

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/20/14608			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 23.07.2020 Verfasser: Schultz, Maria			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 Ortslage Wohlenhagen der Gemeinde Hohenkirchen, hier: Aufstellungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet neu auf. Für die Ortslage Wohlenhagen besteht die städtebauliche Zielsetzung, das Wohnen zu sichern und zu entwickeln, sodass die Gemeinde dies in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend mit der Darstellung von Wohnbauflächen entlang der Seestraße und darüber hinaus westlich angrenzend mit der Ausweisung von Flächen für Mischgebiete im Entwurf des Flächennutzungsplanes berücksichtigt hat. Für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 32 werden somit für den Teilbereich 1 Mischgebiete und für den Teilbereich 2 Wohnbauflächen berücksichtigt.

Der Gemeinde Hohenkirchen wurden im Rahmen der Beteiligung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB Bauantragsunterlagen für die Errichtung von 6 Ferienhäusern eingereicht.

Das geplante Vorhaben entspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde, sodass die Gemeinde dies zum Anlass nimmt, einen einfachen Bebauungsplan für die Ortslage Wohlenhagen zur Regelung der Art der baulichen Nutzung aufzustellen. Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde besteht in der Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung in der Ortslage Wohlenhagen.

Der zukünftige Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Wohlenhagen und entspricht dem Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde. Das geplante Vorhaben befindet sich hierbei innerhalb der festgesetzten Ergänzungsfläche an der Seestraße. Mit der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hat die Gemeinde auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für die Ergänzungsflächen verzichtet. Innerhalb der Klarstellungssatzung ist dies ohnehin nicht möglich. Die Gemeinde hat auf der Grundlage der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung darüber hinaus nicht die Möglichkeit, von den Plansicherungsinstrumenten der §§14 und 15 BauGB Gebrauch zu machen.

Die Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und dem Entgegenwirken einer Verdrängung der Wohnnutzung durch andere zulässige Nutzungen, ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Hohenkirchen im Ortsteil Wohlenhagen. Die planungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von Ferienhäusern und Ferienwohnungen und eine Nutzungsmischung von Ferienwohnungen und allgemeinem Wohnen war in der Vergangenheit stets problembehaftet. Mit der Aufnahme von § 13a in die Baunutzungsverordnung im Mai 2017 hat der Gesetzgeber für eine Klarstellung zu Ferienwohnungen gesorgt. Dies hat nun erkennbar eine Veränderung der Nutzungsstrukturen im Plangebiet zur Folge; daraus leitet sich die Erforderlichkeit der Planung ab.

Das Verhältnis der Wohnnutzung zu den fremdenverkehrlichen Nutzungen und Ferienwohnungen steht mit der weiteren Zulassung von Ferienwohnungen nicht mehr in einem ausgewogenen Verhältnis und die Qualität des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird vermindert, da die Flächen der Dauerwohnnutzung entzogen werden. Es erfolgt eine schleichende Verdrängung der Dauerwohnnutzung durch Ferienwohnungen oder auch durch Zweitwohnungen für die Nutzung zu Freizeitwohnzwecken. Die negativen städtebaulichen Folgen, wie fehlende intakte nachbarschaftliche Strukturen, fehlende soziale Bezüge sowie die sogenannten "Rolladensiedlungen" durch vorübergehende insbesondere saisonale Leerstände der Gebäude sind für die Ortslage Wohlenhagen zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes sind Wohn- und Feriennutzungen im Bestand vorhanden. Derzeit bestehen verfestigte Bebauungsabsichten für weitere Ferienhäuser, die in ihrer Anzahl die Wohnfunktion in der Ortslage weiter verdrängen. Diese Entwicklung steht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Hohenkirchen entgegen, sodass aus Sicht der Gemeinde zur Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Regelung der Art der baulichen Nutzung erforderlich ist. Diesem Planungserfordernis wird die Gemeinde mit dem Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gerecht.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Beschluss über die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 32 „Ortslage Wohlenhagen“ der Gemeinde Hohenkirchen. Der Plangeltungsbereich besteht aus zwei Teilbereichen (TB1 und TB2) und wird wie folgt begrenzt:

Teilbereich 1:

- im Norden: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13,
- im Osten: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13,
- im Süden: durch Waldflächen,
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft.

Teilbereich 2:

- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten: durch Flächen für die Landwirtschaft (östliche Grundstücksgrenze der Grundstücke an der Seestraße),
- im Süden: durch Waldflächen,
- im Westen: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13 und durch Flächen für die Landwirtschaft.

2. Das Planungsziel besteht in der Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung in der Ortslage Wohlenhagen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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:

Übersichtsplan der Abgrenzung des Plangeltungsbereiches