

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/21/087-2

öffentlich

## Bestätigung einer Eilentscheidung des Bürgermeisters: Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms WM, Kap. 4.1 Siedlungsstruktur und Kap. 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Hettenhaußen	<i>Datum</i> 25.11.2022 <i>Verfasser:</i> Hettenhaußen, Antje
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 14.12.2022 <i>Ö / N</i> Ö

### **Sachverhalt:**

#### **Sachverhalt:**

Der Regionale Planungsverband beteiligt die Gemeinden an der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg für die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung.

Für die Gemeinde Hohenkirchen hat das Planungsbüro Mahnel aus Grevesmühlen eine Stellungnahme vorbereitet. Diese wurde am 22.11.2022 im Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen beraten.

Die Frist zur Einreichung der Stellungnahme endet am 06.12.2022.

### **Aus Fristgründen hat der Bürgermeister die Eilentscheidung getroffen, dass folgende Stellungnahme abgegeben wird:**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen von 2021 stellt die wesentliche Grundlage für die Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes dar. Die im Flächennutzungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebrachten Flächen werden aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen zukünftig weiterentwickelt. Die ansonsten getroffenen Vorgaben gemäß Gliederungspunkt 4.2 Absatz (5) und Absatz (6) werden von der Gemeinde wohlwollend aufgenommen. Der eigene Gestaltungsspielraum bleibt somit den Gemeinden innerhalb der Flächenvorgaben vorbehalten.

Für den konkreten Entwicklungsrahmen der Gemeinde Hohenkirchen hat dies jedoch keine Auswirkungen für den Flächennutzungsplan 2021. Dieser gilt mit seinen Flächenvorgaben ohnehin und soll auf den bebauten und unbebauten Flächen umgesetzt werden.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Hohenkirchen wurden

2021 die Zielsetzungen für die Wohnbauflächenentwicklung entsprechend dargestellt. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage der Gemeinde Hohenkirchen und den Darlegungen zum Bestand wurden Wohnbauflächen für die zukünftige Entwicklung dargestellt. Diese sollen im Zeitrahmen der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes realisiert werden und sind aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen nicht von den Einschränkungen gemäß der 2. Stufe des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des RREP berührt. Aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen bestehen für die Bauleitplanung in Hohen Wieschendorf bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen unter besonderer Beachtung der Fremdenverkehrsfunktion. In der Gemeinde Hohenkirchen werden für den Ortsteil Hohenkirchen die Wohnbauflächen in zentraler Ortslage vorbereitet. Ansonsten handelt es sich neben den 10 Grundstücken in Niendorf maßgeblich um Lückenbebauungen, die in den übrigen Ortsteilen noch umsetzbar sind. Für die Gemeinde gilt der Flächennutzungsplan als Vorgabe für die Umsetzung ihrer Vorhaben. Hier sind die Zielsetzungen für betreutes Wohnen und Mehrgenerationswohnen im Vordergrund zu sehen. Ebenso ist die Ansiedlung junger Familien unter Berücksichtigung von genossenschaftlichen Wohnen und der Anwendung des Einheimischenmodells vorgesehen.

Für den Ortsteil Niendorf fanden im Zusammenhang mit der fremdenverkehrlichen Entwicklung umfassende Abstimmungen statt. Diese führten dazu, dass im Bereich der Ferienhausanlage in Niendorf eine Reduzierung der Bauflächen erfolgt. Kapazitäten für die Ferienhausnutzung werden zurückgenommen. Zusätzliche Wohnkapazitäten sollen im gleichen Zuge für 10 Baugrundstücke, etwa ein Viertel des Baugebietes, vorgesehen werden. Damit soll die Überformung des Ortes durch Feriennutzungen, die dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung entsprechen, gemildert werden.

Die Ortsentwicklung ist im Gesamtkonzept entsprechend berücksichtigt und dargestellt. Die Gemeinde arbeitet kontinuierlich an der Entwicklung des Hauptortes für die Wohnbauentwicklung in Hohenkirchen. Hier sind insbesondere neben den Anforderungen des Wohnens in Einzel- und Doppelhäusern Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um die unterschiedlichen Nutzungsansprüche zu berücksichtigen.

Insbesondere Wohnraum für jüngere und ältere Bevölkerung ist notwendig.

Im Rahmen ihrer Bauleitplanungen nimmt die Gemeinde alle Möglichkeiten in Anspruch, das Dauerwohnen zu sichern und der Unterwanderung durch Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen in den für Wohnen vorgesehenen Bereichen entgegenzuwirken.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen bestätigt die Eilentscheidung des Bürgermeisters, Herrn Jan van Leeuwen, vom 28.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme der Gemeinde Hohenkirchen zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg für die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (2. Beteiligungsstufe).

## 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.

## Anlage/n:

1	Eilentscheidung Hohenkirchen Stellungnahme RREP Kap 4 öffentlich
---	--

## Eilentscheidung des Bürgermeisters der Gemeinde Hohenkirchen

### **zur Stellungnahme der Stadt zu Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg für die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der 2. Beteiligungsstufe**

---

#### **Sachverhalt:**

Der Regionale Planungsverband beteiligt die Gemeinden an der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg für die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung.

Für die Gemeinde Hohenkirchen hat das Planungsbüro Mahnel aus Grevesmühlen eine Stellungnahme vorbereitet. Diese wurde am 22.11.2022 im Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen beraten.

Da die Frist zur Einreichung der Stellungnahme am 06.12.2022 endet und eine Fristverlängerung nicht gewährt wird, entscheide ich eine Eilentscheidung zu treffen.

#### **Aus Fristgründen entscheide ich, dass folgende Stellungnahme abgegeben wird:**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen von 2021 stellt die wesentliche Grundlage für die Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes dar. Die im Flächennutzungsplan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung gebrachten Flächen werden aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen zukünftig weiterentwickelt. Die ansonsten getroffenen Vorgaben gemäß Gliederungspunkt 4.2 Absatz (5) und Absatz (6) werden von der Gemeinde wohlwollend aufgenommen. Der eigene Gestaltungsspielraum bleibt somit den Gemeinden innerhalb der Flächenvorgaben vorbehalten.

Für den konkreten Entwicklungsrahmen der Gemeinde Hohenkirchen hat dies jedoch keine Auswirkungen für den Flächennutzungsplan 2021. Dieser gilt mit seinen Flächenvorgaben ohnehin und soll auf den bebauten und unbebauten Flächen umgesetzt werden.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Hohenkirchen wurden 2021 die Zielsetzungen für die Wohnbauflächenentwicklung entsprechend dargestellt. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage der Gemeinde Hohenkirchen und den Darlegungen zum Bestand wurden Wohnbauflächen für die zukünftige Entwicklung dargestellt. Diese sollen im Zeitrahmen der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes realisiert werden und sind aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen nicht von den Einschränkungen gemäß der 2. Stufe des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des RREP berührt. Aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen bestehen für die Bauleitplanung in Hohen Wieschendorf bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen unter besonderer Beachtung der Fremdenverkehrsfunktion. In der Gemeinde Hohenkirchen werden für den Ortsteil Hohenkirchen die Wohnbauflächen in zentraler Ortslage vorbereitet. Ansonsten handelt es sich neben den 10 Grundstücken in Niendorf maßgeblich um Lückenbebauungen, die in den übrigen Ortsteilen noch umsetzbar sind. Für die Gemeinde gilt der Flächennutzungsplan als Vorgabe für die Umsetzung ihrer Vorhaben. Hier sind die Zielsetzungen für betreutes Wohnen und Mehrgenerationswohnen im Vordergrund zu sehen. Ebenso ist die Ansiedlung junger Familien unter Berücksichtigung von genossenschaftlichen Wohnen und der Anwendung des Einheimischenmodells vorgesehen.

Für den Ortsteil Niendorf fanden im Zusammenhang mit der fremdenverkehrlichen Entwicklung umfassende Abstimmungen statt. Diese führten dazu, dass im Bereich der Ferienhausanlage in Niendorf eine Reduzierung der Bauflächen erfolgt. Kapazitäten für die Ferienhausanutzung werden zurückgenommen. Zusätzliche Wohnkapazitäten sollen im gleichen Zuge für 10 Baugrundstücke, etwa ein Viertel des Baugebietes, vorgesehen werden. Damit soll die Überformung des Ortes durch Feriennutzungen, die dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung entsprechen, gemildert werden.

Die Ortsentwicklung ist im Gesamtkonzept entsprechend berücksichtigt und dargestellt. Die Gemeinde arbeitet kontinuierlich an der Entwicklung des Hauptortes für die Wohnbauentwicklung in Hohenkirchen. Hier sind insbesondere neben den Anforderungen des Wohnens in Einzel- und Doppelhäusern Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um die unterschiedlichen Nutzungsansprüche zu berücksichtigen.

Insbesondere Wohnraum für jüngere und ältere Bevölkerung ist notwendig.

Im Rahmen ihrer Bauleitplanungen nimmt die Gemeinde alle Möglichkeiten in Anspruch, das Dauerwohnen zu sichern und der Unterwanderung durch Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen in den für Wohnen vorgesehenen Bereichen entgegenzuwirken.

Hohenkirchen, den 28.11.22 .....

  
.....  
Jan van Leeuwen  
Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen



#### Anlage

Stellungnahme vom 02. November 2021