

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/18/12488			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 29.05.2018 Verfasser: Julia Tesche			
1. Änderung der Satzung der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - Wohlenhagen Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt für den Ortsteil Wohlenhagen über die rechtskräftige Satzung der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - Wohlenhagen. Die Satzung ist seit Oktober 2002 rechtskräftig. Mit dieser Satzung wurde der Geltungsbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wohlenhagen festgelegt; neben den Klarstellungsflächen sind 2 Ergänzungsflächen inbegriffen. Es betrifft die Grundstücksflächen der straßenbegleitenden Grundstücke (Seestraße) sowie die Flächen des ehemaligen Gutshauses.

In der Ortslage Wohlenhagen sind im Bestand sowohl rote als auch anthrazithfarbene Dächer vorhanden, so dass die Gemeinde an der mit der Satzung getroffenen Festsetzung zur Verwendung von roten Farbtönen für die Dacheindeckung in dieser Form nicht weiter festhalten möchte.

Dies erfordert die Aufstellung der 1. Änderung dieser Satzung für die Ortslage Wohlenhagen. Die Gemeinde möchte auf diesbezügliche Reglementierungen künftig verzichten; die Gestaltung neuer Baugebiete wird über die Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne geregelt. In diesem Zusammenhang wurde auch die Satzung über die Ortsgestaltungssatzung in den Ortsteilen Walmstorf, Niendorf, Wahrstorf, Wohlenhagen mit Beschluss vom 25.06.2015 aufgehoben.

Die Alternative, die in der Anpassung der Festsetzung der Dachfarbe unter Berücksichtigung des Bestandes (also rote und anthrazithfarbene Dacheindeckung) besteht, wird von der Gemeinde Hohenkirchen für die Ortslage Wohlenhagen nicht verfolgt.

Unter Berücksichtigung des Bestandes im Bereich des ehemaligen Gutshauses wird die Gültigkeit der Festsetzungen auf den Teilbereich 2 (TB 2) begrenzt; für den Teilbereich 1 (TB 1) gelten diese Festsetzungen nicht.

Für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenhagen nahe dem ehemaligen Gutshaus wurde der Bebauungsplan Nr. 13 aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist seit November 2015 rechtskräftig. Für den Bereich der Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit der "Satzung der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - Wohlenhagen" hält die Gemeinde an den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 13 fest und es gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13.

Die 1. Änderung der Satzung der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - Wohlenhagen wird für die im Plan gekennzeichneten Teilbereiche 1 und 2 vorgenommen; die Flächen der Überlagerung mit dem Bebauungsplan Nr. 13 sind von der 1. Änderung unberührt.

Da es sich um die Änderung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung handelt, führt die Gemeinde die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öff-

fentlicher Belange mit dem Entwurf der 1. Änderung der Satzung durch. Es soll die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung sowie die Beteiligung des Landkreises als Behörde, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, vorgenommen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen billigt den Entwurf der 1. Änderung der Satzung der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - Wohlenhagen. bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und zugehöriger Begründung; und bestimmt den Entwurf zur öffentlichen Auslegung.
Das Plangebiet der 1. Änderung der Satzung umfasst 2 Teilbereiche und wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
 - im Osten: durch Flächen für die Landwirtschaft (östliche Grundstücksgrenze der Grundstücke an der Seestraße),
 - im Süden: durch eine Waldfläche,
 - im Westen: durch eine Waldfläche sowie die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 13 sowie Flächen für die Landwirtschaft.

2. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

3. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Entwurf der Satzung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

5. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung der Satzung der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - Wohlenhagen. unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

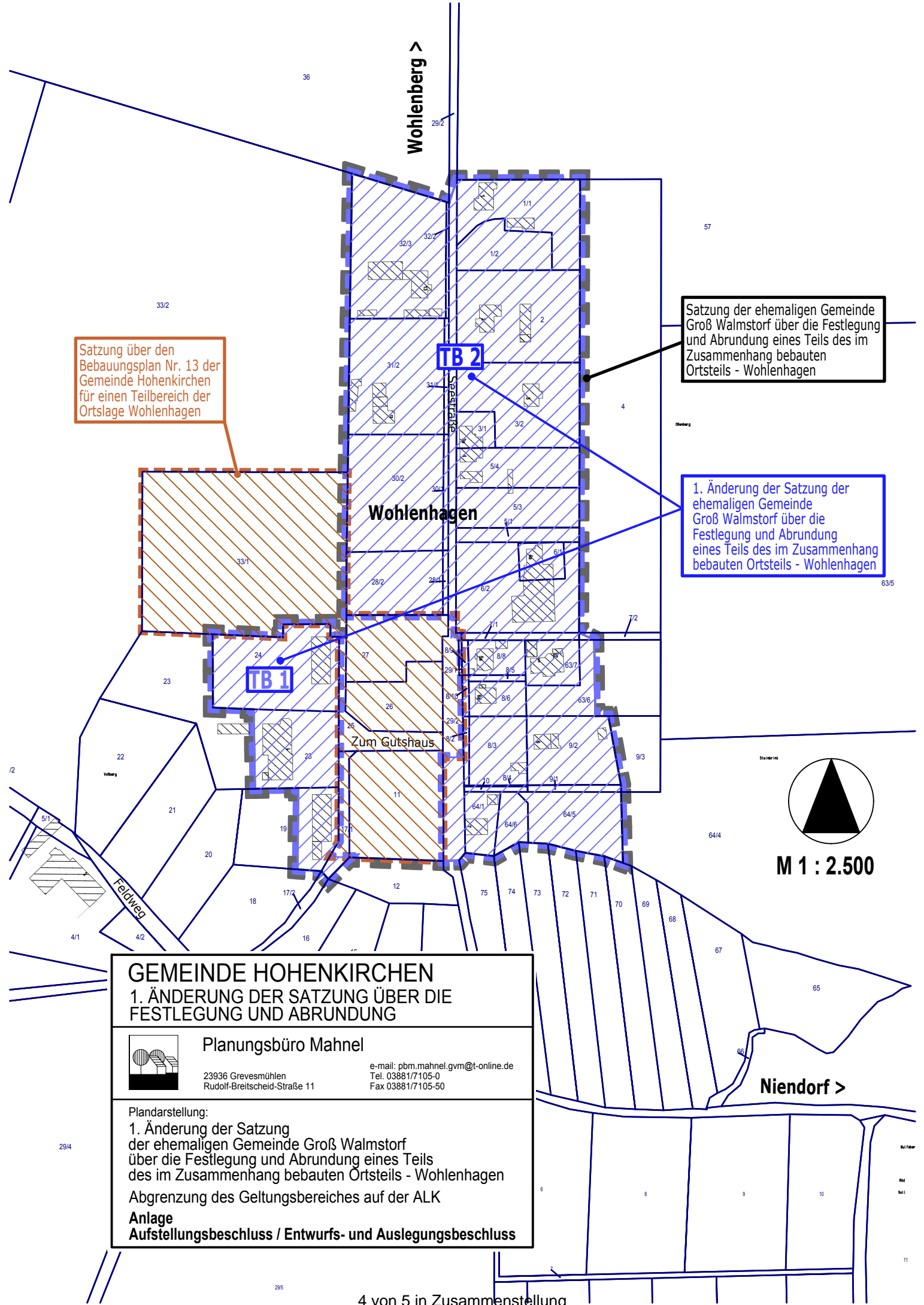
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige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

Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Abgrenzung Geltungsbereich

Textteil



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenhagen

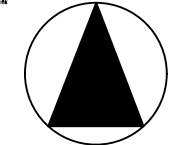
Satzung der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - Wohlenhagen

1. Änderung der Satzung der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - Wohlenhagen

GEMEINDE HOHENKIRCHEN
1. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG

 **Planungsbüro Mahnel**
 23936 Grevesmühlen
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11
 e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
 Tel. 03881/7105-0
 Fax 03881/7105-50

Plandarstellung:
 1. Änderung der Satzung der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - Wohlenhagen
 Abgrenzung des Geltungsbereiches auf der ALK
Anlage
Aufstellungsbeschluss / Entwurfs- und Auslegungsbeschluss



M 1 : 2.500

1. Änderung der

SATZUNG

ehemaligen

DER GEMEINDE GROB WALMSTORF ÜBER DIE FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG EINES TEILS DES IM ZUSAMMENHANGS BEBAUTEN ORTSTEILS WOHLENHAGEN

Gemeinderatssetzung
Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 BauGB wird nach Beschlußfassung durch die ~~Stadtverordnetenversammlung und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde~~ folgende Satzung für einen Teil der Ortslage Wohlenhagen erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- Abs. 4 Nr. 1 u. 3*
1. Der im Rahmen dieser Satzung gemäß § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegte Teil der Ortslage Wohlenhagen umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte gezeichneten Abgrenzungslinie liegt. *(TB1/TB 2)*
 2. Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhaltliche Festsetzungen

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.
2. Zur Sicherung einer *nur für den TB 2* geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Ortslage gelten folgende zusätzliche Festsetzungen:
 - Es sind eingeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m und die Traufhöhe max. 3,50 m über der mittleren Geländehöhe liegen.
 - Es sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40 und 50 Grad zulässig.
 - Es sind Hartdacheindeckungen ~~in roten Farbtönen~~ zu verwenden.

Die Festsetzungen gelten nicht für den TB1.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt *mit* ~~am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch den Innenminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern~~ in Kraft.