

# Gemeinde Hohenkirchen

## Mitteilungsvorlage

MV/05/23/032

öffentlich

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße in der Gemeinde Hohenkirchen

### Hier: Informationsvorlage für eine externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauwesen</b> <i>Bearbeiter:</i> <b>Antje Burda</b>	<i>Datum</i> <b>05.05.2023</b> <i>Verfasser:</i>	
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	16.05.2023	Ö
Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	07.06.2023	Ö

#### Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet auch sehr ausführlich mit der Ortslage Niendorf beschäftigt. Grundlage war der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 mit Beteiligungsstand 2019.

Aufgrund der in der Vorbereitung der Abwägung erarbeiteten Probleme wurde in verschiedenen Gruppen, insbesondere mit den Einwohnern von Niendorf, an einer Verbesserung des städtebaulichen Konzeptes gearbeitet; dabei ging es um Reduzierung von Eingriffen, Erhaltung von Sichtachsen, Infrastruktur, Kosten-/ Nutzenbetrachtungen und Kapazitäten. Daraus entstand ein erstes Zwischenergebnis im November 2021 und eine Weiterentwicklung zum März 2022. Diese Veränderungen sind im nachfolgenden Text dargestellt und in aller Ausführlichkeit in einer zeitlichen Synopse gegenübergestellt worden.

Ergänzend zu dem Konzept vom 2. März 2022 wurde noch eine Verlegung des Gemeinschaftshauses vom südlichen Bereich des Planbereiches an den nördlichen Bereich neben die Parkplätze vorgeschlagen. Am ursprünglichen Standort des Gemeinschaftshauses würde dann lediglich ein Aussichtspunkt entstehen, was den Befürchtungen der Lärmbelästigung an der vorhandenen Bebauung Rechnung tragen soll.

Das städtebauliche Konzept wurde in mehreren Gesprächsrunden, insbesondere auch mit Einwohnern von Niendorf diskutiert und verändert. In einer tabellarischen Übersicht wurden die maßgeblichen Planparameter aufgeführt und im Ergebnis vergleichend dargestellt.

Mit dem aktuell vorliegenden städtebaulichen Konzept kann der Geltungsbereich wesentlich verringert werden, so dass auch das geplante Ferienhausgebiet nur in einem Bereich zwischen bereits vorhandener Bebauung vorgesehen wird. Der noch in den Planungen von

2008 und 2018 in Anspruch genommene westliche Bereich bleibt frei von Bebauung; Die Fläche könnte für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden. Unter Berücksichtigung, dass die westlichen Flächen für die Landwirtschaft genutzt werden, kann der Geltungsbereich somit wesentlich reduziert werden (um ca. 1/3).

Die geplante Anzahl der Ferienhäuser wurde mit dem Stand vom 2. März 2022 auf 40 reduziert (Reduktion um einen Erschließungsast und um 13 geplante Ferienhäuser, entspricht einer Reduktion um 25%).

Die Kapazitäten wurden noch weiter um 100 Betten reduziert auf etwa 200 Betten.

Die internen Erschließungswege werden weiterhin durch das Verästelungsprinzip in das vorhandene Höhenrelief eingebettet. Insgesamt wurden die Baugebietsfläche und die Verkehrsflächen gegenüber den vorhergehenden Planungsständen reduziert.

Für das überarbeitete städtebauliche Konzept wurde eine überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz unter Berücksichtigung der Planziele und der Vorbelastungen gefertigt. Hier ist der Eingriffsbereich auf landwirtschaftlicher Fläche dargestellt. Die Wirkzonen werden bei der Eingriffs-/Ausgleichsregelung berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Eingriffsflächen für die Straßen und die bebauten Bereiche ergibt sich bei einer GRZ, die mit 0,3 bewertet wird, ein Eingriffsumfang von etwa 4,85 ha KFÄ.

Im Nahbereich des Gebietes um die Polderflächen wurden geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überprüft. Unter Berücksichtigung der Lage und außerhalb von Wirkzonen für die Ausgleichsflächen ergeben sich unterschiedliche Flächengrößen.

Es sind mehrere Varianten betrachtet. Die grundsätzliche Entscheidung ist zu fällen, ob eine gesamtheitliche Flächensicherung um die Polderflächen und um den Grabenlauf erfolgt und dann auf den Bereich der Gemeinde Hohenkirchen begrenzt ist oder auch auf den Bereich der Stadt Klütz hinausgeht?

Darüber hinaus sind flächenhafte Ausgleichsflächen beachtet, die nicht den gesamten Bereich um die Polderflächen einnehmen. In Abhängigkeit von der Flächenverfügbarkeit wird hier die Entscheidung vorbereitet.

Vorteilig ist, dass auf erhebliche überbaubare Flächen durch die Veränderung des städtebaulichen Konzeptes reagiert wird.

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen nimmt die Informationsvorlage zur Kenntnis und bevorzugt

- eine lineare Variante entlang der Polderflächen in Abhängigkeit vom Eigentum oder
- eine flächenhafte Variante, die nicht den gesamten Polderbereich umstreicht.

2. Die Ausgleichsmaßnahme ist weiter zu präzisieren und zum Gegenstand der Beschlussvorlage 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 <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.

**Anlage/n:**

1	d2023_05-08HokiB19_BV-INFO-Vorlage- externeAusglErsatzMaßnahme_ANLAGE-1 öffentlich
---	---