

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/23/089

öffentlich

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 „ Ortszentrum Hohenkirchen“ der Gemeinde Hohenkirchen

#### Hier: Abwägungsbeschluss über den Vorentwurf

Organisationseinheit: <b>Bauwesen</b> Bearbeiter: <b>Antje Burda</b>	Datum <b>09.11.2023</b> Verfasser:
---	--

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	21.11.2023	Ö
Gemeindevorvertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	13.12.2023	Ö

#### Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen hat gemäß Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Gebiet „Ortszentrum Hohenkirchen“ das Beteiligungsverfahren der Behörden und TÖB sowie der Öffentlichkeit frühzeitig nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Zielsetzungen bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für:

- einen mischgebietstypischen Betrieb des Einzelhandels,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Wohnungen für betreutes Wohnen für Einwohner aus dem Gemeindegebiet,
- Wohnungen im Sinne des allgemeinen Wohnens, die einen Teil des Mischgebietes prägen.

Die Zielsetzungen wurden präzisiert. Die Kita wurde mittlerweile errichtet und Erweiterungsflächen für die Kita sind enthalten. Die Verbindung zu der vorhandenen mehrgeschossigen Wohnbebauung bzw. zu den Mehrfamilienhäusern außerhalb des Geltungsbereiches soll über eine Parkanlage gesichert werden. Die Verbindung zu den vorhandenen Gebäuden wurde gemäß Grundsatzbeschluss der Gemeinde Hohenkirchen 2022 als gewünscht und erforderlich angesehen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist neben dem Einzelhandelsbetrieb und gewerblichen Einrichtungen und Wohnen die Bewahrung von Gehölzbeständen vorgesehen. Die Ausweisung und Festsetzung eines Mischgebietes sind beabsichtigt. Im südlichen Bereich und im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Ausbildung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die Angebotspalette der Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes soll hier in Bezug auf die Feriennutzung eingeschränkt werden. Es sollen hier Feriennutzungen ausgeschlossen werden, um den Bereich zur Sicherung der Wohnfunktion zu etablieren.

Mit diesen Zielsetzungen gemäß städtebaulichem Konzept wurde das Beteiligungsverfahren durchgeführt. Nunmehr ergeben sich weitergehende Präzisierungen für die weitere Vorbereitung des Vorhabens. Die Zielsetzungen zur Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsbetrieb im

nördlichen Bereich ist vorgesehen. Zusätzlich ist die Errichtung der Feuerwehr (Freiwillige Feuerwehr, Kinder- und Jugendwehr) sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes und des Bauhofes vorgesehen. Hiermit soll die ortszentrale Situation gestärkt werden.

Die Gemeinde hat mittlerweile den Flächennutzungsplan genehmigt und wirksam bekannt gemacht. Somit sind die Belange der Raumordnung im Zusammenhang mit den Bewertungen der Wohn- und Einzelhandelsentwicklung abschließend behandelt und das Verfahren kann entsprechend fortgeführt werden. Mit der Vorbereitung von Wohnfunktionen mit Betreuungsfunktionen soll begonnen werden.

Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses soll der Entwurf der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Stellungnahmen vorbereitet werden.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahren ergeben sich Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit. Es ergeben sich:

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

Die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmeverfahren werden beachtet und in den Planunterlagen bedarfsweise ergänzt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenkirchen beschließt,

1. Die auf Grund der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie 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. Es ergeben sich
  - zu berücksichtigende,
  - teilweise zu berücksichtigende und
  - nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.Das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Hohenkirchen zu eigen. Die Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage beigefügt.
2. Auf der Grundlage der Bewertung der Stellungnahmen ist der Entwurf der Bauleitplanung vorzubereiten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	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	2023-11-16AnlageÜbersicht+StgnVorentw_geschwärzt öffentlich
2	d2023-11-20AbwVorentw_HokiB29 öffentlich
3	d2023-11-20KurzzusammenfassungVorentwHokiB29 öffentlich