

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/23/042

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: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit: <b>Bauwesen</b> Bearbeiter: Maria Schultz	Datum <b>08.06.2023</b> Verfasser:
--	--

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	20.06.2023	Ö
Gemeindevorvertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	12.07.2023	Ö

#### Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Bebauungsplan Nr. 19 für den Bereich nördlich der Ortslage Niendorf an der Strandstraße auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer gesamtheitlich entwickelten Wohn- und Ferienanlage zu schaffen. Innerhalb des Bereiches sind 10 Grundstücke innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes und 30 Grundstücke innerhalb eines Sondergebietes für Ferienhäuser vorgesehen.

Für den Bebauungsplan Nr. 19 wurden bereits Beteiligungsverfahren durchgeführt. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wurden die Anregungen und Stellungnahmen ausgewertet. Für den Bebauungsplan Nr. 19 wurde das städtebauliche Konzept präzisiert. Nunmehr besteht die Absicht, das Plangebiet auf den Bereich an der Strandstraße zu orientieren und einen rückwärtigen Bereich von der Bebauung auszunehmen und somit das Plangebiet neu auszugestalten. Das Plangebiet kann kleiner gefasst werden. Die nicht mehr im Projekt berücksichtigten Flächen können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vorzugsweise im Bereich der Polder und angrenzenden Flächen vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Regelung zur Art der baulichen Nutzung sind hier neben dem Wohnen Festsetzungen für die Ferienhausnutzung zu entwickeln.

Die Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde geführt. Die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung kann als bestätigt angesehen werden. Zur Sicherung der Wohnfunktion ist wie im Ortsteil Wohlenhagen auch in Niendorf eine Aufnahme des Bestandes für Wohnungen und die Sicherung der Wohnungen mit Hauptwohnsitzen zu regeln. Dies wird in den textlichen Festsetzungen entsprechend beachtet. Ziel ist es Zweitwohnungen gänzlich auszuschließen. Wohnungen im Sinne eines allgemeinen Wohnens sollen zur Stärkung der Ortslage Niendorf dauerhaft gesichert werden.

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Entwurfsunterlagen wurde das städtebauliche Konzept abgestimmt. Unter Berücksichtigung vorliegender Gutachten

- zu Baugrund- und Grünungsverhältnissen,

- ersten technischen Planungen zu Verkehrs- und Entwässerungsanlagen,
- der verkehrstechnischen Untersuchung für die Anbindung an die Strandstraße,
- der schalltechnischen Untersuchung für Auswirkungen des Verkehrslärms,
- der Konzeption zur Energieversorgung
- und unter Berücksichtigung der Regelung zu Ausgleich- und Ersatzbelangen

wird der Bebauungsplan als Entwurf empfohlen. Mit dem Bebauungsplan sind die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auch geeignet, artenschutzrechtliche Belange abschließend zu klären.

Die privaten Verkehrsanlagen (Straßen, verkehrsberuhigte Bereiche und Parkplätze) sind durch den Verursacher herzustellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Gleiches gilt für die öffentliche Parkanlage, die im Konzept entwickelt wird. Ein Durchweg zum Kinder-Motor-Land ist vorgesehen. Für die Wege innerhalb der öffentlichen Grünfläche und für die Straßen und Verkehrsflächen wird ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit für Fußgänger und Radfahrer festgelegt.

Die Planungsziele sind mit den Behörden und TÖB abzustimmen.

Entsprechend der planerischen Vorbereitung wurde der Plangeltungsbereich reduziert. Parallel zum Aufstellungsverfahren für den B-Plan Nr. 19 wird die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen zur Reduzierung der Sondergebiete durchgeführt.

Die Flächen für die Landwirtschaft zwischen der Wohnbebauung an der Voßkaul und dem Plangebiet erzeugen kein Planungserfordernis. Eine kleinräumige Bewirtschaftung der Flächen ist weiterhin vorgesehen. Die Pufferzone zwischen der Ferienanlage und dem Wohngebiet soll dauerhaft erhalten werden.

Dies entspricht dem Grundkonzept der Gemeinde Hohenkirchen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der zugehörigen Begründung wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 wird wie folgt begrenzt:
  - im Nordosten: durch die Ferienanlage „Seeblick“,
  - im Osten: durch die Strandstraße (K19),
  - im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
  - im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 19 inklusive der zugehörigen Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auf die Dauer von 6 Wochen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.

6. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Hohenkirchen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

### **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	neue Anlagen nach BA: 2023-06-30Hoki_B19_BV-Entwurf-A3_A4 öffentlich
2	neue Anlagen nach BA: 2023-06-19-Hoki-B19-TeilB-Entw-BV-7 öffentlich
3	2023-06-20Hoki_B19_BV-Entwurf_M1000_Arbstd öffentlich
4	d2023-06-19-Hoki-B19-TeilB-Entw-BV-4 öffentlich