

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/23/068

öffentlich

## Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ortslage Wohlenhagen

Hier: Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zum Vorentwurf und Vorbereitung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses

Organisationseinheit: <b>Bauwesen</b> Bearbeiter: Antje Burda	Datum <b>20.09.2023</b> Verfasser: Julia Tesche
--	--

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	05.10.2023	Ö
Gemeindevorvertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	25.10.2023	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.

Der einfache Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. 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 sind bisher keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Grünordnung oder zur Gestaltung getroffen worden. Mittlerweile gibt es Antragsverfahren, die die Gemeinde dazu veranlassen, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu überprüfen.

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 Ortschaft 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.

Im Rahmen ihrer Entscheidung zur Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf und im Rahmen der Entscheidung über vorliegende Bauvoranfragen und Bauanträge bzw. bereits durchgeführte Bauantragsverfahren entscheidet die Gemeinde über Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

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.

Die Vorentwürfe lagen in der Zeit vom 12. April 2023 bis einschließlich 11. Mai 2023 im Amt Klützer Winkel im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aus. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.04.2023. Eine Abstimmung für die Nachgemeinden ist im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes nach § 13 BauGB nicht erforderlich. Es ergeben sich Stellungnahmen der Behörden und TÖB, die im Rahmen der Abwägung behandelt werden. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Behörden und Stellen ergaben sich

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende,
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Darüber hinaus werden Hinweise zur Kenntnis genommen.

Aufgrund von laufenden Bauantrags- und Bauvoranfragen entscheidet die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen über die Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung.

In Abhängigkeit von der Entscheidung wird der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vorbereitet.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf für den B-Plan Nr. 32 in der Zeit vom 12. April 2023 bis 11. Mai 2023 durchgeführt.

Es sind Stellungnahmen von Behörden und TÖB eingegangen, die bewertet werden. Die Beteiligung der Behörden und TÖB erfolgte parallel durch Anschreiben vom 12.04.2023. Es ergeben sich Anregungen und Bedenken, die im Rahmen des Abwägungsprozesses zu behandeln sind.

Das Einvernehmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt. Grundzüge

der Raumordnung und Landesplanung werden nicht berührt.

Vor dem Beschluss über den Entwurf entscheidet die Gemeinde über die Erforderlichkeit von Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Der Landkreis bezieht sich hier auf den Flächennutzungsplan und die Parallelaufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde behandelt diesen Sachverhalt und kommt zu dem Ergebnis, dass entweder die Belange des Parallelverfahrens zu berücksichtigen sind oder die Anpassung des Flächennutzungsplanes auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann. Denn die anlassgebenden Ferienwohnungen sind im Rahmen von § 34 in einem eher als allgemeinen Wohngebiet zu bezeichnenden Gebiet entstanden. Deshalb kann der Flächennutzungsplan aus Sicht der Gemeinde auch im späteren angepasst werden mit mehreren gebündelten Änderungen.

Die Verfahren sind zukünftig im Internet durchzuführen. Die Angaben von Gemarkung und Flur können zusätzlich zu der präzisen Planzeichnung erfolgen. Im Zusammenhang mit dem Nutzungskatalog des Landkreises wird die Vorgehensweise verfolgt, es bei den bisherigen Festsetzungen zu belassen, jedoch die Begründung zu ergänzen. Die Begründung ist insgesamt um die Hinweise des Landkreises zu ergänzen.

Hinsichtlich des Brandschutzes geht die Gemeinde davon aus, dass ausreichend Löschwasser gesichert ist. Die vom Landkreis, Brandschutz abgegebene Stellungnahme, die nur Sicherheitsvorbehalte enthält jedoch keinen konkreten Bezug hat, wird in Bezug auf die Sicherheitsvorbehalte nicht berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit den Anforderungen des Denkmalschutzes wird der neue Hinweis in Bezug auf die Denkmalpflege ergänzt. Die Gemeinde hatte sich mit diesen Belangen beschäftigt und diese als ausreichend bewertet. In Bezug auf die Stellungnahme des Zweckverbandes wird auf die Leitungsverläufe hingewiesen und die Beachtung von Baufenstern. Dies wird beachtet. Die Baufenster sind so zu wählen, dass die Leitungen erhalten werden können. Ansonsten ist eine Umverlegung vorzusehen. Hinsichtlich des Regenwassers ist auf Versickerung zu orientieren. Dies ist im Zuge der Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beachten und entspricht dem Grundkonzept. Die Grundstücke sind ausreichend groß bemessen. In Bezug auf die Telekom werden die Planunterlagen mit Leitungen zur Verfahrensdokumentation genommen. Es bestehen keine Einwände und Bedenken, werden jedoch durch die Telekom allgemeine Hinweise so auch zur Trassenauskunft vorgebracht. Die Anlagen werden zur Verfahrensdokumentation gefügt. Im Zusammenhang mit den Anforderungen der GDMcom wird darauf verwiesen, dass zukünftig durch das Amt das BIL-Portal genutzt wird. Ansonsten werden die Ver- und Entsorger gesondert beteiligt, diejenigen, die aus Sicht der Gemeinde erforderlich sind. Mit dem Thema der Deutschen Funkturm und der Mobilfunkversorgung setzt sich die Gemeinde gesondert auseinander. Konkrete Vorgaben wurden nicht getroffen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenkirchen beschließt,

1. Die aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeinde Hohenkirchen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Seitens der Öffentlichkeit liegen keine Stellungnahmen vor. Die Nachbargemeinden wurden aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB und der Regelung der ansonsten nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bebauung nicht beteiligt. Es ergeben sich
  - zu berücksichtigende,
  - teilweise zu berücksichtigende und
  - nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Hohenkirchen zu eigen. Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	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	d2023-04-03Hoki_B32_Vorentwurf_A3A4 öffentlich
2	d2023-02-01-HohenkirchenB32_TeilB_Vorentw. öffentlich
3	d2023-04-06-Hoki-B32-BG-Vorentw. öffentlich
4	d2023-09-19AbwVorentwB32Hoki_1 x öffentlich