

# Gemeinde Hohenkirchen

## Niederschrift

---

### Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Hohenkirchen

---

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 05.10.2023

**Sitzungsbeginn:** 19:00 Uhr

**Sitzungsende:** 21:37 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

Hans-Jürgen Berg

Stefan Bernier

Heiko Moritz

Protokollant/in

Julia Tesche

**Gäste:**

- Herr Mahnel vom Planungsbüro Mahnel (ab 20:00 Uhr)
- Herr Nörenberg-Stender

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Verpflichtung eines sachkundigen Einwohners
3. Einwohnerfragestunde
4. Änderungsanträge zur Tagesordnung
5. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses (20.06.2023)
6. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
  - 6.1. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Klütz für die Neubebauung südlich der "Neuen Reihe" in der Ortslage Oberhof  
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde  
(vorher TOP 6.4)
  - 6.2. Rückbau Schöpfwerk Niendorf  
hier: Informationen des Bürgermeisters  
(vorher TOP 6.5)
  - 6.3. 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  
(vorher TOP 6.1)
  - 6.4. Bebauungsplan Nr. 34 "ehemaliges Golfhotel" der Gemeinde Hohenkirchen  
Hier: Abwägungsbeschluss  
(vorher TOP 6.2)
  - 6.5. Bebauungsplan Nr. 21 "Butscherweg" der Gemeinde Hohenkirchen  
Hier: Vorbereitung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses anhand des vorgelegten städtebaulichen Konzeptes mit der Entscheidung zur Verfahrensumstellung vom Verfahren nach 13b BauGB in das Regelverfahren  
(vorher TOP 6.3)
7. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

## Nichtöffentlicher Teil

8. Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils

- 8.1. Flurstück 2 der Flur 2 Gemarkung Wohlenhagen BV/05/21/103-1  
hier: Anfrage zur Bebaubarkeit
- 8.2. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB GV Hokir/19/-6  
Vorhaben: Nutzungsänderung Wohnhaus in Café mit 7  
Gästezimmern, 1 Eigentümerwohnung und  
Veranstaltungsräumen; AZ 91982-19-08;  
hier: 1. Verlängerung d. Baugen. v. 26.08.2020; AZ 32672-23-  
08
- 8.3. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB GV Hokir/20/-5  
Vorhaben: Nutzungsänderung und Umbau eines  
Nebengebäudes zur Einliegerwohnung, hier: 1. Verlängerung  
der Baugenehmigung vom 06.07.2022, AZ 12501-21-08/AZ  
22411-22-08, AZ 32924-23-08
9. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung
10. 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 7 von 7 Ausschussmitgliedern anwesend.

---

### 2 Verpflichtung eines sachkundigen Einwohners

Die Bauausschussvorsitzende verpflichtet Herrn Berg als sachkundigen Einwohner.

---

### 3 Einwohnerfragestunde

#### 1) Sirene Hohenkirchen

Anwohner aus Hohenkirchen beschweren sich über die Lautstärke und die Häufigkeit der Alarmierung. Es wird darum gebeten, die Anzahl und die Lautstärke auf ein anwohnerfreundliches Maß zu regulieren. Der Bürgermeister informiert die Anwohner darüber, dass der Alarm direkt aus der Leitstelle kommt. Es wird bereits nach einer Lösung gesucht.

#### 2) Straße zum Kirchberg

Die Straße befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Man erkundigt sich nach Maßnahmen die ggf. geplant sind.

Das Thema wird schon lange in der Gemeindevertretung diskutiert. Bedauerlicherweise konnte bisher keine geeignete Maßnahme gefunden werden.

#### 3) Beschilderung Radweg Mühlenberg

Die Beschilderung des Radweges auf den Mühlenberg ist nicht nachvollziehbar, weil der Weg nicht durchgängig befahrbar ist.

Der Bürgermeister informiert, dass auf dem Mühlenberg die Errichtung eines Funkturms geplant ist und in diesem Zusammenhang der Weg auf den Mühlenberg ausgebaut bzw. entsprechend hergerichtet werden sollte.

Mittlerweile hat sich ergeben, dass die Zuwegung über den Acker von der Landesstraße aus erfolgen soll. Insofern hat sich der Ausbau des Weges auf den Mühlenberg vorerst erledigt.

Ggf. kann bereits zur GV eine Rückmeldung zu den Punkten erfolgen.

---

### 4 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Die Ausschussvorsitzende beantragt, den TOP 6.4 und 6.5 vorzuverlegen. Die geänderte Tagesordnung wird sodann **einstimmig** bestätigt.

---

## **5 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses (20.06.2023)**

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

---

## **6 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils**

---

### **6.1 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Klütz für die Neubebauung südlich der "Neuen Reihe" in der Ortslage Oberhof**

**Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde**

**BV/05/23/067**

**Beschluss:**

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister, für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Klütz für die Neubebauung südlich der "Neuen Reihe" in der Ortslage Oberhof folgende Anregungen und Bedenken zu äußern:

- Beherbergungsbetriebe sind auszuschließen.
- Die Schaffung zusätzlicher Wohnbebauung soll sich auf den Hauptort/ zentralen Ort konzentrieren.

**Abstimmungsergebnis:**

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

---

### **6.2 Rückbau Schöpfwerk Niendorf**

**MV/05/23/072**

**hier: Informationen des Bürgermeisters**

Der Bürgermeister informiert die Ausschussmitglieder über ein gemeinsames Projekt der Gemeinde mit dem Wasser- und Bodenverband um die Geruchsbelästigung am Strand in den Griff zu bekommen.

Derzeit werden Fördermittel von Frau Vollmann eingeworben. Die Mindestbauvolumensumme muss 500.000 € betragen. Bis zum 30.10. ist eine Konzeptskizze einzureichen. Die Konzeptskizze wird von Frau Vollmann in Zusammenarbeit mit dem Wasser- und Bodenverband erstellt.

Da sich die Becken zum Teil im Eigentum der Stadt Klütz befinden, müsste ggf. eine Vereinbarung geschlossen werden.

Es wird sich darauf verständigt, dass das Projekt weiterverfolgt werden soll.

Eine Beschlussfassung erfolgt nicht.

---

### **6.3 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**

**BV/05/23/068**

Herr Mahnel vom gleichnamigen Planungsbüro nimmt um 20:00 Uhr an der Sitzung teil. Die Art der Nutzung ist bereits geregelt. Zusätzlich könnte jetzt das Maß der baulichen Nutzung mit der Umstellung in einen qualifizierten Bebauungsplan geregelt werden.

Sodann wird der Beschluss geändert beschlossen.

**Beschluss:**

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

Die Gemeindevorvertretung 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.

2. Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen und der vorliegenden Anträge sind im Entwurf folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu ergänzen.

- Traufhöhe max. 4,5 m
- Anzahl Vollgeschosse I
- GRZ 0,25
- min. 750 m<sup>2</sup> Grundstück je Wohneinheit

**Abstimmungsergebnis:**

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

Befangenheit: 0

---

#### **6.4 Bebauungsplan Nr. 34 "ehemaliges Golfhotel" der Gemeinde Hohenkirchen**

**BV/05/23/069**

##### **Hier: Abwägungsbeschluss**

Herr Mahnel berichtet, dass noch nicht alle Stellungnahmen zur Abwägung vorliegen. Unter Anderem fehlt auch die Stellungnahme der Feuerwehr. Es wird sich darauf verständigt, dass das Planungsbüro den Wehrführer direkt kontaktiert.

**Die Vorlage wird zurückgestellt, bis die Stellungnahmen vollständig zur Abwägung vorliegen.**

---

#### **6.5 Bebauungsplan Nr. 21 "Butscherweg" der Gemeinde Hohenkirchen**

**Hier: Vorbereitung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses anhand des vorgelegten städtebaulichen Konzeptes mit der Entscheidung zur Verfahrensumstellung vom Verfahren nach 13b BauGB in das Regelverfahren**

**BV/05/23/070**

Herr Mahnel informiert, dass mit der Verfahrensumstellung nun auch Ausgleich erforderlich wird.

**Beschluss:**

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

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt,

1. Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt, dass das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 künftig im zweistufigen Regelverfahren nach dem BauGB durchgeführt wird.  
Der Geltungsbereich ergibt sich aus den ursprünglich für die Teilbereiche nach § 13a BauGB bzw. § 13b BauGB vorgesehenen Flächen. In dem Bauleitplanverfahren ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und zum Bestandteil des Entwurfs zu machen.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung ist alsbald vorzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

---

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

Es werden keine Anfragen oder Anträge gestellt.

Vorsitz:

---

Gabriele Gottschalk

Schriftführung:

---

Julia Tesche