

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/22/161

öffentlich

## Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet am Birken- und Butscherweg“

hier: Beschluss über einen Verfahrenswechsel  
(Fortführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13b)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 05.10.2022 <i>Verfasser:</i>	
<i>Beratungsfolge</i> Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung) Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 19.10.2022 08.11.2022	<i>Ö / N</i> Ö Ö

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Bebauungsplan Nr. 21 in der Ortslage Hohenkirchen auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes am Birken- bzw. Butscherweges zu schaffen.

Für das Verfahren wurde von der Gemeindevertretung zuletzt in der Sitzung vom 13. Dezember 2018 der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr. Hokir/18/12924 – "Aufhebung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses und erneuter Abwägungs- und Satzungsbeschluss").

In dem damaligen Stand der Bauleitplanung (Satzungsbeschluss) sind noch nicht die Ergebnisse der Entwässerungsplanung enthalten. Die Überarbeitung des Bauleitplanes ist erforderlich und im Ergebnis mit einer erneuten Beteiligung verbunden. Daher ist der Satzungsbeschluss aufzuheben und das Verfahren mit einem erneuten Entwurf weiterzuführen.

Die Gemeinde hält weiterhin an ihrem Planungsziel fest, die planungsrechtliche Grundlage für die Ergänzung der Wohnbebauung in der Ortslage Hohenkirchen am Birken- und Butscherweg zu schaffen. Gegenüber dem bisherigen städtebaulichen Konzept ist hier eine Erweiterung des Geltungsbereiches anvisiert (sh. Anlage), so dass die vorhandenen Verkehrsflächen besser ausgenutzt werden können und die Erschließungskosten breiter aufgeteilt werden können.

Zur Vorbereitung des Wiedereinstiegs in das Aufstellungsverfahren ist der Satzungsbeschluss aufzuheben.

Der Bebauungsplan wurde bislang nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Dies wurde damit begründet, dass zum Teil ehemals bebaute Flächen einer Wiedernutzbarmachung zugeführt werden oder aber bereits erschlossene Flächen bebaut werden sollen. Das beschleunigte Verfahren wird unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen fortgesetzt. Dies betrifft auch bereits im Geltungsbereich befindliche Flächen. Die derzeit geltende gesetzliche Grundlage (BauGB) ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b. Hier ist geregelt, dass das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden kann; der Satzungsbeschluss ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen. Die Gemeinde ist ermächtigt, eine Umstellung auf den § 13b BauGB als Grundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes vorzunehmen. Dies betrifft die neu auszuweisenden Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB (sh. Anlage). Für die Flächen, die bereits bebaut sind und im Innenbereich nach § 34 BauGB liegen, kann das Aufstellungsverfahren weiterhin nach § 13a BauGB geführt werden.

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 21 wird gemeinsam für die Teilbereiche nach § 13a BauGB (Teilbereich 1) und § 13b BauGB (Teilbereich 2) durchgeführt. Vorteile gegenüber dem zweistufigen Regelverfahren liegen insbesondere in der Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, der Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 (Berichtigung des Flächennutzungsplanes ohne Verfahren) und Nr. 4 BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB sind erfüllt. Innerhalb des Plangebietes wird eine Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Mit dem Planvorhaben wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen vorbereitet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Plangebiet ist über den Birkenweg/ den Butscherweg erreichbar.

Durch diese Beschlussfassung wird die Einleitung bis zum 31. Dezember 2022 abgesichert. Der Satzungsbeschluss ist vor dem 31. Dezember 2024 vorgesehen. Der Beschluss über den Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der derzeit geltenden Rechtslage des BauGB zu fassen.

Zur Sicherstellung der Anwendbarkeit des § 13b ist die Erweiterung des Geltungsbereiches zu beschließen. Aus den vorhergehenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden kann. Es werden die Flächen einbezogen, die noch unbebaut am Birkenweg anliegen in der Tiefe der geplanten Baugrundstücke, so dass hier eine straßenbegleitende Bebauung entstehen kann.

Das konkrete städtebauliche Konzept und der darauf aufbauende Entwurf werden den gemeindlichen Gremien gesondert zu einem späteren Zeitpunkt zur Diskussion und zum Beschluss vorgelegt.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt den am 13. Dezember 2018 gefassten Satzungsbeschluss (Bestandteil des Beschlusses Nr. GV Hokir/18/12924) über den Bebauungsplan Nr. 21 "Wohngebiet am Birken- und Butscherweg" aufzuheben. Die weiteren Bestandteile des Beschlusses Nr. GV Hokir/18/12924 bleiben unberührt und besitzen weiterhin Gültigkeit.

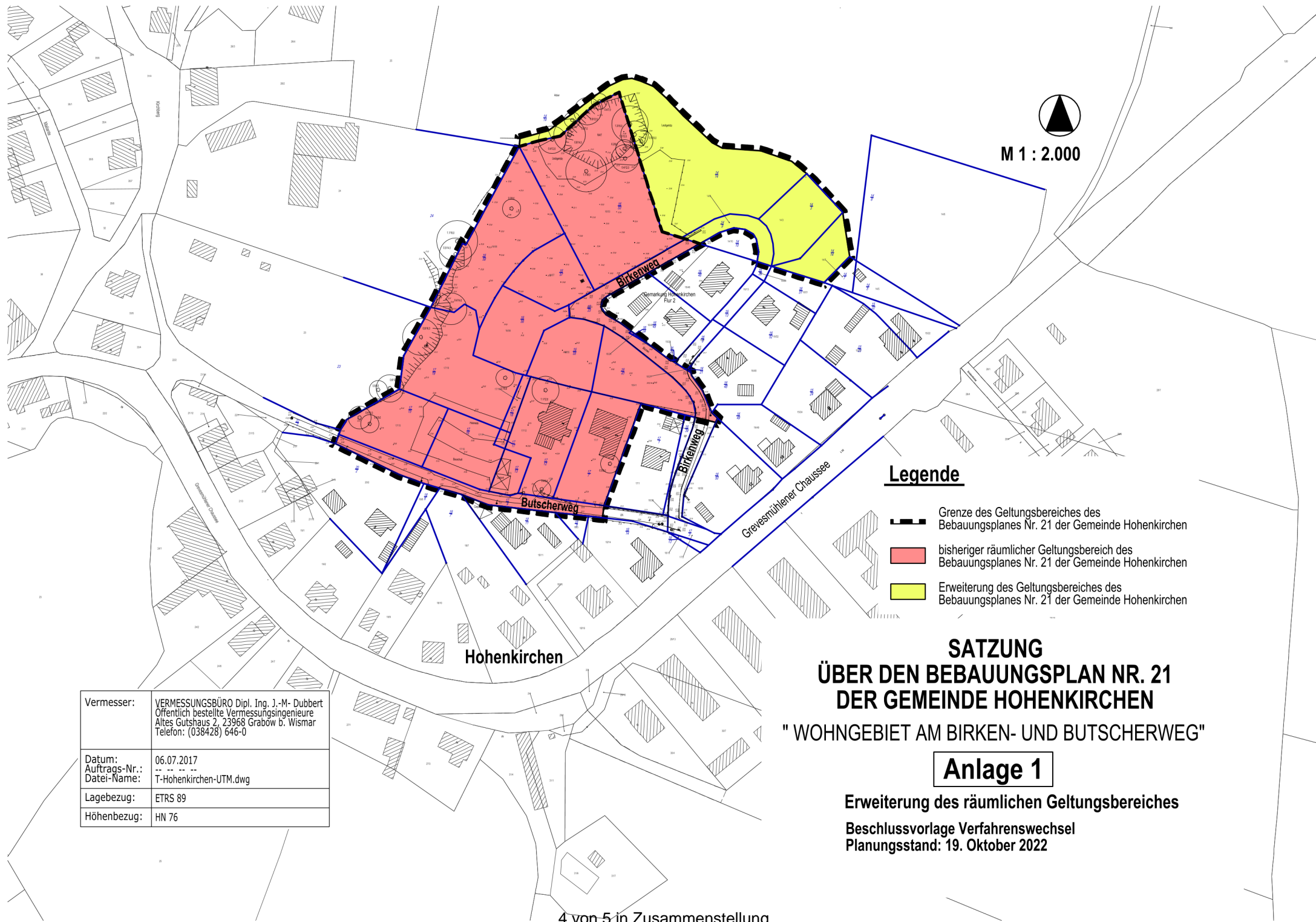
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Beschluss über die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Hohenkirchen. Der bisherige Geltungsbereich wird um die unbebauten Flächen am Birkenweg mit dem Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für eine straßenbegleitende Wohnbebauung zu schaffen, erweitert (sh. Anlage 1).
3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt, dass das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 künftig für die Teilbereiche 1 und 2 nach § 13a BauGB (Teilbereich 1) und § 13b BauGB (Teilbereich 2) durchgeführt wird (sh. Anlage 2). Damit wird auch für den Teilbereich des bisherigen Geltungsbereiches, der Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB überplant, und für den das Aufstellungsverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss (am 04. September 2013) und seiner ortsüblichen Bekanntmachung (am 13. September 2013) nach § 13a BauGB eingeleitet wurde, auf ein Planverfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB umgestellt.
4. Die ortsübliche Bekanntmachung ist alsbald vorzunehmen.

### **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	2022-10-07Hoki_B21_Verfahrswechsel_Anlg1_A4 öffentlich
2	2022-10-07Hoki_B21_Verfahrswechsel_Anlg2_A4 öffentlich



M 1 : 2.000

**Legende**

-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Hohenkirchen
-  bisheriger räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Hohenkirchen
-  Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Hohenkirchen

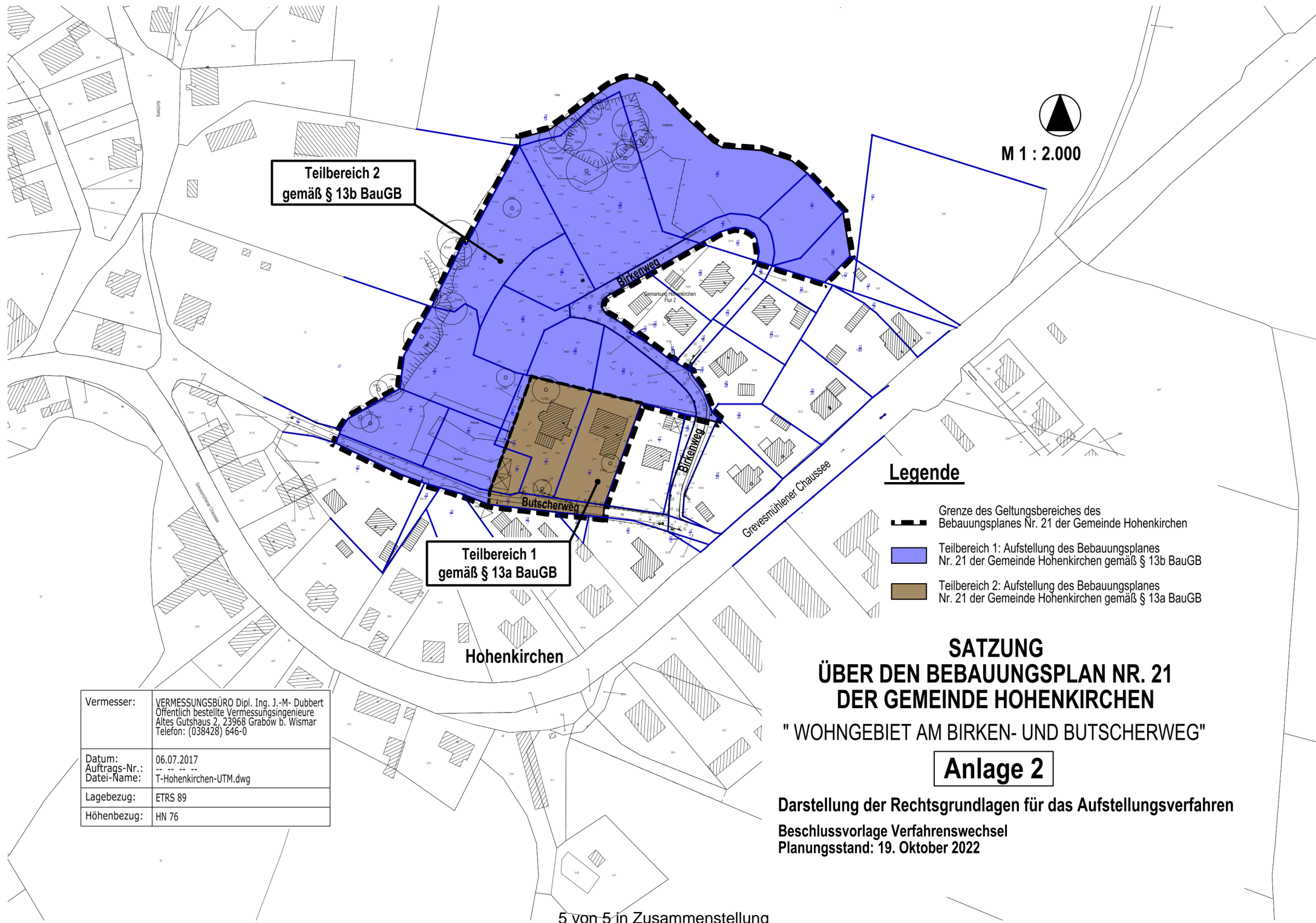
**SATZUNG  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21  
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN**

"WOHNGEBIET AM BIRKEN- UND BUTSCHERWEG"

**Anlage 1**

**Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches**  
**Beschlussvorlage Verfahrenswechsel**  
**Planungsstand: 19. Oktober 2022**

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO Dipl. Ing. J.-M- Dubbert Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Altes Gutshaus 2, 23968 Grabow b. Wismar Telefon: (038428) 646-0
Datum:	06.07.2017
Auftrags-Nr.:	
Datei-Name:	T-Hohenkirchen-UTM.dwg
Lagebezug:	ETRS 89
Höhenbezug:	HN 76



Teilbereich 2  
gemäß § 13b BauGB

Teilbereich 1  
gemäß § 13a BauGB

M 1 : 2.000

Legende

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Hohenkirchen
- Teilbereich 1: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Hohenkirchen gemäß § 13b BauGB
- Teilbereich 2: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Hohenkirchen gemäß § 13a BauGB

SATZUNG  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21  
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

"WOHNGEBIET AM BIRKEN- UND BUTSCHERWEG"

Anlage 2

Darstellung der Rechtsgrundlagen für das Aufstellungsverfahren  
Beschlussvorlage Verfahrenswechsel  
Planungsstand: 19. Oktober 2022

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO Dipl. Ing. J.-M.- Dubbert Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Altes Gutshaus 2, 23968 Grabow b. Wismar Telefon: (038428) 646-0
Datum:	06.07.2017
Auftrags-Nr.:	...
Datei-Name:	T-Hohenkirchen-UTM.dwg
Lagebezug:	ETRS 89
Höhenbezug:	HN 76