

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/23/005

öffentlich

## Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 32 „Ortslage Wohlenhagen“ der Gemeinde Hohenkirchen hier: Beschluss über den Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauwesen</b> <i>Bearbeiter:</i> <b>Antje Burda</b>	<i>Datum</i> <b>10.01.2023</b> <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö/N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	24.01.2023	Ö
Gemeindevorvertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	01.02.2023	Ö

### **Sachverhalt:**

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat am 13.08.2020 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Ortslage Wohlenhagen“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den einfachen Bebauungsplan Nr. 32 auf, um die planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung zu schaffen und um einer Verdrängung der Wohnnutzung durch andere zulässige Nutzungen, wie die Ferienwohnnutzung, entgegenzuwirken.

Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme und der Erörterung in den Sitzungen des Bauausschusses, hier insbesondere am 24.02.2021, empfiehlt der Bauausschuss der Gemeindevorvertretung das Verfahren nach § 13 BauGB für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes durchzuführen.

Als Zielsetzungen werden Sondergebiete für Ferienhäuser, allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt. Die konkreten Festsetzungen zur Nutzung für Ferienwohnungen bzw. Beherbergung werden entsprechend formuliert. Für die Teilbereiche 1 und 2 wird es nicht als erforderlich angesehen, weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Gründordnung oder zur Gestaltung zu treffen.

Mit dem Grundsatzbeschluss wird die Vorgabe getroffen, den Entwurf des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vorzubereiten.

Entsprechend dem Grundsatzbeschluss werden die Festsetzungen berücksichtigt. Innerhalb des Bebauungsplanes werden unter Berücksichtigung des § 13a BauNVO Vorgaben und Festsetzungen für die Zulässigkeit von Ferienwohnungen

und Beherbergungsbetrieben getroffen.

Die Gemeinde berücksichtigt, dass das mit der letzten Novellierung des BauGB eingeführte dörfliche Wohngebiet bei der Umsetzung der Planziele im Ortsteil Wohlenhagen nicht zum Tragen kommt. Neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden weitergehende Festsetzungen aus Sicht der Gemeinde nicht als erforderlich angesehen.

Mit der Aufnahme des § 13a in die Baunutzungsverordnung im Mai 2017 hat der Gesetzgeber eine Klarstellung zur Ferienwohnungsnutzung vorgenommen. Die Ferienwohnungsnutzung ist nunmehr in den Baugebieten, in denen das Wohnen verankert ist, als zulässig oder ausnahmsweise zulässig geregelt worden.

Um einer Veränderung der Nutzungsstrukturen rechtzeitig entgegenzuwirken, sollen mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entsprechende planungsrechtliche Vorgaben geschaffen werden, die die Wohnnutzung sichern und stärken. Einer schleichenden Verdrängung der Dauerwohnungsnutzung durch Ferienwohnen oder auch durch Zweitwohnungen für das Freizeitwohnen soll entgegengewirkt werden. Andernfalls wären die Folgen, wie fehlende intakte nachbarschaftliche Strukturen, fehlende soziale Bezüge sowie sogenannte "Rollladensiedlungen" durch vorübergehende insbesondere saisonale Leerstände der Gebäude in der Ortslage Wohlenhagen zu befürchten.

Die Gemeinde Hohenkirchen sieht in der Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 32 ein geeignetes planungsrechtliches Instrument zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung. Weitergehende Festsetzungen mit dem Bebauungsplan Nr. 32 hält die Gemeinde Hohenkirchen zur Regelung der Bebauung innerhalb des unbeplanten Nebenbereiches nicht erforderlich.

Die Gemeinde Hohenkirchen führt die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durch.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Hohenkirchen für die „Ortslage Wohlenhagen“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung zu regeln. Der Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ist den Planunterlagen zu entnehmen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenkirchen billigt den Vorentwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 32 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für die „Ortslage Wohlenhagen“ und bestimmt den Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 für die „Ortslage Wohlenhagen“ erfolgt gemäß § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren.

3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Ortslage Wohlenhagen“ wird wie folgt begrenzt:

Teilbereich 1:

- im Norden: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13,
- im Osten: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13,
- im Süden: durch Waldflächen,
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft.

Teilbereich 2:

- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten: durch Flächen für die Landwirtschaft (östliche Grundstücksgrenze der Grundstücke an der Seestraße),
- im Süden: durch Waldflächen,
- im Westen: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13 und durch Flächen für die Landwirtschaft.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

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 und
	unabweisbar und
	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	2023-01-18Hoki_B32_BV-Vorentwurf_A3A4 öffentlich
---	--