

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/22/147

öffentlich

## B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich nördlich der Ortslage Niendorf Hier: Beschluss zur Regelung der Art der baulichen Nutzung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 31.08.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz	
<i>Beratungsfolge</i> Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung) Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 13.09.2022 28.09.2022	<i>Ö / N</i> Ö Ö

### **Sachverhalt:**

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.

Hierzu gibt es die Möglichkeit entweder die Ferienhausnutzung und die Wohnnutzung voneinander zu trennen und somit 2 Baugebiete zu entwickeln; das heißt ein allgemeines Wohngebiet und ein Sondergebiet für Ferienhausbebauung. Oder in einem 2. Vorschlag in dem sonstigen Sondergebiet Ferienwohnen und Dauerwohnen sollen innerhalb des Sondergebietes einzelne Wohnnutzungen zuzulassen werden. Für die Zielsetzungen sind der Beschlussvorlage als Grundlage 2 Varianten und Ideen beigefügt.

Variante A berücksichtigt ein Wohngebiet und ein Sondergebiet für Ferienhäuser  
Variante B berücksichtigt ein Sondergebiet für Ferienhäuser und Wohnen in das in die vorwiegende Ferienhausbebauung einzelne Wohnnutzungen eingebettet sind.

Die Varianten sind als Anlage der Beschlussvorlage beigefügt.

Wohnnutzungen sollen zur Stärkung und Bewahrung der Einwohnerstruktur erhalten werden.

Ein Abstimmungsvermerk des Termins mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung wird ebenso beigelegt. Die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung kann als bestätigt angesehen werden. Zur Sicherung der Wohnfunktion ist wie im Ortsteil Wohlenhagen eine Aufnahme des Bestandes der Wohnungen und die Sicherung der Wohnungen mit Hauptwohnsitzen zu regeln. Vorschläge für textliche Festsetzungen zur Regelung der Art der baulichen Nutzung für die Varianten A und B sind beigelegt. Während in Variante A eine eindeutige Zuordnung möglich ist, sind in Variante B die dem dauernden Aufenthalt dienenden Wohnungen entsprechend zu kennzeichnen, damit ihre Lage und Umsetzung auch dauerhaft gesichert ist. Ziel ist es, Zweitwohnungen gänzlich auszuschließen. Wohnungen im Sinne des allgemeinen Wohnens sollen zur Stärkung der Ortslage Niendorf dauerhaft gesichert werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt, auf der Grundlage der vorbereiteten Diskussionsvorlagen, die weitere Vorbereitung des Projektes

- gemäß Variante A  
des städtebaulichen Konzeptes und der textlichen Festsetzungen
- oder
- gemäß Variante B  
des städtebaulichen Konzeptes und der textlichen Festsetzungen.

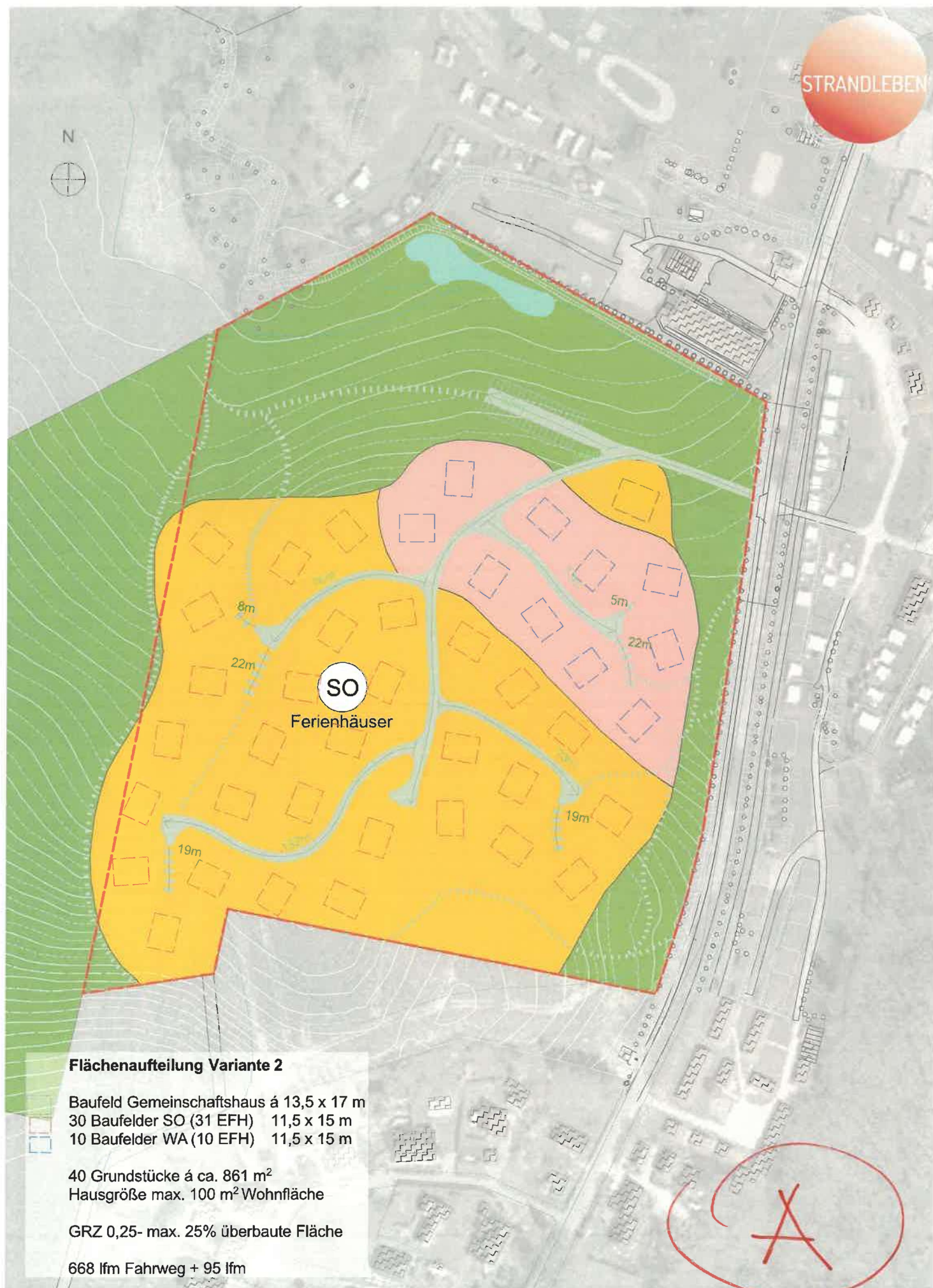
### **Finanzielle Auswirkungen:**

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 <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	d2022-08-31 Variante A+B öffentlich
---	-------------------------------------

2	Gesprächsvermerk-2022-06-17 öffentlich
3	d2022-08-29-Hoki-B19-TeilB-Entw-BV-Nutzungsart öffentlich







Amt: AfRL WM  
Bearbeiterin: Jana Eberle  
Telefon: 0385 588 89 141  
Geschäftszeichen: WM 110  
Datum: 17.06.2022

## **Abstimmungsgespräch zur Anpassung der Planung des B-Plans Nr. 19 „Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf“ der Gemeinde Niendorf**

Datum: 10.06.2022, 10:00 Uhr  
Ort: AfRL WM  
Teilnehmer: Frau Schultz (Amt Klützer Winkel)  
Herr van Leeuwen (Bürgermeister Hohenkirchen)  
Herr Schmude, Frau Eberle, Herr Bastrop (AfRL WM)

### Ursprungsplanung

- Entwicklung einer gewerblich betriebenen Ferienhaussiedlung mit 70 Ferienhäusern im Westen der Ortslage Niendorf mit einer WE pro Ferienhaus
- Bettenanzahl: max. 400 (gemäß raumordnerischer Bewertungen vom 18.06.2008 und 05.02.2009)
- Geltungsbereich ca. 12 ha
- Positive Stellungnahme des AfRL WM zuletzt vom 25.04.2019

### Neue Entwicklungsabsichten

- Reduzierung auf 40 WE
- Neben der reinen Ferienhausnutzung soll nunmehr auch eine wohnbauliche Entwicklung von 10 WE integriert werden.
- Hintergrund: Die Entwicklung von Dauerwohnungen erfolgt insbesondere auf Wunsch der Gemeinde, da zahlreiche bestehende Wohnungen als Zweitwohnungen für die ansässige Bevölkerung verloren gehen. Dies führt dazu, dass die Gemeinde sich eher gegen ein Tourismusvorhaben in der Größenordnung der Ursprungsplanung ausspricht.

### Raumordnerische Einschätzung:

- Für die Ursprungsplanungen mit 70 WE und 400 Betten liegen bereits positive landesplanerische Stellungnahmen vor.
- Diese begründen sich unter anderem darin, dass mit dem Vorhaben vorhandene touristische Infrastrukturen genutzt werden und ein wichtiger Beitrag zur Entwicklung des Tourismusschwerpunktraumes geleistet wird.
- Die neuen Entwicklungsabsichten sehen eine deutliche Reduzierung der Wohneinheiten auf 40 vor.
- Die ursprünglichen Entwicklungsabsichten haben sich durch die neue Planung nicht geändert. Schwerpunkt ist nach wie vor eine touristische Nutzung in diesem Bereich, jedoch unter Berücksichtigung des Willens der Gemeinde im Hinblick auf die Entwicklungen im Bereich des dauerhaften Wohnens.

- Mit der neuen Planung werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, es erfolgt im Vergleich zur Ursprungsplanung eine deutliche Reduzierung des Geltungsbereichs (ca. die Hälfte).
- Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen können die geänderten Planungsabsichten raumordnerisch mitgetragen werden, obwohl die Gemeinde ihren Entwicklungsrahmen bereits ausgeschöpft hat.
- Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im B-Plan Festsetzungen zur Sicherung der Wohnfunktion im WA-Gebiet zu treffen sind. Darüber hinaus ist einer Umwandlung von Ferienhäusern in Dauerwohnen entgegenzuwirken (vgl. PS 4.2 (8) RREP WM). Ggf. können hierzu ebenfalls Festsetzungen im B-Plan getroffen werden.
- Darüber hinaus ist die maximale Bettenanzahl von 400 bei der Planung zu beachten.

#### Sonstiges:

- Gemeinde prüft, ob ein ähnliches Vorgehen zur Sicherung der Wohnfunktion in der Gemeinden Niendorf wie in der Ortslage Warnkenhagen zielführend ist (hier erfolgte eine Überplanung der Gemeinde mit einem B-Plan zur Sicherung der Wohnfunktion und des Charakters der Gemeinde)
- Hierzu soll eine Bestandserhebung durchgeführt werden.

Gez. Jana Eberle

# VORSCHLÄGE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DIE DISKUSSION ZUR FESTLEGUNG DER ART DER BAULICHEN NUTZUNG

## VARIANTE A

# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR EINEN BEREICH NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)

1.1.1 Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

1.1.2 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.4 Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

##### 1.2 SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN "FERIENHAUSGEBIET" (§ 10 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die festgesetzten Sondergebiete „SO Ferienhausgebiete“ dienen Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 10 Abs. 4 BauNVO, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Es sind Ferienwohnungen mit insgesamt maximal 300 Betten zulässig.



Ausnahmsweise können nach § 10 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- Anlagen für die Energieversorgung der Ferienhäuser,
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung,
- Stellplätze für Behinderte.

## **ODER VARIANTE B**

### **1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET "FERIENWOHNEN UND DAUERWOHNEN" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

1.1.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen" dient dem Ferienwohnen einerseits und untergeordnet dem Dauerwohnen andererseits.

1.1.2 Im Sonstigen Sondergebiet "Ferienwohnen und Dauerwohnen" sind allgemein zulässig:

- Gebäude mit ausschließlich Ferienwohnungen,
- Gebäude mit ausschließlich Wohnungen zum dauernden Aufenthalt.

Die Wohnungen zum dauernden Aufenthalt sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Ferienwohnen und Dauerwohnen" nur in den in der Planzeichnung – Teil A gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.1.3 Ferienwohnungen dienen dem Erholungsaufenthalt und werden einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend als Unterkunft zur Verfügung gestellt.

Wohnungen zum dauernden Aufenthalt schließen die Zulässigkeit von Zweitwohnungen aus.

## **SCHLUSSBEMERKUNG**

Unter Berücksichtigung der Vorschläge entscheidet sich die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen für Variante A oder für Variante B.

Voraussetzung für die weitere Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch die Regelung zur Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Niendorf insgesamt. Hierfür ist eine Bestandsaufnahme der bisherigen Nutzungen erforderlich, so wie es in der Ortslage Wohlenhagen bereits erfolgt ist.

Aufgestellt für die Diskussion in Verbindung mit den Planvarianten und Skizzen A und B durch:

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