

# Gemeinde Hohenkirchen

|  |  |    |      |            |
|--|--|----|------|------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>  | Vorlage-Nr: <b>GV Hokir/19/13064</b>                                 |    |      |            |
| Federführend:<br>Bauwesen  | Status: öffentlich<br>Datum: 10.01.2019<br>Verfasser: Carola Mertins |    |      |            |
| <b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet "Zum Sägewerk" der Stadt Grevesmühlen und 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen<br/>Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde</b> |  |    |      |            |
| Beratungsfolge:  |  |    |      |            |
| Gremium  | Teilnehmer   | Ja | Nein | Enthaltung |
| Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen   |  |    |      |            |

## **Sachverhalt:**

Das Areal des Plangeltungsbereichs ist bereits seit DDR Zeiten von einer industriellen, handwerklichen und gewerblichen Nutzung geprägt. Nach und nach wurden zahlreiche Nutzungen eingestellt. Das im Plangebiet vorhanden Sägewerk hat bereits Anfang des Jahres 2016 den Betrieb eingestellt. Aktuell befinden sich im Plangebiet ei. ne Tischlerei, ein Holzverarbeitungsbetrieb und eine Spielothek.

In Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken möchte die Stadt Grevesmühlen auf den aus der Nutzung gefallen Flächen ein allgemeines Wohngebiet schaffen - unter Berücksichtigung von erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen. Die Erschließung des geplanten knapp 10 ha großen Wohngebietes soll über eine neue Anbindung von der Rehnaer Straße erfolgen.

Für ein im östlichen Teil des Plangeltungsbereichs befindliches Bestandsgebäude liegt der Stadt aufgrund einer Bauvoranfrage eine Teilbaugenehmigung für die Errichtung einer Spiehhalle vor. Des Weiteren existiert ein Bauantrag zum Umbau eines Teils des Bestandsgebäudes als Shopping Mall und Verbrauchermarkt, wofür bisher noch keine Baugenehmigung vorliegt. Aus Sicht der Stadt besteht hier Regelungsbedarf zum einen bezüglich des geplanten Verbrauchermarktes, zum anderen bezüglich des Schutzanspruchs benachbarter Wohnnutzungen hinsichtlich störender Gewerbe.

Die Stadt Grevesmühlen sieht für das gesamte Areal das Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für die Flächen des ehemaligen Sägewerkes und der sich südlich anschließenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches und für die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet für den östlichen Teil des Plangebietes bis zur Rehnaer Straße geschaffen werden.

Zum Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sollen dabei die Nutzungen „Vergnügungsstätten“, mit Ausnahme der bereits bestehenden Spielothek, und „Wettbüros“ ausgeschlossen werden.

Mit der Aufsteilung des Bebauungsplanes Nr. 39 sollen zudem wertvolle Biotopstrukturen im westlichen Teil des Plangebietes dauerhaft gesichert werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 erforderlich. Parallel dazu erfolgt die 5. Änderung des Flächennutzungsplans, der das Plangebiet momentan noch als gemischte Baufläche darstellt.

Die Nachbargemeinden werden um Stellungnahme gebeten.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen äußert zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen und der dazugehörigen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen weder Anregungen noch Bedenken. Planungen der Gemeinde Hohenkirchen werden durch die Planungen der Stadt Grevesmühlen 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:**

Geltungsbereich

- B-Plan Nr. 39
- 5. Änderung FNP
- Originalunterlagen Protokollant



# 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT GREVESMÜHLEN

## FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES BAHNGLEISES DER STADT GREVESMÜHLEN

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3787).

### PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- Wohnbauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Gemischte Bauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen  
(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

#### FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

- Wasserflächen

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes