

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage

BV/05/22/116

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Hohenkirchen für den südwestlichen Teilbereich in Beckerwitz Ausbau Hier: Aufstellungsbeschluss mit erweitertem Geltungsbereich

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Maria Schultz	<i>Datum</i> 03.03.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	15.03.2022	Ö
Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	06.04.2022	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt die Nutzung des ehemals für die Jugendherberge genutzten Gebäudes/ Areals nördlich der Dorfstraße für Zwecke des Gemeinbedarfs. Dazu hatte die Gemeindevertretung bereits einen Aufstellungsbeschluss am 17.01.2019 gefasst. Das Gebäude/ Areal soll künftig für verschiedenste Zusammenkünfte und Aktivitäten der Gemeinde genutzt werden, wie z. B. Sitzungen der Gemeindevertretung und weiteren gemeindlichen Gremien, Zusammenkünfte und gemeinsame Aktivitäten der Dorfbewohner zu verschiedensten Anlässen von Jung bis Alt.

Die Nutzung im Feuerwehrgebäude in der Gemeinde Hohenkirchen in Beckerwitz ist ausschließlich auf die Nutzung durch die Feuerwehr zu begrenzen. Deshalb bietet sich die Nutzung des Gebäudes für die Aufnahme von Gemeinbedarfsfunktionen an.

Der Bedarf an Gemeinbedarfseinrichtungen könnte somit in der Gemeinde durch den Standort in Beckerwitz Ausbau ergänzt und arrondiert werden.

Die Fläche ist darüber hinaus für die Umfahrt und Buswendeschleife erforderlich. Die Gemeinde wird das Verkehrskonzept bezüglich der Befahrung der Straße zwischen dem Campingplatz „Liebeslaube“ und der Ortslage Beckerwitz Ausbau ändern. Es ist zukünftig nur die Befahrung in einer Richtung vorgesehen. Deshalb ist zwingend eine Wendeanlage, zum Beispiel für Busse, erforderlich. Diese ist in der Vergangenheit auch entsprechend genutzt worden. Unter Berücksichtigung der bis dato bestehenden Nutzungsverhältnisse und Eigentumsverhältnisse bestand für die Gemeinde kein Regelungsbedarf. Nunmehr besteht der entsprechende Regelungsbedarf für die Sicherung der Buswendemöglichkeit. Eine neue Wendeanlage ist nicht vorgesehen. Das Durchfahren zwischen dem Campingplatz „Liebeslaube“ und der Ortslage Beckerwitz Ausbau in beide

Richtungen ist zukünftig nicht mehr vorgesehen und wird entsprechend durch die Gemeinde abgeändert.

Die Flächen südlich der Straße "Zur Wiek", die ehemals auch zum Areal der damaligen Jugendherberge gehörten, sollen künftig für Beherbergungszwecke und/ oder für Freizeitaktivitäten betrieben werden. Das Gelände verfügt neben umfangreichen Freiflächen über 2 denkmalgeschützte Hauptgebäude und 6 Wabenhäuser sowie Nebengebäude. Es sind Unterkunftsangebote für Feriengäste in Form von Ferienzimmern und Ferienwohnungen zu finden. Das mit dem Giebel zur Straße stehende Gebäude und die "Wabenhäuser" bilden den westlichen Rand der bebauten Ortslage. Darüber hinaus sind nur Freiflächen auf dem Gelände vorzufinden. Der Ortsrand der bebauten Ortslage soll planungsrechtlich gesichert werden; eine Fortführung der Bebauung darüber hinaus soll nicht ermöglicht werden. Die Nutzung der Freiflächen, z.B. als Grünflächen oder Gartenland in Verbindung mit der Hauptnutzung soll hier nach wie vor möglich sein.

An der Straße "Zur Wiek" soll südlich in Richtung der Ortslage (östliche Richtung) eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung planungsrechtlich ermöglicht werden. Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücke wird hier nicht vorgesehen, da die bestehenden Hauptgebäude entlang der Straße errichtet wurden. Eine Ausnahme bilden hier die 6 "Wabenhäuser", die das Angebot der damaligen Jugendherberge für die Übernachtungsangebote erweiterten.

Östlich des Geländes der ehemaligen Jugendherberge befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches Wohn- und Ferienhäuser.

Im Südosten des Geltungsbereiches befinden sich 4 Gärten/ Wochenendhausgrundstücke mit ihren Gartenhäusern.

Insgesamt wird unter Berücksichtigung des Bestandes die Nutzungsmischung von Wohnen, Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen und sonstigen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich i.S. eines Mischgebietes verfolgt.

Die Planungsziele für die Gärten werden während des Aufstellungsverfahrens präzisiert.

Unter Berücksichtigung der Lage im ländlichen Raum wird eine lockere Bebauung anvisiert. Insbesondere soll keine zusätzliche Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücken erfolgen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen ist für den Geltungsbereich nördlich der Straße "Zur Wiek" eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt, südlich der Straße "Zur Wiek" eine gemischte Baufläche.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele für den Bereich südlich der Straße "Zur Wiek" wird der Aufstellungsbeschluss mit erweitertem Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 31 gefasst.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 für den südwestlichen Teilbereich in Beckerwitz Ausbau mit erweitertem Geltungsbereich. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft sowie die Straße "Zur Wiek",

- im Osten: durch die Straße "Am Felde",
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 sind den beigefügten Übersichtsplänen zu entnehmen.

2. Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für:
 - die dauerhafte Sicherung der Wendeanlage für den ÖPNV,
 - die Nutzung des Gebäudes und Geländes der ehemaligen Jugendherberge nördlich der Straße "Zur Wiek" zu Zwecken des Gemeinbedarfs: als Jugendclub, Seniorenreinrichtung, Veranstaltungsraum für die Gemeinde und die Gemeindevertretung sowie deren nachfolgende Fachgremien.
 - die Durchmischung Wohnen, Ferienwohnen und Fremdenbeherbergung und weitere gewerbliche Nutzungen i.S. eines Mischgebietes auf den Flächen südlich der Straße "Zur Wiek" bzw. westlich der Straße "Am Felde".
 - die Begrenzung des Ortsrandes mit Bebauung in westliche Richtung auf den baulichen Bestand,
 - die Zulässigkeit von straßenbegleitender Bebauung an der Straße "Zur Wiek" (keine zusätzliche Bebauung auf der rückwärtigen Grundstücksfläche),

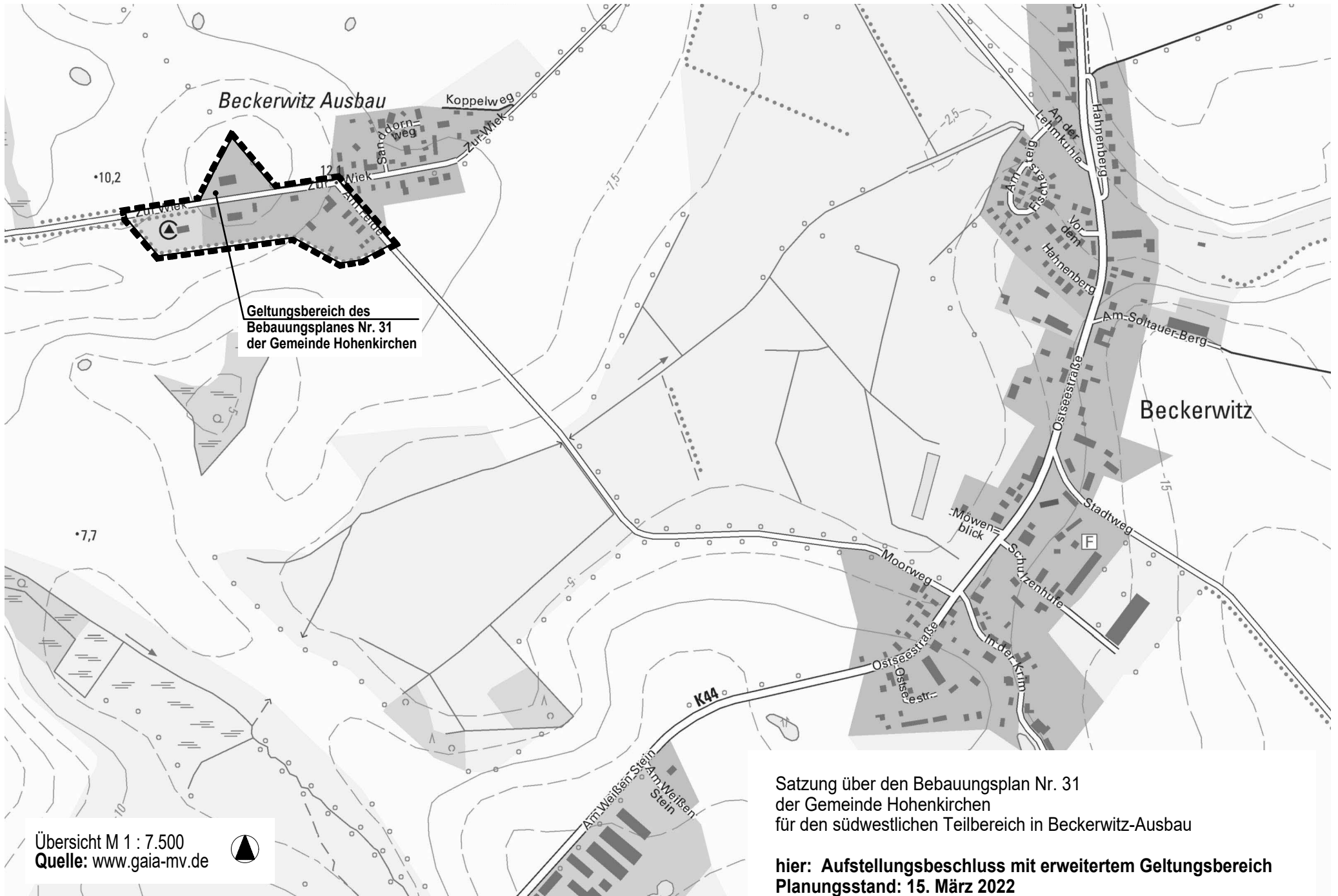
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 51101-56255000
	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.

Anlage/n:

1	2022-03-02Hoki_B31_AufstellBeschluss_TopK öffentlich
2	2022-03-02Hoki_B31_AufstellBeschluss_Luft öffentlich
3	2022-03-02Hoki_B31_AufstellBeschluss_ALK öffentlich



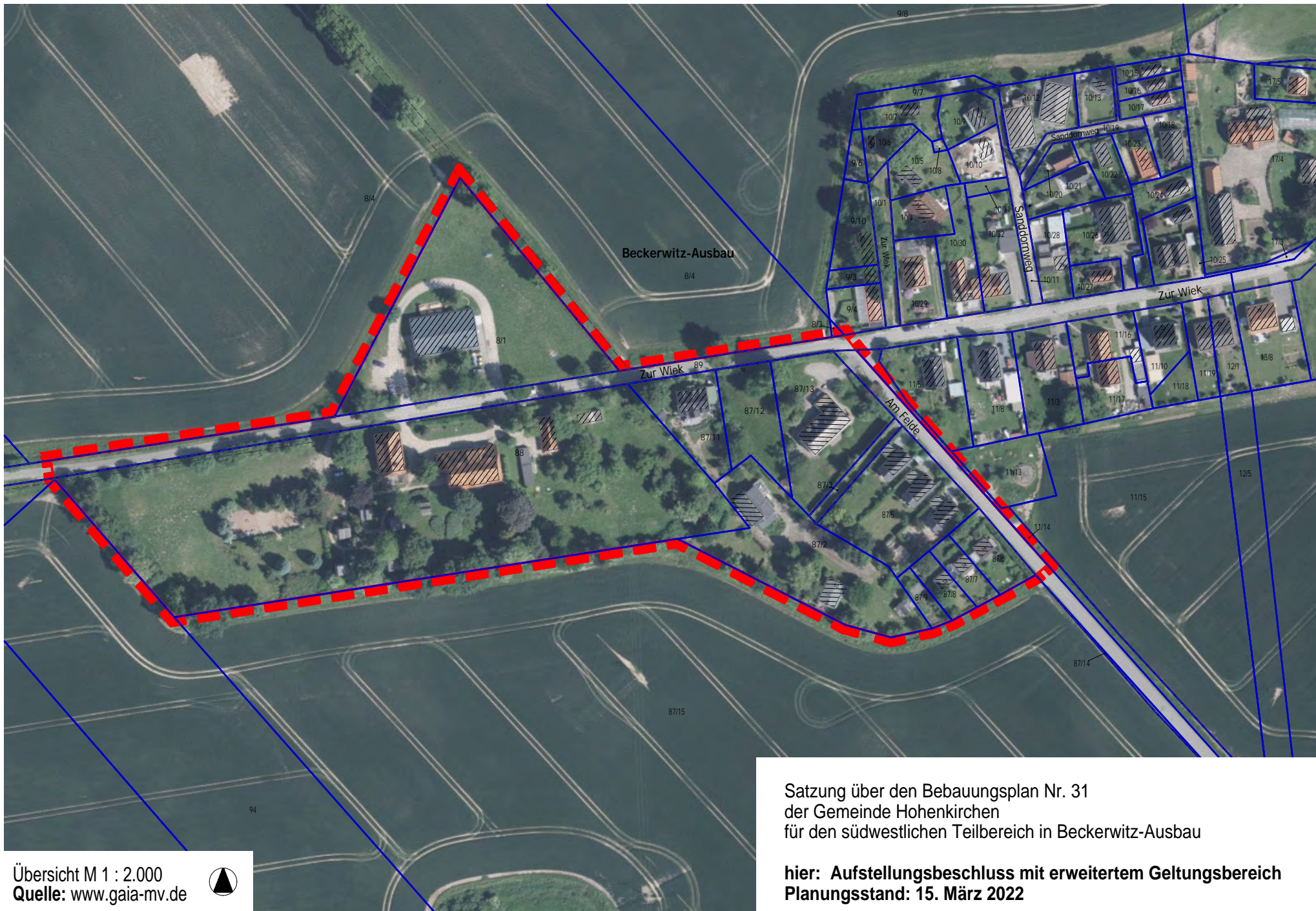
Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 31
der Gemeinde Hohenkirchen

Übersicht M 1 : 7.500
Quelle: www.gaia-mv.de



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31
der Gemeinde Hohenkirchen
für den südwestlichen Teilbereich in Beckerwitz-Ausbau

hier: Aufstellungsbeschluss mit erweitertem Geltungsbereich
Planungsstand: 15. März 2022

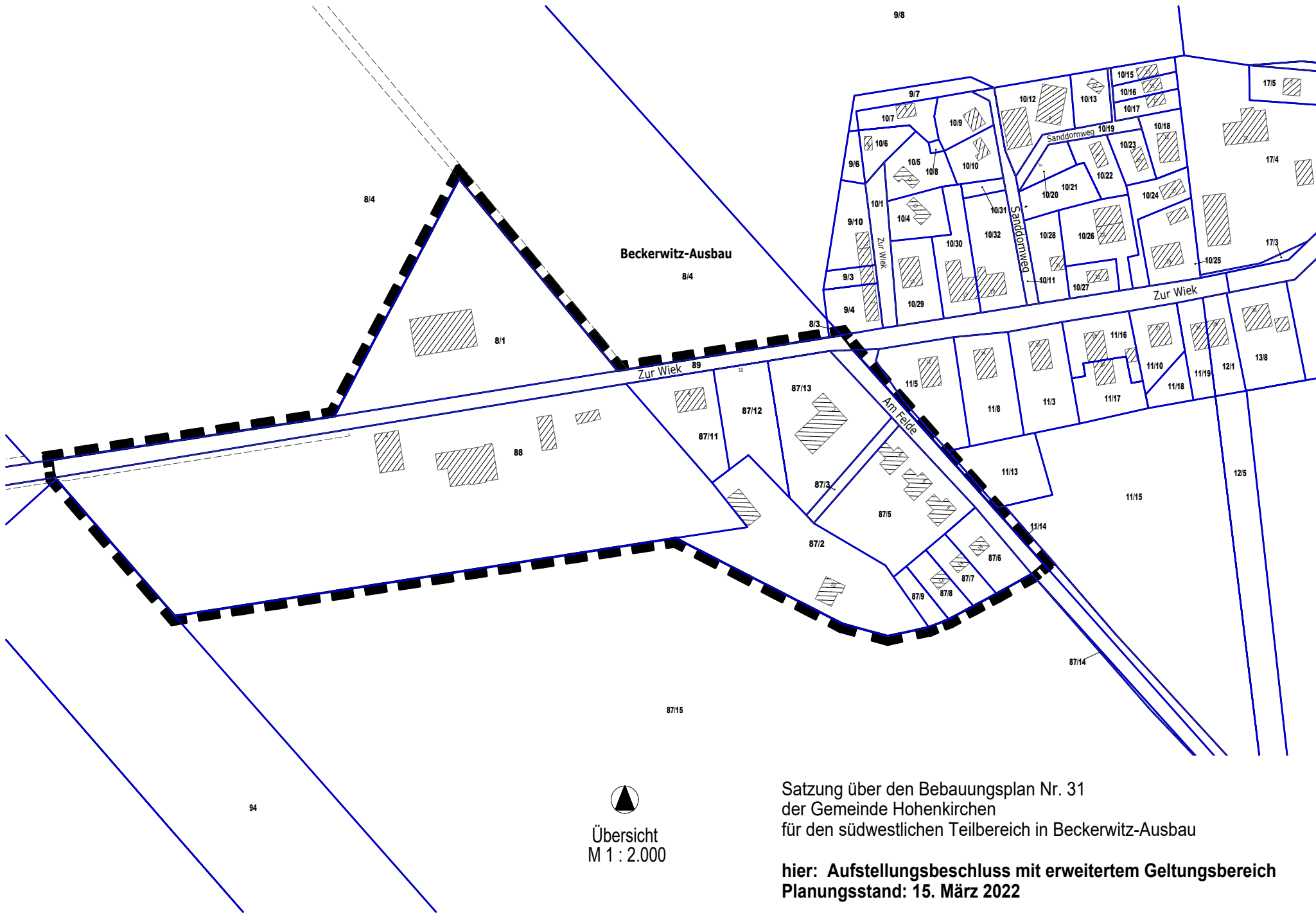


Übersicht M 1 : 2.000
Quelle: www.gaia-mv.de



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31
der Gemeinde Hohenkirchen
für den südwestlichen Teilbereich in Beckerwitz-Ausbau

hier: Aufstellungsbeschluss mit erweitertem Geltungsbereich
Planungsstand: 15. März 2022




 Übersicht
 M 1 : 2.000

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31
 der Gemeinde Hohenkirchen
 für den südwestlichen Teilbereich in Beckerwitz-Ausbau

hier: Aufstellungsbeschluss mit erweitertem Geltungsbereich
Planungsstand: 15. März 2022