestellt. Am westlichen Ortsrand sind allgemeine Wohngebiete, die nur zum Teil bebaut sind, dargestellt. Im östlichen Bereich sind die Sportanlagen, die auch im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Schulbetrieb genutzt wurden, dargestellt. Bei ihren Zielsetzungen für die Entwicklung der Ortslage Hohenkirchen im Rahmen des Vorentwurfes hatte die Gemeinde entschieden, im westlichen Bereich Flächen zurückzunehmen. Dies wurde unter Berücksichtigung der landschaftlichen Situation und der Sichtbeziehung auf die Kirche auch aus westlicher Richtung so gewählt. Im östlichen Bereich sind die Gemeinbedarfsflächen unter Berücksichtigung des zu erwartenden Bedarfs reduziert worden. Die Ortslage selbst, die hauptsächlich durch die Wohnfunktion geprägt wird, ist als Wohnbaufläche in den Zielsetzungen dargestellt.

Mittlerweile hat sich die Gemeinde Hohenkirchen mit den Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung an die zukünftige Entwicklung des Gemeindegebietes im Zuge des Stellungnahmeverfahrens für den Vorentwurf beschäftigt. Die Gemeinde ist zu dem Ergebnis gelangt, Hohenkirchen neben der Wohnfunktion auch ortszentrale Funktionen zuzuweisen. Dafür ist bereits prägend, dass innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gemäß dem Flächennutzungsplan die Kindertagesstätte (Kita) des Gemeindegebietes gebaut wird. Die Kita in Beckerwitz wird zukünftig nicht mehr betrieben; die Kita wird in Hohenkirchen etabliert. Hier sollen auch Erweiterungsflächen mit berücksichtigt werden. Weitere zentrale Funktionen der Versorgung und Betreuung innerhalb des Zentrums der Gemeinde, auch territoriales Zentrum, sind beabsichtigt. Im Teilbereich der Ortslage Hohenkirchen südlich der "Grevesmühleener Chaussee" (gleichzeitig Landesstraße L 02) ist auch die Ansiedlung von nicht störenden gewerblichen Unternehmungen vorgesehen. Durch die Zielsetzung zur Ansiedlung ist die Festsetzung eines Mischgebietes für den zur planungsrechtlichen Regelung vorgesehenen Bereich beabsichtigt. Da die Versorgung im ländlichen Bereich aufgewertet werden soll, ist auch die Ansiedlung eines mischgebietstypischen Einzelhandelsbetriebes geplant. Hierfür werden innerhalb des beabsichtigten Geltungsbereiches detaillierte Variantenuntersuchungen durchgeführt. Unter dem Gesichtspunkt, dass die Versorgung nicht nur für den Ortsteil Hohenkirchen sondern auch für die östlich davon gelegenen Ortsteile gesichert werden soll und auch Zulauf von der Landesstraße gesehen wird, wird ein Standort am östlichen Ortsteingang favorisiert. Die ortszentrale Lage wird unter Berücksichtigung des damit verbunde-

nen Zu- und Abfahrtsverkehrs nicht als vorteilhaft angesehen, kann jedoch auch im weiteren Verfahren mit überprüft werden. Im Bereich östlich der Ortslage werden Flächen sowohl nördlich als auch südlich der Landesstraße im Rahmen einer Variantenuntersuchung geprüft. Um jedoch die Sichtbeziehungen von der L 02 auf die Kirche auch im östlichen Bereich der Ortslage offen zu halten, wird aus derzeitiger Sicht ein Standort südlich der Landesstraße für den Einzelhandelsbetrieb favorisiert. Somit könnte sich der zukünftige Geltungsbereich ausschließlich auf Flächen südlich der L 02 beziehen. Für die unmittelbar an der Landesstraße L 02 (Grevesmühlener Chaussee) gelegenen Bereiche wird nicht die Notwendigkeit zur Einbeziehung in den Plangeltungsbereich gesehen.

In jedem Fall ist die Arrondierung des Gebietes bei Einbeziehung von Flächen durch eine landschaftstypische Hecke vorzusehen.

Bei der Variantenuntersuchung sind neben den natürlichen Vorgaben auch die Anforderungen an die Absicherung von Grund und Boden für die Realisierung des Vorhabens mit einzubeziehen. Durch die Zielsetzung ein Mischgebiet festzusetzen, ergibt sich, dass die Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe und Handwerk als dauerhafte Zielsetzung auch rechtsverbindlich umzusetzen ist. Damit wird auch gesichert, dass nicht ausschließlich Wohnungen innerhalb des Bereiches entstehen.

Die beabsichtigten Zielsetzungen sollen auch im vorzubereitenden Entwurf für den Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für die Festigung des Hauptortes Hohenkirchen als Zentralort der Gemeinde werden die Schlussfolgerungen für die Entwicklung der anderen Ortsteile festgelegt und abgeleitet.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortszentrum Hohenkirchen“ im Ort Hohenkirchen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordosten: durch die „Grevesmühlener Chaussee“ sowie die Grundstücksgrenzen der Grundstücke „Griebenkamp“ Nr. 1, 3 und 5, durch das Gelände der ehemaligen Schule sowie durch die Grundstücksgrenzen der Grundstücke „Grevesmühlener Chaussee“ Nr. 7 und 9, 11 und 13, 15 und 17 sowie 19,
 - im Osten: durch Fläche für die Landwirtschaft (Acker), teilweise angrenzend an Gehölze,
 - im Süden: durch Fläche für die Landwirtschaft (Acker), die an die Gartenanlage bzw. an Gehölze angrenzt,
 - im Westen: durch einen Graben und eine Fläche mit Gehölzen sowie durch das Grundstück „Grevesmühlener Chaussee“ Nr. 25.Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Anlage zu entnehmen.
2. Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für:
 - einen mischgebietstypischen Betrieb des Einzelhandels,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Wohnungen für betreutes Wohnen für Einwohner aus dem Gemeindegebiet,
 - Wohnungen im Sinne des allgemeinen Wohnens, die einen Teil des Mischgebietes prägen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Wird von der Gemeinde getragen.

Anlagen:

- Luftbild mit Flurstücksgrenzen und Geltungsbereich
- Auszug aus der Begründung zum FNP

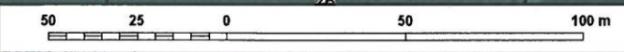


Übersichtskarte 1: 2000

Erstellt am: 31.08.2017

© GeoBasis-DE/M-V 2017
 Ausdrucken und Vervielfältigen von Daten des Liegenschaftskatasters sind genehmigungs- und kostenpflichtig.
 Kontakt: Goodatenservice@lsv-mv.de
 2017

Geltungsbereich
B-Plan Nr. 29 „Ortszentrum Hohenkirchen“
der Gemeinde Hohenkirchen
 Planungsstand: 14. September 2017
 Aufstellungsbeschluss



Quelle: GeoPortal.MV
 erstellt von
 erstellt am: 31.08.2017

3.3.1 Ortslage Hohenkirchen

Bisher:

Für die Ortslage Hohenkirchen werden im bisherigen Flächennutzungsplan vor allem Dorfgebiete dargestellt. Im Westen schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet; im Osten Flächen für Gemeinbedarf an. Die Fläche im Norden, auf der sich die namensgebende Kirche befindet, wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof zuzüglich der Kirche dargestellt.

Für die Ortslage Hohenkirchen besteht der rechtskräftige, vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Gramkow für eine Fläche im Westen des Gemeindegebietes. Die Fläche ist bereits bebaut.

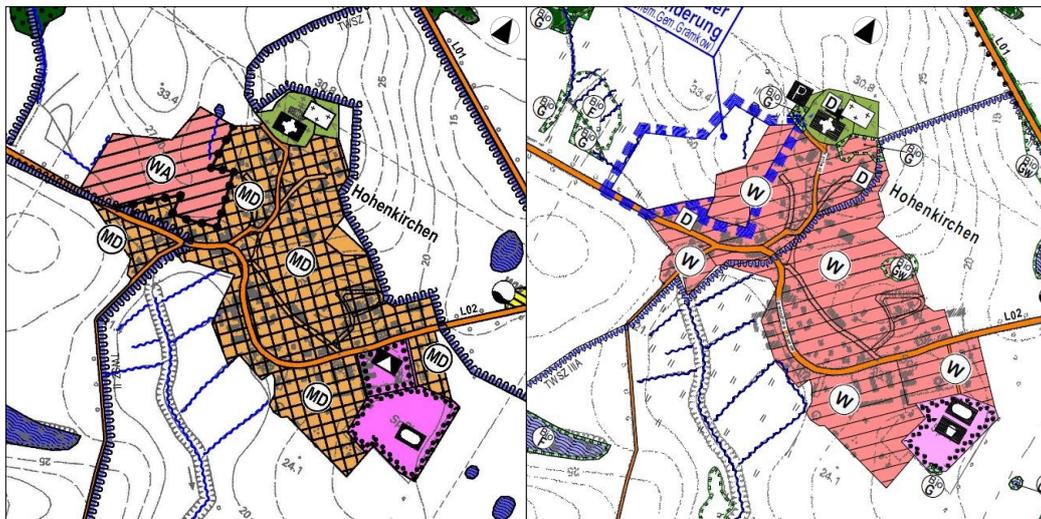


Abbildung 1: Vergleich der bisherigen und künftigen Darstellungen für die Ortslage Hohenkirchen

Ziel:

Im zukünftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen werden für die Ortslage Hohenkirchen vor allem Wohnbauflächen dargestellt. Dies ist bedingt durch den Bestand. Wohnnutzung überwiegt und ihr ist auch in der Flächendarstellung ein höheres Gewicht als anderen Nutzungen einzuräumen. Durch den Bebauungsplan Nr. 21 „Butscherweg“, der sich in Aufstellung befindet, wird eine Verdichtung im nordöstlichen Bereich der Ortslage erfolgen können. Auch ein Teilbereich der bisher im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow dargestellte Fläche für Gemeinbedarf wird zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Das im derzeit wirksamen FNP dargestellte Allgemeine Wohngebiet im Westen des Ortes wird großflächig reduziert. Unter Berücksichtigung der raumordnerischen Gesichtspunkte und unter Berücksichtigung einer ortsangemessenen städtebaulichen Entwicklung wird eine Bebauung auf dieser Fläche nicht mehr als Zielsetzung verfolgt. Einzelne Teilbereiche am südlichen Rand der Ortschaft sowie Teile der Fläche für Gemeinbedarf werden geringfügig zurückgenommen. Die bereits bebaute Fläche östlich der Straße „Manderower Weg“ wird zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Norden der Ortslage dargestellte Grünfläche bleibt unverändert, sie wird lediglich um die Darstellung eines Parkplatzes auf einer Grünfläche ergänzt.