

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage

BV/05/24/019

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage in südöstlicher Arrondierung von Campingplatz, Bungalowssiedlung und Gemeinschaftssiedlung „Liebeslaube“

Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit: Bauwesen Bearbeiter: Antje Burda	Datum 11.04.2024 Verfasser:
---	-----------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	24.04.2024	Ö
Gemeindevorvertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	21.05.2024	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen hat ihre Zielsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 33 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 24 präzisiert. Die Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 24 berücksichtigt die Verkehrsflächen in dem vom Bebauungsplan Nr. 24 induzierten Umfang (öffentliche und private Straßen).

Die städtebaulichen Zielsetzungen wurden überprüft.

Das Grundkonzept der Bauleitplanung mit Stand vom 30.08.2022 wird für die weitere Vorbereitung zugrunde gelegt. Das Grundkonzept mit Stand vom September 2022 wird wegen der Eingriffe in den westlich gelegenen Campingplatz und Naturraum nicht weiter verfolgt. Es wird eine reduziertere Verkehrsfläche festgelegt. Die Straßenverkehrsflächen werden beidseits der bisherigen Verkehrsfläche ergänzt.

Die Böschung im östlichen Bereich bis zur Oberkante, die auch als Wald oder als Begrenzung des Gehölzbiotops dient, wird als Straßenbegrenzungslinie genutzt.

Die Böschung selbst wird erhalten bleiben. Westlich angrenzend wird die Straße entsprechend festgelegt. In Abhängigkeit von den Abstimmungen mit den Naturschutz- und Forstbehörden wird hier die Straßenvariante festgelegt. Als Minimalvariante werden 6,50 m vorgesehen. Als Maximalvariante werden 10,50 m vorgesehen; dabei wäre auch der Abluss des anfallenden Oberflächenwassers geregelt.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich mit der Zahl der Grundstücke innerhalb des

Plangeltungsbereiches beschäftigt. Auf eine Grundstücksdarstellung, auch ohne Normcharakter, wird verzichtet.

Aus einem Vergleich der Grundstücke ergibt sich folgendes. Überschlägig wurden die Grundstücksgrößen bemessen. Bei dem Konzept von 2022 wurden bei 14 Grundstücken durchschnittliche Grundstücksgrößen von 774 m² erreicht. Bei 17 Grundstücken würde sich eine Flächengröße von durchschnittlich 637 m² ergeben. Der Vergleich zur Grundstücksgröße in der Blauen Wiek 1 wurde geführt. Danach liegen in der Blauen Wiek 1 die Grundstücksgrößen im Durchschnitt bei 360 m².

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich mit den Anforderungen an die Größe der Grundstücke beschäftigt und gemäß Beschluss vom 13.12.2023 folgendes festgelegt.

Die Bauleitplanung im Bebauungsplan Nr. 24 berücksichtigt eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² und 110 Betten. Damit wird Einfluss auf die Zahl der zu erwartenden Grundstücke und auf die Größe der Grundstücke genommen. Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Hohenkirchen sind berücksichtigt. Eine absolute Zahl an Grundstücken wird nicht festgelegt.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat die Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf durchgeführt. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ergeben sich Änderungen und Ergänzungen der Bauleitplanung. Die naturschutzfachlichen Belange werden dahingehend berücksichtigt, dass die Ausgleichsfläche im östlichen Planbereich reduziert wird. Die Ausgleichsflächen werden sowohl intern als auch extern erbracht. Bis zum Abschluss des Planverfahrens ist die Sicherung der Ausgleichsflächen zu gewährleisten.

Die Infrastruktur für die Gemeinde Hohenkirchen wird durch die verbesserte Straßeninfrastruktur aufgewertet. Eingriffe in die Gehölze an der Engstelle im südlichen Teil des Plangebietes werden entsprechend ausgeglichen und im Planverfahren mit der Behörde abgestimmt.

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung und an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden abschließend im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung bewertet. Im Grunde wird das Regenwasserrückhaltebecken genutzt und die Ableitung in vorhanden Vorfluteinrichtungen soll erfolgen. Möglichkeiten zur Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken sollen genutzt werden.

Belange des übergeordneten Naturschutzes in Bezug auf die FFH-Verträglichkeit sind aus Sicht der Gemeinde nicht berührt. Vorhandene Geh- und Radwegeinfrastruktur wird genutzt. Für die FFH-Verträglichkeit werden die Belange auf der Ebene des Flächennutzungsplanes und im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen genutzt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorsteherin der Gemeinde Hohenkirchen beschließt,

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, 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. 24 wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch die Bungalowsiedlung Wohlenberger Wiek,
 - im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gehölzflächen,
 - im Süden: durch die Verbindungsstraße vom Campingplatz, Bungalowsiedlung und Gemeinschaftssiedlung „Liebeslaube“ zur Jugendherberge Beckerwitz und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Zufahrtsstraße, von der Landesstraße kommend,
 - im Westen: durch den Campingplatz, Bungalowsiedlung und Gemeinschaftssiedlung „Liebeslaube“.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 24 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)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 5 / 51101 / 56255000
	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	neu nach BA_d2024-05-30_Hohenkirchen_B24_BV_Entwurf_Plan_groß_1 öffentlich
2	neu nach BA_d2024-05-30HokiB24_TeilB_BV_Entw_1 öffentlich
3	d2024-04-22_Hohenkirchen_B24_BV_Entwurf_Zus öffentlich
4	d2024-04-24HokiB24_TeilB-BV_Entw. öffentlich