

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/18/12398			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 12.04.2018 Verfasser: Carola Mertins			
Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Ortslage Weitendorf" Stellungnahme als Nachbargemeinde				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Gägelow wird in zwei Geltungsbereiche geteilt, für die jeweils ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll.

Der **Geltungsbereich 1** umfasst Teilbereiche der Flurstücke 64 und 65/2 der Flur 1 der Gemarkung Weitendorf und liegt direkt an der Langen Straße Nord nach Neu Weitendorf. Im Norden und Osten grenzt der Bereich an Ackerflächen. Im Westen befindet sich Wohnbebauung und im Süden wurde bereits ein Einfamilienhaus auf dem angrenzenden Flurstück errichtet.



Geltungsbereich 1, Nordosten der Ortslage Weitendorf

Zudem befindet sich im Südosten des Geltungsbereiches 1 ein Biotop in Form einer Baumgruppe mit der Bezeichnung "Naturnahe Feldgehölze". Dieses Biotop wird von den Planungen nicht berührt und bleibt als solches bestehen. Als zusätzlicher Schutz wird ein je 3 m breiter Grünstreifen und Bereich, der von der Bebauung freizuhalten ist, um das Biotop festgesetzt, sodass sich ein Mindestabstand von 6 m zwischen Biotop und Hausgarten ergibt.

Der Geltungsbereich 1 ist derzeit als Grünfläche vorhanden und wird regelmäßig gemäht. Die ursprüngliche Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf wurde bisher nicht realisiert und kann somit zukünftig entfallen. Deshalb soll für diesen Bereich die Errichtung von drei Einfamilienhäusern bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Dies entspricht in etwa der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, wodurch ein städtebaulich geordneter Ortsausgang ermöglicht wird.

Nördlich sollen, bis zur Grenze des rechtskräftigen Ursprungsplanes, eine naturnahe Wiese sowie eine Feldhecke angrenzen, welche gleichzeitig als Ausgleich für die geplanten Eingriffe dienen.

Der **Geltungsbereich 2** befindet sich zentral in der Ortslage Weitendorf und umfasst die Flurstücke 161/1 (teilw.), 169/1, 170/1 und 170/2 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 16 sind für die Flurstücke teils unterschiedliche Nutzungen dargestellt.

Die Flurstücke 169/1 und 170/1 (teilw.) waren bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die ehemalige Bebauung mit Teilen des Gutshofes wurde bereits abgerissen, sodass diese Flächen derzeit als Rasenfläche existieren und regelmäßig gemäht werden.

Das Flurstück 170/2 sowie der östliche Teil des Flurstücks 170/1 sind im Ursprungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Schaffung eines öffentlichen Parks konnte bisher aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden. Auch das ursprüngliche städtebauliche Konzept, in diesem Bereich eine dreiseitige Bebauung um eine zentrale Grünfläche zu schaffen, konnte bislang nicht umgesetzt werden, da die Gebäude auf den westlich angrenzenden Flurstücken inzwischen abgerissen wurden.



Statt eines Parks befindet sich auf dem Flurstück 170/2, Flur 1, Gemarkung Weitendorf nur eine ehemalige Garagenanlage, welche einen deutlichen städtebaulichen Missstand darstellt. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet kann die Gemeinde hier eine Baulücke schließen, die seit Jahren im Zentrum der Ortslage Weitendorf besteht. Im gemeindlichen Interesse ist eine weitere Wohnbebauung daher deutlich höher zu bewerten als die Herstellung der bisher festgesetzten, aber nicht realisierten Parkanlage.

Das Flurstück 161/1, Flur 1 der Gemarkung Weitendorf diene bisher als Zuwegung zu den bereits genannten Flurstücken. Aufgrund wechselnder Eigentumsverhältnisse würde die Gemeinde diesen Teil des Weges allerdings veräußern, um so ein durchgehendes Allgemeines Wohngebiet schaffen zu können, das aufgrund der Lage als Sackgasse mit der weiter bestehenden Zuwegung auskommt. Es wird darauf hingewiesen, dass angrenzend nur Flächen eines Eigentümers liegen. Durch den Verzicht auf die öffentliche Verkehrsfläche treten keine nachteiligen Veränderungen ein.

Die Gemeinde Hohenkirchen wird um Stellungnahme gebeten.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen beschließt zur Satzung der Gemeinde Gägelow über die 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Ortslage Weitendorf“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Zierow werden durch diese Planungen nicht berührt.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen	
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Auszug Plan u. Geltungsbereich
Originalunterlagen Protokollant