

Gemeinde Hohenkirchen

Niederschrift

Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Hohenkirchen

Sitzungstermin: Mittwoch, 27.04.2022

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 22:10 Uhr

Ort, Raum: Ferienobjekt Wohlenhagen, Feldstraße 2, 23968
Hohenkirchen

Anwesend

Vorsitz

Gabriele Gottschalk

Mitglieder

Jan-Peter Ingwersen

Florian Klüßendorf

Stefan Bernier

Jan van Leeuwen

Heiko Moritz

Protokollant/in

Julia Tesche

Abwesend

Mitglieder

David Schlei

entschuldigt

Gäste:

- Frau Hoot – PBM Mahnel
- Christian Mevius

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Einwohnerfragestunde
3. Änderungsanträge zur Tagesordnung
4. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses (15.03.2022)
5. Erörterungsveranstaltung zur Satzung des B-Planes Nr. 32 für den OT Wohlenhagen mit den Einwohnern
6. Diskussion zu Zielsetzungen und zur weiteren Vorbereitung des B-Planes Nr. 33
7. Diskussion zu Zielsetzungen und für die weitere Vorgehensweise zum B-Plan Nr. 24
8. Ortsteile hier: Erörterung zu Zielsetzungen auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes
9. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Nichtöffentlicher Teil

10. Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils
- 10.1. Beschluss zur Bestätigung einer Eilentscheidung des Bürgermeisters für den Aus-und Umbau von 7 ÖPNV-Haltestellen in der Gemeinde Hohenkirchen: hier Vergabe der Bauleistung BV/05/22/125
- 10.2. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB BV/05/21/062-1
Vorhaben:Aufstellen eines Imbiss (Container)
Saison 2022
AZ 20598-22-08
- 10.3. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB GV Hokir/18/-1
Vorhaben: Neubau eines Anbaus an ein bestehendes Ferienhaus, AZ 82601-18-08
Hier: 1. Verlängerung der Baugenehmigung 26.07.2019

- 10.4. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB BV/05/22/122
Vorhaben: Terrassenüberdachung mit zwei geschlossenen Fensterseitenteilen, AZ 20692-22-08
- 10.5. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB BV/05/22/123
Vorhaben: Aus- und Umbau eines best. Reihenhauses, Umnutzung des Dachgeschosses zu Wohnraum + Abweichung, AZ 20724-22-08
- 10.6. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB BV/05/22/124
Vorhaben: Nutzungsänderung: Umnutzung einer Garage zum Wohnhaus und Errichtung eines Carports mit Abstellraum, AZ 20825-22-08
11. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung
12. Schließung der Sitzung

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Die Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung. Sie stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit fest.

Es sind 6 von 7 Ausschussmitgliedern anwesend.

2 Einwohnerfragestunde

1. Ein Anwohner aus Wohlenhagen trägt folgende Anmerkungen vor:
 - Bekanntmachungskasten Wohlenhagen:
Der Bekanntmachungskasten in Wohlenhagen ist abgesperrt und nicht frei zugänglich und einsehbar. Dies könnte Ursache für die geringe Anzahl der Besucher zur Einwohnerversammlung sein.
 - Verschmutzungen im Bereich der Seestraße:
Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme der Ferienhausbebauung in der Seestraße, wurde der Straßenbereich verunreinigt hinterlassen. Die Anwohner fühlen sich durch den Split an den Straßenrändern beeinträchtigt. Hier sollte der „Reinigungsbesen“ der Gemeinde zum Einsatz kommen.
 - Bushaltestelle Wohlenhagen:
Es wird bemängelt, dass die Bushaltestelle in Wohlenhagen nicht richtig hergestellt wurde und nicht den Richtlinien entspricht.
 - Bannerhalter Wohlenhagen:
Der Bannerhalter in der Ortslage wird für nicht notwendig erachtet. Ggf. könnte dieser mit einem „Willkommensgruß“ versehen werden.
 - Zustand Straße von Wohlenhagen Richtung Wohlenberg:
Hier wird darüber informiert, dass die Straßensanierung im Zusammenhang mit dem Radwegebau geplant ist.
 - Des Weiteren hinterfragt der Anwohner Wohlenhagens, warum seine Anfragen zu Fahrbahnmarkierungen, Laternen und zur Straßenreinigung unbeantwortet bleiben.
2. Seitens eines Gastes wird angemerkt, dass der Radweg in Niendorf während der Bauphase nicht ausreichend abgesperrt und fragwürdig gesichert wird.
Der Bürgermeister wird auf der kommenden Bauberatung darauf hinweisen.

3. Ein Ausschussmitglied hinterfragt, ob und warum für den Radweg in Gramkow – im Bereich der Ampel – keine Bodenindikatoren vorgesehen wurden.

3 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Es werden keine Änderungsanträge gestellt. Die Tagesordnung wird **einstimmig** bestätigt.

4 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses (15.03.2022)

Die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung wird **einstimmig** bestätigt.

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 Auswirkungen 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.

6 Diskussion zu Zielsetzungen und zur weiteren Vorbereitung des B-Planes Nr. 33

Frau Hoot erläutert die Planung.

7 Diskussion zu Zielsetzungen und für die weitere Vorgehensweise zum B-Plan Nr. 24

Frau Hoot erläutert das städtebauliche Konzept zum B-Plan Nr. 24 sowie die geplante Verkehrsanbindung. In diesem Zusammenhag ist die Müllentsorgung für das Gebiet zu klären. Ein anwesender Vertreter der „blauen Wiek“ unterbreitet den Vorschlag 1,1 m³ Container einzusetzen, die auf den Grundstücken untergebracht werden und nur am Entleerungstag zur Straße transportiert werden. Der Transport zur Straße kann von der „blauen Wiek“ übernommen werden. Die Abstellflächen für die Container sind entsprechend zu regeln. Im Bereich der Straße müsste ggf. eine Abstellfläche für die Container gepachtet werden. In der Planung ist der Brandschutz entsprechend zu berücksichtigen. Ggf. sind auch Ferienhäuser mit einer Reetdacheindeckung geplant.

Die Festsetzungen sind wie folgt geplant:

First: 9,80m

Traufe: max. 4m

GRZ: 0,3

8 Ortsteile hier: Erörterung zu Zielsetzungen auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes

Der TOP wird einstimmig in den kommenden BA zurückgestellt.

9 Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Es werden keine Anfragen oder Anträge gestellt.

Vorsitz:

Schriftführung:

Gabriele Gottschalk

Julia Tesche