

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/24/048

öffentlich

## 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 Hier: Abwägungsbeschluss, Vorbereitung des abschließenden Beschlusses

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 11.09.2024 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	26.09.2024	Ö
Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	17.10.2024	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 wurde bereits das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen geführt und der Abwägungs- sowie der Satzungsbeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 19 berücksichtigt Auswirkungen auf das Gesamtkonzept der Entwicklung der Gemeinde Hohenkirchen. Die Reduzierung von Bauflächen, die im Bebauungsplan Nr. 19 erfolgt, soll mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen auf der Ebene des gesamtheitlichen gemeindlichen Konzeptes umgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 wurde reduziert. 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.

Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurde im laufenden Planverfahren abgegeben und bestätigt diese Vorgehensweise.

Für den Ortsteil Niendorf ist (außerhalb des Plangebietes) in den zum Wohnen genutzten Bereichen die Dauerwohnnutzung zu sichern.

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

Die Gemeinde Hohenkirchen hat mit dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Beifügung der Gutachten die Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 13. August 2024 bis einschließlich 13. September 2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist durch Anschreiben vom 13. August 2024 erfolgt.

Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen im laufenden Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Nachbargemeinden haben sich im Rahmen der Abstimmungen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Planungsabsicht geäußert. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen. Seitens der Verbände hat sich der Landesanglerverband mit einer Stellungnahme eingebracht und keine Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen.

Die Stellungnahmen für die laufenden Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 wurden im Zuge der Planaufstellung eingeholt.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich Anregungen und Stellungnahmen, die

- zu berücksichtigen sind,
- teilweise zu berücksichtigen sind,
- nicht zu berücksichtigen sind.

Darüber hinaus werden Hinweise aus den Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat die Stellungnahmen bewertet und gewichtet und in die Abwägung zum Entwurf eingestellt.

Inhaltlich sind im Rahmen der Abwägung insbesondere folgende Belange von Bedeutung:

Die Zielsetzungen der Gemeinde wurden in Bezug auf die Wohnentwicklung und die Nachweisführung bestätigt.

In Bezug auf die Sicherung der Dauerwohnnutzung ist im zukünftigen Vollzug und im Anzeige- und Baugenehmigungsverfahren auf die deutliche Differenzierung von Dauerwohnungen und Zweitwohnungen einzugehen. Dies ist auch zum Gegenstand der Begründung dieser Bauleitplanung zu machen.

In Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der Nachweis der gesicherten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch wasserrechtliche Erlaubnis zu erbringen. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird im Abwägungsbeschluss und im Satzungsbeschluss auf die wasserrechtliche Erlaubnis vor Bekanntmachung der Satzung verwiesen. Dies wird durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bekräftigt. Allgemeine Hinweise werden berücksichtigt.

In Bezug auf die immissionsschutzrechtlichen Belange ist eine Konfliktklärung der benachbarten Nutzungen von „Kindermotorland“ und dem Campingplatz südlich davon vorzunehmen. Die Nachbarschaften erfolgen derzeit zwar konfliktfrei, unter Berücksichtigung und konkreter Annahmen sind jedoch Überschreitungen der Orientierungswerte bzw.

Grenzwerte auf dem Campingplatz nicht auszuschließen. Dies soll im Zuge einer zukünftigen verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden. Der Immissionsschutzbehörde wurde das Gutachten neuerlich zur Verfügung gestellt. Es stellt derzeit einen Arbeitsstand dar. Naturschutzfachliche Belange sind in Bezug auf die Auswirkungen von Beleuchtungskörpern auf die Natura2000-Gebiete zu ergänzen.

Allgemeine Ausführungen zu straßenbaulichen Belangen sind unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Straßenbauamtes zu ergänzen.

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden sowohl durch den Landkreis, untere Wasserbehörde als auch durch den Wasser- und Bodenverband und den Zweckverband vorgetragen.

Maßgeblich für die zukünftige Bewertung ist, dass die immissionsschutzrechtlichen Belange in der Nachbarschaft zwischen „Kindermotorland“ und dem Campingplatz geregelt werden. Für den Bebauungsplan Nr. 19 ergeben sich keine Auswirkungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht. Der Bebauungsplan Nr. 19 könnte somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Für die Konfliktbewältigung zwischen „Kindermotorland“ und dem Campingplatz wird eine gesonderte Bauleitplanung oder Abstimmung im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Behörde geführt. Mögliche Regelungen sind bereits unter Gliederungspunkt 8.2 der Begründung zur Bauleitplanung enthalten.

Die Anforderungen der öffentlichen Betroffenen erfolgt unter Berücksichtigung des Bearbeitungsstandes (auch des Schallgutachtens) und unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes. Es erfolgt eine Wertung und Wichtung der Belange. Im Zuge der Abschiebung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Detail auf die Ebene einer sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanung für „Kindermotorland“ und dem Campingplatz verlagert.

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

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt,

1. Die aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie unter Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeinde Hohenkirchen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Stellungnahmen der Öffentlichkeit ergeben sich nicht. Im Rahmen der Abwägung ergeben sich:
  - zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
  - teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen und
  - nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.Sonstige Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Das Abwägungsergebnis macht sich die Gemeinde Hohenkirchen zu Eigen.  
Die tabellarische Zusammenstellung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden undn sonstigen Träger öffentlicher

Belange, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis der Abwägung mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

### **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:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlage/n:**

1	2024-09-19_Hoki_1AeFNP_Uebersicht_Stgn_Anlage1 öffentlich
2	d2024-09-19AbwEntw_1.Ä.FNP_Hoki öffentlich