

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/18/12673			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 14.08.2018 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Ortszentrum Beckerwitz" der Gemeinde Hohenkirchen				
Aufstellungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Hohenkirchen				

Sachverhalt:

An die Gemeinde Hohenkirchen wurde ein Antrag zur verdichtenden Bebauung auf einem Grundstück in der Ortsmitte in Beckerwitz herangetragen. Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich mit dem Antrag beschäftigt. Die Gemeinde Hohenkirchen ist zu der Erkenntnis gelangt, dass im ortszentralen Bereich eine städtebauliche Neuordnung wünschenswert ist. Anlass ist auch, dass das ehemals für die Kita genutzte Gebäude nicht mehr dauerhaft genutzt und erhalten wird. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Für den Bereich ist eine neue städtebauliche gesamtheitliche Lösung herauszuarbeiten. In diesem Zusammenhang drängt sich auch der Bedarf auf, den Bereich etwas großräumiger zu untersuchen.

Die Gemeinde setzt den Geltungsbereich für den Bebauungsplan so fest, dass auch Bereiche am Stadtweg mit einbezogen werden, um den zentralen Bereich neu zu ordnen. Im Zusammenhang mit den Zielsetzungen für die Nutzung der Feuerwehr und die Feuerwehr umgebenden Flächen ist es Ziel, den ortszentralen Bereich zu überplanen und die zukünftige Nutzung und das Maß der Nutzung zu bestimmen.

Dabei lässt sich die Gemeinde von den historischen Vorgaben innerorts leiten. Untypische mehrgeschossige Bebauung wie sie in der Umgebung vorhanden ist, soll zukünftig dauerhaft ausgeschlossen werden, um dem dörflichen Rahmen entsprechend Rechnung zu tragen. Deshalb wird der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Planbereichsgrenzen werden in der Anlage dargestellt.

Im Flächennutzungsplan/Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow sind die Flächen sämtlich als Dorfgebiet dargestellt. Bereits im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes für den Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen sind die Zielsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches als gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf dargestellt. Diese Zielsetzungen sollen untersetzt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Ortszentrum Beckerwitz“ der Gemeinde Hohenkirchen.

Die Planbereichsgrenzen sind in der untenstehenden Skizze dargestellt.

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden: durch den Stadtweg und daran angrenzende bebaute Grundstücke,
- im Osten: durch bauliche Anlagen der Landwirtschaft,
- im Süden: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung nördlich der

Straße in der Krim,

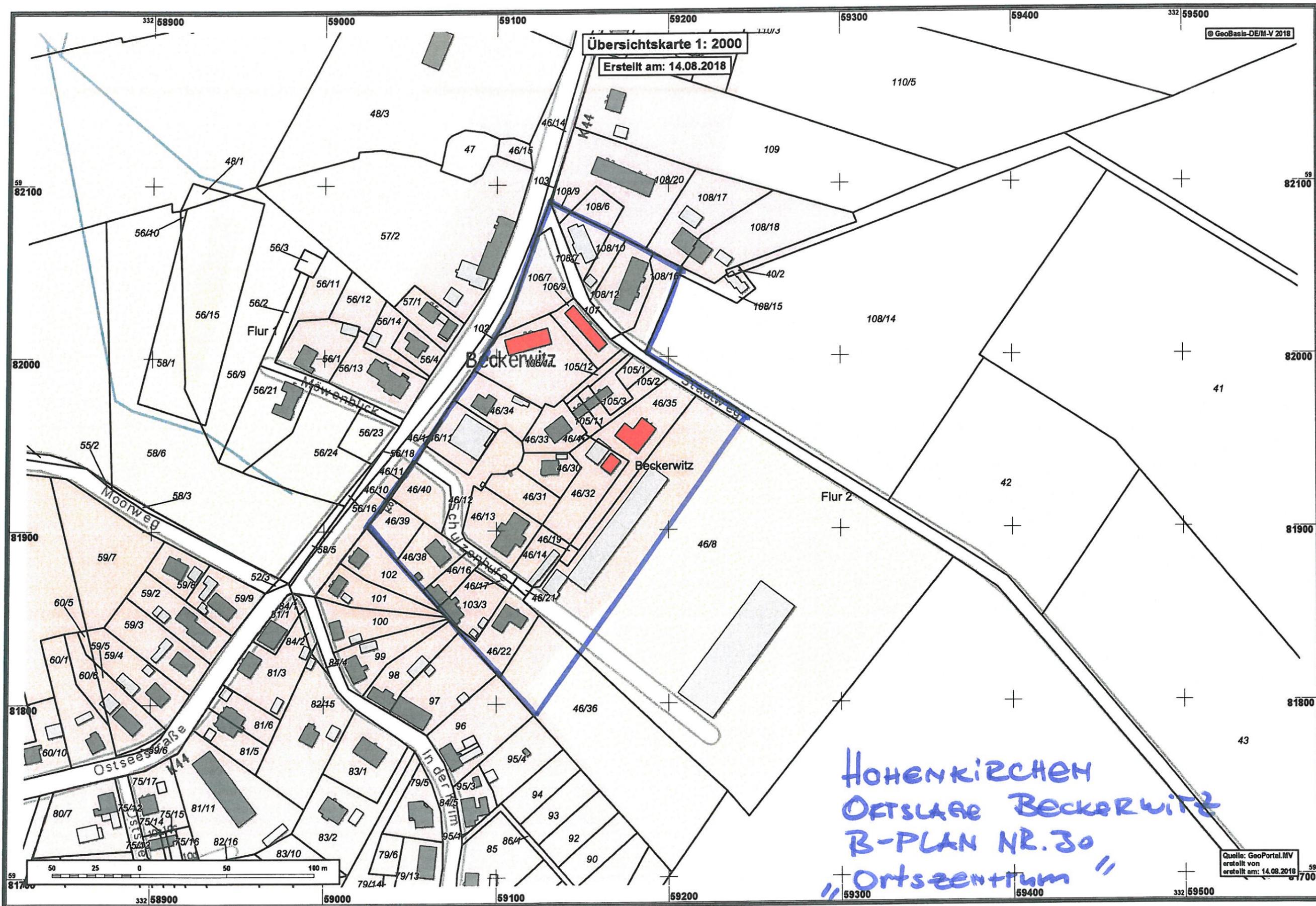
- im Westen: durch die Ostseestraße.
2. Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für:
 - Neugestaltung und planungsrechtliche Festsetzungen im Ortszentrum,
 - Neuregelung der Verkehrsanbindung des Stadtweges,
 - Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für den erforderlichen Gemeinbedarf, für das Wohnen und für landwirtschaftliches Gewerbe.
 3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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
 Auszug FNP



3.3.3. Ortslage Beckerwitz

Bisher:

Für die Ortslage Beckerwitz sind im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet sowie mehrere Dorfgebiete dargestellt. Für diesen Ortsteil ergeben sich mehrere Änderungen.

Für die Ortslage Beckerwitz sind die Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 9, die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 15 sowie die „Abrundungssatzung Beckerwitz“ rechtskräftig. Die Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 8 befinden sich im Südwesten der Ortslage. Beide Pläne setzen jeweils ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ist deutlich kleiner und liegt innerhalb der Satzungsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 8. Weiterhin ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 „Alte Bäckerei“ rechtskräftig. Dieser regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des festgesetzten Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet. Ein weiteres Ferienhausgebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzt. Darüber hinaus setzt der B-Plan Nr. 9 ein Allgemeines Wohngebiet fest.

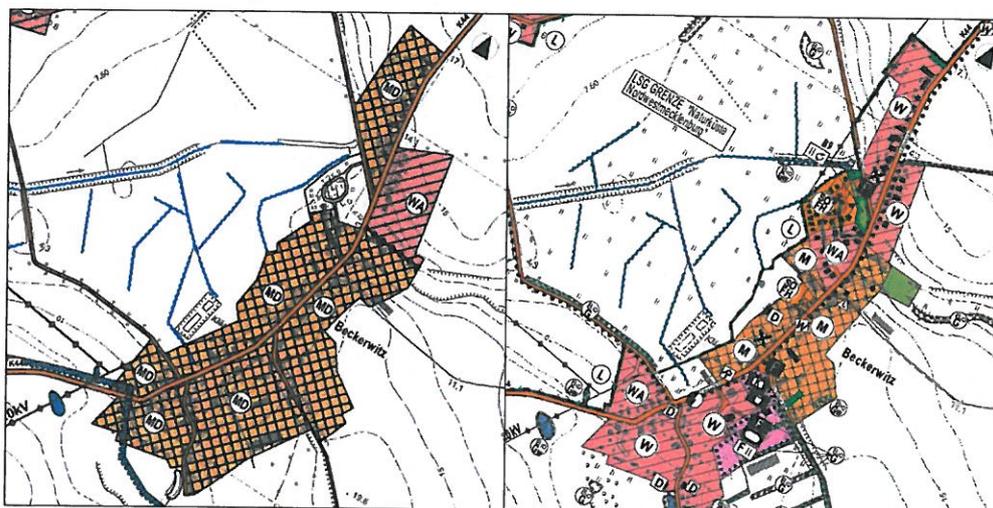


Abbildung 7: Vergleich der bisherigen und künftigen Darstellungen für die Ortslage Beckerwitz

Ziel:

Das Dorfgebiet nördlich der Straße „An der Lehmkuhle“ wird um eine größere Fläche reduziert und künftig als Wohnbaufläche dargestellt. In diesem bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellten Bereich ist zukünftig die bestandsorientierte Nutzung vorgesehen. Das Allgemeine Wohngebiet östlich der Ostseestraße wird um ca. 50% reduziert und künftig ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Auf der gegenüberliegenden Seite, also westlich der Ostseestraße und südlich der Straße „An der Lehmkuhle“ werden gemäß planungsrechtlicher Vorgabe des Bebauungsplanes künftig ein Sondergebiet als Ferienhausgebiet, ein öffentlicher Parkplatz sowie zwei Grünflächen mit Zweckbestimmung Streuobstwiese dargestellt. Die weiteren Flächen östlich der Ostseestraße bis hin zur Straße „Stadtweg“ werden im rückwärtigen Bereich teilweise reduziert; straßenbegleitend werden die Bauflächen zukünftig als Gemischte Bauflächen dargestellt. Dies gilt auch für Flächen westlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE. In diesem Bereich werden ebenfalls rückwärtige Teile reduziert. Weiterhin ändert sich die flächenhafte

Darstellung dahingehend, dass neben den Gemischten Bauflächen auch ein Allgemeines Wohngebiet im nördlichen Bereich und ein Sondergebiet - Ferienhausgebiet zwischen den Gemischten Bauflächen dargestellt werden. Dies ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die „Alte Büdnerie“ begründet. Im Kreuzungsbereich der Ostseestraße und der Straße „Stadtweg“ und im südlichen Anschluss daran werden ein öffentlicher Parkplatz sowie Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen:

- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kita / Spielplatz,
- Feuerwehr,
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportplatz / Festwiese

dargestellt. Hier bieten sich in Umgebung des landwirtschaftlichen Betriebes oder in Angrenzung an den Landwirtschaftsbetrieb weitere Verdichtungsmöglichkeiten und Ansiedlungsmöglichkeiten für Gemeinbedarfseinrichtungen an. Die sich östlich daran anschließenden Flächen werden ebenfalls reduziert. Östlich der „Ostseestraße“ und beidseitig der Straße „An der Krim“ werden künftig Wohnbauflächen dargestellt. Das Dorfgebiet zwischen dem „Moorweg“ und der „Ostseestraße“ wird im Vorentwurf des vorliegenden Flächennutzungsplanes geringfügig erweitert und als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden entsprechend beachtet (Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Gramkow).

Entwicklungspotentiale ergeben sich für die Ortslage Beckerwitz in Teilbereichen der einzelnen Bebauungspläne. Der B-Plan Nr. 4 wurde zwar vollständig umgesetzt, jedoch bieten sich weitere Bebauungsmöglichkeiten im Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 8. Ebenfalls könnte eine Verdichtung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgen

3.3.4. Ortslage Beckerwitz-Ausbau

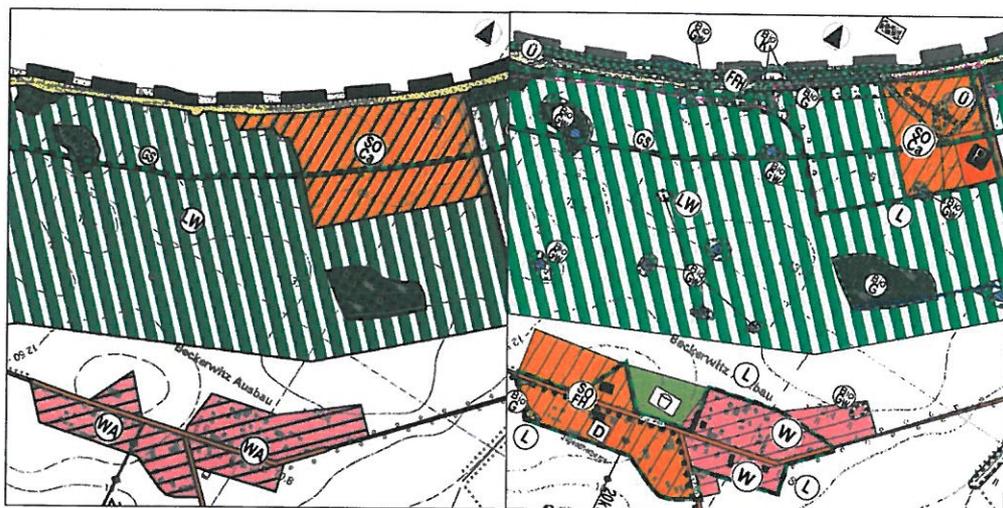


Abbildung 8: Vergleich der bisherigen und künftigen Darstellungen für die Ortslage Beckerwitz-Ausbau

Bisher:

Für die Ortslage Beckerwitz-Ausbau werden im derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplan Allgemeine Wohngebiete sowie ein küstennahes