

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/23/014

öffentlich

### Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Niendorf, Anpassung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 19 Hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauwesen</b> <i>Bearbeiter:</i> <b>Antje Burda</b>	<i>Datum</i> <b>08.02.2023</b> <i>Verfasser:</i>	
<i>Beratungsfolge</i>  <b>Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)</b> <b>Gemeindevorvertretung Hohenkirchen (Entscheidung)</b>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>  <b>21.02.2023</b> <b>15.03.2023</b>	<i>Ö/N</i>  <b>Ö</b> <b>Ö</b>

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Hohenkirchen hat für das gesamte Gemeindegebiet den Flächennutzungsplan als Zusammenführung der Teilflächennutzungspläne für die ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist seit Januar 2022 wirksam.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das Ferienhausgebiet in Niendorf wird bereits das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen geführt. Die Gemeinde Hohenkirchen hat mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 / Planungsstand 27. September 2018 die Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen und die Festsetzungen des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 19 basieren auf einem städtebaulichen Konzept zur Errichtung des Ferienhausgebietes.

In der Fortführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde unter Berücksichtigung von Belangen, die in den Beteiligungsverfahren geltend gemacht wurden, in verschiedenen Gruppen, insbesondere mit den Einwohnern von Niendorf, an einer Verbesserung des städtebaulichen Konzeptes gearbeitet. Dabei ging es um die Reduzierung von Eingriffen, die Erhaltung von Sichtachsen, Infrastruktur, Kosten-/ Nutzenbetrachtungen und um Kapazitäten.

Im Ergebnis wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wesentlich kleiner; die Baugebietsfläche, die Bettenkapazität und die Verkehrsflächen wurden wesentlich verringert. Insgesamt sollen 40 Wohneinheiten entwickelt werden. Neben der Entwicklung des Ferienhausgebietes soll in einem Teilgebiet im Norden und Osten die wohnbauliche Entwicklung von 10 Wohneinheiten für das Dauerwohnen integriert werden. Die Integration der Wohnnutzung erfolgt insbesondere auf Wunsch der Gemeinde, da zahlreiche bestehende Wohnungen als Zweitwohnungen genutzt werden und für die ansässige Bevölkerung verloren

gingen.

Weiterhin wird die touristische Nutzung als Schwerpunkt und damit die Stärkung der Entwicklung des Tourismusschwerpunktraumes verfolgt. Die Flächen, die derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan für die Ferienhausgebietnutzung (bzw. damit im Zusammenhang ausgewiesene Grünflächen) dargestellt sind, und derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt sind, werden deutlich verringert.

Die Planungsziele der Gemeinde wurden bereits in einem Abstimmungsgespräch zur Anpassung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 19 für die Ferienanlage in Niendorf am 10. Juni 2022 mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erörtert; die vorgetragenen geänderten Planungsabsichten können raumordnerisch mitgetragen werden, obwohl die Gemeinde ihren Entwicklungsrahmen bereits ausgeschöpft hat. Für den Ortsteil Niendorf ist (außerhalb des Plangebietes) in den zum Wohnen genutzten Bereichen die Dauerwohnungsnutzung zu sichern.

Auf Ebene des Bebauungsplanes sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden, die eine Schaffung von Dauerwohnen innerhalb der Wohngebietsfläche gewährleisten; weiterhin ist die Ferienwohnungsnutzung innerhalb des Ferienhausgebietes zu sichern.

Die Bettenanzahl von 400, zu der bereits eine positive landesplanerische Stellungnahme vorliegt, wird mit dem aktuellen städtebaulichen Konzept unterschritten.

Die Gemeinde passt den Flächennutzungsplan ihren Planungszielen im Bereich der geplanten Feriensiedlung in Niendorf an und legt mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss die Grundlage für die Einleitung des Änderungsverfahrens. Die Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgt unter Berücksichtigung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in Niendorf.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet westlich der Strandstraße in Niendorf.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das Grundstück "Strandstraße" Nr. 20 und die Gehölzflächen entlang des Fließgewässers,
- im Osten: durch die "Strandstraße",
- im Süden: durch landwirtschaftliche genutzte Flächen und die bebauten Flächen "An der Voßkaul",
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Planungsziele der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen in Folgendem:

- Rücknahme von Flächendarstellungen eines Sondergebietes – Ferienhausgebiet sowie von Grünflächen zugunsten von Fläche für die Landwirtschaft,
- Darstellung eines Flächenanteils der bislang als Sondergebiet – Ferienhausgebiet dargestellten Fläche als Wohnbaufläche,
- Anpassung der Darstellung der Sondergebietesfläche – Ferienhausgebiet unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes,

- Anpassung der Darstellung der Grünfläche zur Ortsrandeingrünung.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

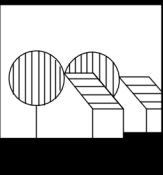
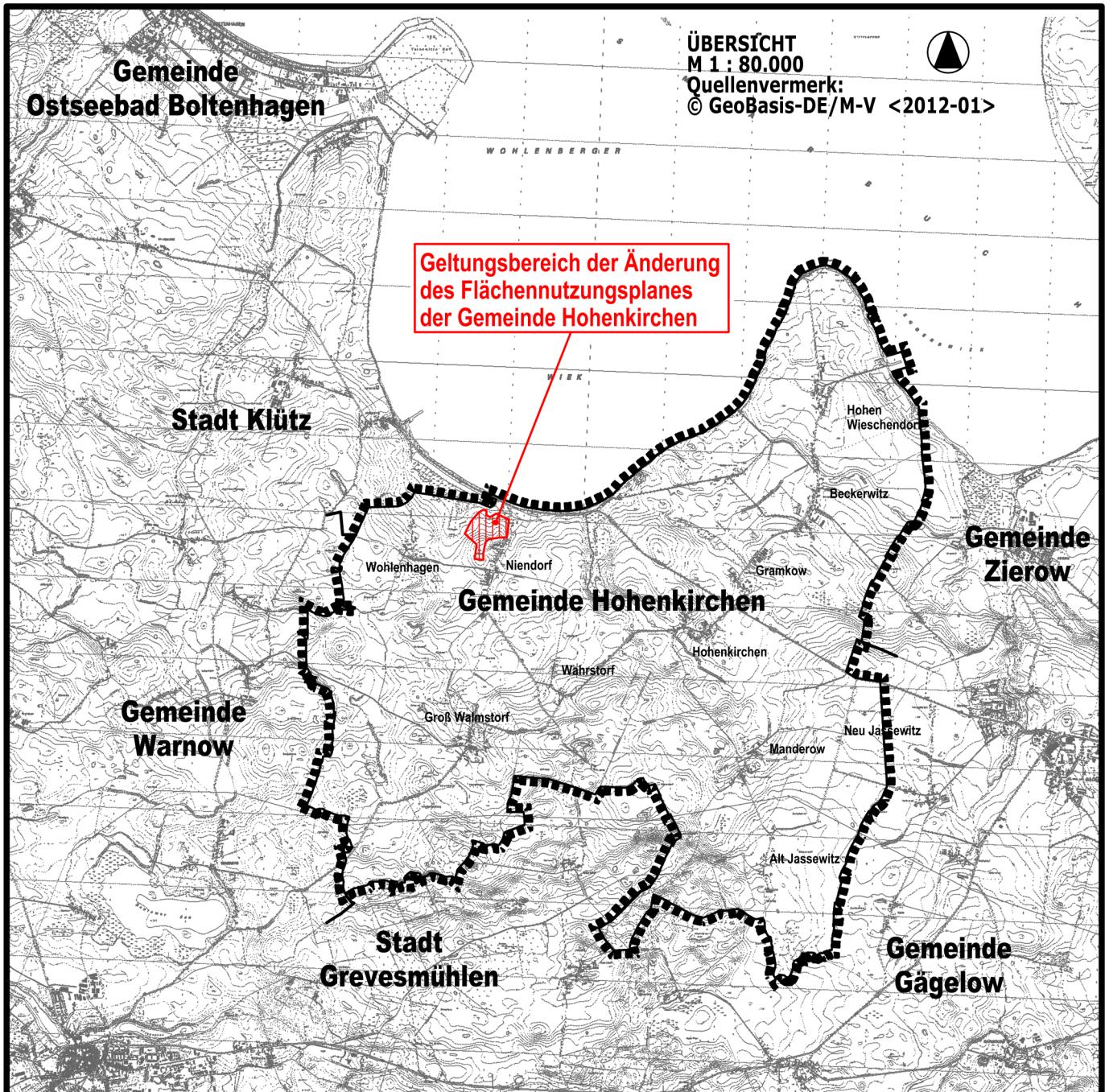
### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 5 / 51101 / 56350000
	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 Haushaltstführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlage/n:**

1	2023-02-17Hoki_FNP_Ae_AufstellgBeschl_Plan-A4 öffentlich
---	--

# ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 21. Februar 2023

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENUTZUNGSPLAN  
MIT DARSTELLUNG BISHERIGER FLÄCHENNUTZUNG

M 1 : 5.000

Niendorf

Geltungsbereich  
der Änderung des  
Flächennutzungsplanes

**ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
MIT DARSTELLUNG ZUKÜFTIGER FÄCHENNUUTZUNG**

M 1 : 5.000



Niendorf

28.4.  
Hellberg

Geltungsbereich  
der Änderung des  
Flächennutzungsplanes

Scheper-  
wisch

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. DARSTELLUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 4 BauNVO)  
- Ferienhausgebiet



Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
- Versorgung und Infrastruktur

Rechtsgrundlagen

Par. 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

### FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

Par. 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG, Par. 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN



Regenwasser

### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN

Par. 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

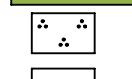


Vermutlicher Verlauf von Leitungen  
- oberirdisch, z.B. 20kV

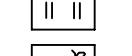


### GRÜNFLÄCHEN

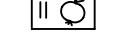
Par. 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB



Grünfläche



Parkanlage



Wiese

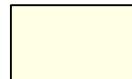
Streuobstwiese

### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Par. 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB



Graben, offen



### FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD

Par. 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB

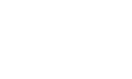
Flächen für die Landwirtschaft



### REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ

Par. 5 Abs. 2 BauGB

Bereiche mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen,  
eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen  
Denkmalschutzbehörde erfolgen.



### SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Flächennutzung, z.B. Grünflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung  
des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen