

# Gemeinde Hohenkirchen

## Niederschrift

---

### Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Hohenkirchen

---

**Sitzungstermin:** Mittwoch, 19.10.2022

**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr

**Sitzungsende:** 21:38 Uhr

**Ort, Raum:** Haus der Gemeinde, Zur Wiek 1, 23968 Beckerwitz Ausbau

---

#### **Anwesend**

Vorsitz

Gabriele Gottschalk

Mitglieder

Florian Klüßendorf

Jan-Peter Ingwersen

Jan van Leeuwen

Stefan Bernier

bis 21:21 Uhr

Protokollant/in

Julia Tesche

#### **Abwesend**

Mitglieder

David Schlei

entschuldigt

Heiko Moritz

entschuldigt

#### **Gäste:**

- Herr Mahnel – Planungsbüro Mahnel



# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der  
Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit  
und der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
3. Änderungsanträge zur Tagesordnung
4. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des  
Bauausschusses (13.09.2022)
5. Yachtclub Hohen Wieschendorf: Diskussion zu dessen  
weiteren Entwicklung
6. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
  - 6.1. Bebauungsplan Nr. 34 "ehemaliges Golfhotel" der  
Gemeinde Hohenkirchen  
hier: Aufstellungsbeschluss  
*Vorlage anbei* BV/05/22/158
  - 6.2. Bebauungsplan Nr. 34 „ehemaliges Golfhotel“ der  
Gemeinde Hohenkirchen  
hier: Billigung des Vorentwurfes  
*Vorlage anbei* BV/05/22/159
  - 6.3. Bebauungsplan Nr. 24 „städtbauliches Konzept Bereich  
Liebeslaube unter Berücksichtigung der Bauleitplanung  
für den B-Plan Nr. 24 und für den B-Plan Nr. 33 der  
Gemeinde Hohenkirchen im Bereich Liebeslaube“  
hier: Information zur weiteren Vorbereitung  
*Vorlage anbei* BV/05/22/160
  - 6.4. Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet am Birken- und  
Butscherweg“  
hier: Beschluss über einen Verfahrenswechsel  
(Fortführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13b)  
*Vorlage anbei* BV/05/22/161
7. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung
  - 7.1. LED-Umrüstung
  - 7.2. E-Bike Ladestationen

## Nichtöffentlicher Teil

8. Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils

- 8.1. Pachtantrag (nichtöffentlich) BV/05/22/153
- 8.2. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB  
Vorhaben: Antrag auf Vorbescheid: Umbau /Änderung Einfamilienhaus, AZ: 22350-22-08 BV/05/22/154
- 8.3. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB  
Vorhaben: Nutzungsänderung und Umbau eines Nebengebäudes zur Einliegerwohnung, hier: 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 06.07.2022, AZ 12501-21-08, AZ 22411-22-08 BV/05/22/155
- 8.4. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB  
Vorhaben: Umbau eines Einfamilienhauses, Treppenhaus und Dachstuhl, AZ 22608-22-08 BV/05/22/156
- 8.5. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB  
Vorhaben: Anbau Kalt-Wintergarten an vorh. Wohnhaus BV/05/22/157
9. Neuordnung Zuwegung Flurstück 8/6 und 8/3 Ortslage Wohlenhagen
10. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung
- 10.1. Buswendeschleife Groß Walmstorf
- 10.2. Niederschlagsentwässerung Entensteig
- 10.3. Pachtvertrag
11. Schließung der Sitzung

# **Protokoll**

## **Öffentlicher Teil**

---

### **1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**

Die Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit fest.

Es sind 5 von 7 Ausschussmitgliedern anwesend.

---

### **2 Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

---

### **3 Änderungsanträge zur Tagesordnung**

Es werden keine Änderungsanträge gestellt. Die Tagesordnung wird **einstimmig** bestätigt.

---

### **4 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses (13.09.2022)**

Die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung wird **einstimmig** bestätigt.

---

### **5 Yachtclub Hohen Wieschendorf: Diskussion zu dessen weiteren Entwicklung**

Der vom Yachtclub Hohen Wieschendorf als Lager genutzte Bauwagen befindet sich derzeit auf privaten Flächen und sucht einen neuen Standort.

Darüber hinaus wird eine Fläche für die Seglerjugend mit der Möglichkeit eines Zeltlagers für 3 Tage bis zu maximal 1 Woche benötigt. Da der Golfclub ebenfalls Aufenthaltsflächen braucht, wird die Errichtung eines Aufenthaltsgebäudes für beide Clubs auf der im B-Plan Nr. 28 festgesetzten Grünfläche vorgeschlagen. Die Fläche befindet sich teilweise im Eigentum der Gemeinde und ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit Gehölz - und Wiesenflächen, teilversiegelten Wegen und Kommunikationsbereichen festgesetzt.

---

## 6 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils

---

### 6.1 Bebauungsplan Nr. 34 "ehemaliges Golfhotel" der Gemeinde Hohenkirchen hier: Aufstellungsbeschluss

**BV/05/22/158**

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt folgende Beschlussfassung:**

1. Die Gemeindevorsteherin der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Golfplatz,
- im Osten: durch den Golfplatz,
- im Süden: durch die bebauten Grundstücke "Birdieweg" Nr. 2a, 2b, 2c und 4a, 4b, 4c sowie die Stellplatzanlagen nördlich des "Birdiewegs",
- im Westen: durch die Straße "Am Golfplatz".

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 ist ebenfalls dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Sauna auf der projektzugehörigen Freifläche sowie Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche, die nicht dem Projekt zugeordnet ist, sowie in der Regelung der Flächen für die Nebenanlagen. Der derzeitige Bestand der Ferienapartmentanlage soll mit der Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden.

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

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	7
davon anwesend:	5
Zustimmung:	4
Ablehnung:	0
Enthaltung:	1
Befangenheit:	0

---

### 6.2 Bebauungsplan Nr. 34 „ehemaliges Golfhotel“ der Gemeinde Hohenkirchen

**BV/05/22/159**

---

**hier: Billigung des Vorentwurfes**

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt folgende Beschlussfassung:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf zubilligen und bestimmt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden: durch den Golfplatz,
  - im Osten: durch den Golfplatz,
  - im Süden: durch die bebauten Grundstücke "Birdieweg" Nr. 2a, 2b, 2c und 4a, 4b, 4c sowie die Stellplatzanlagen nördlich des "Birdiewegs",
  - im Westen: durch die Straße "Am Golfplatz".

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 ist ebenfalls dem beigefügten Übersichtplan zu entnehmen.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	7
davon anwesend:	5
Zustimmung:	4
Ablehnung:	0
Enthaltung:	1
Befangenheit:	0

---

**6.3 Bebauungsplan Nr. 24 „städtbauliches Konzept Bereich Liebeslaube unter Berücksichtigung der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 24 und für den B-Plan Nr. 33 der Gemeinde Hohenkirchen im Bereich Liebeslaube“**

**BV/05/22/160**

**hier: Information zur weiteren Vorbereitung**

Die 3 Varianten werden betrachtet. Im Anschluss wird eine weitere Variante mit beidseitigem Geh- und Radweg (je 1,50m breit) besprochen. Die Variante 4 wird zur Sitzung der Gemeindevertretung vorbereitet. Sodann wird die Beschlussempfehlung geändert beschlossen.

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt folgende Beschlussfassung:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt, das Verkehrskonzept zur Anbindung der Infrastruktureinrichtungen des B-Planes Nr. 33 und des B-Planes Nr. 24 an die Landesstraße und führt das Aufstellungsverfahren unter Berücksichtigung der Regelung der Zufahrt unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher und forstrechtlicher Belange fort. Die Gemeinde entscheidet sich **für den gesamten Bereich zwischen Zufahrt Campingplatz und blaue Wiek II**—im Bereich der durch Wald- und Gehölze vorhandenen Schmalstelle für die **Variante 4**. Nördlich und südlich der Variante 1 wird das Regelprofil gemäß Variante 3 gewählt. Für die **Variante 4** sind die Abstimmungen mit der Straßenverkehrsbehörde in Bezug auf die Machbarkeit unter Berücksichtigung der Abwägung der Belange zu führen. Die naturschutzfachlichen Belange werden maßgeblich berücksichtigt. Die **reduzierte Fahrbahnbreite** in Variante 4 ist aufgrund der reduzierten Geschwindigkeit aus Sicht der Gemeinde auch unter dem Gesichtspunkt Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu befürworten. Auf dieser Grundlage wird die Abstimmung mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde geführt, um die Zielsetzungen vor Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes behördlich abzustimmen. Die Abstimmungen werden insgesamt mit der Naturschutzbehörde und mit der Straßenverkehrsbehörde je nach Betroffenheit des Belanges geführt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	7
davon anwesend:	5
Zustimmung:	5
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

---

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

**BV/05/22/161**

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

Im Zusammenhang mit der Beschlussvorlage wird der neue Entwurf erörtert. Die Anzahl der Baugrundstücke wurde auf 14 reduziert. Ferienwohnungen und Zweitwohnungen sollen ausgeschlossen werden. Der geänderte Entwurf soll in der kommenden GV erneut beraten werden.

**Beschluss:**

**Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt folgende Beschlussfassung:**

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.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	7
davon anwesend:	5
Zustimmung:	5
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

---

## **7 Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung**

---

### **7.1 LED-Umrüstung**

Im Finanzausschuss wurde festgelegt, dass 150.000 €/Jahr für die LED-Umrüstung im Gemeindegebiet in den Haushalt mit aufgenommen werden.

---

### **7.2 E-Bike Ladestationen**

Im Bereich Liebeslaube, auf dem Parkplatz in Beckerwitz und auf dem Grünstreifen an der Kreuzung Gramkow in Richtung Hohenkirchen, werden E-Bike Ladestationen errichtet. An der Kreuzung Gramkow soll darüber hinaus eine Ladestation für PKWs entstehen.

Vorsitz:

---

Gabriele Gottschalk

Schriftführung:

---

Julia Tesche