

# Gemeinde Hohenkirchen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Hokir/19/13393</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 30.04.2019 Verfasser: Maria Schultz			
<b>B- Plan Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen "Niendorf Südwest 1. Änderung hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Hohenkirchen Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen				

## Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 in Niendorf. Teile innerhalb des Gebietes wurden bereits realisiert.

Im Rahmen des Konzeptes haben sich konzeptionelle Änderungen ergeben. So ist für das im südöstlichen Bereich am Spielplatz gelegene Grundstücke anstelle der ursprünglichen Festsetzung einer Infrastruktureinrichtung und eines Gemeinschaftshauses ein Ferienhaus vorgesehen. Auf der anderen Seite ist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes anstelle eines Ferienhauses ein Gebäude für Infrastruktur vorgesehen.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat die Möglichkeiten einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der Behörde geprüft. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht möglich. Durch die Gemeinde Hohenkirchen wird festgelegt, dass im Teilbereich 1 ausschließlich die Feriennutzung möglich und zulässig ist. Die Festsetzung, dass in diesem Bereich nur ein Gebäude zulässig ist, das auf wenigstens 50% der Geschossfläche mit Einrichtung der Infrastruktur zu versehen ist, wird gestrichen.

Im gleichen Zuge wird für das Gebäude auf dem gekennzeichneten Grundstück 2 die Festsetzung getroffen, dass hier eine Infrastruktureinrichtung vorzusehen ist. Anstelle des Ferienhauses entsteht hier eine Infrastruktureinrichtung. Durch diesen Wechsel der Nutzungen kann der Grundzug der Planung gesichert werden. Es bleibt Infrastruktur, die vorgesehen war, erhalten. Somit ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB möglich. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Durch die Veränderungen der Art der baulichen Nutzung bzw. den Wechsel in Bezug auf die Grundstücke werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von der frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen im vereinfachten Verfahren abgesehen. Auf eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden wird im vereinfachten Verfahren aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung verzichtet; Auswirkungen ergeben sich nicht.

Auf eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird verzichtet, weil maßgeblich Planbetroffene diejenigen sind, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der von der Änderung berührt ist, liegen. Die Beteiligung der Betroffenen wird durchgeführt. Diese Beteili-

gung ist in angemessener Frist vorgesehen. Darüber hinaus ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen keine Anforderungen an die Öffentlichkeit. Von der Änderung sind unmittelbar keine anliegenden Grundstücke außerhalb des Plangeltungsbereiches berührt. Die Veränderung auf der Teilfläche 1, Veränderung von der Infrastrukturnutzung in Ferienhaussnutzung entspricht der ohnehin am östlichen Plangebietsrand vorherrschenden Feriennutzung. Die Veränderung auf der Teilfläche 2 des Plangebietes hat keine Auswirkungen auf die an der Strandstraße gelegene und dem Wohnen dienende Bebauung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung kann damit entfallen.

Eine Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB ist ebenso nicht notwendig. Das Gebiet ist erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Das Gebiet wird derzeit umfangreich realisiert. Als planbetroffene Behörde ist der Landkreis zu beteiligen. Die Stellungnahme des Landkreises ist der Abwägungsdokumentation beizufügen; hilfsweise kann in diesem Falle der Vermerk der Abstimmung mit dem Landkreis vom 25.04.2019 genutzt werden. Der Vermerk des Landkreises wird dem Beschluss als Anlage beigefügt. Eine nochmalige Beteiligung ist gemäß Inhalt des Vermerks entbehrlich.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. 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.
2. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen für zwei Teilbereiche innerhalb des Gebietes „Niendorf Südwest“ wird begrenzt:
  - im Norden: durch angrenzende Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden,
  - im Osten: durch vorhandene bebaute Flächen und durch den Spielplatz,
  - im Süden: durch die Straße von Niendorf nach Wohlenhagen,
  - im Westen: durch Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.sowie der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Von der Änderung sind zwei Teilbereiche innerhalb Plangebietes betroffen;  
Teilbereich 1 - Teilbereich aus Flurstück Gemarkung: Niendorf (bei Grevesmühlen),  
Flur: 2, Flurstück: 14/5,  
Teilbereich 2 - Teilbereich aus Flurstück Gemarkung: Niendorf (bei Grevesmühlen),  
Flur: 2, Flurstück: 14/5.  
Für die gesondert gekennzeichneten Teilbereiche wird das Änderungsverfahren durchgeführt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 und der Entwurf der Begründung sind für das Beteiligungsverfahren nach § 13 BauGB zu nutzen.  
Der berührten Öffentlichkeit ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt nicht. Die betroffene Öffentlichkeit ist unter Bezug auf § 3 Abs. 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der bekannt gegebenen Frist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind innerhalb angemessener Frist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 BauGB zu beteiligen. Von der Möglichkeit der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird abgesehen.
5. In dem Beteiligungsverfahren der betroffenen Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können sofern die Gemeinde Hohenkirchen den Inhalt nicht kannte oder hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

**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.

**Anlagen:**

Plan mit Teilbereich 1 und Teilbereich 2

Vermerk der Abstimmung mit dem Landkreis vom 25.04.2019

Begründung (wird ergänzt)

Planzeichnung (wird ergänzt)

Teil B - Text (wird ergänzt)

Anwesende:

Frau Gielow, Frau Riegel - Stabsstelle

Herr Harth- Bauordnung

Frau Schultz – FD Leiterin Bau, Amt Klützer Winkel

Herr Meier- Architekt

Antragsteller: Frau Dr. Struc, Herr Dr. Bartens

Anlass: Anhörungsschreiben vom 19.03.2019 zur gepl. Ablehnung

- Erläutert wurde den Antragstellern warum einer Befreiung im vorliegenden Fall nicht entsprochen werden kann. Die planerische Zielsetzung für die touristische Infrastruktur fokussiert sich hier nur auf ein Baufeld. In der Begründung wird diese Zielsetzung untermauert. Eine alleinige Ferienhausbebauung ist mit dieser Zielsetzung nicht vereinbar. Von den Grundzügen der Planung kann mit einer Befreiung nicht abgewichen werden.

Ergebnis:

- Planung ist nur mit einer Änderung des Bebauungsplanes umsetzbar.
- Änderung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Hier kann auf den gesamten Plan mit Zielstellung Ferienhausbebauung abgestellt werden.
- schnellstmögliche Variante für Baugenehmigung, gem. § 33 Abs.3 BauGB
- Lk ( Stabsstelle) als betroffene Behörde wurde heute über Änderungsabsichten informiert,
- aus Sicht LK bestehen unter Darlegung der Gründe für die Aufgabe des SO Infrastruktur keine Bedenken gegen eine Änderung, zugunsten einer Ferienhausbebauung,
- damit wurde der Lk als berührte Behörde „zuvor auf andere Weise“ informiert – weitere Beteiligung gem. § 33 Abs.3 BauGB nicht erforderlich,
- Herr Meier informiert Eigentümergemeinschaft von beabsichtigter Änderung – Protokoll dazu (Zustimmung nachweisen) – damit auch hier Voraussetzungen nach § 33 Abs.3 BauGB geschaffen.
- Wer noch betroffene Öffentlichkeit ? Mit Planer abstimmen.  
„Welche Öffentlichkeit betroffen und welche Behörden berührt sein können, richtet sich nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans, auf dessen Grundlage das Vorhaben genehmigt werden soll. Beteiligt werden müssen die Bürger (Öffentlichkeit), die durch die künftigen Festsetzungen im Bereich des zu genehmigenden Vorhabens in ihren Rechten oder sonstigen für die Abwägung relevanten Belangen (§ 1 Abs. 7; vgl. zu § 4a Abs. 3 S. 4 die Erläuterungen zu § 4a Rn 5) berührt sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind vorher zu hören, wenn die künftigen

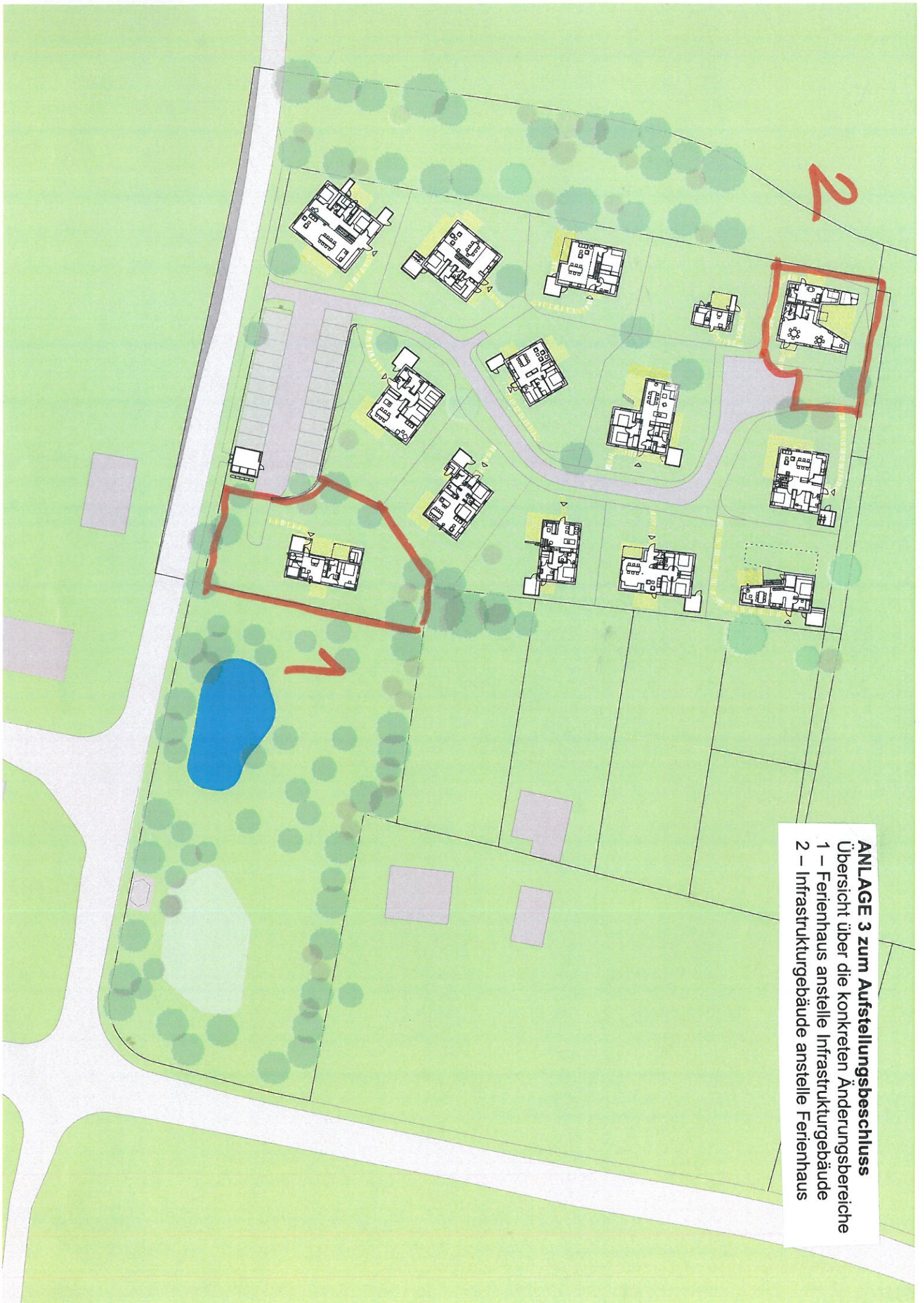
Festsetzungen in diesem Bereich ihre Grundstücke oder die ihnen obliegenden Aufgaben berühren.

- (Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, 13. Aufl. 2016, BauGB § 33 Rn. Randnummer 21)“
- Wenn Beschluss über Aufstellung B-Planänderung gefasst und dieser bekannt gemacht ist, kann gem. § 33 Abs. 3 BauGB Baugenehmigung im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden. (Bekanntmachung im Amtsblatt frühestens Ende Mai)



Gielow

Stabsstelle/ SB Bauleitplanung



**ANLAGE 3 zum Aufstellungsbeschluss**  
Übersicht über die konkreten Änderungsbereiche  
1 – Ferienhaus anstelle Infrastrukturgebäude  
2 – Infrastrukturgebäude anstelle Ferienhaus