

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/23/031

öffentlich

## Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Niendorf

### 1. Änderung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 19

hier: Beschluss über den Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 05.05.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	16.05.2023	Ö
Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	07.06.2023	Ö

### 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 Vorentwurfes 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 Ferienhausgebietsnutzung (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 Dauerwohnnutzung zu sichern.

Auf Ebene des Bebauungsplanes sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden, die eine Schaffung von Dauerwohnen innerhalb der Wohngebietsfläche gewährleisten; weiterhin ist die Ferienwohnnutzung 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 führt mit dem Vorentwurf auf der Grundlage des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses die Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durch. Die Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgt unter Berücksichtigung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in Niendorf.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt,

1. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 und die zugehörige Begründung werden gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

2. 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.

3. 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 Sondergebietsfläche – Ferienhausgebiet unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes,
- Anpassung der Darstellung der Grünfläche zur Ortsrandeingrünung.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

6. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

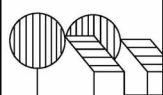
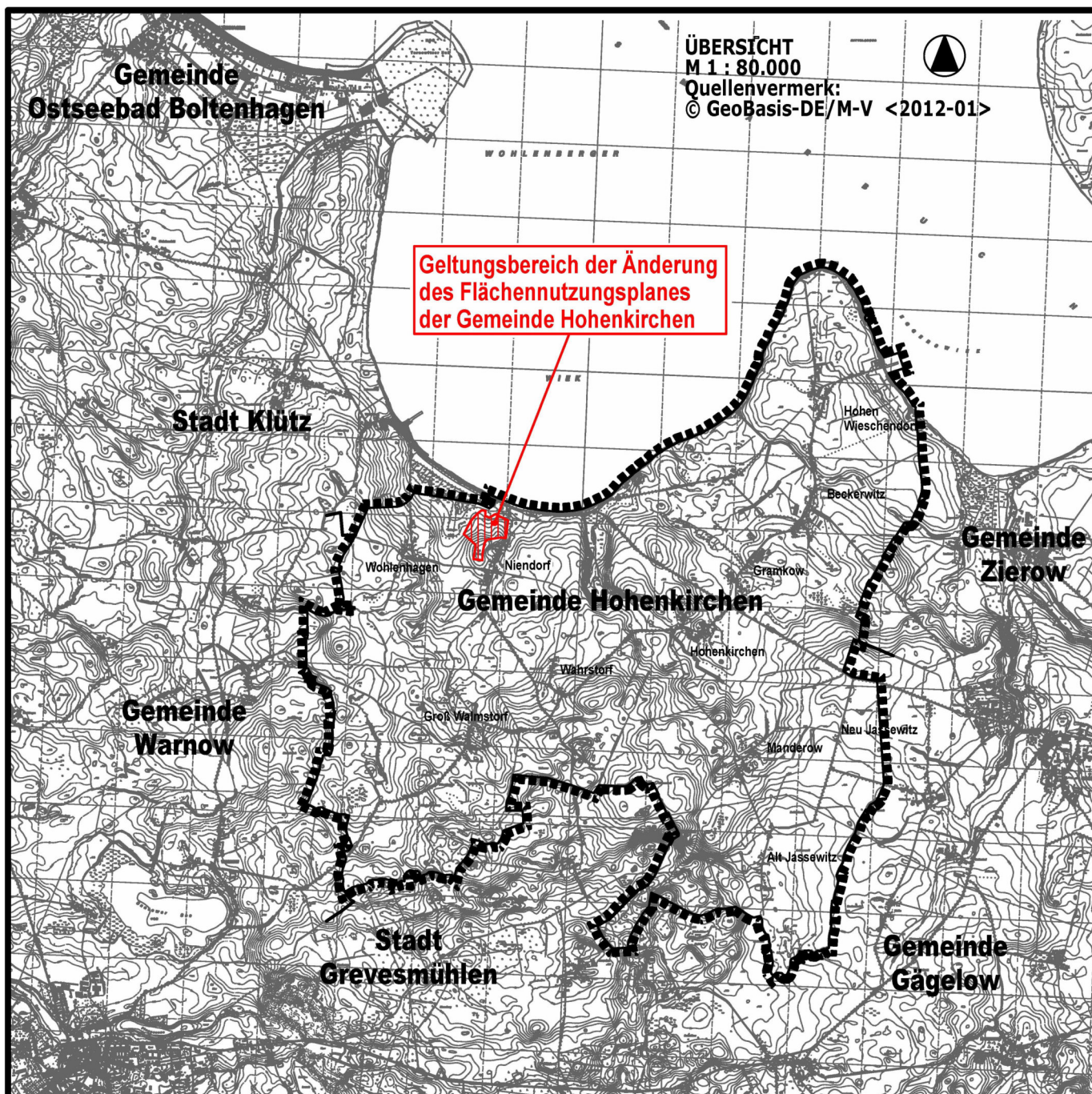
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 5/51101/56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / 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	2023-05-05Hoki_FNP_Ae_BV-Vorentwurf_Plan-A4 öffentlich
2	d2023-05-15Hoki_FNP_1Ae_BG_BV-Vorentwurf_1 öffentlich



# ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN



**Planungsbüro Mahnel**

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Mai 2023

**BESCHLUSSVORLAGE  
VORENTWURF**









ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
MIT DARSTELLUNG ZUKÜFTIGER FÄCHENNUTZUNG

Geltungsbereich  
der Änderung des  
Flächennutzungsplanes

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. DARSTELLUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

Par. 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

### 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

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

Par. 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB



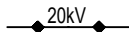
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Par. 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB



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

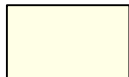
Par. 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB



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



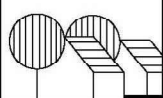
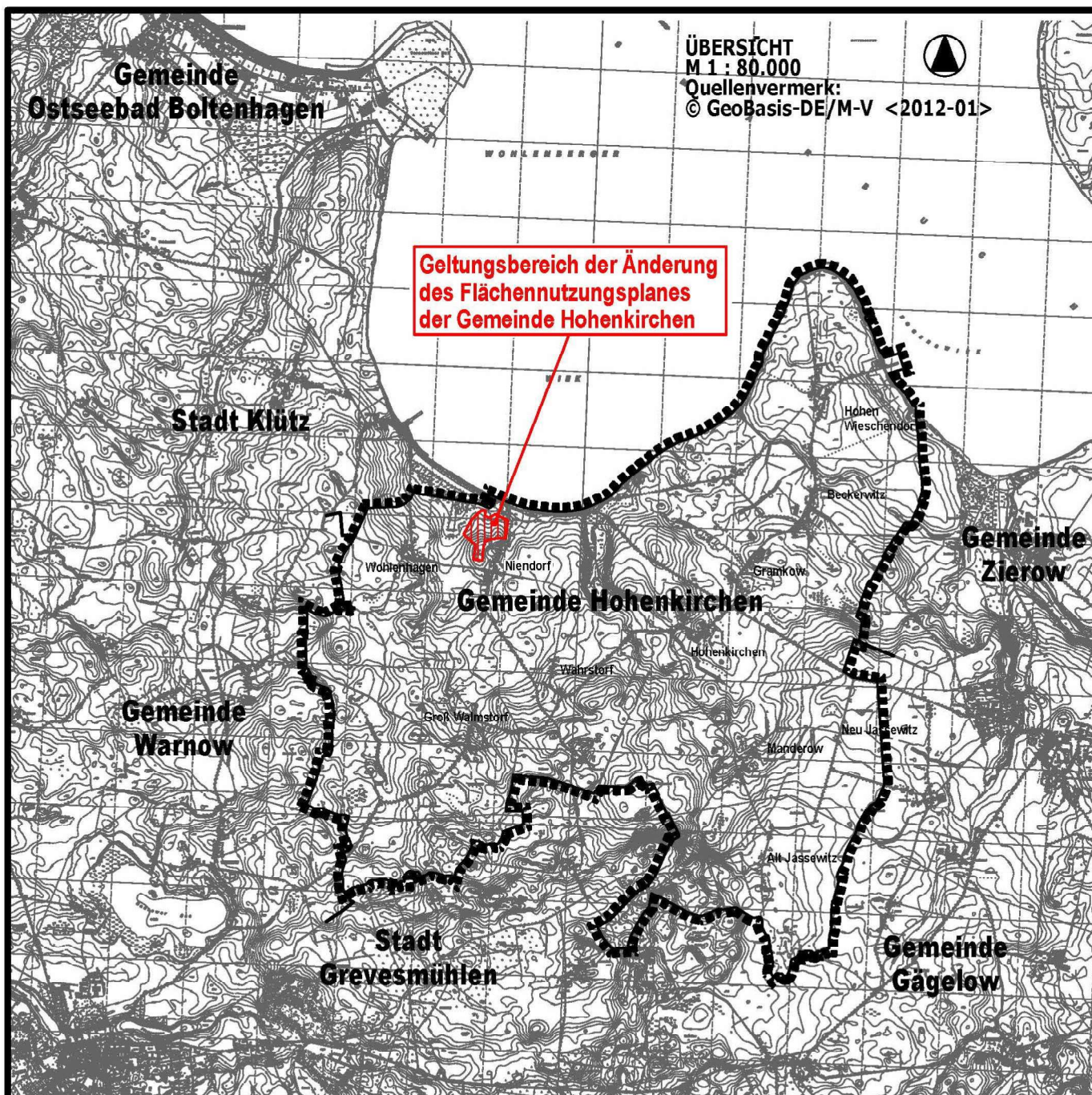
Abgrenzung unterschiedlicher Flächennutzung, z.B. Grünflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen



# BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: Mai 2023

**BESCHLUSSVORLAGE  
VORENTWURF**



# B E G R Ü N D U N G

## zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
1.	Allgemeines	2
2.	Planungsanlass	3
3.	Planbereichsgrenzen	3
4.	Planungsziele	3
5.	Ver- und Entsorgung	4
6.	Umweltbelange	4
7.	Flächenbilanz	4
8.	Schlussbemerkung	6

## 1. **Allgemeines**

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 Vorentwurfes 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 Ferienhausgebietsnutzung (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 Dauerwohnnutzung zu sichern.



Auf Ebene des Bebauungsplanes sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden, die eine Schaffung von Dauerwohnen innerhalb der Wohngebietsfläche gewährleisten; weiterhin ist die Ferienwohnnutzung 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 führt mit dem Vorentwurf auf der Grundlage des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses die Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durch. Die Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgt unter Berücksichtigung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in Niendorf.

## **2. Planungsanlass**

Planungsanlass sind die Änderungen des städtebaulichen Konzeptes für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen. Die Bauflächen werden reduziert und zurückgenommen. Dies erfolgt zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft. Es ist vorgesehen, innerhalb des Gebietes 40 Baugrundstücke zu entwickeln, von denen 10 für das Dauerwohnen und 30 für die Ferienwohnnutzung entwickelt werden. Das Planverfahren ist im zweistufigen Regelverfahren durchzuführen.

## **3. Planbereichsgrenzen**

Das Plangebiet wird 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.

## **4. Planungsziele**

Die Planungsziele werden wie folgt dargestellt:

- 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 Sondergebietsfläche – Ferienhausgebiet unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes,
- Anpassung der Darstellung der Grünfläche zur Ortsrandeingrünung.

Zusätzlich ist es das Ziel der Gemeinde die Ausgleichs- und Ersatzflächen im Nahbereich in der Gemarkung Niendorf zu realisieren und umzusetzen. Hierfür wird ein gesondertes Konzept entwickelt und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes weiter fortgeführt.

Die Zielsetzungen werden durch folgende Flächendarstellungen umgesetzt:

- Darstellung von allgemeinen Wohngebieten im straßenbegleitenden Bereich der Strandstraße und im mittigen Planbereich,
- Darstellung von Sondergebieten für Ferienhausnutzung im westlichen Plangebiet,  
Darstellung von sonstigen Sondergebieten für die Versorgung und Infrastruktur. In diesem Bereich soll ein Gemeinschaftshaus entstehen.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden im laufenden Planverfahren geregelt. Informationen und Inhalte des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan werden berücksichtigt.

## **6. Umweltbelange**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die Abstimmungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange bestimmt. Dies betrifft sowohl das Plangebiet, als auch die in Anspruch zu nehmenden Ausgleichs- und Ersatzflächen. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind vorzugsweise in der Gemarkung Niendorf vorgesehen.

## **7. Flächenbilanz**

Für das Plankonzept wurde eine Flächenbilanz erstellt. Siehe hierzu nachfolgende Abbildung/Übersicht. Aus der Übersicht der Flächenbilanz „Flächennutzungsplan – bisher, wirksame Fassung“ und „Flächennutzungsplan – Vorentwurf“ sind die Änderungen der bisher dargestellten Flächennutzungen zu den nunmehr vorgesehenen Flächennutzungen ersichtlich.

Der Geltungsbereich der Flächen beträgt 19,31 ha.

Der Anteil an Flächen für die Landwirtschaft wird in einem Umfang von 11,02 ha im Rahmen der Darstellung des Flächennutzungsplanes erhöht.



<b>Flächennutzungsplan – bisher, wirksame Fassung</b>		
<b>Baufläche</b>		<b>ha</b>
SO / FH (west)		3,40
SO / FH (ost)		3,26
SO / V+I		0,66
<b>Gesamt:</b>		<b>7,32</b>
<b>Straßenfläche</b>		<b>ha</b>
Straße		0,29
<b>Gesamt:</b>		<b>0,29</b>
<b>Grünfläche</b>		<b>ha</b>
Parkanlage		6,82
Wiese		4,24
Obstweide		0,64
<b>Gesamt:</b>		<b>11,70</b>
<b>Fläche/Summe</b>		<b>ha</b>
Gesamt Baufläche		7,32
Gesamt Straßenfläche		0,29
Gesamt Grünfläche		11,70
<b>Gesamtfläche in qm:</b>		<b>19,31</b>

<b>Flächennutzungsplan - Vorentwurf</b>		
<b>Baufläche SO</b>		<b>ha</b>
SO / FH		3,72
SO / V+I		0,68
<b>Gesamt:</b>		<b>4,40</b>
<b>Baufläche WA</b>		<b>1,60</b>
<b>Gesamt:</b>		<b>1,60</b>
<b>Straßenfläche</b>		<b>0,45</b>
<b>Gesamt:</b>		<b>0,45</b>
<b>Grünfläche Wiese</b>		<b>1,84</b>
<b>Gesamt:</b>		<b>1,84</b>
<b>Landwirtschaft</b>		<b>11,02</b>
<b>Gesamt:</b>		<b>11,02</b>
<b>Fläche/Summe</b>		<b>qm</b>
Gesamt Baufläche SO		4,40
Gesamt Baufläche WA		1,60
Gesamt Straßenfläche		0,45

Gesamt Grünfläche	1,84
Gesamt Landwirtschaft	11,02
<b>Gesamtfläche in qm:</b>	<b>19,31</b>

<b>Geltungsbereich auf Plan</b>	<b>19,31</b>
---------------------------------	--------------

8. **Schlussbemerkung**

Aufgestellt für die Erörterung in der Gemeinde Hohenkirchen durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)