

# Gemeinde Hohenkirchen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Hokir/14/8185</b> Status: öffentlich Datum: 13.03.2014 Verfasser: Carola Mertins
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	
<b>Satzung über den Bebauungplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen</b>	
<b>Hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen	

## **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Hohenkirchen führt das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 13 für einen Teilbereich in der Ortslage Wohlenhagen nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB).

Unter Berücksichtigung der Abstimmungsstände und des verstrichenen Zeitrahmens (Entwurf), veränderter Konzepte nach dem Entwurf sowie zwischenzeitlich erfolgter Novellierungen verschiedener Gesetzesgrundlagen war ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen. Die Gemeindevertretung hat aus diesem Grunde auf ihrer Sitzung am 09. Mai 2012 einen erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die geänderten Planunterlagen haben in der Zeit vom 24. Juli 2012 bis zum 24. August 2012 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel erneut am Planverfahren beteiligt.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich zugehöriger Begründung wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu der Planung abgegeben. Im Ergebnis des erneuten Beteiligungsverfahrens 2012 ergeben sich Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigen,
- nicht zu berücksichtigende

Stellungnahmen und Anregungen.

Die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt.

Die Anregungen und Hinweise aus dem Stellungnahmeverfahren wurden bearbeitet und in den Planunterlagen entsprechend ergänzt.

Die Abwägungsergebnisse sind in tabellarischer Form zusammengestellt.

Mit dem erneuten Entwurf vom 09. Mai 2012 reduzierte die Gemeinde die Möglichkeiten der Bebauung innerhalb des Gebietes und anstelle des ursprünglich vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) an der Seestraße (ehemals Dorfstraße) wurde ein Sonstiges Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen vorgesehen. Das Planungsziel bestand hier bisher in der Errichtung von Wohngebäuden mit dauerwohnlicher Nutzung und mit Ferienwohnnutzung. Die Ausweisung eines "sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen" gemäß § 11 BauNVO schien bislang eine Möglichkeit für das Erreichen dieses Planungszieles zu bieten. Zwischenzeitlich ist durch das Bundesverwaltungsgericht ein Urteil gefällt worden, dem zu entnehmen ist, dass es sich bei der Wohnnutzung und einer Nutzung zu Erholungszwecken (Ferienhäuser/-wohnungen und Wochenendhäuser) um Nutzungsformen handelt, die nicht innerhalb eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO kombiniert werden sollen (Urteil des BVerwG vom 11.07.2013 - 4Cn 7.12). Zugelassen hat das BVerwG lediglich bestandssichernde Festsetzungen.

Vor diesem rechtlichen Hintergrund wurde der Antrag auf Genehmigung für die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 13 aufgestellte 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf versagt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 soll das Planverfahren mit geänderten Planungszielen für das Baugebiet an der Seestraße weitergeführt werden.

Mit dem erneuten Entwurf wird anstelle des vorgesehenen sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen gemäß § 11 BauNVO entlang der Seestraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und im rückwärtigen Bereich entlang der Privatstraße ein Sondergebiet -Ferienhausgebiet festgesetzt.

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Planverfahren im Zuge der Beteiligung gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches bereits mehrfach beteiligt. Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit dem geänderten Entwurf erneut am Planverfahren zu beteiligen.

Da eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist und keine anderweitigen Möglichkeiten zur Verfügung stehen, wird eine Einleitung in den Straßenkanal berücksichtigt. Die Modalitäten sind entsprechend mit den Begünstigten zu regeln.

Es ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Dabei sind auch die Belange zur Errichtung der Straße zu klären. Im Plan ist eine Privatstraße festgesetzt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dauerhaft zu sichern. Ihre Ausführung ist abzusichern.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Die auf Grund der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und erneuten Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenkirchen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sind nicht eingegangen.

Es ergeben sich:

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

Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage (Abwägungstabelle) ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Das Amt Klützer Winkel wird beauftragt, die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Die Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenkirchen billigt die erneuten Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der zugehörigen Begründung inklusive Umweltbericht und bestimmt diese für das weitere Planverfahren.
4. Die erneuten Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) und der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der Begründung inklusive Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.
5. Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
6. In der Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde Hohenkirchen deren Inhalt

nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

7. Mit der Bekanntmachung zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wird mitgeteilt, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

**Anlagen:**

1. Planzeichnung
2. Text-Teil B

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung