

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/23/090

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: Abwägungsbeschluss über den Vorentwurf

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 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 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.

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden behandelt. Im Ergebnis der Planungsabsicht wird das Vorhaben weiter vorbereitet. Die Entwurfsunterlagen werden vorbereitet.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ergeben sich Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, von Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit. Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Die Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmeverfahren wurden bearbeitet und in den Planunterlagen entsprechend ergänzt.

Auf der Grundlage der Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen sind die Entwürfe der Planzeichnung und der Begründung des Flächennutzungsplanes vorzubereiten. Hierbei ist beachtlich, dass die Zielsetzungen mit der Raumordnung Landesplanung in Übereinstimmung stehen.

Der Landkreis verweist auf die Begründung der Wohnfunktion. Die Gemeinde sieht die Wohnfunktion strassenparallel als ihre Zielsetzung an, um die Wohnentwicklung und Sicherung des Wohnens im Ort Niendorf zu stärken.

Schallbelange insbesondere bei der Regelung des Bestandes bei Kindermotorland und dem Campingplatz sind im nachgelagerten Verfahren für diese Bauleitplanung zu klären.

Die Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse ist aus Sicht der Gemeinde gegeben und wird insbesondere im Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 19 nachgewiesen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenkirchen beschließt,

1. Die auf Grund der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Gemeinde Hohenkirchen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Es ergeben sich

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende und
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Hohenkirchen zu eigen.

2. Auf der Grundlage der Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen wird der Entwurf vorbereitet.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen unvorhergesehen und unabeweisbar 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	2023-11-16AnlageStgnVorentw1.Ä.FNPHoki öffentlich
2	d2023-11-20KurzzusammenfassungVorentwHoki_1.Ä.FNP öffentlich
3	d2023-11-21AbwVorentw_1.Ä.FNP Hoki öffentlich