

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/18/12910			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 16.11.2018 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohnbebauung Gramkow West" im Verfahren nach § 13b BauGB Hier: Aufstellungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Hohenkirchen Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt über die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet Gramkow West“ der Gemeinde Hohenkirchen. Die Rechtskraft besteht seit dem 14. Juni 2006. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 befindet sich in Gramkow auf einer Teilfläche westlich der Kreisstraße Richtung Beckerwitz.

Bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 16 war es vorgesehen, die Ortslage im westlichen Bereich abzurunden und die Flächen für eine Neubebauung vorzubereiten. Die natürliche Einbettung sollte durch vorhandene Gehölze und Arrondierung der vorhandenen Gehölze erfolgen. Es bestand ursprünglich die Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 in der Gemeinde Gramkow. Die Gemeinde Hohenkirchen ist durch Zusammenlegung der Gemeinden Gramkow und Hohenkirchen entstanden. In der Ursprungsplanung war auch der Erhalt von Gebäuden planungsrechtlich beabsichtigt. Unter Würdigung des baulichen Bestandes wurde ein verändertes Konzept mit dem Bebauungsplan Nr. 16 umgesetzt.

Das Erfordernis der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ergibt sich dadurch, dass sich das Konzept für die Bebauung in der Ortslage verändert hat. Es geht maßgeblich darum, dass die neu zu errichtenden Gebäude in ihrer Anordnung von dem ursprünglichen Baukonzept eine veränderte Lage erhalten sollen. Dies erfordert die Anpassung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sowie die Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die strenge zeilenartige Bebauung, die für die Ortslage untypisch ist, soll zugunsten einer veränderten Gebäudestellung aufgehoben werden. Das in der Dorfstraße vorhandene Gebäude bzw. die vorhandene Baugrenze soll straßenbegleitend berücksichtigt werden. In dem südwestlichen Bereich soll eine orthogonale Gebäudestellung in Bezug auf die Dorfstraße und das straßenbegleitende Baufeld hergerichtet werden. Die Kapazitäten in dem zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplan werden im Wesentlichen nicht verändert bzw. werden nicht erhöht. Es ändert sich die überbaubare Fläche (Lage der Baugrenzen) jedoch erfolgt keine Erhöhung der Ausnutzungskennziffern. Somit ist die Änderung nicht erheblich.

Es handelt sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan in dem teilweise Außenbereichsflächen, noch nicht bebaute Flächen der Ortslage, überplant werden. Das Verfahren für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13b BauGB durchgeführt. Eine Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass keine Beeinträchtigung der NATURA 2000-Schutzgebietskulisse erfolgt. Hierzu sind die entsprechenden Verträglichkeitsprüfungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 durchzuführen. Änderungen der Planung, die andere Auswirkungen auf die Schutzziele der Natura-2000-Gebiete als mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.

16 haben, sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen nicht vorgesehen; die Auswirkungen bzw. die Ausnutzungen innerhalb des Bebauungsplanes werden eher geringfügiger.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Von der Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht ausgegangen. Änderungen des Bebauungsplanes, die zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen würden, sind nicht vorgesehen.

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen nicht berührt; die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind entweder vollständig oder adäquat zu übernehmen. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen, für den Teilbereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow ist gegeben Verfahren nach § 13b BauGB:

- Es werden weniger als 10.000 m² Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB entwickelt.
- Die Zulässigkeit berücksichtigt die Änderung von Wohnflächen.
- Es handelt sich um Flächen, die sich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet Gramkow West".

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Dorfstraße,
- im Südosten: durch vorhandene Bebauung am Möwenweg,
- im Südwesten und im Westen: durch landwirtschaftliche und mit Gehölzen bestandene Flächen.

2. Die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 bestehen in Folgendem:

- Anpassung der Lage der überbaubaren Flächen (Baugrenze) an das aktuelle Baukonzept unter Berücksichtigung der verschiedenen Bauformen in der Ortslage,
- Ersatz der zeilenartigen Bebauung in der Ortslage, die für die Ortslage untypisch ist durch eine andere Gebäudestellung, Gebäude orthogonal zueinander,
- die Reihenhausbebauung bzw. Errichtung von Hausgruppen ist für den Ort typisch und soll im Wesentlichen aufrechterhalten werden,
- andere Gebäudetypen als Einzelhäuser und Doppelhäuser sollen in der Ergänzung überprüft werden,
- der Plangeltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird nicht gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 16 geändert.

3. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen.

4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Um-

weltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

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 <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

Übersichtsplan Plangeltungsbereich