

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

MV/05/23/032-1

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 Ersatzmaßnahmen

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauwesen</b> <i>Bearbeiter:</i> <b>Antje Burda</b>	<i>Datum</i> <b>23.05.2023</b> <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
<b>Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)</b>	<b>07.06.2023</b>	<b>Ö</b>

### **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.

### **Beschlussvorschlag:**

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 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.

**Anlage/n:**

1	d2023_05-08HokiB19_BV-INFO-Vorlage-externeAusglErsatzMaßnahme_ANLAGE-1 öffentlich
2	Beratungsverlauf MV/05/23/032 öffentlich

## Informationsvorlage für eine externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme



Aufgestellt durch:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
E-Mail: [mahnel@pbm-mahnel.de](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)

Stand: Mai 2023



## **Informationsvorlage für eine externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
<b>2. Vorbemerkung zur Polderfläche</b>	<b>4</b>
<b>3. Ermittlung des Eingriffswertes</b>	<b>5</b>
<b>4. Konzept für mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>8</b>
<b>5. Schlussbemerkung</b>	<b>15</b>
<b>6. Fotodokumentation</b>	<b>15</b>
<b>7. Arbeitsvermerke</b>	<b>18</b>
<b>Anlagen</b>	<b>19</b>

Anlage 1: Eingriffsbereich mit Wirkzonen und Störfällen	19
Anlage 2: Maßnahmevarianten mit Störquellen und Wirkzonen	19

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
Abb. 1: Eingriffsbereich mit Wirkzonen und Störquellen	6
Abb. 2: Maßnahmenvarianten mit Störquellen und Wirkzonen	9
Abb. 3: Blick in Richtung Süd-Westen	16
Abb. 4: Blick in Richtung Norden	16
Abb. 5: Blick in Richtung Osten	17
Abb. 6: Blick in Richtung Süd-Westen	17
Abb. 7: Blick in Richtung Süd-Osten	18

## 1. **Allgemeines**

Planungsanlass 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 darstellt. 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.

## **2. Vorbemerkung zur Polderfläche**

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Maßnahme zur Renaturierung der Polderflächen wurde die Machbarkeit überprüft. Ohne weiteres ist die Umsetzung dieser Maßnahme nicht möglich. Deshalb wird eine stufenweise Betrachtung erforderlich.

Zunächst geht es darum mögliche Saumflächen in der Umgebung der Polderflächen für eine extensive Mähwiese zu sichern. Darüber hinaus sollen Gehölzschutzmaßnahmen durch Pflege der Weiden erfolgen. Mit dieser Maßnahme könnte voraussichtlich der Ausgleich für Eingriffe im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 realisiert werden.

Im Zusammenhang mit der Renaturierung der Polderflächen sind maßgeblich Eigentumsbelange zu klären und ein technisches Projekt unter Berücksichtigung sämtlicher Umgebungsflächen zu erstellen. Dieses komplexe Projekt ist in der Vergangenheit bereits auf Landesebene nicht bis zum Abschluss fortgeführt worden, weil eben die oben genannten Belange nicht ohne weiteres geklärt werden können.

Deshalb erfolgt hier eine Differenzierung der ersten und ohne weiteres umsetzbaren Maßnahmen, Voraussetzung ist die Klärung der Eigentumsverhältnisse. Im weiteren Schritt steht dann das technische Projekt an, das übergreifend zu erstellen ist und den Rahmen des Bebauungsplanprojektes deutlich übersteigt in Bezug auf das erforderliche Ausgleichsvolumen.

### **3. Ermittlung des Eingriffswertes**

Der Eingriffswert für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde unter Berücksichtigung der technischen Planung und der derzeit absehbaren Versiegelung von 0,2 zzgl. 50 %, somit 0,3 für die Baugrundstücke bewertet. Vorteilhaft wirkt sich aus, dass die für die Regenwasserableitung gedrosselte Ableitung auf den Grundstücken durch Retentionsflächen geschaffen werden sollen und zusätzlich kein Regenwasserrückhaltebecken entsteht, sondern eine Regenwassermulde, die auch der Landschaftsbildsituation nahekommt.

Die Berechnungsergebnisse und der Eingriffsbereich sind im Folgenden dargestellt.

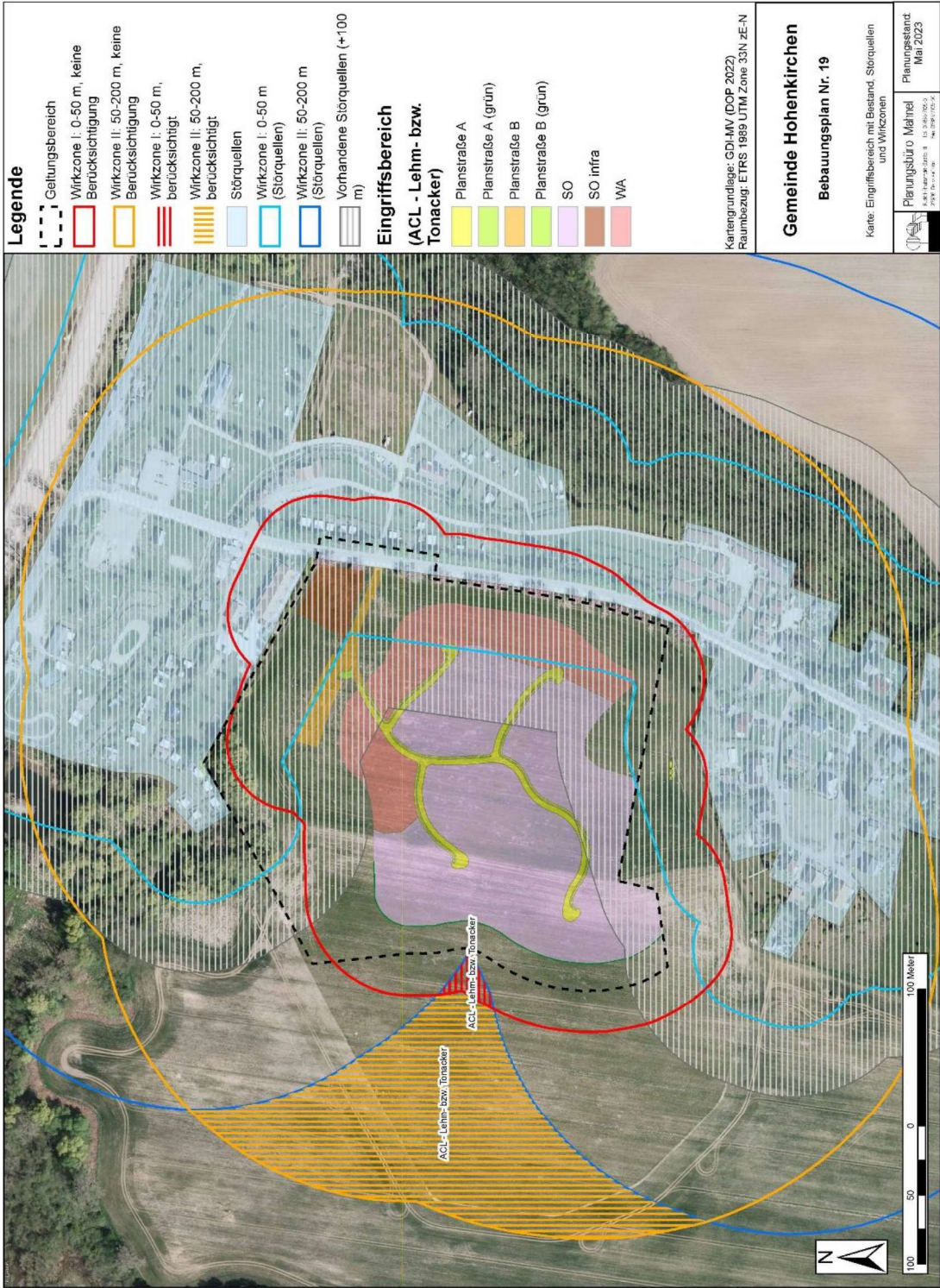


Abb. 1: Eingriffsbereich mit Wirkzonen und Störquellen

**Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)**

Biototyp			Fläche [m²] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
<b>WA</b>						
ACL - Lehm- bzw. Tonacker			8.104,04	1,00	0,75	6.078,03
ACL - Lehm- bzw. Tonacker			2.181,19	1,00	1,00	2.181,19
<b>SO infra</b>						
ACL - Lehm- bzw. Tonacker			1.661,72	1,00	0,75	1.246,29
<b>SO</b>						
ACL - Lehm- bzw. Tonacker			10.405,25	1,00	0,75	7.803,94
ACL - Lehm- bzw. Tonacker			19.628,24	1,00	1,00	19.628,24
<b>Planstraße A</b>						
ACL - Lehm- bzw. Tonacker			956,55	1,00	0,75	717,41
ACL - Lehm- bzw. Tonacker			1.932,23	1,00	1,00	1.932,23
<b>Planstraße B + Parkplatz</b>						
ACL - Lehm- bzw. Tonacker			1.790,91	1,00	0,75	1.343,18
<b>Summe Funktionsverlust</b>			<b>46.660,13</b>			<b>40.930,51</b>

**Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für die mittelbare Beeinträchtigung von Biotopen**

Da es im Wirkzonenbereich lediglich zu Eingriffen auf Biototypen (ACL – Lehm- bzw. Tonacker) mit einer Wertstufe von maximal 1 kommt und auch keine gesetzlich geschützten Biotope beeinträchtigt werden und keine weiteren Biototypen von neuen Störquellen beeinträchtigt werden, wird auf die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biototypen verzichtet.



### Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup> (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x Z)
WA	2.545,58	0,5	1.272,79
SO infra	444,52	0,5	222,26
SO	7.390,06	0,5	3.695,03
Planstraße A	2.888,85	0,5	1.444,43
Planstraße B + Parkplatz	1.790,91	0,5	895,46
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>15.059,92</b>		<b>7.529,96</b>

### Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

	m <sup>2</sup> EFÄ
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x B x L)	40.930,51
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x B x W)	0,00
Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x Z)	7.529,96
<b>Gesamteingriff</b>	<b>48.460,47</b>

#### 4. Konzept für mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Konzept für mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht von zwei grundsätzlichen Varianten aus.

**Variante mit einer Flächensicherung, die die Polder- und Wiesenflächen vollständig umsäumt.** Maßgeblich wären hier die Eigentumsverhältnisse für die Inanspruchnahme von Flächen zu klären.

Dem gegenüber steht die **Variante der flächenhaften Sicherung**. Hier sind entsprechend Varianten dargestellt.

In Abhängigkeit von der Entscheidung und dem weiteren Konzept soll eine dieser Varianten verfolgt werden.

Die Realisierung der Maßnahmen hängt maßgeblich von der Sicherung des Eigentums ab. Vorteile bestehen darin, dass hochwertige Ackerfläche, die ursprünglich für Bebauung vorgesehen war, weiterhin für ackerbauliche und landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht. Dem gegenüber sollen Erweiterungsflächen für die Polder gesichert werden.

Somit kann ein Einklang zwischen reduzierten Flächen für bauliche Entwicklung und optimaler Inanspruchnahme von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzzwecke vorbereitet werden.

Die dargestellten Varianten stellen sich nur beispielhaft dar. Es gibt derlei noch eine Vielzahl anderer geeigneter Varianten.



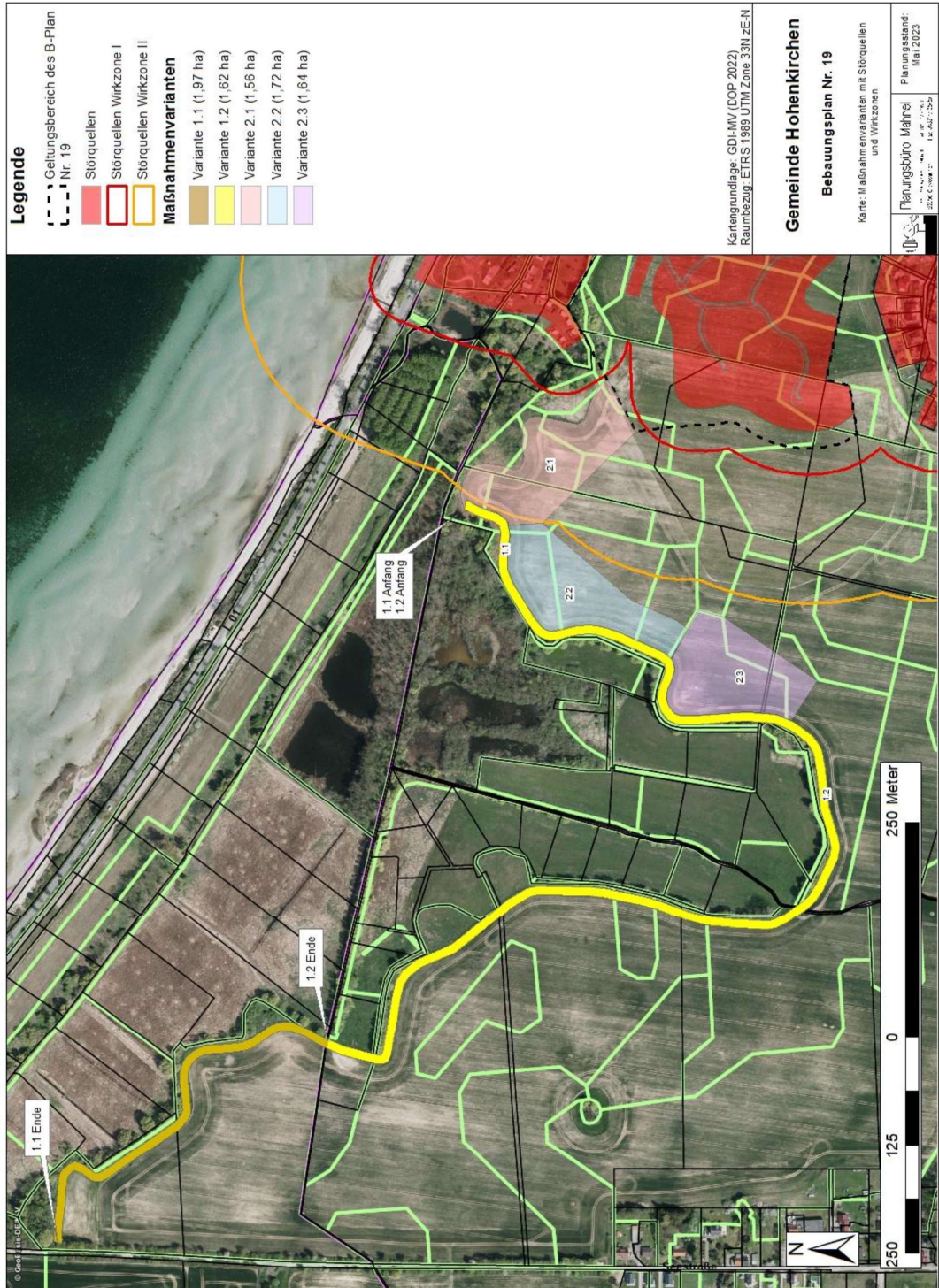


Abb. 2: Maßnahmenvarianten mit Störquellen und Wirkzonen

## Maßnahmenvarianten

### Variante 1.1

Maßnahme	Fläche [m²] der Kompensationsmaßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent für Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ] (KFÄ = F x (KM+A) x L)
<b>KM: Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen</b>				
Mähwiese in WZ I	0,00	3,00	0,5	0,00
Mähwiese in WZII	0,00	3,00	0,85	0,00
Mähwiese außerhalb von WZ	19.657,32	3,00	1	58.971,96
<b>Summe interner Maßnahmen [m²]</b>	<b>separat</b>	<b>Summe externer Maßnahmen KFÄ [m²]</b>		<b>58.971,96</b>

Die Maßnahme Variante 1.1 sieht einen entsprechenden Pufferstreifen über die Gemarkungsgrenze der Gemeinde Hohenkirchen unter Einbeziehung der Flächen der Stadt Klütz vor. Die Breite des Streifens ist mit 10 m vorgesehen.

### Variante 1.2

Maßnahme	Fläche [m²] der Kompensationsmaßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent für Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ] (KFÄ = F x (KM+A) x L)
<b>KM: Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen</b>				
Mähwiese in WZ I	0,00	3,00	0,5	0,00
Mähwiese in WZII	0,00	3,00	0,85	0,00
Mähwiese außerhalb von WZ	16.207,76	3,00	1	48.632,28
<b>Summe interner Maßnahmen [m²]</b>	<b>separat</b>	<b>Summe externer Maßnahmen KFÄ [m²]</b>		<b>48.632,28</b>

Die Maßnahmevariante 1.2 sieht ausschließlich die Inanspruchnahme von Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen umsäumend um die Polderflächen vor. Die Breite des Streifens, der nunmehr nur auf dem Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen verläuft, ist mit 1 m zusätzlicher Breite, somit mit 11 m Breite vorgesehen.

### Variante 2.1

Maßnahme	Fläche [m²] der Kompensationsmaßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent für Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ] (KFÄ = F x (KM+A) x L)
<b>KM: Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen</b>				
Mähwiese in WZ I	0,00	3,00	0,5	0,00
Mähwiese in WZII	14.418,11	3,00	0,85	36.766,18
Mähwiese außerhalb von WZ	1.229,29	3,00	1	3.687,87
<b>Summe interner Maßnahmen [m²]</b>	<b>15.647,40</b>	<b>Summe externer Maßnahmen KFÄ [m²]</b>		<b>40.454,05</b>

Die Maßnahme 2.1 sieht eine Aufwertungsfläche Polderbereich vor. Die Inanspruchnahme sollte auch in Abhängigkeit von der Höhensituation erfolgen.

### Variante 2.2

Maßnahme	Fläche [m²] der Kompensationsmaßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent für Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ] ( $KFÄ = F \times (KM+A)$ ) x L
<b>KM: Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen</b>				
Mähwiese in WZ I	0,00	3,00	0,5	0,00
Mähwiese in WZII	0,00	3,00	0,85	0,00
Mähwiese außerhalb von WZ	17199,34	3,00	1	51.598,02
<b>Summe interner Maßnahmen [m²]</b>	<b>17.199,34</b>	<b>Summe externer Maßnahmen KFÄ [m²]</b>		<b>51.598,02</b>

Die Maßnahme 2.2 sieht eine Aufwertungsfläche Polderbereich vor. Die Inanspruchnahme sollte auch in Abhängigkeit von der Höhengsituation erfolgen.

### Variante 2.3

Maßnahme	Fläche [m²] der Kompensationsmaßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent für Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ] (KFÄ = F x (KM+A) x L)
<b>KM: Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen</b>				
Mähwiese in WZ I	0,00	3,00	0,5	0,00
Mähwiese in WZII	0,00	3,00	0,85	0,00
Mähwiese außerhalb von WZ	16381,83	3,00	1	49.145,49
<b>Summe interner Maßnahmen [m²]</b>	<b>16.381,83</b>	<b>Summe externer Maßnahmen KFÄ [m²]</b>		<b>49.145,49</b>

Die Maßnahme Variante 2.3 erfolgt in Fortführung des Plangebietes und führt zu einer Verbindung der Grünflächen des Plangebietes umsäumend um Gehölzbestände zur Polderfläche. In Abhängigkeit von der beabsichtigten Nutzung ist diese Fläche gut für die Synergie des naturverbundenen Feriengebietes mit der umgebenden Landschaft geeignet.

## **5. Schlussbemerkung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen mag einen Grundsatzbeschluss über die unterschiedlichen Varianten unabhängig von der Flächensicherung und der konkreten Lage treffen.

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.

Die Ausgleichsmaßnahme ist weiter zu präzisieren und zum Gegenstand der Beschlussvorlage zu machen. Die in den Varianten 1.1 bis 2.3 vorgeschlagenen Maßnahmen stellen beispielhaften Charakter dar. Sie können auf den konkreten Sachverhalt optimiert werden. Interne Kompensationsmaßnahmen können gegengerechnet werden. Die Wertigkeit der Maßnahmen ist mit 3 angesetzt. Dies bedarf der Abstimmung mit der zuständigen Behörde. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass der Kompensationswert von 3 für die Herstellung einer extensiven Mähwiese nach Ziffer 2.31 der HzE von 2018 anwendbar ist. Nach Abstimmung der Gemeinde wird die Abstimmung mit der Behörde gesucht.

Im Rahmen der Erörterung ist auch eine Übersicht über die Eigentumsverhältnisse einsehbar. Die Realisierbarkeit und Machbarkeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme kann dadurch überprüft werden. Maßgeblich ist es, dass die ursprünglich für bauliche Zwecke beabsichtigte Fläche im westlichen Anschluss an die nun vorgesehene Ferienanlage für die landwirtschaftliche Nutzung weiter in Anspruch genommen werden könnte. Im Gegenzug kann im Umgebungsbereich der Polderflächen die Ausgleichs- und Ersatzwertigkeit erhöht werden.

## **6. Fotodokumentation**

Die örtliche Situation und die naturräumliche Ausstattung sind anhand der beigefügten Fotos ersichtlich.





Abb. 3: Blick in Richtung Süd-Westen

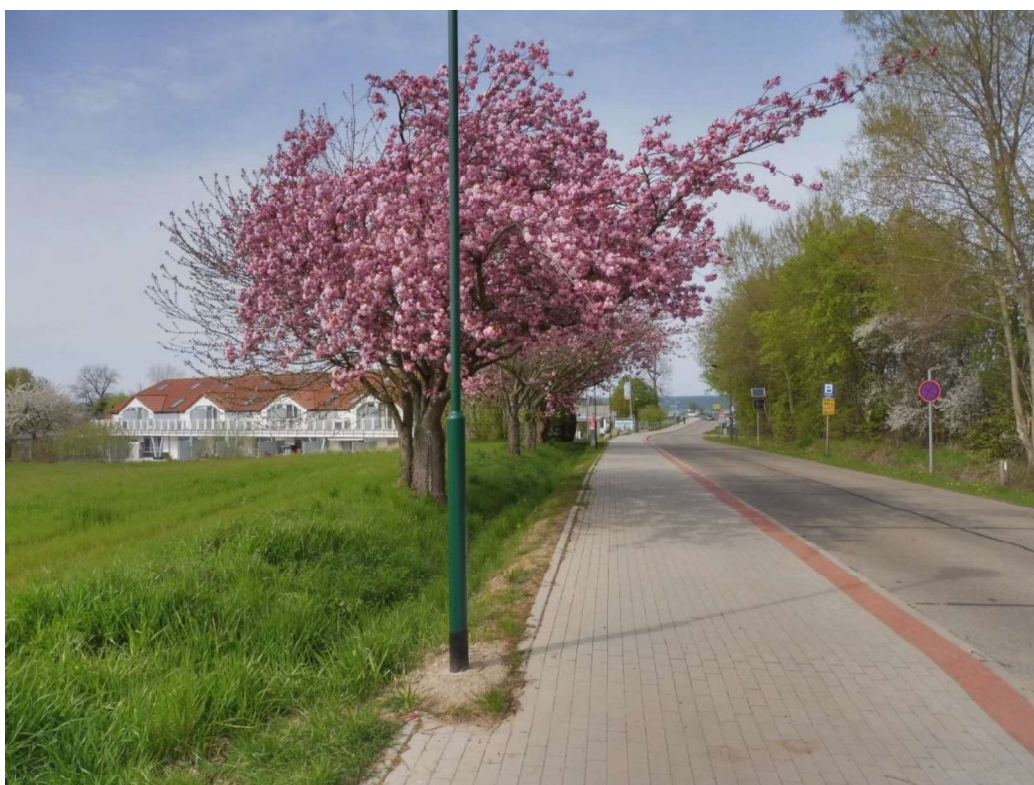


Abb. 4: Blick in Richtung Norden



Abb. 5: Blick in Richtung Osten



Abb. 6: Blick in Richtung Süd-Westen





Abb. 7: Blick in Richtung Süd-Osten

## 7. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Abstimmung mit der Gemeinde Hohenkirchen durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[mahnel@pbm-mahnel.de](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)

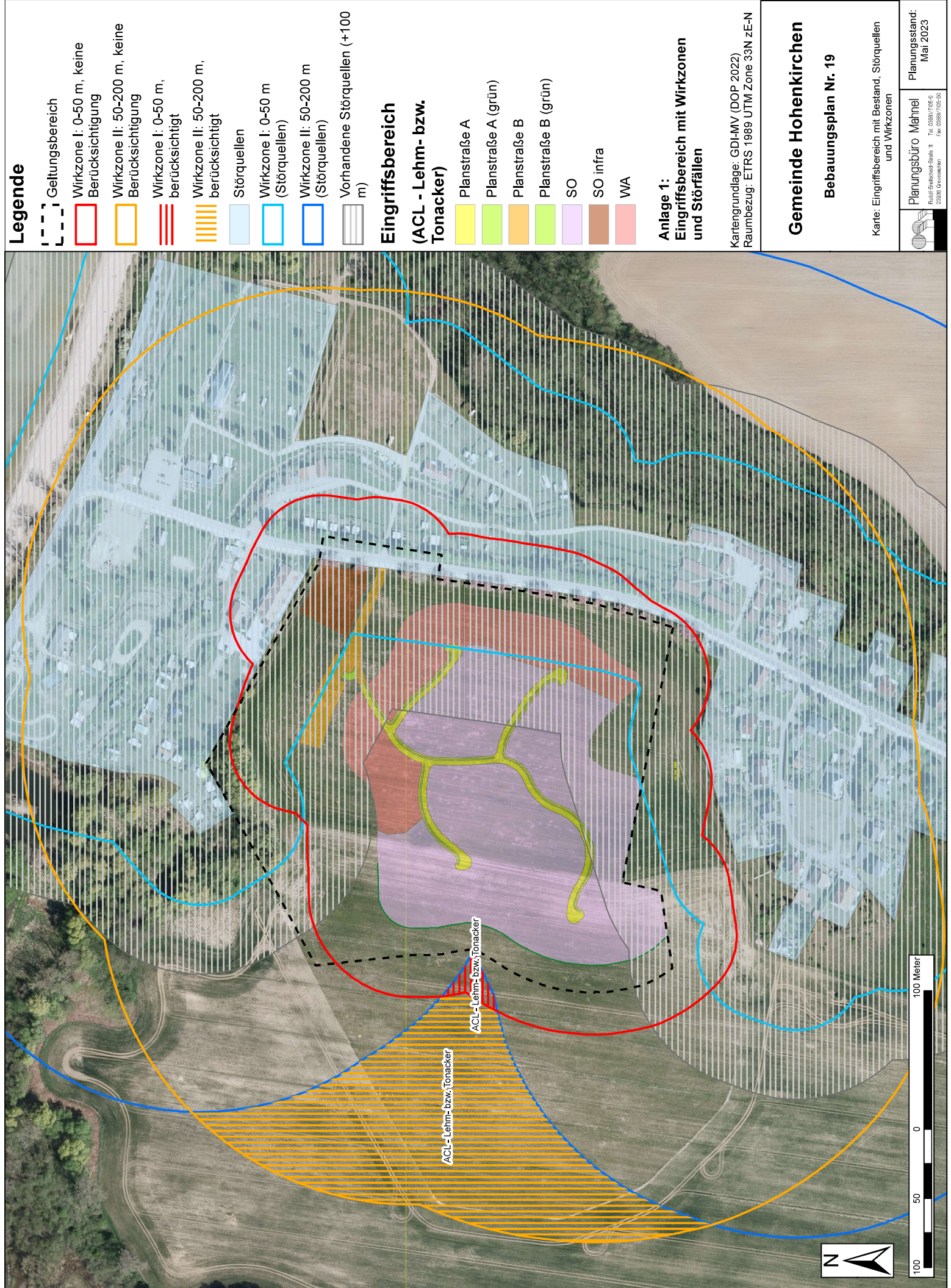
## **Anlagen**

---

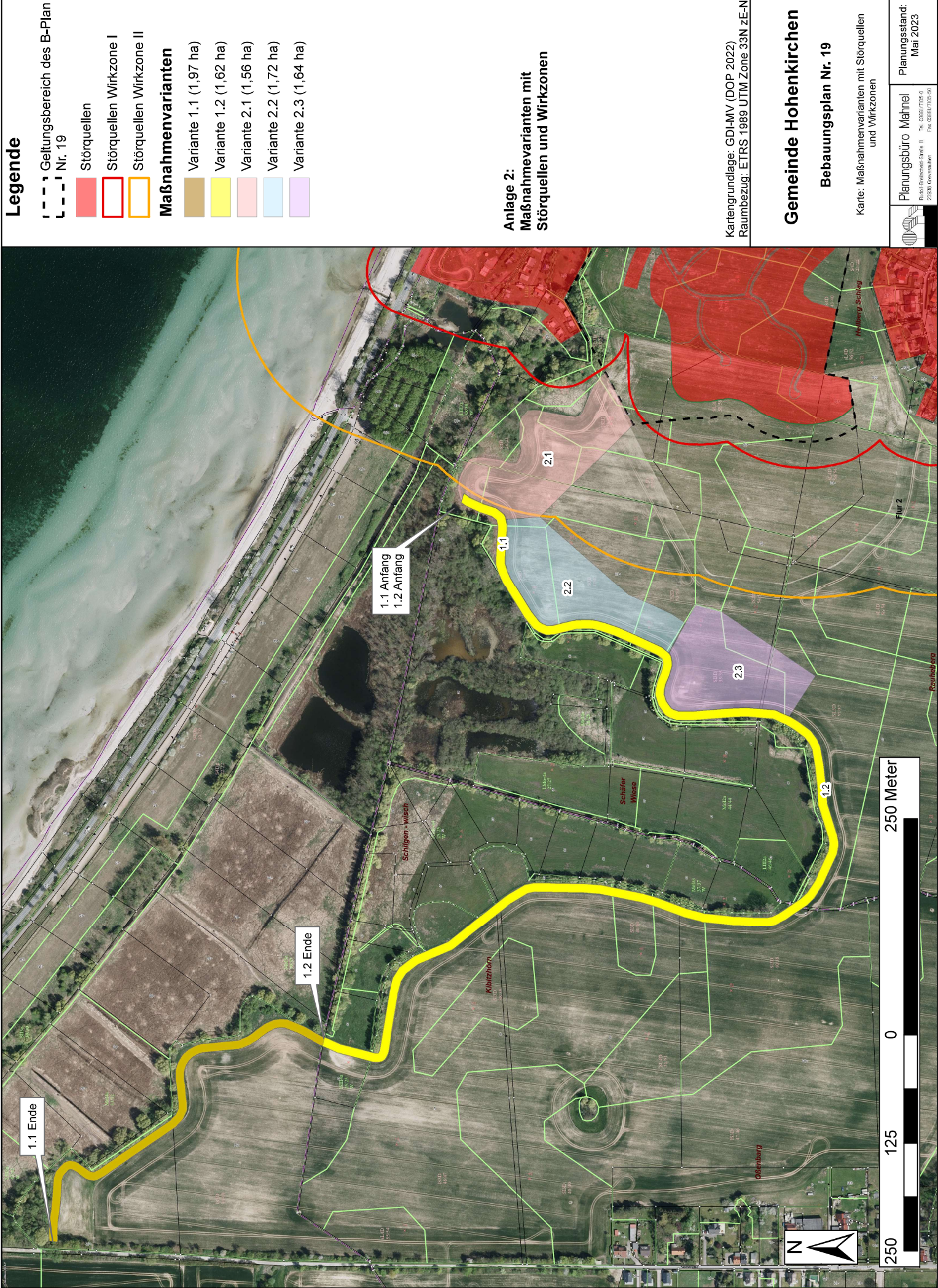
Anlage 1: Eingriffsbereich mit Wirkzonen und Störfällen

Anlage 2: Maßnahmevarianten mit Störquellen und Wirkzonen











**Beratungsverlauf**  
**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**

---

**Übersicht**

<i>Gremium</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beschlussart</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	16.05.2023	geändert beschlossen

**Ausführlicher Beratungsverlauf**

<b>16.05.2023</b>	<b>Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Hohenkirchen</b>
-------------------	---

*Wortprotokoll*

Herr Mahnel erläutert den Sachverhalt. Unterlagen im Zusammenhang mit dem Flurneuordnungsverfahren kann der Bürgermeister dem Planungsbüro zur Verfügung stellen. Das Kindermotorland soll ebenfalls in der Planung berücksichtigt werden. Zur Gemeindevertretung wird Herr Mahnel eine entsprechende Ergänzung beibringen. Der Bauausschuss befürwortet die flächenhafte Variante, die nicht den gesamten Polderbereich umstreicht und formuliert eine Beschlussempfehlung.

*Beschluss*

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen nimmt die Informationsvorlage zur Kenntnis und bevorzugt eine flächenhafte Variante, die nicht den gesamten Polderbereich umstreicht.
2. Die Ausgleichsmaßnahme ist weiter zu präzisieren und zum Gegenstand der Beschlussvorlage zu machen.

*Abstimmung*

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	7
davon anwesend:	6
Zustimmung:	6
Ablehnung:	0



Enthaltung:	0
Befangenheit:	0