

Änderung und Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 004.07.098/22 vom 09.03.2022 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Verena Körber	<i>Datum</i> 13.01.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen (Entscheidung)	29.01.2025	Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altenkirchen hat am 09.03.2022 den Aufstellungsbeschluss Nr. 004.07.098/22 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Anbau an denkmalgeschützten Speicher Lanckensburg mit Umgriffsflächen“ gefasst (Anlage 1). Planungsziel ist die Wiederherstellung der ursprünglichen Ansicht des denkmalgeschützten Speichers durch den Anbau des bereits abgebrochenen Südflügels. Für das denkmalgeschützte noch stehende Ensemble wurde im Januar 2024 eine Baugenehmigung für einen Ausbau mit Wohnungen zum Dauerwohnen erteilt.

Für den Anbau ist eine Bauleitplanung erforderlich. Im Aufstellungsbeschluss hieß es:

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- *Wiederherstellung der ursprünglichen Ansicht des denkmalgeschützten Speichers durch Anbau des bereits abgerissenen Südflügels. Der Neubau soll im Erdgeschoss einen Multifunktionsraum, CoWorkingSpaces sowie ein großzügiges Foyer für das gesamte Ensemble mit integriertem Regionalladen beherbergen. Im Obergeschoss sollen voraussichtlich 1-2 Ferienwohnungen mit Mietbetten und Gemeinschaftsküche für die CoWorking-Spaces sowie eine noch unbestimmte Anzahl an Mitarbeiterunterkünfte als Dauerwohnungen entstehen. Im Dachgeschoss bzw. auf dem Dach des Obergeschosses sind aktuell maisonettartige Wohnungen bzw. in Teilen zweigeschossige Tiny Houses mit privaten Terrassen und gemeinschaftlichen Außenbereichen geplant. Ferienwohnungen sollen durch Eigennutzung dem zeitlich begrenzten Aufenthalt dienen und eine Ergänzung des touristischen Beherbergungsangebotes des Erholungsortes Altenkirchen darstellen. Eine Beherbergung für einen ständig wechselnden Personenkreis ist nicht vorgesehen.*

Zwischenzeitlich wurde durch das von der Gemeinde 2022 beauftragte Planungsbüro Mill ein Vorentwurf erarbeitet, der aber noch nicht von der Gemeindevertretung durch Beschluss autorisiert wurde, weil die Baugenehmigung für den bestehenden Rügenspeicher aufgrund raumordnerischer Belange abgewartet werden sollte. Diese Baugenehmigung liegt nunmehr vor. Somit kann das Planverfahren fortgeführt werden.

Bei einer Terminanfrage der Vorhabenträger für den 24.09.2024 wurde durch die Vorhaben-

träger die Möglichkeit der Errichtung von Ferienwohnungen angefragt.

Im denkmalgeschützten Teil des Vorhabens, mithin im ehemaligen Getreidespeicher und nördlichen Stallanbau werden derzeit insgesamt 30 Wohnungen errichtet. Für diesen Teil des Vorhabens war kein Bebauungsplan erforderlich. Das Baurecht besteht aufgrund § 35 BauGB i. V. m. § 7 DSchG M-V und § 40 NatSchAG M-V. Die unter dem 19.01.2024 erteilte Baugenehmigung stellt auf Wohnen i. S. v. „Dauerwohnen“ ab. Die Vermietung der Wohnungen als Ferienwohnungen an einen ständig wechselnden Personenkreis ist danach unzulässig. Der Baufortschritt befindet sich in der Rohbauphase, die Dächer sind eingedeckt.

Im Geltungsbereich des vBP Nr. 16, dem geplanten Anbau des Südflügels, ist neben weiteren Nutzungen die Errichtung weiterer 8 Wohneinheiten geplant, die nach dem bisherigen Beschlusstext der Gemeinde ebenfalls keiner Beherbergung eines ständig wechselnden Personenkreises dienen dürften.

Aus vorgenannten Rahmenbedingungen resultieren zwei wesentliche, das Vorhaben eventuell gefährdende Zielkonflikte. Erstens könnte die Errichtung von bis zu 38 Dauerwohnungen im Außenbereich nicht mit raumordnerischen Grundsätzen vereinbar sein. Die Zahl der geplanten Dauerwohnungen könnte den gemeindlichen Eigenbedarf überschreiten. Die im Rahmen der raumordnerischen Stellungnahme durch das AfRLVP zu erwartenden Einwände sind der Abwägung durch die Gemeinde nicht zugänglich.

Zweitens wurde die Betreibung der 38 Wohnungen als Miet- oder Eigentumswohnungen zum dauerhaften Wohnaufenthalt weder hinsichtlich eines Bedarfes noch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit vom Vorhabenträger als umsetzbar angesehen.

Die Gemeinde muss entscheiden, ob sie den Ausführungen des Vorhabenträgers folgen möchte und von ihrer grundsätzlichen Absicht, keine weiteren Ferienwohnungen im Gemeindegebiet zuzulassen, in diesem Fall Abstand nehmen will.

Gemäß §1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.

Außerdem soll auf Folgendes hingewiesen werden: Auf dem südlich belegenen Flurstück 43 mit den Baufeldern 2 und 3 befindet sich derzeit teilweise Acker (siehe Anlagen 2 und 3). Im Vorentwurf ist das Flurstück in Gänze beplant, das bedeutet, dass die Ackernutzung bei Inkrafttreten des B-Planes entfallen würde.

Beschlussvorschlag

1. Der bisher außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 verbliebene Teil des Flurstücks 35, mithin der Grundstücksteil mit den baulichen Anlagen des denkmalgeschützten Speichers mit nördlichem Stallanbau wird in den erweiterten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 einbezogen, wird aber nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.
2. Die im o. a. Aufstellungsbeschluss (Anlage 1) formulierten Planziele werden wie folgt geändert und ergänzt:

Innerhalb des gesamten Plangebietes, mithin im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und im erweiterten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 sollen die insgesamt bis zu 38 Wohneinheiten überwiegend dem Freizeit-, Erholungs- und Ferienwohnen dienen. Die Zahl der Dauerwohnungen soll insgesamt 20 v. H. (max. 7 Dauerwohnungen) des Wohnungsbestandes nicht überschreiten.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€		Folgekosten:		€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	Aufstellungsbeschluss ausgefertigt (öffentlich)
2	Geltungsbereich alt (öffentlich)
3	Geltungsbereich alt auf Luftbild (öffentlich)