

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr:	GV Hokir/19/14025		
Federführend: Bauwesen		Status:	öffentlich		
		Datum:	15.11.2019		
		Verfasser:	Schultz, Maria		
B-Plan Nr. 30 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet "Ortszentrum Beckerwitz" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss					
Hier: Aufhebung des Beschlusses vom 26.09.2019 und erneuter Beschluss über den Entwurf und die Öffentlichkeitsbeteiligung					
Beratungsfolge:					
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung	
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen 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 Gesamtlächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen sind die Zielsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches als gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf dargestellt. Die Zielsetzungen werden präzisiert. Die Gemeinde hat die Verkehrsflächen des Stadtweges in Bezug auf ihre Eignung für die Aufnahme von Flächen für den fließenden Verkehr Richtung Zierow/Richtung Wismar überprüft. Eine Verbreiterung der Verkehrsflächen wird entsprechend erforderlich. Diese Flächen können und sollen vorzugsweise südlich des Stadtweges in Anspruch genommen werden. Dafür ist die festzusetzende Straßenverkehrsfläche zu verbreitern. Neben der Zufahrt für die Straße und Berücksichtigung von Anforderungen des ruhenden Verkehrs ist auch die Leistungsfähigkeit der Straße im Havariefall für das Ein- und Ausfahren der Feuerwehr dauerhaft besser darzustellen. Diese Festsetzungen werden entsprechend in der Entwurfsphase präzisiert.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur der Gemeinde und soll als Maßnahme der Innenentwicklung einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde möchte den Wohnstandort arrondieren. Darüber hinaus sollen die Anforderungen an den Gemeinbedarf überprüft werden.

Der Plangeltungsbereich liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB; in diesem Fall kann auf eine überschlägige Prüfung der Umweltbelange verzichtet werden. Mit dem Bebauungsplan werden keine Vorhaben vorbereitet, deren Zulässigkeit einer UVP-Pflicht unterliegen und es werden keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten begründet oder hervorgerufen. Der Bebauungsplan wird aufgestellt; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die Anforderungen an Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand werden entsprechend Erfordernis berücksichtigt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hatte bereits am 26.09.2019 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 30 gefasst. Unter Berücksichtigung des Anforderungskatalogs an das Verfahren nach § 13a BauGB ist der Geltungsbereich im nordöstlichen Plangebiet auf dem Flurstück 46/46 so zu reduzieren, dass im östlichen/südöstlichen Bereich eine durchlaufende Abgrenzung des Plangebietes erfolgt und kein ausufern auf östliche Flächen erfolgt. Die Entwicklung geht nicht über die innenbereichsbegrenzende vorhandene Hecke in östliche Richtung hinaus. Dafür ist der bisher vorliegende Entwurfs- und Auslegungsbeschluss aufzuheben und der Beschluss über den Entwurf und die Öffentlichkeitsbeteiligung nochmals zu fassen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hebt den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 30 vom 26.09.2019 bei gleichzeitiger Reduzierung des Plangeltungsbereiches um eine Teilfläche des Flurstücks 46/46 auf. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ist nochmals zu fassen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet „Ortszentrum Beckerwitz“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. In der Bekanntmachung der frühzeitigen Unterrichtung/Äußerung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 für das Gebiet „Ortszentrum Beckerwitz“, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A, dem Text-Teil B und den örtlichen Bauvorschriften 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.

sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sind für die Dauer von sechs Wochen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.
5. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde Hohenkirchen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
Kosten sind Bestandteil des gemeindlichen Haushaltes	
	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:

Planzeichnung des Bebauungsplanes mit dem Geltungsbereich für den Entwurf

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DAS GEBIET "ORTSZENTRUM BECKERWITZ"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 1.000

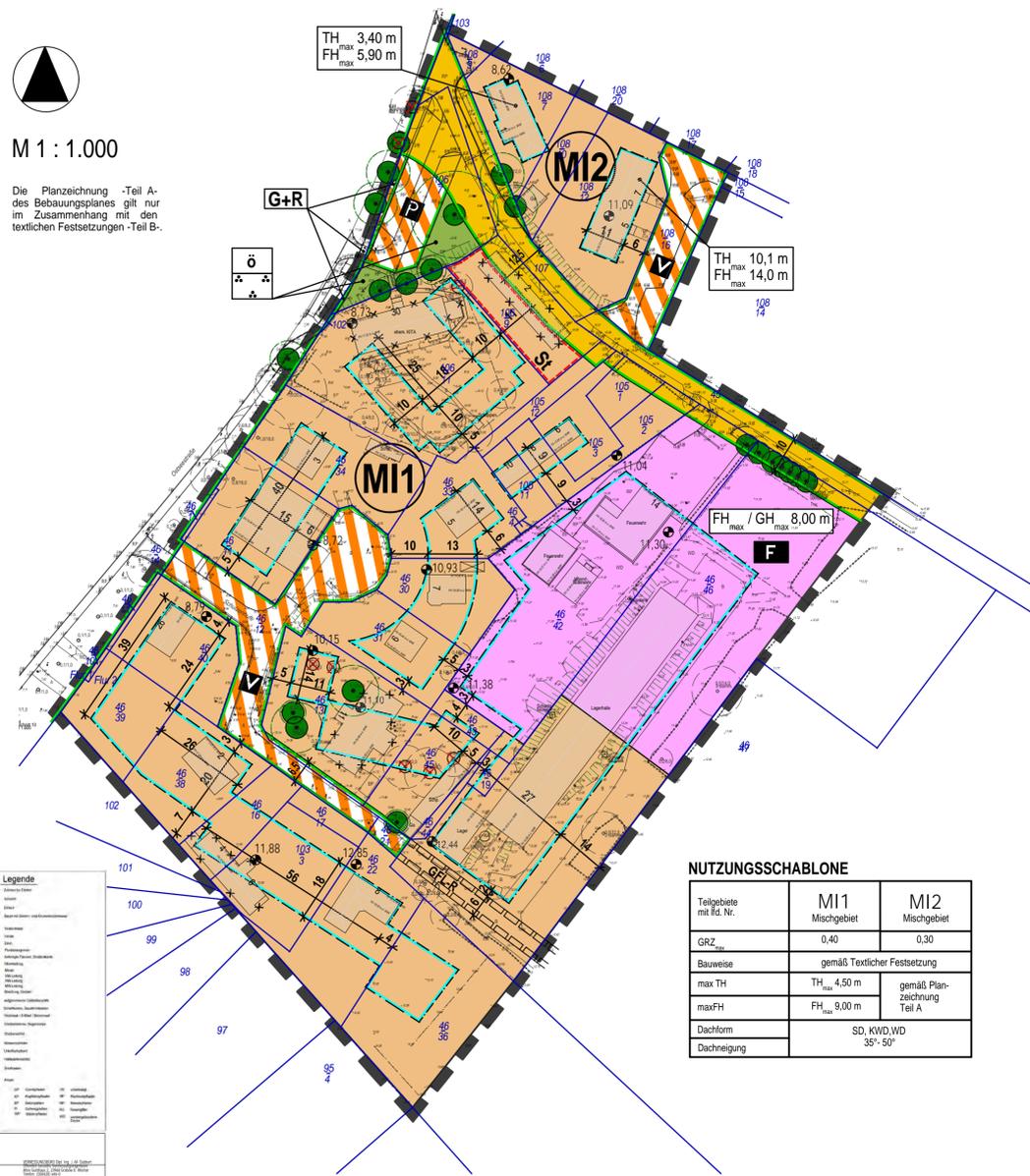
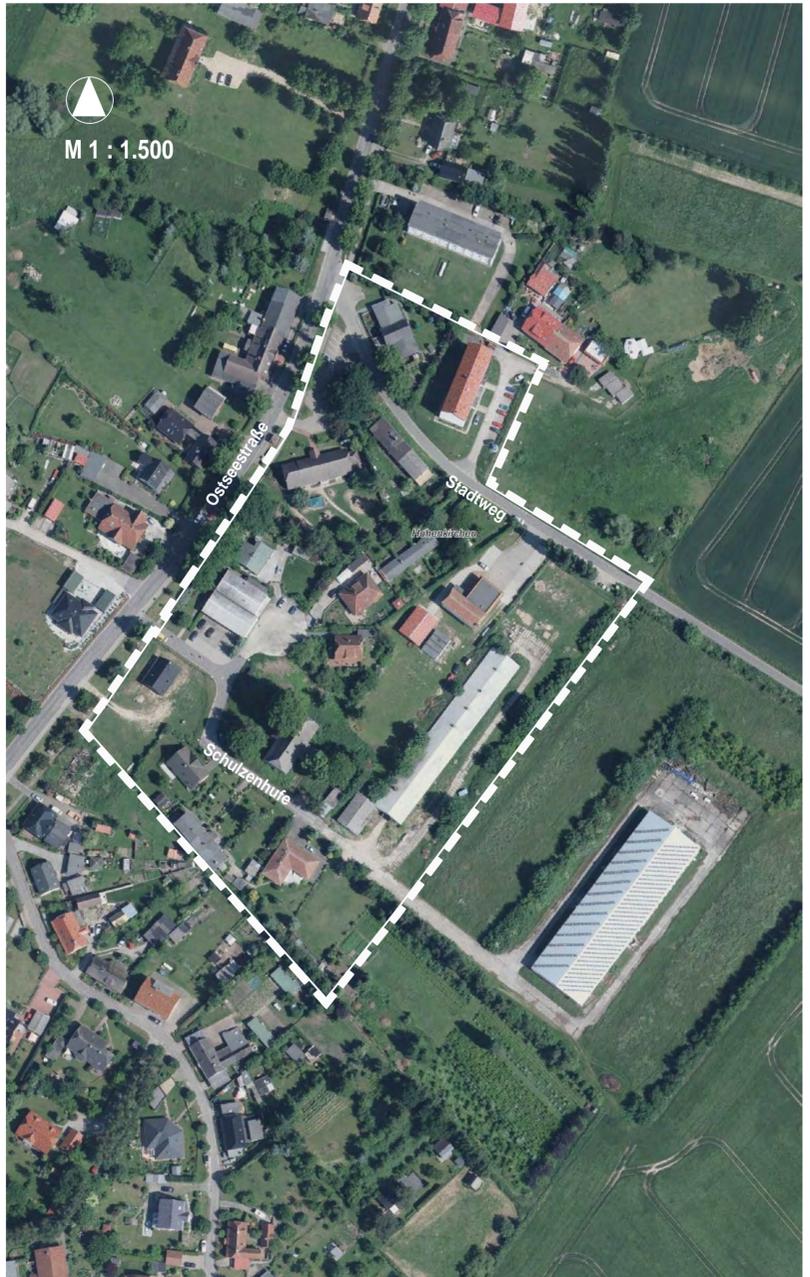
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -

LAGE AUF DEM LUFTBILD

Quelle: www.gaia-mv.de



NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit Bld. Nr.	M11	M12
GRZ	0,40	0,30
Bauweise	gemäß Textlicher Festsetzung	
max TH	TH_max 4,50 m	gemäß Planzeichnung Teil A
max FH	FH_max 9,00 m	
Dachform	SD, KWD, WD	
Dachneigung	35° - 50°	

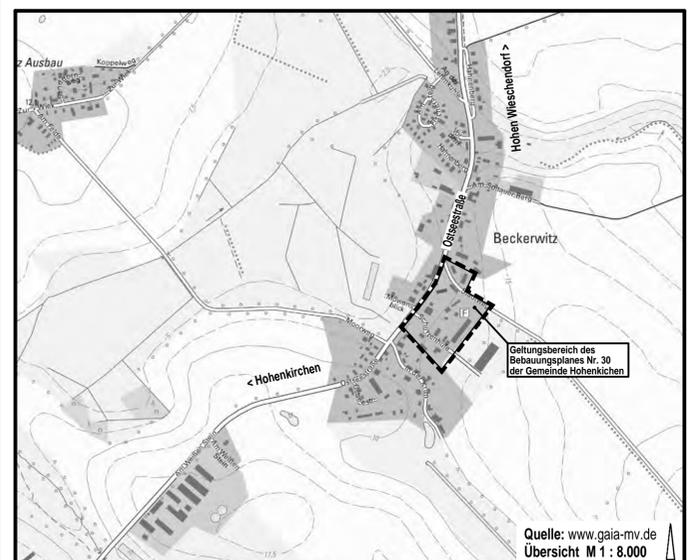
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
M	Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRZ 0,30	maximale Grundflächenzahl, hier 0,30	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO § 18 BauNVO § 19 BauNVO
TH_max 3,40 m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_max 5,90 m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
GH_max 8,00 m	Gebäudehöhe max. 8,00 m	
11,30	Höhenbezugspunkt, z.B. 11,30 m NHN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
O	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
—	Baugrenze	
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		
F	Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
G	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
o	öffentliche Parkanlage	
V	VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
—	Straßenverkehrsfläche	
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche	
P	Parkplatz	
—	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
—	Erhaltungsbedarf für Bäume	§ 9 Abs. 1 25 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Gemeinde Hohenkirchen	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

—	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
—	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
—	vorhandener Baum vorhandener Zaun
—	vorhandene Höhenangaben in Meter
—	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
—	Bemaßung in Metern ü NHN

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DAS GEBIET "ORTSZENTRUM BECKERWITZ"

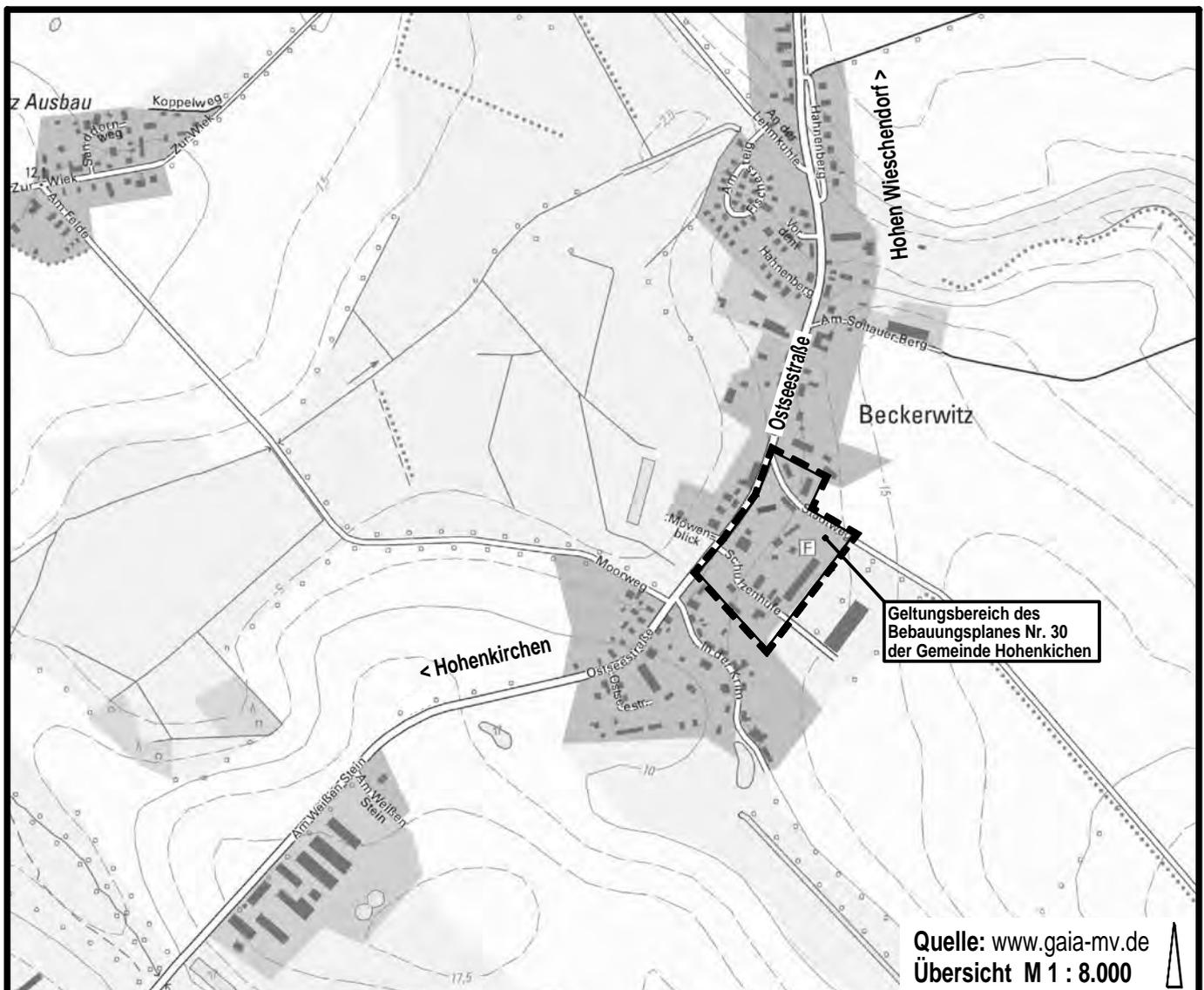


Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitschold-Strabe 11
23098 Grevesmühlen
Tel. 03861/7105-0
Fax 03861/7105-50

Planungsstand: 28. November 2019
**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DAS GEBIET "ORTSZENTRUM BECKERWITZ"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: November 2019

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

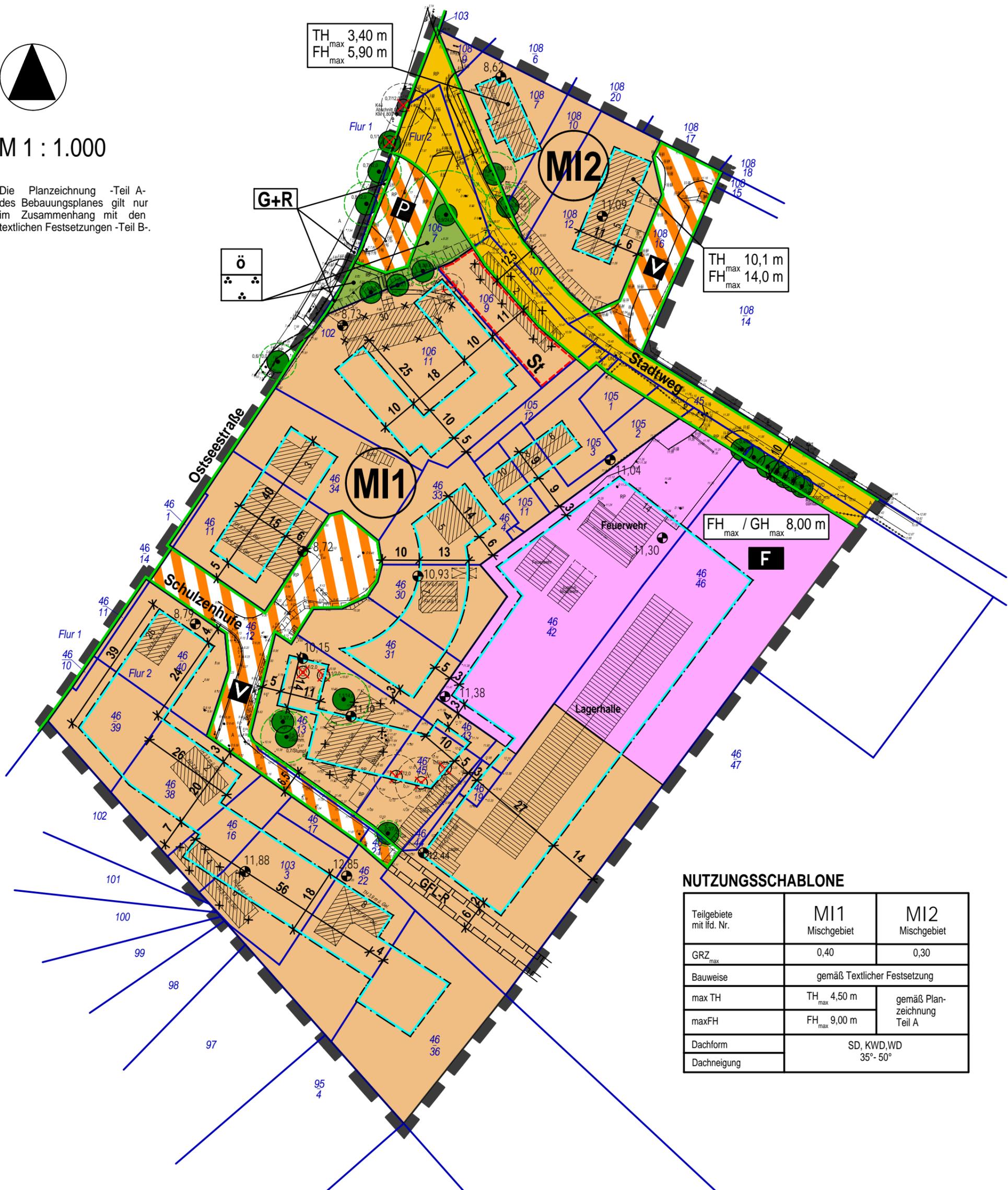
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	MI1 Mischgebiet	MI2 Mischgebiet
GRZ _{max}	0,40	0,30
Bauweise	gemäß Textlicher Festsetzung	
max TH	TH _{max} 4,50 m	gemäß Planzeichnung Teil A
max FH	FH _{max} 9,00 m	
Dachform	SD, KWD, WD	
Dachneigung	35° - 50°	

LAGE AUF DEM LUFTBILD



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRZ _{max} 0,30	maximale Grundflächenzahl, hier 0,30	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO § 18 BauNVO § 19 BauNVO
TH _{max} 3,40 m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH _{max} 5,90 m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
GH _{max} 8,00 m	Gebäudehöhe max. 8,00 m	
 11,30	Höhenbezugspunkt, z.B. 11,30 m NHN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF		
	Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Parkanlage	
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigten Bereich - Mischverkehrsfläche	
	Parkplatz	
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN		
	Erhaltungsbebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Gemeinde Hohenkirchen	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
	vorhandenes Gebäude mit Hausnummer	
	vorhandener Baum vorhandener Zaun	
	vorhandene Höhenangaben in Meter	
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude	
	Bemaßung in Metern ü NHN	

8 von 8 in Zusammenstellung