

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussauszug aus der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Hohenkirchen vom 27.04.2022

---

### **Top 5 Erörterungsveranstaltung zur Satzung des B-Planes Nr. 32 für den OT Wohlenhagen mit den Einwohnern**

Die Bauausschussvorsitzende lässt über das Rederecht der anwesenden Anwohner zum TOP abstimmen.

Das Rederecht aller Anwesenden wird **einstimmig** beschlossen.

Frau Hoot vom Planungsbüro Mahnel stellt die im Bestand erfassten Nutzungsarten im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 32 vor. Im Anschluss werden die daraus für den Bebauungsplan resultierenden Festlegungen zur Art der Nutzung zur Diskussion gestellt.

Ziel der Gemeinde war es, auf Grund der starken Zunahme der Ferienwohnungen, die Dauerwohnnutzung in der Ortslage mit Hilfe eines Bebauungsplanes zu sichern. Insofern muss sich die Gemeinde im Zuge der Planung festlegen, inwieweit Ferienwohnungen zukünftig ausgeschlossen werden sollen und wie der Umgang mit den Zweitwohnsitzen erfolgen soll. Ein Ausschluss der Zweitwohnsitze ist jedoch noch nicht rechtssicher umsetzbar.

Die anwesenden Anwohner äußern folgende Bedenken:

- Die bestehenden Grundstücke sollen durch den Ausschluss der Ferienwohnungen bzw. durch die nur noch als Ausnahme zulässige Nutzung im Wohngebiet (max. 20 % im WA) nicht benachteiligt werden.
- Früher war Wohlenhagen im FNP als MI festgesetzt. Durch die Ausweisung zu einem WA fühlt man sich benachteiligt.
- Es wird seitens des Planungsbüros darauf hingewiesen, dass Festsetzungen zur Art der Nutzung, Bauweise und GRZ nur mit einem B-Plan zu regeln sind und sich nicht aus dem FNP ableiten lassen.
- Die Anzahl der Ferienwohnungen in der Ortslage Wohlenhagen ist bereits ausgefüllt. Es wird die Zweckmäßigkeit eines B-Planes und wie es dazu kommen konnte, hinterfragt.
- Der Bürgermeister erläutert das Geschehene und weist darauf hin, dass nur mit Hilfe eines B-Planes die Anzahl der zukünftig entstehenden Ferienwohnungen reguliert werden kann. Ggf. können Ferienwohnungen dann noch untergeordnet zulässig sein.
- Es wird diskutiert, dass die Grundstücke durch einen B-Plan an Wert verlieren könnten. Für die Grundstückseigentümer ist es lukrativer, wenn z.B. die Errichtung von 5-6 Ferienhäusern auf den großen Grundstücken möglich ist, als wenn diese nur mit 1-2 Einfamilienhäusern bebaut werden.
- Das Planungsbüro weist darauf hin, dass sich die Gemeinde mit den Auswir-

kungen der Planung auseinandersetzen muss. Spätestens im Rahmen der Abwägung sind die Einwände, auch hinsichtlich der Wertminderung der Grundstücke, abzuwägen.

- Es wird seitens der Anwohner zu bedenken gegeben, dass die 20 % FW im Bestand bereits ausgereizt sein könnten.

Zusammenfassend ist man zu folgendem Ergebnis gekommen:

Insgesamt wird mehrheitlich angestrebt Wohlenhagen als Wohnort zu sichern.

Den

Anwohner soll jedoch ebenfalls das Recht eingeräumt werden, die eigenen Grundstücke

zu entwickeln. Diese sollte durch eine Planung nicht benachteiligt werden.

Die vorhandene Tierhaltung genießt auch im WA Bestandsschutz.

Frau Gottschalk schließt die Diskussion zum B-Plan Nr. 32.