

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/23/091

öffentlich

### 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich nördlich des Ortsteils Niendorf im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Organisationseinheit:  Bauwesen Bearbeiter: Antje Burda	Datum  09.11.2023 Verfasser:
---	---------------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	21.11.2023	Ö
Gemeindevorvertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	13.12.2023	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 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 Baugebietefläche, 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 Tourismusschwerpunkttraumes 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 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. Mit dem Vorentwurf wurde die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgt unter Berücksichtigung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in Niendorf.

Für die weitere Vorbereitung ist nun die Beteiligung mit dem Entwurf für die Behörden und TÖB, für die Öffentlichkeit und für die Nachbargemeinden vorgesehen und erforderlich.

Die Grundzüge der Planungsabsicht haben sich durch die Beteiligung der Behörden und TÖB im frühzeitigen Beteiligungsverfahren nicht geändert. Die Planungsziele werden aufrechterhalten.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevorsteherin der Gemeinde Hohenkirchen beschließt,

1. Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 und die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen befindet sich westlich der Strandstraße. 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 Sondergebietssfläche – Ferienhausgebiet unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes,
  - Anpassung der Darstellung der Grünfläche zur Ortsrandeingrünung.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
5. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
6. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen auf die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Zusätzlich ist der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
7. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung i. S. des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

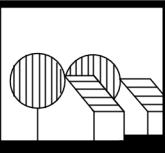
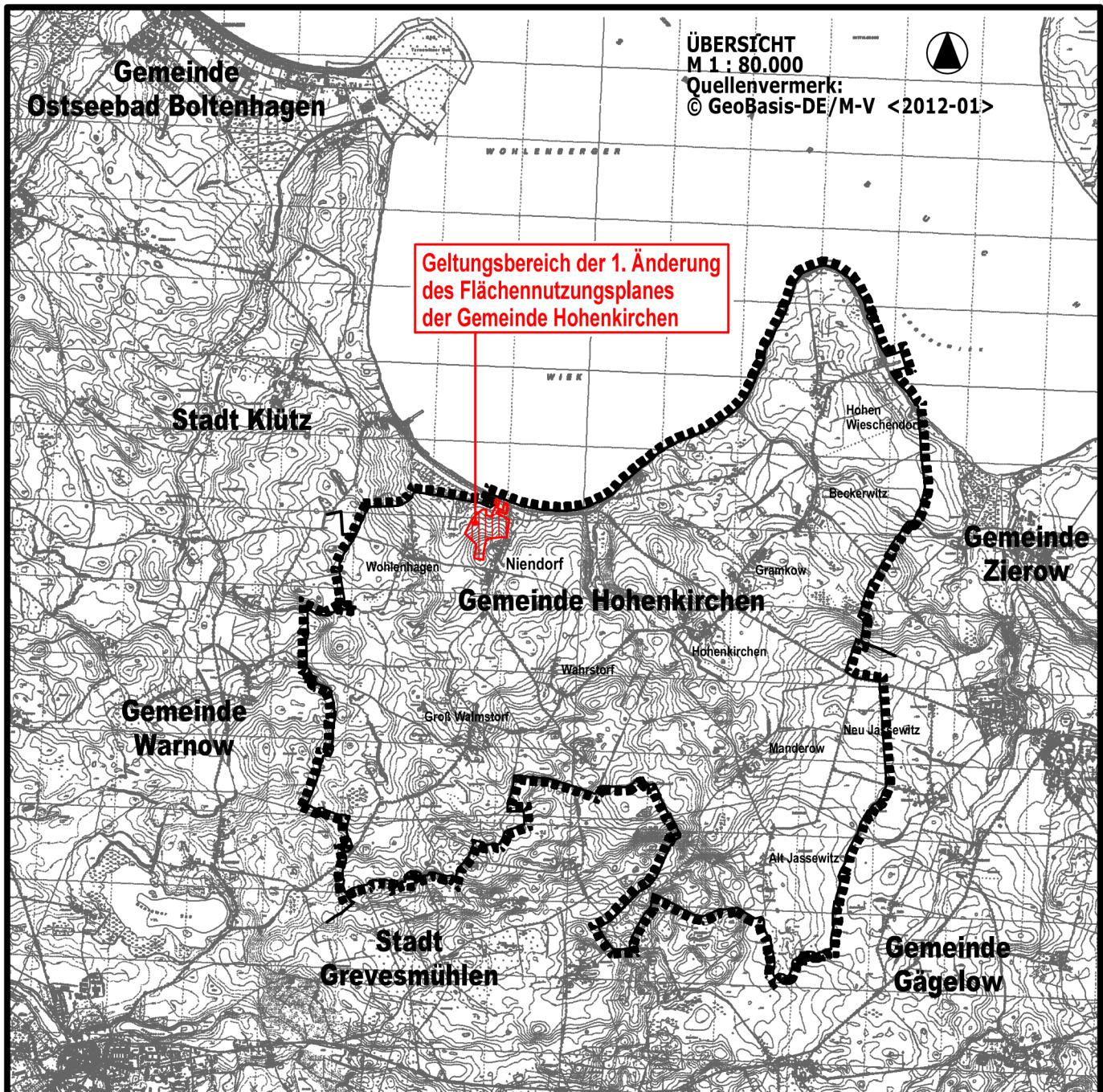
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 5/51101/56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / 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	d2023-07-25Hoki_FNP-1Ae_Vorentwurf_A4 öffentlich
2	d2023-07-27Hoki_FNP_1Ae_BG_Vorentwurf-1+DB öffentlich

# 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

## FÜR EINEN TEILBEREICH NÖRDLICH DES ORTSTEILS NIENDORF IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19



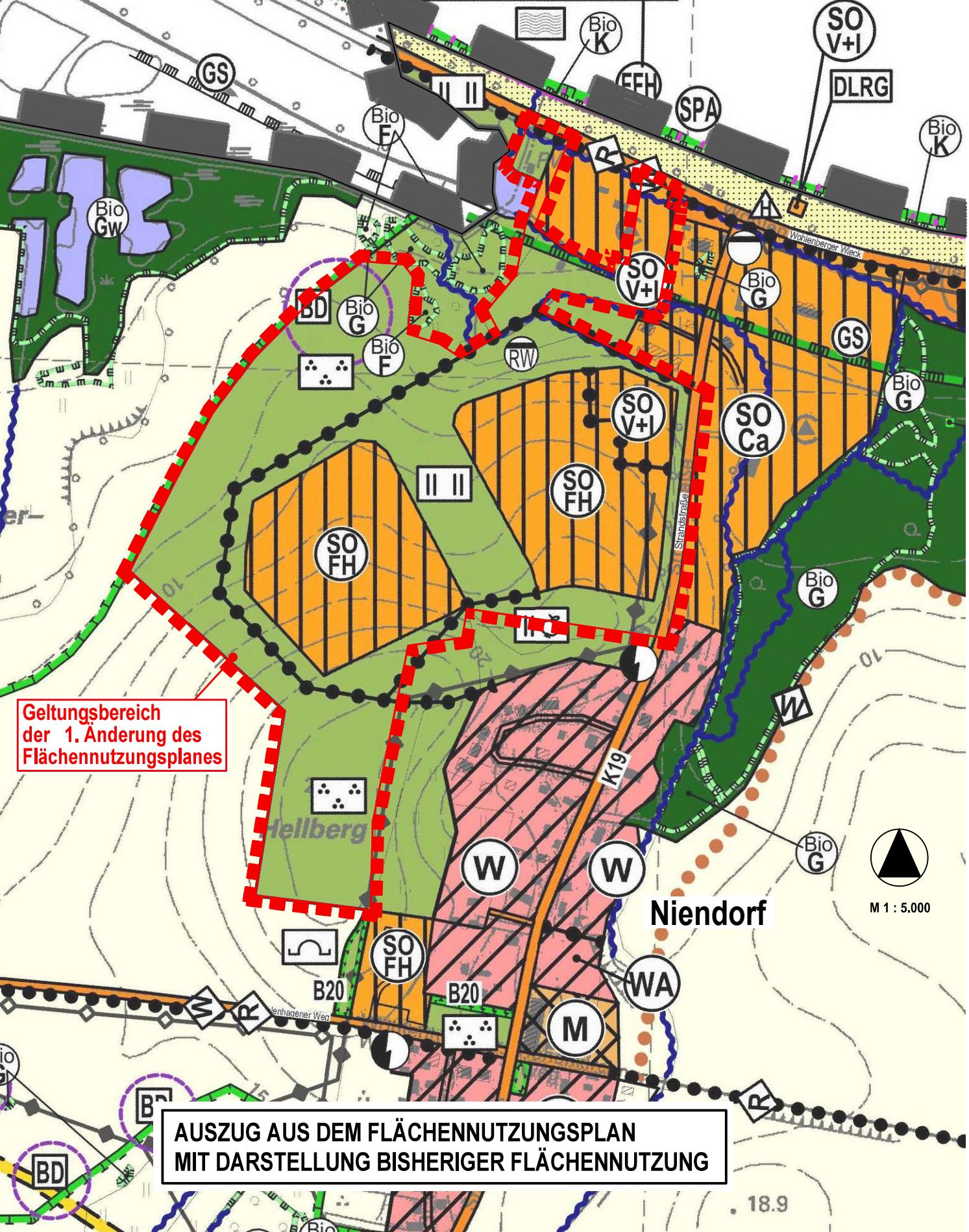
Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 07. Juni 2023

**VORENTWURF**

FFH GEBIET - DE 1934-302  
"Wismarbucht"



# FFH GEBIET - DE 1934-302 "Wismarbucht"

## Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

# 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT DARSTELLUNG ZUKÜFTIGER FÄCHENNUTZUNG

M 1 : 5.000

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. DARSTELLUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Rechtsgrundlagen
		Allgemeine Wohngebiete (Par. 4 BauNVO)	Par. 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
		Sondergebiete, die der Erholung dienen (Par. 10 Abs. 4 BauNVO) - Ferienhausgebiet	
		Sondergebiete, die der Erholung dienen (Par. 10 BauNVO) - Campingplatz	
		Sonstige Sondergebiete (Par. 11 Abs. 2 BauNVO) - Versorgung und Infrastruktur	
		<b>FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE</b>	<b>Par. 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB</b>
		Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege	
		Hauptwanderweg	
		Radweg ("Ostseeküsten Radweg" und "Westlicher Backstein Rundweg")	
		Parkplatz	
		Zufahrt	
		<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG, Par. 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b>	<b>Par. 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB</b>
		Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallsortung, Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
		Regenwasser	
		<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN</b>	<b>Par. 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB</b>
		Vermutlicher Verlauf von Leitungen - oberirdisch	
		<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>Par. 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB</b>
		Grünfläche	
		Parkanlage	
		Wiese	
		Streuobstwiese	
		<b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT</b>	<b>Par. 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB</b>
		Graben, offen	
		<b>FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD</b>	<b>Par. 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB</b>
		Flächen für die Landwirtschaft	
		<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT</b>	<b>Par. 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB</b> <b>Par. 5 Abs. 4 Nr. 10 BauGB</b>
		Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	
		Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, GS = Gewässerschutzstreifen, 150m	
		<b>REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ</b>	<b>Par. 5 Abs. 2 BauGB</b>
		Bereiche mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.	
		<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
		Abgrenzung unterschiedlicher Flächennutzung, z.B. Grünflächen	
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Niendorf hier: 1. Änderung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 19	
		Künftig entfallende Darstellung, hier: oberirdische Leitung	
		geplanter Wanderweg	

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im ..... am ..... erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Vorentwurf gebilligt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ..... , auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, erfolgt.
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung in ..... am ..... erfolgt.
5. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
6. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom ..... erfolgt.
7. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
9. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Klützer Winkel öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes sowie auf dem Bau- und Planungsportal M-V eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift hervorgebracht werden können, in ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei wurde bekannt gegeben, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen mit ausgelegt wurden. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegefrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstige Träger öffentlichen Belange sind von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.
10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hohenkirchen, den .....

(Siegel)

Bürgermeister

11. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde am ..... gebilligt.

Hohenkirchen, den .....

(Siegel)

Bürgermeister

12. Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Hohenkirchen, den .....

(Siegel)

Bürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Hohenkirchen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

14. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Hohenkirchen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Internetadressen und die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

Hohenkirchen, den .....

(Siegel)

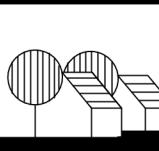
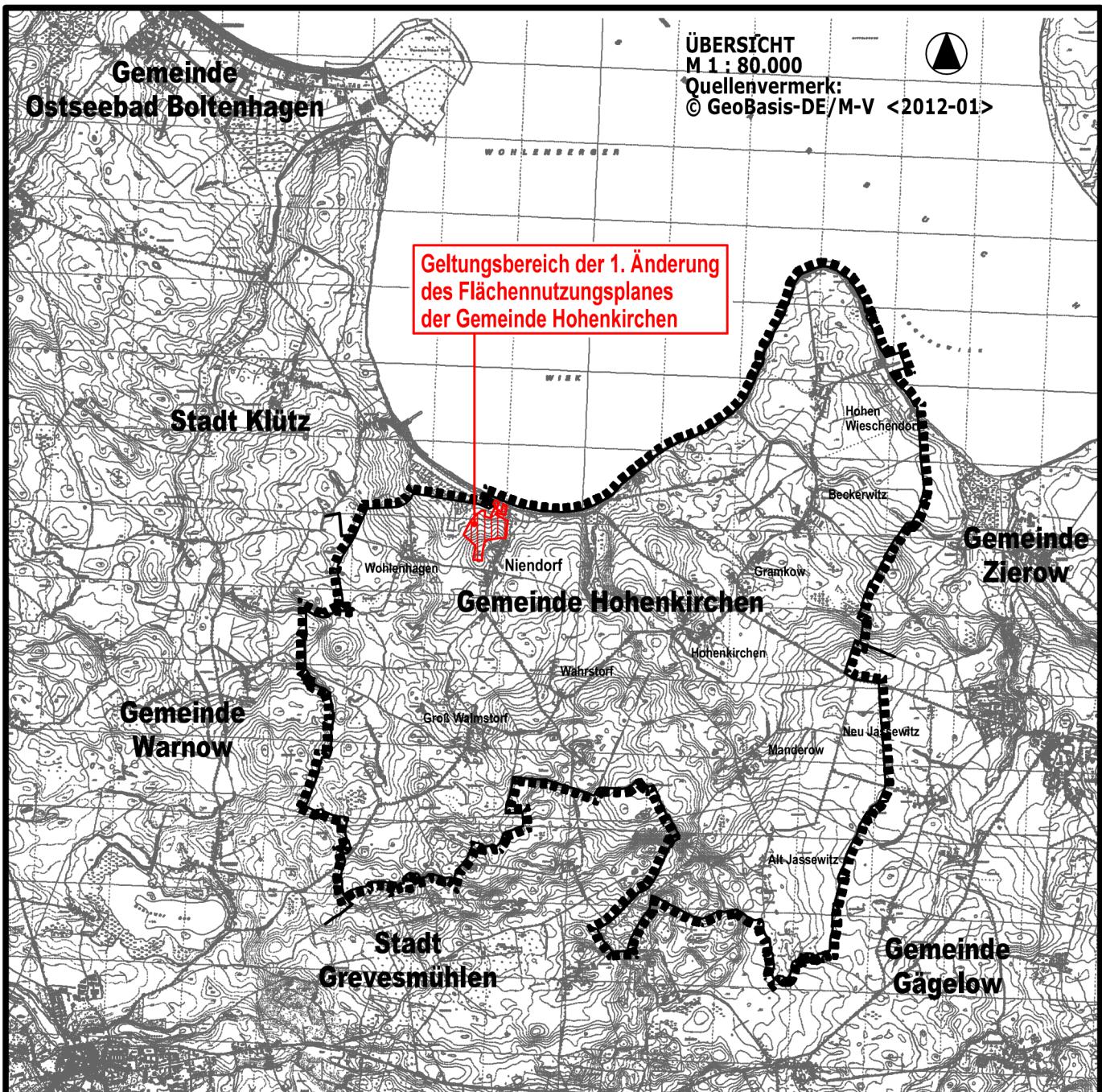
.....  
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I S. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I S. 6) geändert worden ist..
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

# BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

## FÜR EINEN TEILBEREICH NÖRDLICH DES ORTSTEILS NIENDORF IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 07. Juni 2023

**VORENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## **zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen**

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	<u>SEITE</u>
<b>Teil 1 Städtebaulicher Teil</b>	<b>2</b>
1. <b>Allgemeines</b>	2
2. <b>Planungsanlass</b>	3
3. <b>Planbereichsgrenzen</b>	3
4. <b>Planungsziele</b>	6
5. <b>Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	7
6. <b>Umweltbelange</b>	8
7. <b>Flächenbilanz</b>	8
8. <b>Schlussbemerkung</b>	11
<b>Teil 2 Ausfertigung</b>	<b>12</b>
1. <b>Beschluss über die Begründung</b>	12
2. <b>Arbeitsvermerke</b>	12

## Teil 1

## Städtebaulicher Teil

---

### 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 eines Ferienhausgebietes mit 30 Wohneinheiten 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. Die festgesetzten Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten sind für das Dauerwohnen dauerhaft zu sichern.

Weiterhin wird die touristische Nutzung als Schwerpunkt und damit die Stärkung der Entwicklung des Tourismusschwerpunkttraumes 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 Dauerwohnungsnutzung 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.

Informationen und Inhalte der Stellungnahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 19 werden im weiteren Planverfahren auch für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

## 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. Neben den Zielsetzungen für die Beherbergung und das Dauerwohnen ist auch die Infrastruktur in einem Teilbereich vorgesehen.

Zusätzlich sind veränderte Zielsetzungen im bestandsgeprägten Bereich nördlich des anlassgebenden Gebietes für den Bebauungsplan Nr. 19 bis zur Landesstraße heran vorgesehen. Teilflächen der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sollen unter Berücksichtigung neuer Nutzungsabsichten verändert werden. Hierzu gehören nördlich des Bereiches, der dem Bebauungsplan Nr. 19 entspricht, die Änderung der Art der Nutzung von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park in eine Fläche für einen Campingplatz, der bereits als solcher genutzt wird.

Darüber hinaus wird ein Teil der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese an der Landesstraße und an der westlichen Gemeindegebietsgrenze dem Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur für mögliche Erweiterungen zugeordnet. Ein Teil des bisher an der Landesstraße gelegenen Sondergebietes für Versorgung und Infrastruktur soll zur Verbesserung der Regelung des ruhenden Verkehrs als Parkplatz dargestellt werden. Somit sollen die Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung in diesem Bereich unter Berücksichtigung der fremdenverkehrlichen Zielsetzungen der Gemeinde geordnet und verbessert werden.

## 3. Planbereichsgrenzen

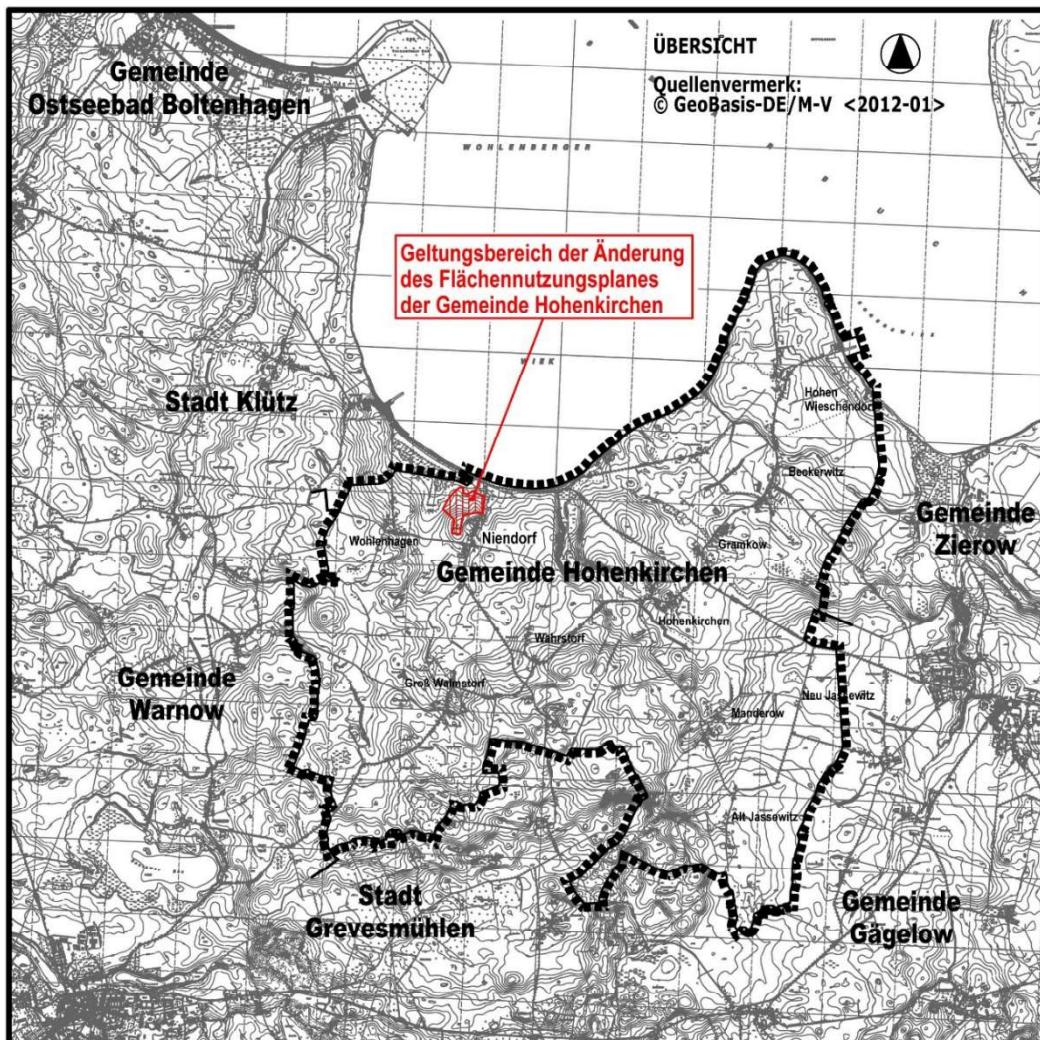
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 29. März 2023 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich

nördlich des Ortsteils Niendorf im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen wurde im Aufstellungsbeschluss unter Beachtung der Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen 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 landwirtschaftlich genutzte Flächen und die bebauten Flächen "An der Voßkau",
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen ist ebenfalls dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

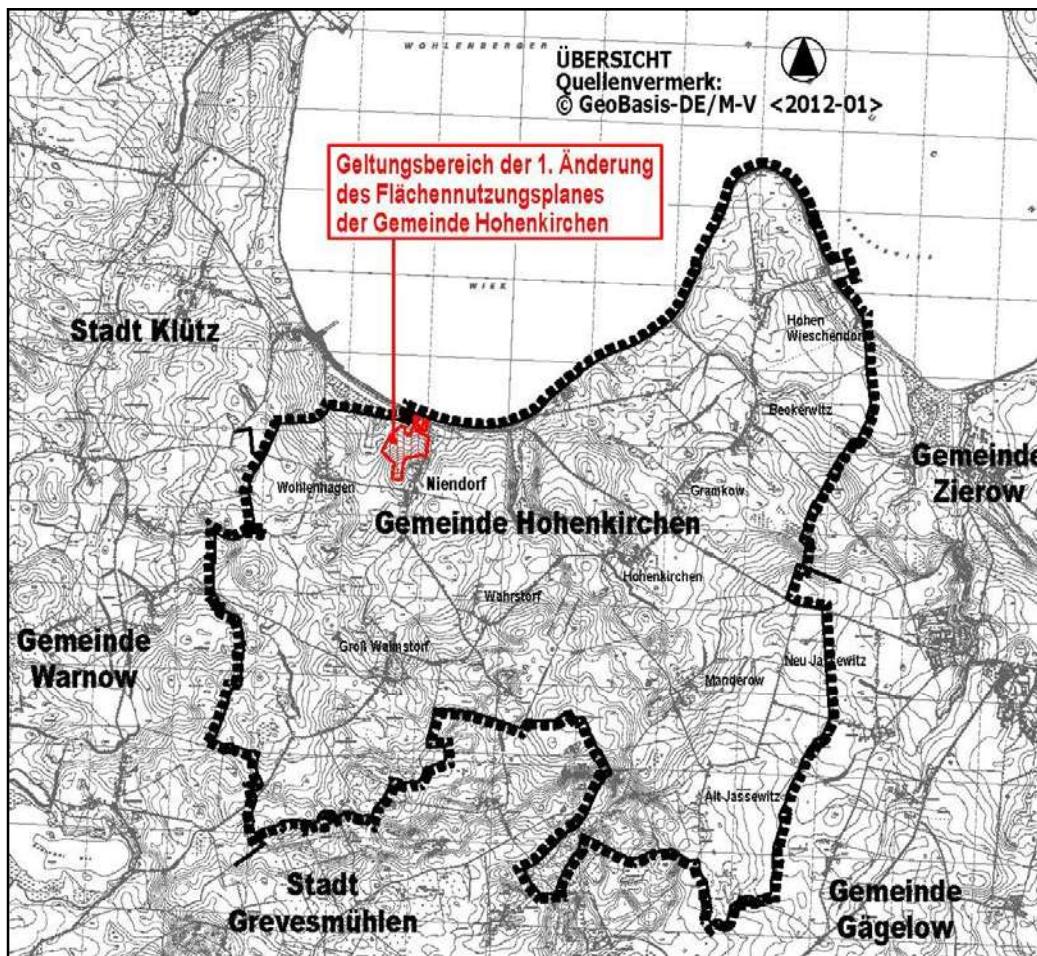


Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 07. Juni 2023 den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen gebilligt und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt. Der Geltungsbereich wurde nördlich um Teilflächen ergänzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen wird demnach wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das Grundstück "Strandstraße" Nr. 20 und die Gehölzflächen entlang des Fließgewässers sowie für Flächen östlich und westlich des Kindermotorlandes durch die Landesstraße (L 01),
- im Osten: durch die "Strandstraße",
- im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die bebauten Flächen "An der Voßkaul",
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



#### 4. Planungsziele

Die Planungsziele werden wie folgt dargestellt.

Für den Bereich, der die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 berührt:

- Rücknahme von Flächendarstellungen eines Sondergebiets – 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 für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden derart umgesetzt, dass die im westlichen Teil der Änderung des Flächennutzungsplanes nunmehr dargestellten Flächen für die Landwirtschaft – anstelle von Baugebieten und Grünflächen – nunmehr auch Flächen für die Landwirtschaft bleiben und nicht für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden. Die im Änderungsbereich beachteten Ausgleichsflächen sind ein Teil der zukünftigen Ausgleichs- und Ersatzflächen, die für den Bebauungsplan Nr. 19 vorgesehen werden. Für den Bebauungsplan Nr. 19 werden ansonsten weitere Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind und der Arrondierung am Torfmoor dienen, berücksichtigt. Die Herstellung von extensiven Wiesenflächen ist auf diesen Flächen vorgesehen.

Die Zielsetzungen werden durch folgende Flächendarstellungen für die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 umgesetzt:

- Darstellung von allgemeinen Wohngebieten im straßenbegleitenden Bereich der Strandstraße und im mittigen Planbereich; Erhaltung von Grünflächen zwischen den Wohngebieten und der Strandstraße,
- Darstellung von Sondergebieten für Ferienhausnutzung im westlichen Plangebiet,
- Darstellung von sonstigen Sondergebieten für die Versorgung und Infrastruktur. In diesem Bereich soll ein Gemeinschaftshaus entstehen. In diesem Gemeinschaftshaus sind auch Möglichkeiten für Coworking Spaces vorgesehen.
- Vorgesehen ist eine deutliche Umsäumung des Baugebietes durch die parkartig zu gestaltenden Grünflächen.

Innerhalb des Bereiches, der den Bebauungsplan Nr. 19 betrifft, werden auch die zusätzlichen Anforderungen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Darstellung von Flächen für die Regenwasserrückhaltung und Ableitung berücksichtigt. Ebenso werden Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Es handelt sich hier um private Parkplatzflächen bzw. Stellplatzflächen zur Absicherung des Bedarfes aus dem neuen Baugebiet. Die Anforderungen an den ruhenden Verkehr sollen für die

Sondergebiete Ferienhaus und die WA-Gebiete auf den Grundstücken und innerhalb der überbaubaren Flächen abgesichert werden. Für zusätzlichen Bedarf aus den Gebieten steht diese private Parkplatzfläche bzw. Stellplatzfläche zur Verfügung. Eine öffentliche Nutzung der Parkplatzfläche ist nicht vorgesehen.

Für die zusätzlich einbezogenen Flächen nördlich des Bebauungsplanes Nr. 19 geht es zum Einen darum, die real vorhandenen Nutzungen zu berücksichtigen und zum Anderen darum, die bereits vorhandenen Nutzungen besser zu ordnen:

- Rücknahme von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park zugunsten der Darstellung eines Sondergebietes für den Campingplatz,
- Rücknahme von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese an der Landesstraße zugunsten von einer Erweiterungsmöglichkeit für Flächen für Versorgung und Infrastruktur,
- Reduzierung des Teils des Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur an der Landesstraße zugunsten eines Parkplatzes zur Abdeckung des Bedarfs der Besucher,
- Aufnahme eines Gehweges, der aus dem Bebauungsplan Nr. 19 kommend bis zur Landesstraße führt und westlich an der Fläche für den Campingplatz vorbeiführt und das Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur passiert.

Somit erfolgt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes eine gesamtheitliche Betrachtung der Zielsetzungen für die Neubebauung mit der Bestandsregelung für nördlich gelegene und zusätzlich einbezogene Flächen.

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

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

Für den Bereich der Wohn- und Ferienhausnutzung werden die erforderlichen Anlagen für den ruhenden Verkehr im Gebiet berücksichtigt. Flächen dafür werden ausgewiesen.

Flächen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden ebenso berücksichtigt. Eine weitere und bedarfsgerechte Darstellung der Flächen erfolgt im weiteren Planverfahren und bei der weiteren Planvorbereitung.

Maßgeblich ist, dass nachhaltig die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt. Hierfür sind innerhalb des Gebietes Flächen für die Regenwasserrückhaltung und die gedrosselte Ableitung auf den einzelnen für die Bebauung vorgesehenen Grundstücken geplant. Zusätzlich sind Flächen für die Regenwasserrückhaltung auf den umsäumenden Grünflächen vorgesehen. Die erforderliche Lage und Größe der Flächen wird im laufenden Verfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist in die vorhandene Vorflut – das Gewässer 2. Ordnung – vorgesehen.

Die Regelungen der weitesten Anforderungen der Ver- und Entsorgung werden im Planverfahren abgestimmt. Grundsätzlich wird vom Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen ausgegangen. Eine geordnete Ver- und Entsorgung sollte so möglich sein. Die schadlose Ableitung anfallenden Schmutzwassers ist in die zentralen Anlagen vorgesehen. Die

Trinkwasserversorgung aus dem vorhandenen Netz ist beabsichtigt. Um den Bedarf an Löschwasser abzusichern, sollen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung Zisternen für die Sicherung des Löschwassers vorgesehen und festgesetzt werden.

## 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.

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind in der Gemarkung Niendorf vorgesehen. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen werden im Rahmen der verbindlichen abschließend geregelt. Die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzflächen erfolgt durch entsprechende eigentumsrechtliche Regelungen und Sicherung der Zugriffsmöglichkeiten für die Gemeinde. Die dauerhafte Sicherung von den extensiven Mähwiesen mit einzelnen Gehölzpflanzungen ist vorgesehen.

## 7. Flächenbilanz

Für das Plankonzept wurde eine Flächenbilanz erstellt. Siehe hierzu die nachfolgenden Übersichten. 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 innerhalb des Änderungsbereiches beträgt 20,67 ha.

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

Die Flächenbilanz für die bisher wirksame Fassung ist im Folgenden dargestellt:

<b>Flächennutzungsplan – bisher, wirksame Fassung</b>	
<b>Baufläche</b>	<b>ha</b>
SO / FH (west)	3,41
SO / FH (ost)	3,27
SO / V+I	0,65
SO / V+I	0,41
SO / V+I (L01)	0,09
<b>Gesamt:</b>	<b>7,83</b>
<b>Straßenfläche</b>	<b>ha</b>
Straße	0,31
<b>Gesamt:</b>	<b>0,31</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>ha</b>
Parkanlage	6,78
Parkanlage (nördlich)	0,75
Wiese (L01)	0,17
Wiese	4,23
Obstweise	0,60
<b>Gesamt:</b>	<b>12,53</b>
<b>Fläche/Summe</b>	<b>ha</b>
Gesamt Baufläche	7,83
Gesamt Straßenfläche	0,31
Gesamt Grünfläche	12,53
<b>Gesamtfläche in qm:</b>	<b>20,67</b>

Die Flächenbilanz für den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist wie folgt dargestellt:

<b>Flächennutzungsplan – Vorentwurf der 1. Änderung</b>	
<b>Baufläche SO</b>	<b>ha</b>
SO / FH	3,24
SO / Ca	0,75
SO / V+I (L01)	0,26
SO / V+I	0,22
<b>Gesamt:</b>	<b>4,47</b>
<b>Baufläche WA</b>	<b>1,15</b>
<b>Gesamt:</b>	<b>1,15</b>
<b>Straßenfläche</b>	<b>ha</b>
Straße	0,48
Parkplatz (nördlich)	0,40
Parkplatz	0,18
<b>Gesamt:</b>	<b>1,06</b>
<b>Grünfläche Parkanlage</b>	<b>2,68</b>
<b>Gesamt:</b>	<b>2,68</b>
<b>V+E Regenwasser</b>	<b>0,33</b>
<b>Gesamt:</b>	<b>0,33</b>
<b>Landwirtschaft</b>	10,98 (davon Ausgleich = 2,12)
<b>Gesamt:</b>	<b>10,98</b>
<b>Fläche/Summe</b>	<b>qm</b>
Gesamt Baufläche SO	4,47
Gesamt Baufläche WA	1,15
Gesamt Straßenfläche	1,06
Gesamt Grünfläche	2,68
Gesamt V+E	0,33
Gesamt Landwirtschaft	10,98
<b>Gesamtfläche in qm:</b>	<b>20,67</b>
<b>Geltungsbereich auf Plan</b>	<b>20,67</b>

Aus der vergleichenden Betrachtung der Flächenbilanzen ist ersichtlich, dass der Anteil an Flächen für die Landwirtschaft im Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes ca. 11 ha beträgt. Dies resultiert aus der Rücknahme bzw. Reduzierung der in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes enthaltenen Baugebiete und Grünflächen. Ca. 2 ha der Flächen werden für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Diese Flächen wurden entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes für das Konzept ermittelt. Der Umfang an Bauflächen und Grünflächen wurde zugunsten der Flächen für die Landwirtschaft reduziert.

## 8. **Schlussbemerkung**

Das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf dient zur Abstimmung der Zielsetzungen der Gemeinde mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden sowie zur Information der Verbände.

Die dargestellten Zielsetzungen dienen darüber hinaus zur Abstimmung insbesondere auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Gemeinde bittet um Information über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde im Zusammenhang mit der dargestellten Planungsabsicht bedeutsam sein können.

**Teil 2** **Ausfertigung**

---

**1. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen wurde in der Sitzung der Gemeindevorvertretung am .....gebilligt.

Hohenkirchen, den ..... (Siegel)

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

**2. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit 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)