

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/18/12750			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 18.09.2018 Verfasser: Maria Schultz			
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: Billigung des Vorentwurfs				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen hatte bereits 2007 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan Nr. 19 für die Ferienanlage nördlich von Niendorf gefasst.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten: durch die Strandstraße (Kreisstraße K19),
- im Südosten: durch Flächen für die Landwirtschaft und angrenzende Wohngrundstücke von Niendorf,
- im Süden, Westen, Nordwesten: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Nordosten: durch das Ferienhaus „Am Campingplatz“.

Im Vergleich zum ursprünglichen Plangeltungsbereich wurden die Flächen zwischen der Ortslage mit den bebauten Grundstücken in Niendorf und der nördlich gelegenen Ferienanlage nicht mehr einbezogen. Es verbleibt eine Fläche für die Landwirtschaft zwischen der Ferienanlage und der Ortslage Niendorf. Innerhalb des Bebauungsplanes werden nur Flächen überplant, die auch für die Realisierung zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich unter dem Titel „Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf“ gefertigt. Nunmehr wird der Titel umbenannt in „Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße. Damit wird ein eindeutiger Lagebezug hergestellt.

Es wurden seiner Zeit bereits Vorentwürfe des Planes beschlossen. Mit den Vorentwürfen der Planung wurden die Behörden und TÖB durch Anschreiben vom 22.12.2008 am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 29. Dezember 2008 bis zum 02. Februar 2009 statt.

Die Gemeinde Hohenkirchen hatte die eingegangenen Stellungnahmen bereits ausgewertet. Mittlerweile hat sich das Grundkonzept zur Entwicklung der Ferienanlage grundsätzlich geändert.

Es werden keine umfangreichen Angebote für Hotelkapazität und für Versorgung und Infrastruktur vorgesehen. Es werden Ferienhausgrundstücke in einer gesamtheitlichen Anlage planungsrechtlich vorbereitet. Hier ist eine parkartige Entwicklung vorgesehen. Es ist grundsätzlich das Ziel, eine von einer herkömmlichen Siedlungsstruktur abweichende Nutzung der Ferienanlage herzustellen. Über die verkehrliche Anbindung über eine öffentliche Straße soll das Gebiet erschlossen werden. Über private Stichwege ist die Anbindung der einzelnen

Parzellen vorgesehen. Die Zielsetzung zur Nutzung sind in der Planzeichnung - Teil A und im Teil B - Text entsprechend dargestellt. Die Grundzüge der Planung entsprechen den Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf) und wesentliche Erkenntnisse aus dem ursprünglichen Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf können aufrechterhalten werden.

Aufgrund der verstrichenen Zeit ist eine erneute Beteiligung mit dem nunmehr neu erstellten Vorentwurf vorgesehen. Dazu trägt auch bei, dass die Gebäude nunmehr mit einem flachge-
neigten Dach und insgesamt eingefügt in das Gelände vorgesehen sind.

Die Auswirkungen auf die Anforderungen der Behörden und TÖB und die Anforderungen an die Öffentlichkeit sind im Verfahren zu prüfen.

Das nunmehr überarbeitete städtebauliche Konzept soll als Vorentwurf für das Beteiligungsverfahren bestätigt werden.

Das städtebauliche Konzept wird als Grundlage für das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf genutzt. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird die Vereinbarkeit der Planung mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse (SPA- und FFH-Verträglichkeit) überprüft und nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Belange werden untersucht und eine planungsrechtliche Grundlage für die Zukunft wird vorbereitet. Von der Vereinbarkeit mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse geht die Gemeinde auch nach wie vor grundsätzlich aus.

Um die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung langfristig und dauerhaft zu sichern, wird die Bettenkapazität mit maximal 400 Betten für das gesamte Plan-
gebiet begrenzt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 19 für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße wird wie folgt begrenzt:
 - im Osten: durch die Strandstraße (Kreisstraße K19),
 - im Südosten: durch Flächen für die Landwirtschaft und angrenzende Wohngrundstücke von Niendorf,
 - im Süden, Westen, Nordwesten: durch Flächen für die Landwirtschaft,
 - im Nordosten: durch das Ferienhaus „Am Campingplatz“.Die Planbereichsgrenze ergibt sich gemäß dem städtebaulichen Konzept.
2. Der Vorentwurf wird gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.
5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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.

Anlagen:

Städtebauliches Konzept
Teil B – Text