

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/22/147

öffentlich

## B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich nördlich der Ortslage Niendorf Hier: Beschluss zur Regelung der Art der baulichen Nutzung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 31.08.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
-------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	13.09.2022	Ö
Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	28.09.2022	Ö

### **Sachverhalt:**

Für den Bebauungsplan Nr. 19 wurden bereits Beteiligungsverfahren durchgeführt. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wurden die Anregungen und Stellungnahmen ausgewertet. Für den Bebauungsplan Nr. 19 wurde das städtebauliche Konzept präzisiert. Nunmehr besteht die Absicht, das Plangebiet auf den Bereich an der Strandstraße zu orientieren und einen rückwärtigen Bereich von der Bebauung auszunehmen und somit das Plangebiet neu auszugestalten. Das Plangebiet kann kleiner gefasst werden. Die nicht mehr im Projekt berücksichtigten Flächen können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vorzugsweise im Bereich der Polder und angrenzenden Flächen vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Regelung zur Art der baulichen Nutzung sind hier neben dem Wohnen Festsetzungen für die Ferienhausnutzung zu entwickeln.

Hierzu gibt es die Möglichkeit entweder die Ferienhausnutzung und die Wohnnutzung voneinander zu trennen und somit 2 Baugebiete zu entwickeln; das heißt ein allgemeines Wohngebiet und ein Sondergebiet für Ferienhausbebauung. Oder in einem 2. Vorschlag in dem sonstigen Sondergebiet Ferienwohnen und Dauerwohnen sollen innerhalb des Sondergebietes einzelne Wohnnutzungen zuzulassen werden. Für die Zielsetzungen sind der Beschlussvorlage als Grundlage 2 Varianten und Ideen beigefügt.

Variante A berücksichtigt ein Wohngebiet und ein Sondergebiet für Ferienhäuser  
Variante B berücksichtigt ein Sondergebiet für Ferienhäuser und Wohnen in das in die vorwiegende Ferienhausbebauung einzelne Wohnnutzungen eingebettet sind.

Die Varianten sind als Anlage der Beschlussvorlage beigefügt.

Wohnnutzungen sollen zur Stärkung und Bewahrung der Einwohnerstruktur erhalten werden.

Ein Abstimmungsvermerk des Termins mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wird ebenso beigelegt. Die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung kann als bestätigt angesehen werden. Zur Sicherung der Wohnfunktion ist wie im Ortsteil Wohlenhagen eine Aufnahme des Bestandes der Wohnungen und die Sicherung der Wohnungen mit Hauptwohnsitzen zu regeln. Vorschläge für textliche Festsetzungen zur Regelung der Art der baulichen Nutzung für die Varianten A und B sind beigelegt. Während in Variante A eine eindeutige Zuordnung möglich ist, sind in Variante B die dem dauernden Aufenthalt dienenden Wohnungen entsprechend zu kennzeichnen, damit ihre Lage und Umsetzung auch dauerhaft gesichert ist. Ziel ist es, Zweitwohnungen gänzlich auszuschließen. Wohnungen im Sinne des allgemeinen Wohnens sollen zur Stärkung der Ortslage Niendorf dauerhaft gesichert werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt, auf der Grundlage der vorbereiteten Diskussionsvorlagen, die weitere Vorbereitung des Projektes

- gemäß Variante A  
des städtebaulichen Konzeptes und der textlichen Festsetzungen
- oder
- gemäß Variante B  
des städtebaulichen Konzeptes und der textlichen Festsetzungen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 5 / 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	d2022-08-31 Variante A+B öffentlich
---	-------------------------------------

2	Gesprächsvermerk-2022-06-17 öffentlich
3	d2022-08-29-Hoki-B19-TeilB-Entw-BV-Nutzungsart öffentlich