

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/13/7664		
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen		Status: öffentlich	Datum: 08.08.2013	
		Verfasser:		
Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen				
hier: Vorbereitung und Beratung zur Zusammenführung				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen				
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen				
Gemeindevertretung Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Beratungen zum Entwurf der Zusammenführung erfolgen in der Sitzung.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen

Finanzielle Auswirkungen:

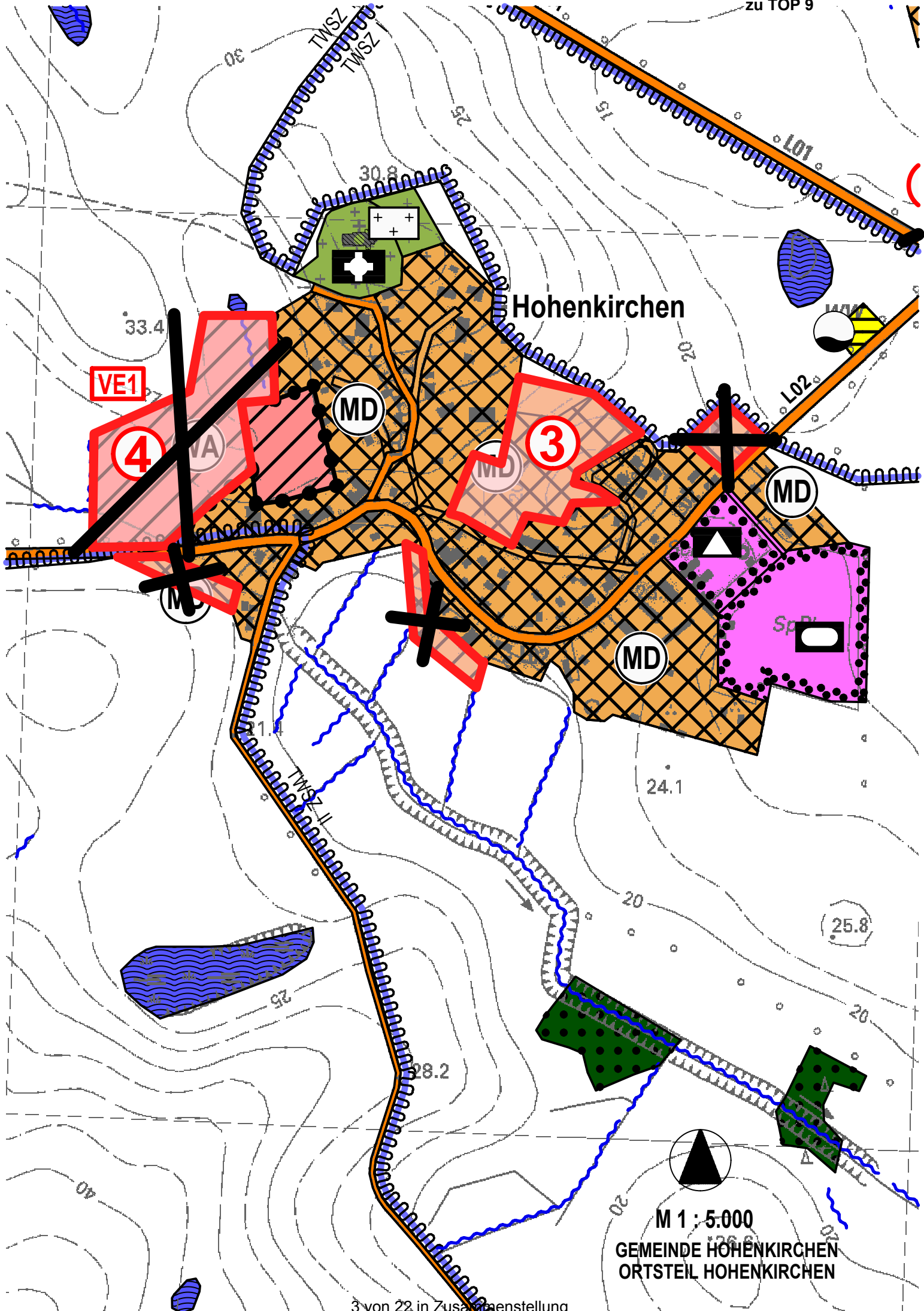
Ja, Bauleitplankosten für die Gemeinde in 2013

Anlagen:

1. Entwurf Zusammenführung FNP
2. Ortsteile auf TK
3. Zusammenfassung

Sachbearbeiter/in

Fachbereichsleitung



Hohenkirchen

VE1

4

3

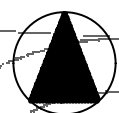
MD

MD

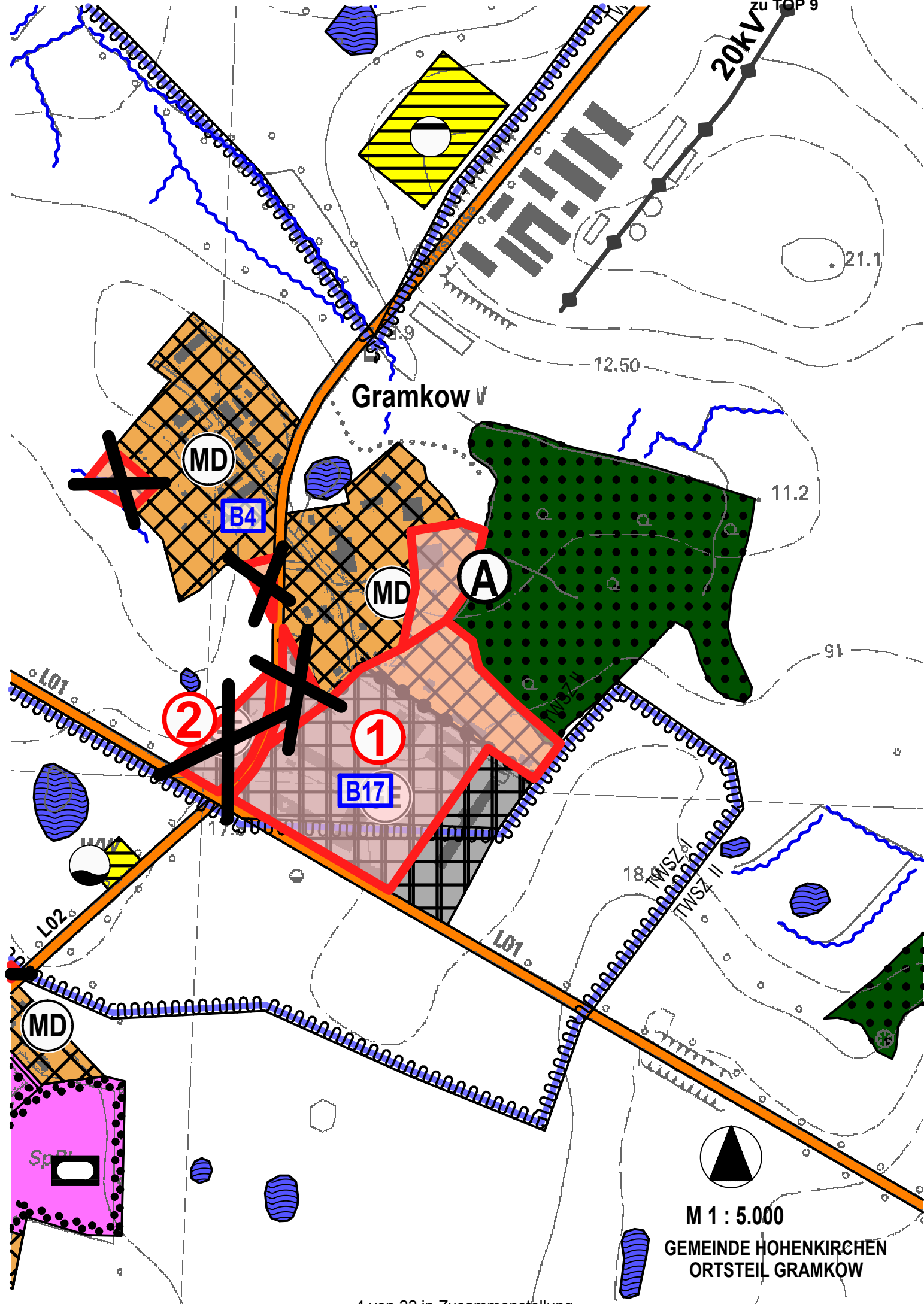
SpB

24.1

25.8



M 1 : 5.000
 GEMEINDE HOHENKIRCHEN
 ORTSTEIL HOHENKIRCHEN



Gramkow V

20kV
zu TOP 9

MD

B4

MD

A

2

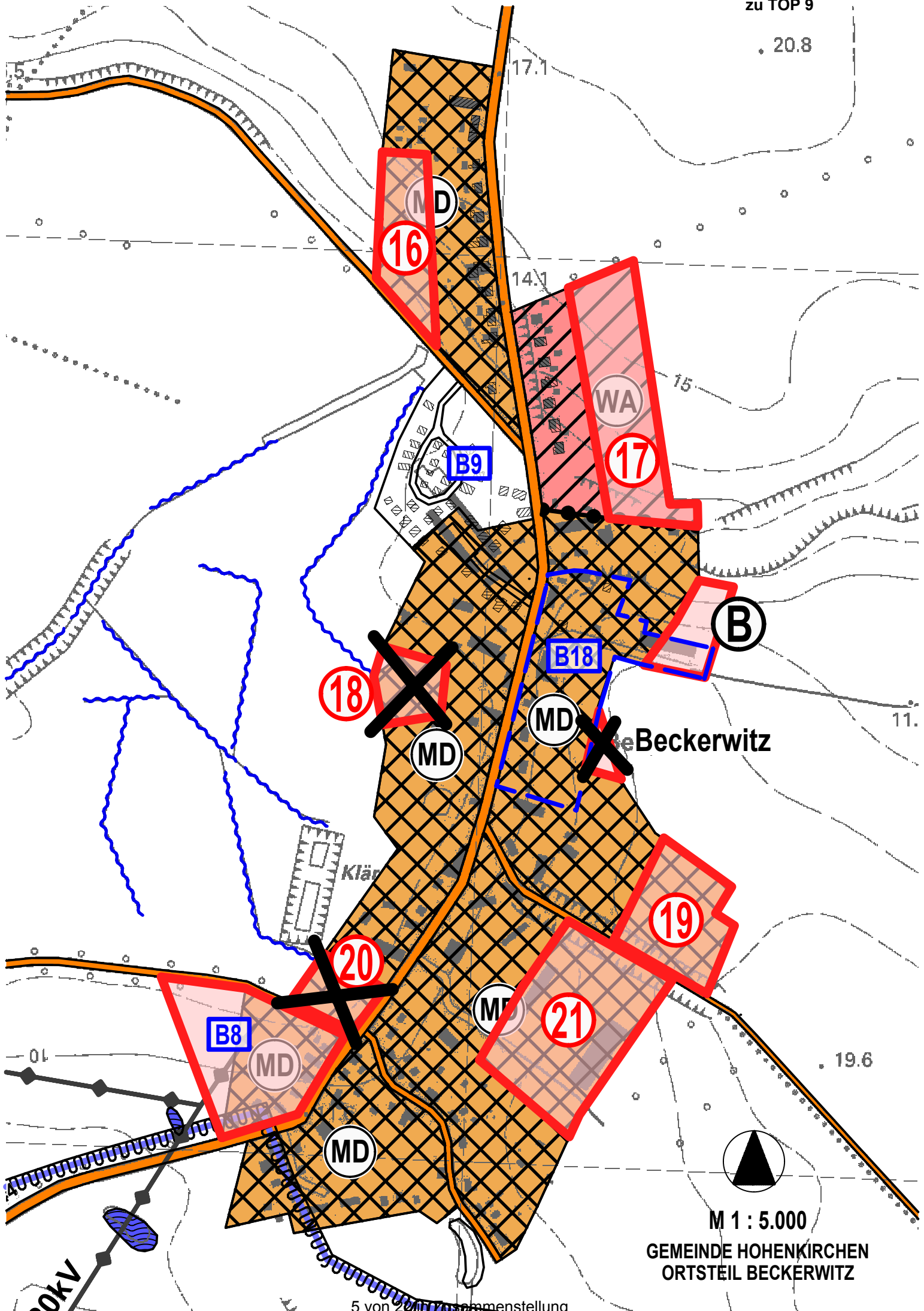
1

B17

MD

M 1 : 5.000

GEMEINDE HOHENKIRCHEN
ORTSTEIL GRAMKOW

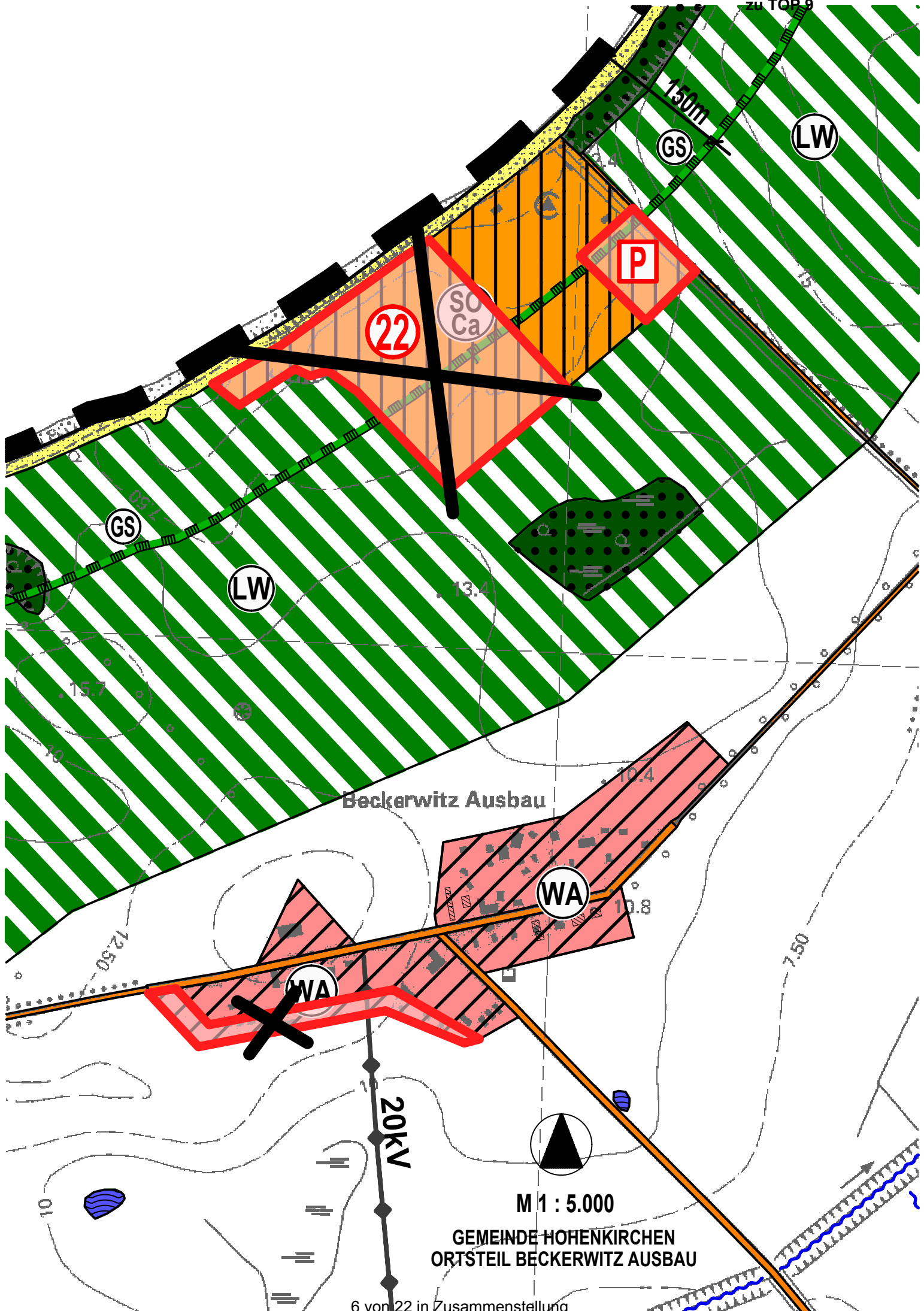


Beckerwitz

Klär

M 1 : 5.000

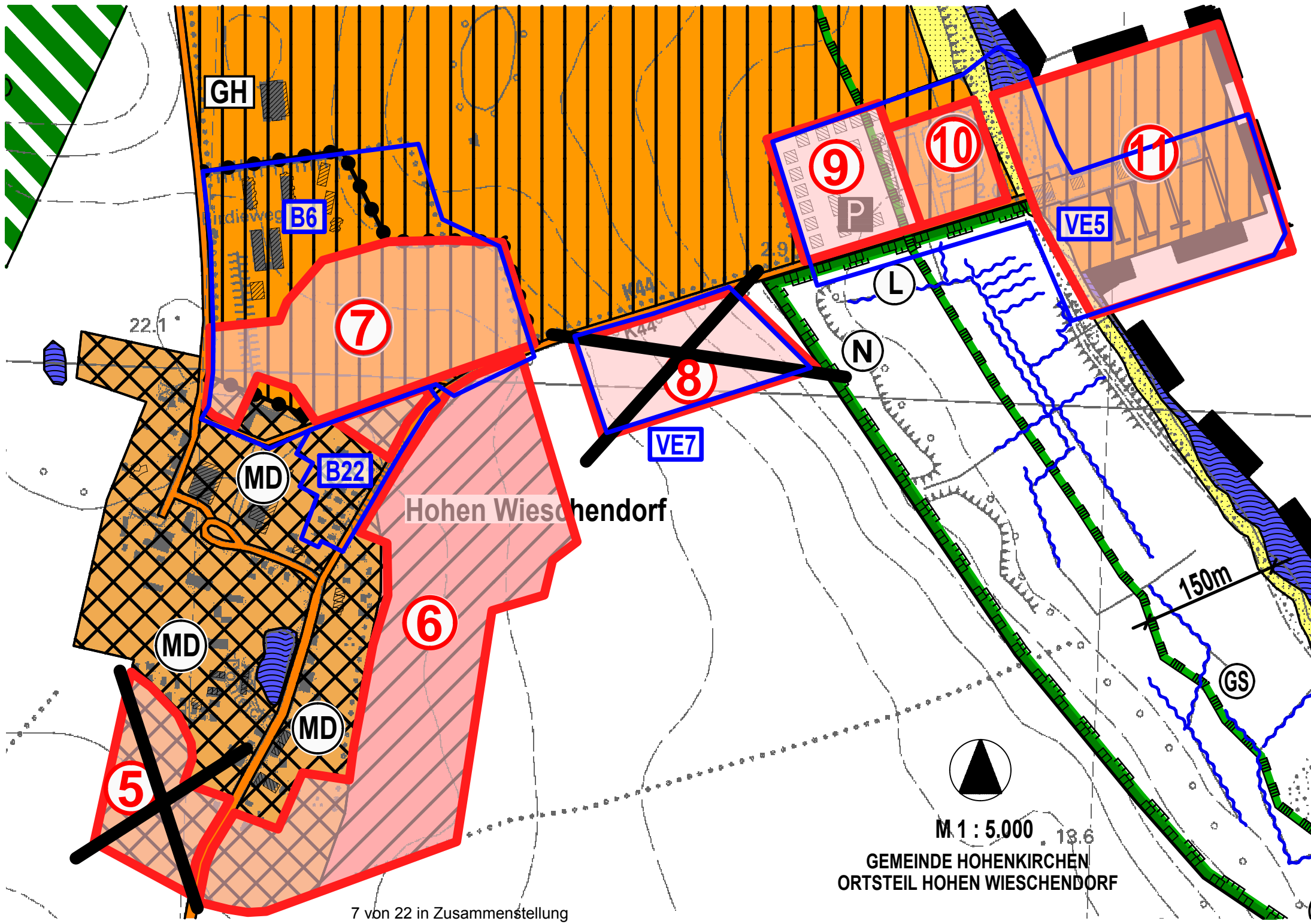
GEMEINDE HOHENKIRCHEN
ORTSTEIL BECKERWITZ



Beckerwitz Ausbau

M 1 : 5.000

GEMEINDE HOHENKIRCHEN
ORTSTEIL BECKERWITZ AUSBAU



Hohen Wieschendorf

M 1 : 5.000 13.6
 GEMEINDE HOHENKIRCHEN
 ORTSTEIL HOHEN WIESCHENDORF

L

zu TOP 9

39.2

46.8

45

42.50

Tannenkuhle

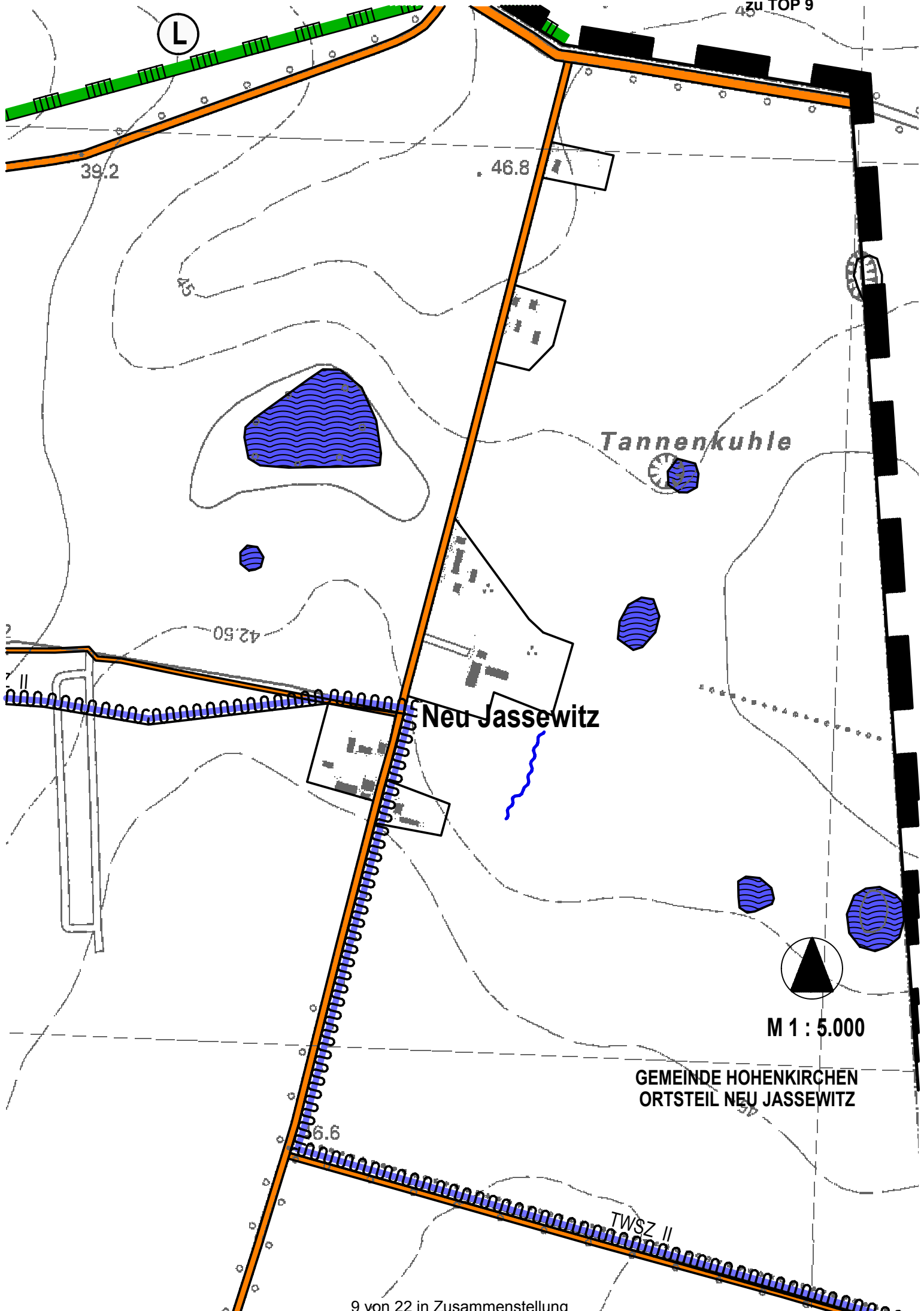
Neu Jassewitz

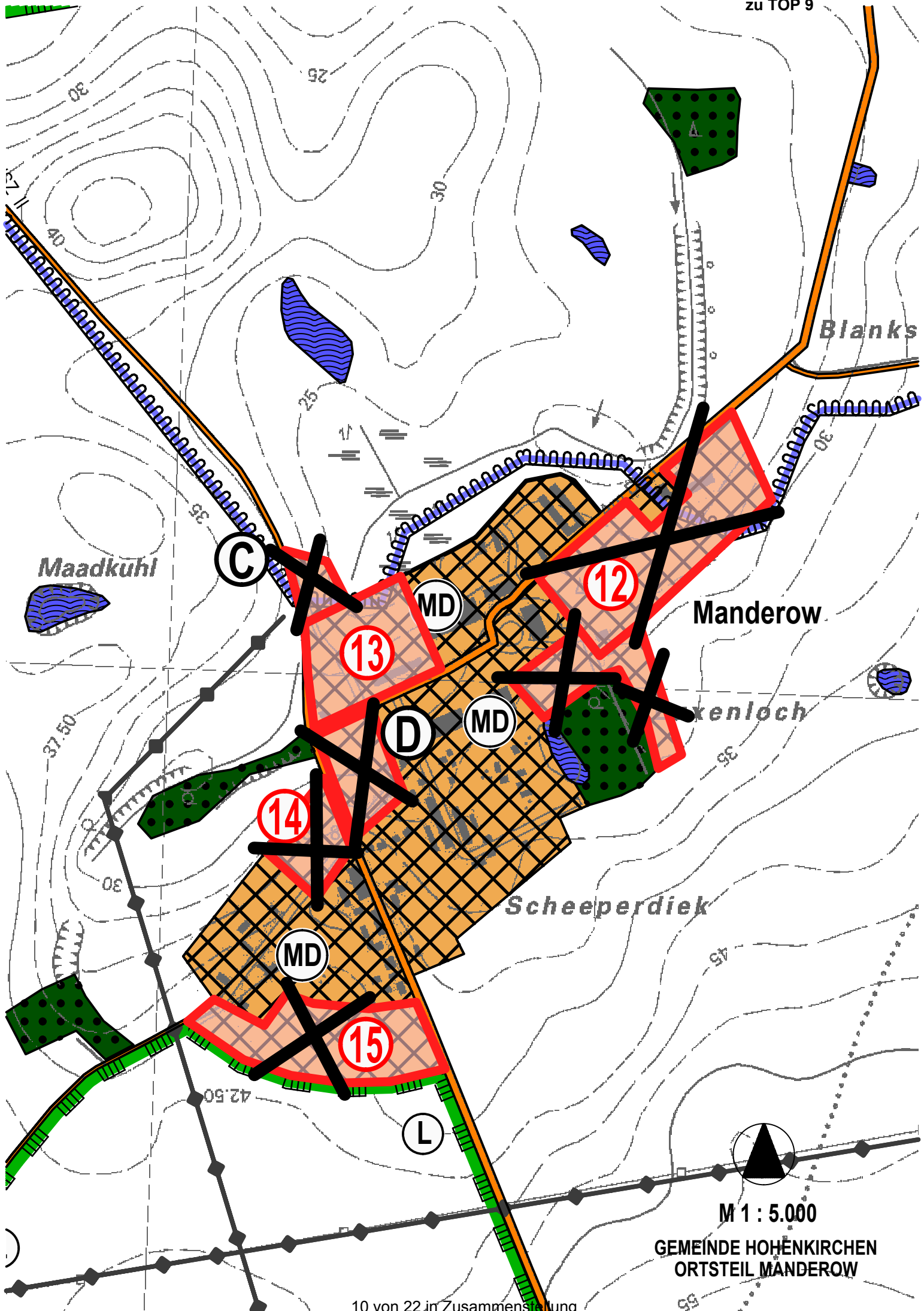
M 1 : 5.000

GEMEINDE HOHENKIRCHEN
ORTSTEIL NEU JASSEWITZ

6.6

TWSZ II





C

MD

12

Manderow

13

kenloch

D

MD

14

Scheeperdiek

MD

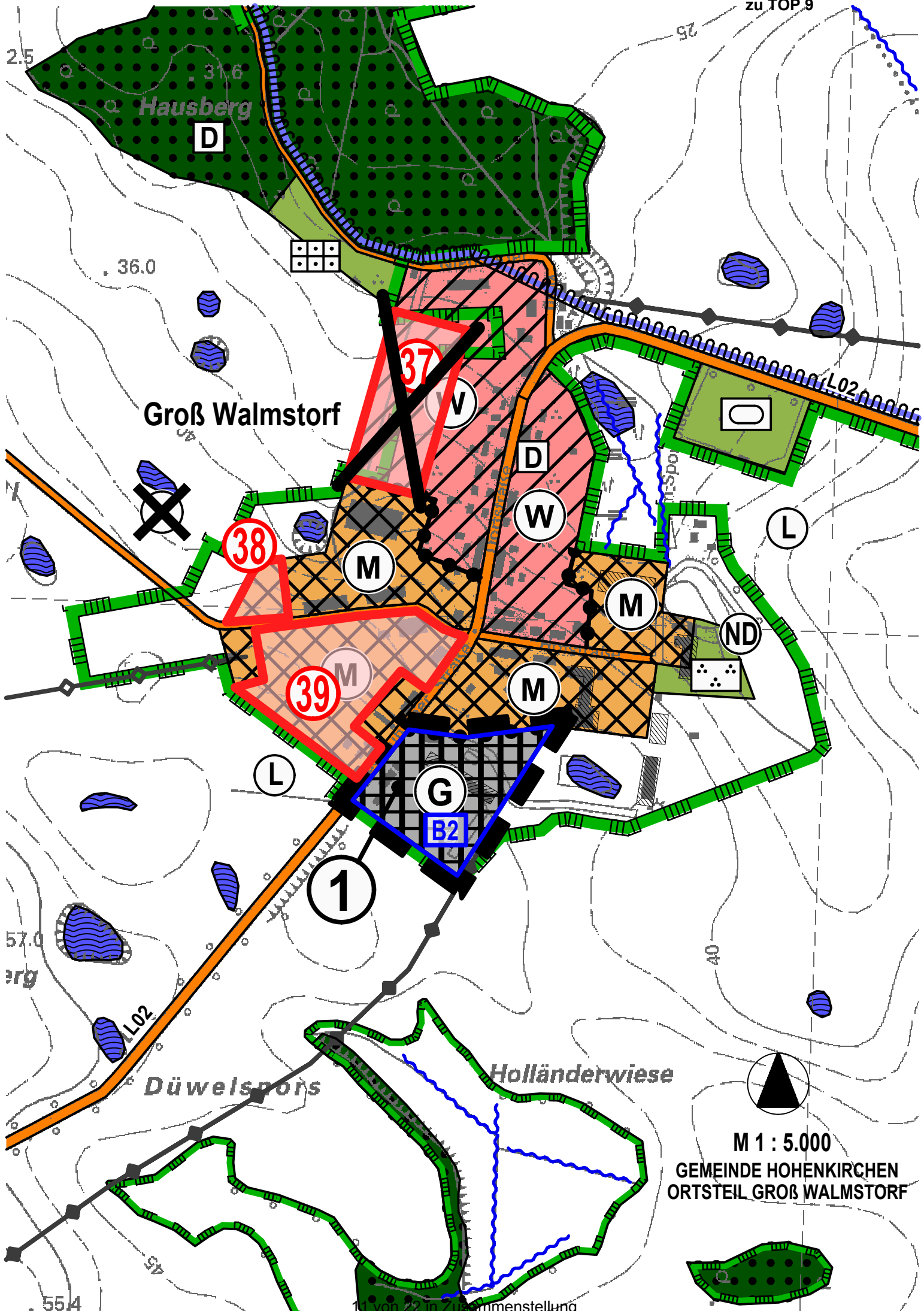
15

L



M 1 : 5.000

GEMEINDE HOHENKIRCHEN
ORTSTEIL MANDEROW



2.5

36.0

57.0

55.4

Hausberg

Groß Walmstorf

Düwelspors

Holländerwiese

D

37

38

39

1

G

B2

V

W

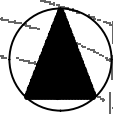
M

M

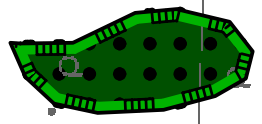
ND

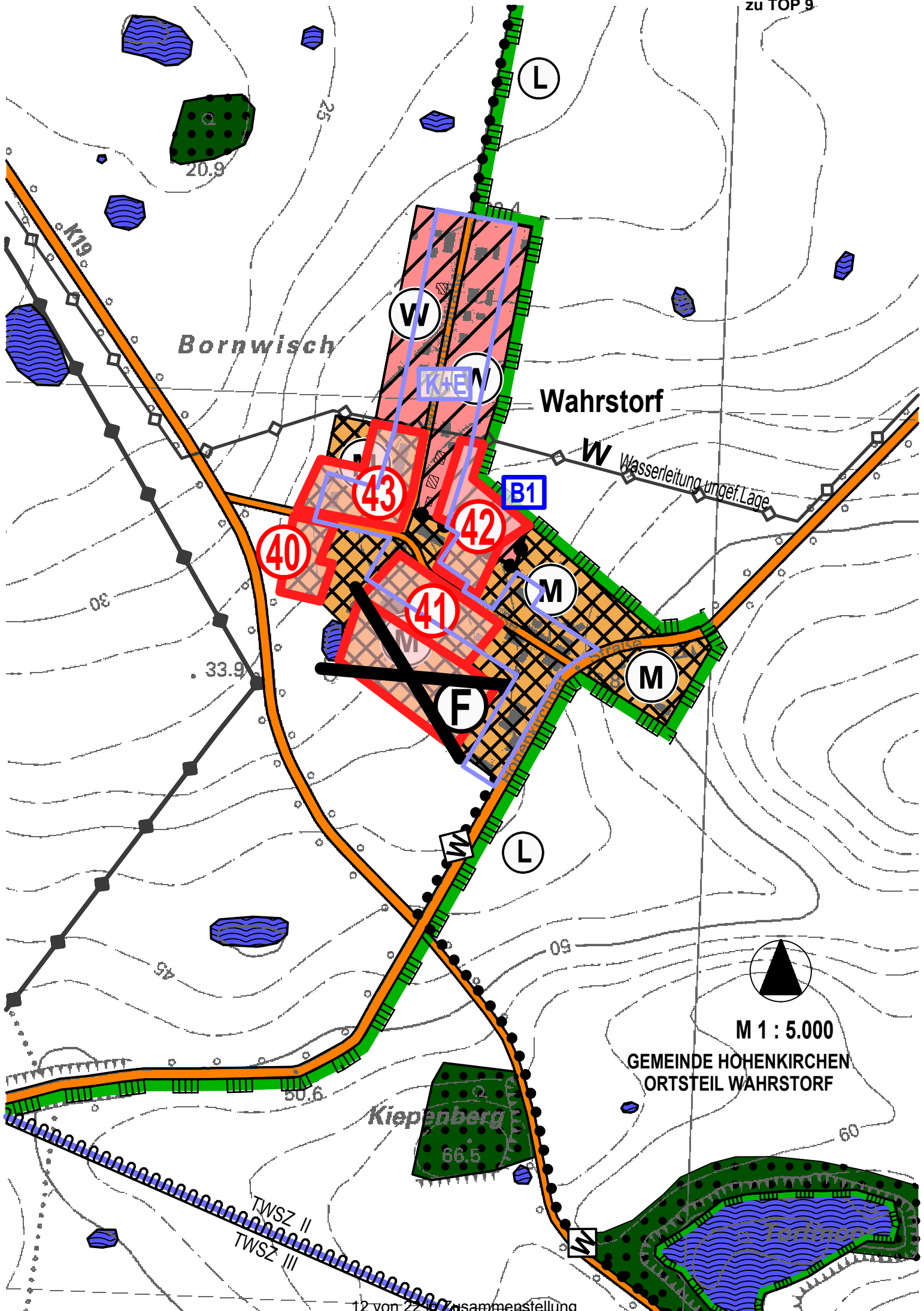
L

L



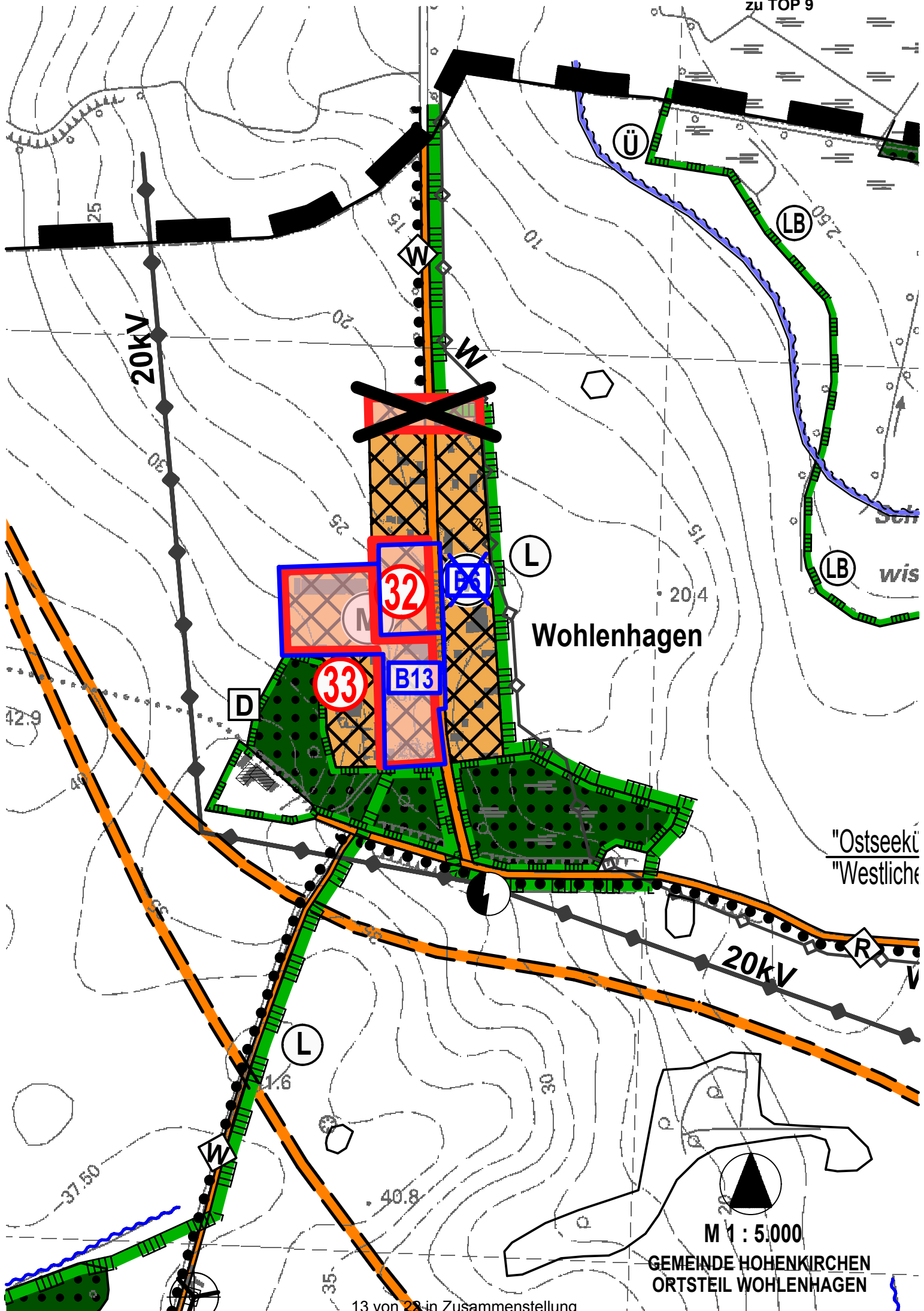
M 1 : 5.000
 GEMEINDE HOKENKIRCHEN
 ORTSTEIL GROß WALMSTORF





M 1 : 5.000
 GEMEINDE HOHENKIRCHEN
 ORTSTEIL WAHRSTORF

zu TOP 9

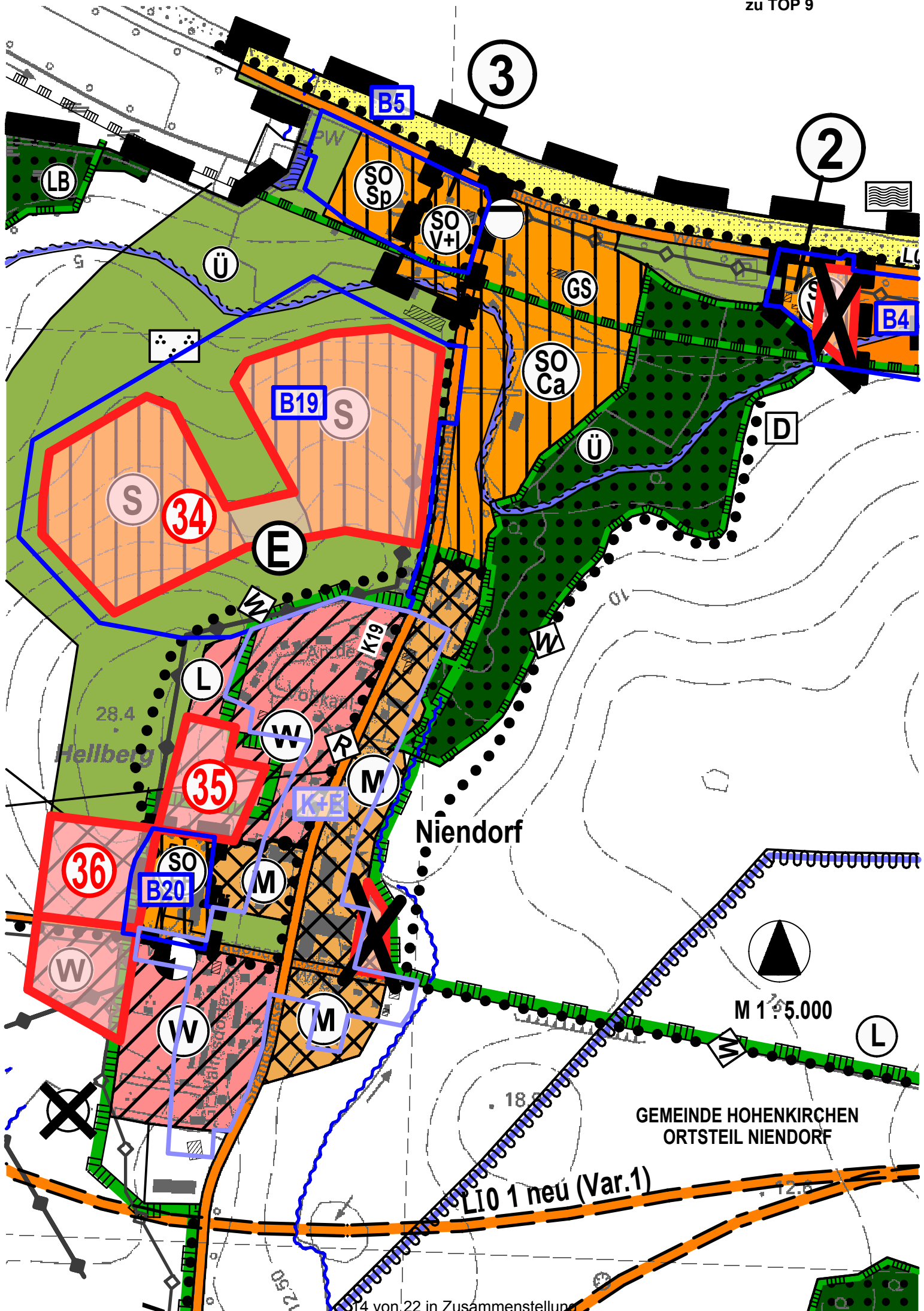


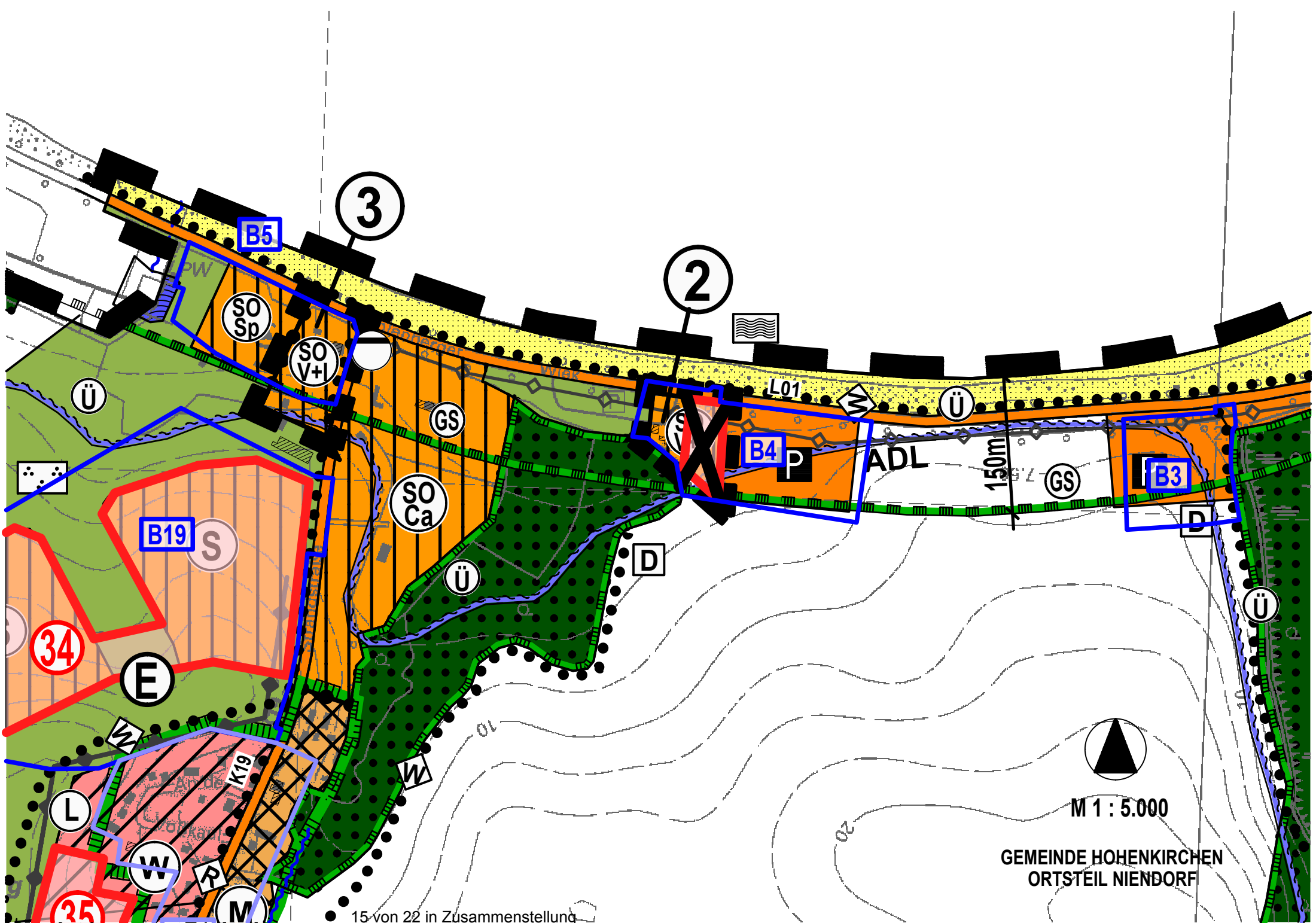
Wohlenhagen

"Ostseekü"
"Westliche"

M 1 : 5.000

GEMEINDE HOHENKIRCHEN
ORTSTEIL WOHLNHAGEN



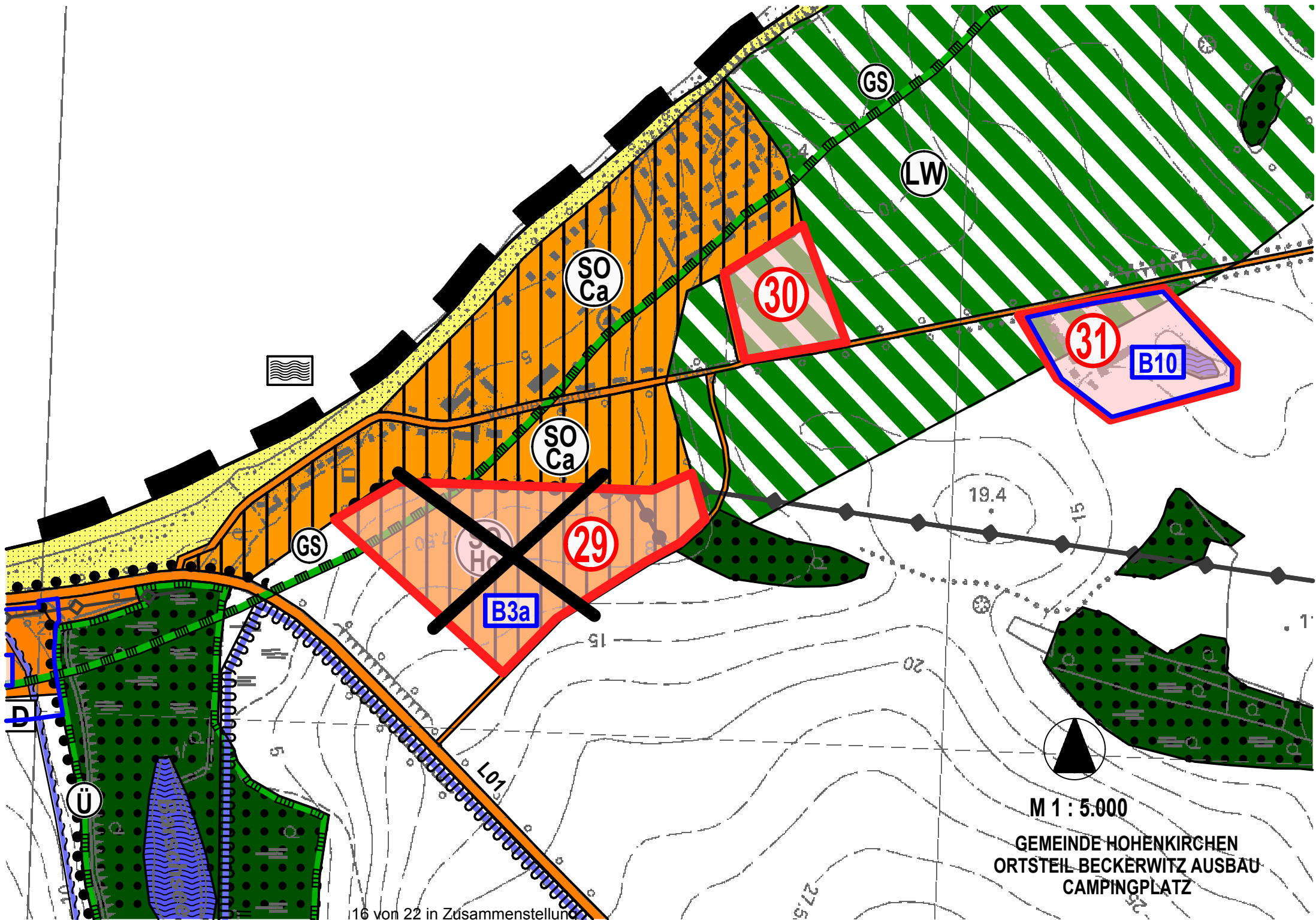


● 15 von 22 in Zusammenstellung



M 1 : 5.000

GEMEINDE HOHENKIRCHEN
ORTSTEIL NIENDORF



M 1 : 5.000
GEMEINDE HOHENKIRCHEN
ORTSTEIL BECKERWITZ AUSBAU
CAMPINGPLATZ



Planungsbüro Mahnel

Zusammenfassung der Diskussion in Hohenkirchen

Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hohenkirchen, Vorbereitung für die Zusammenfassung der Flächennutzungspläne (Teilflächennutzungspläne) für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow und den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf

Ortslage Hohenkirchen

- Anpassung der Umgrenzungslinien in Teilbereichen an die tatsächlich vorhandene Bebauung.
- Reduzierung der Wohnbaufläche im westlichen Ortseingang, am Hang zur Kirche (Teilfläche 4 gemäß Übersicht auf Flächennutzungsplangrundlage).
- Beibehaltung einer Baufläche in zentraler Ortslage im rückwärtigen Bereich (Teilfläche 3 im rückwärtigen Bereich in der zentralen Ortslage).

Ortslage Gramkow

- Anpassung von Bauflächen im ortszentralen Bereich beidseitig der Ortsdurchfahrtsstraße.
- Verzicht auf Darstellung von landwirtschaftlichen Anlagen am nordöstlichen Ortsausgang, wie bisher.
- Umordnung von Flächen bzw. Neuordnung von Flächendarstellungen am Ortseingang, auf ehemals ausschließlich gewerblich genutzten Flächen (Teilfläche 1 mit der Berücksichtigung der Planungsziele gemäß Bebauungsplan Nr. 17 und Berücksichtigung des Bestandes, Go-Cart-Bahn, Gewerbebetrieb, innerhalb Gemischter Baufläche). Für den Bebauungsplan Nr. 17 wurden Photovoltaik-Anlagen geregelt und zugehörige Ausgleichsflächen. Die Go-Cart-Bahn wird planungsrechtlich nicht weitergehend geregelt im Bebauungsplan.
- Nordwestlich der Ortsdurchfahrtsstraße am Knotenpunkt der Landesstraße ist eine Gemischte Baufläche vorhanden (Potentialfläche 2). Bisher ist diese Fläche nicht bebaut. Auf eine Darstellung der Fläche kann zukünftig verzichtet werden. Eine Gebietsentwicklung im Sinne eines Mischgebietes ist nicht vorgesehen. Sofern privilegierte Anlagen im Sinne der Landwirtschaft oder der Gärtnereiproduktion vorgesehen sind, wären diese ohnehin im Außenbereich zulässig. Die durchgekruzte Fläche zwischen der Kreisstraße und der alten Kopfsteinpflasterstraße ist zu überprüfen, ob sie als Lagerfläche genutzt wird.
- Berücksichtigung einer Teilfläche außerhalb des Waldabstandes am ehemaligen Gutshaus, diese Fläche ist derzeit bereits im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche bzw. Dorfgebiet enthalten. (Kennzeichnung erfolgt mit A)

Ortslage Beckerwitz

- Anpassung von Grenzen im Ortsrandbereich.
- Prüfung der Reduzierung von Bauflächen im Bereich der Fläche (B 8), Bebauungsplan Nr. 8, am südlichen Ortseingang, für den ursprünglich ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Der Bebauungsplan Nr. 8 ist als Wohngebiet entwickelt worden. Er ist rechtskräftig. Auch die brache Fläche, die nicht innerhalb der



Planungsbüro Mahnel

Zusammenfassung der Diskussion in Hohenkirchen

Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hohenkirchen, Vorbereitung für die Zusammenfassung der Flächennutzungspläne (Teilflächennutzungspläne) für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow und den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf

Gemischten Baufläche dargestellt ist, wird berücksichtigt. Zu prüfen ist, ob die Festsetzung des WA-Gebietes innerhalb des Bebauungsplanes den Nachbarschaftsansprüchen der südlich gelegenen und vorhandenen Landwirtschaftsanlage entspricht. Abstimmungen sind vorzunehmen. Vorzugsweise wird von den Bauausschussmitgliedern eine Gemischte Baufläche bzw. entsprechendes Baugebiet gewünscht. Dies ist abzu prüfen.

- Aufnahme der Teilfläche B 9, Bebauungsplan Nr. 9, Fläche, für den der Bebauungsplan aufgestellt wurde.
- Beibehaltung der Potentialflächen (16, 17, 19, 21).
- Berücksichtigung der Erweiterung der Gemischten Bauflächen bei der Halle vom Erdbeerhof Glantz; im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 18 für den Bereich Ortsmitte (mit B gekennzeichnet).
- Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten kann zukünftig auf die Darstellung der Potentialflächen 18 und 20 verzichtet werden.

Ortsslage Hohen Wieschendorf

- Berücksichtigung der Potentiale gemäß Flächennutzungsplan.
- Die Flächen des WA-Gebietes, laufende Nummer 6 der Potentialflächen, ist eher einer Feriennutzung zuzuführen. Dies wird auch zukünftig so berücksichtigt, Darstellung als Fläche für fremdenverkehrliche Nutzungen.
- Die Potentialfläche 7 wird weiterhin dargestellt.
- Die Fläche 8, Fläche der „Tiefgarage“, ist zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Grünfläche darzustellen. Eine Darstellung als Sondergebiet oder Baugebiet ist nicht vorzusehen. Die Darstellung bleibt somit wie im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan erhalten oder
- Es ist zu überprüfen, inwiefern im Konzept diese Fläche für die Tiefgarage vorzusehen ist, damit das gesamtheitliche Konzept der Ferienanlage Hohen Wieschendorf umgesetzt werden kann.
- Die Ausweisung der Potentialflächen 9 und 10 sowie 11 bedarf der weiteren Abstimmung oder
- In Abstimmung mit den Vorhaben zur Entwicklung der Marina Hohen Wieschendorf und dem bestehenden Planungsrecht ist hier die Entscheidung zu finden.
- Die Potentialfläche 5 am südlichen Ortseingang, westlich der Straße, ist gänzlich zu streichen. Auf dieser Fläche ist zukünftig vorzugsweise eine Fläche für Ausgleich und Ersatz auszubilden, um den Ortsrand zu gestalten.

Schlussbemerkung für die Ortsslage Hohen Wieschendorf:

Es ist besonders darauf zu achten, dass vor einer Flächenausweisung und Flächendarstellung im Flächennutzungsplan auch zu berücksichtigen ist, dass überhaupt ausreichend Strandkapazität vorhanden ist. Es wird die maßgebliche Empfehlung ausgesprochen, auf die Darstellung einer Fläche für die Tiefgarage zu verzichten und



Planungsbüro Mahnel

Zusammenfassung der Diskussion in Hohenkirchen

Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hohenkirchen, Vorbereitung für die Zusammenfassung der Flächennutzungspläne (Teilflächennutzungspläne) für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow und den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf

diese Fläche ausdrücklich als Fläche für die Landwirtschaft oder als Grünfläche darzustellen.

Die Belange der SPA- und FFH-Verträglichkeit sind zu betrachten.

Darüber hinaus ist für die Ortslage insgesamt zu betrachten, inwiefern der Status MD überhaupt gerechtfertigt ist oder nicht? Es ist eine Gemengelage mit einer Vielzahl an Nutzungen vorhanden.

Ortslage Beckerwitz-Ausbau

- Für Beckerwitz-Ausbau ist beachtlich, dass die Ortslage in ihrer Arrondierung so erhalten bleibt.
- Für den Campingplatz ist eine Reserve für die Zukunft sinnvoll. Eine Reduzierung wurde überprüft und anhand der Örtlichkeit soll ein vorhandenes Soll als begrenzendes Element genutzt werden. Die Ergänzungsfläche wird parallel zum Parkplatz bis zu dessen südöstlicher Grenze noch als Ergänzungsfläche berücksichtigt. Weitere Ergänzungsflächen werden nicht als erforderlich angesehen. Diese können deshalb auch von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zukünftig ausgenommen werden. Dies bedeutet, dass der Campingplatz erheblich reduziert werden kann. Der Parkplatz, der in der Örtlichkeit vorhanden ist, wird entsprechend berücksichtigt und beachtet.

Ortslage Manderow

- Reduzierung der Außenflächen, die nicht der ursprünglichen städtebaulichen Eigenart entsprechen; Verzicht auf die dargestellten Potentialflächen 12 und 15.
- Beibehaltung von innerörtlichen Flächen; die Potentialfläche 13 kann um den mit C gekennzeichneten Bereich reduziert werden. Auf die Potentialfläche 14 und die gegenüberliegend gekennzeichnete Potentialfläche D soll unter Berücksichtigung der ländlichen Struktur auch verzichtet werden.
- Unter Berücksichtigung der Möglichkeiten in den Lücken ist eine umfassende Reduzierung logisch und sinnvoll.

Ortslage Neu Jassewitz

- Flächen bleiben weiterhin dem Außenbereich zugeordnet.



Planungsbüro Mahnel

Zusammenfassung der Diskussion in Hohenkirchen

Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hohenkirchen, Vorbereitung für die Zusammenfassung der Flächennutzungspläne (Teilflächennutzungspläne) für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow und den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf

Ortslage Alt Jassewitz

- Die städtebauliche Struktur ist durch die Umgrenzung der bebauten Flächen klar vorgegeben.
- Überprüfenswert waren die Potentialflächen für zukünftige Entwicklungen auf den gekennzeichneten Flächen 23, 24, 25, 26, 27 und 28. Hier handelt es sich um straßenbegleitend vorhandene Flächen. Auf der Teilfläche 28 war eine Bebauung in Hofform vorhanden. Die Flächenpotentiale des Bebauungsplanes werden zunächst als ausreichend angesehen. Dies bedeutet, dass über die Flächendarstellungen des Bebauungsplanes keine weiteren Flächen ausgewiesen werden müssen. Dies bedeutet gleichermaßen, dass auch zusätzlich auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen des Potentials 23, 25, 26, 27 verzichtet werden kann. Es verbleibt somit die Potentialfläche 24.
- Die weitere Ausweisung von Flächen ist maßgeblich davon abhängig zu machen, ob eine Verdichtung der inneren Potentiale erfolgt. Erst wenn Überbauung und Verdichtung gemäß Zielsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wird, ist über weitere Verdichtung der inneren Potentiale nachzudenken. Für eine angemessene Bebauung stehen ausreichend Ansiedlungsflächen zur Verfügung. Auf diese Flächen soll entsprechender Ansiedlungsdruck ausgeübt werden. Erst danach sollen weitere Flächen zusätzlich ausgewiesen werden.

Ortslage Niendorf

- Die innere Ortslage ist ausreichend umgrenzt und wird weiterhin unter geringfügiger Korrektur mit Reduzierungen dargestellt.
- Potentiale auf den Flächen 35 und 36 bleiben weiterhin dargestellt.
- Entwicklungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 19 (Potentialfläche 34) werden berücksichtigt. Die Lücke zwischen den beiden Teilflächen wird überprüft. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan über den Verbleib der mit E gekennzeichneten Fläche ist zu entscheiden.
- Die Fläche zwischen den beiden Sonderbauflächen ist gesondert zu überprüfen.

Ortslage Wohlenhagen

- Die Anpassung der Ziele des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß tatsächlichem Bestand, insbesondere im nördlichen Bereich der Ortslage. Die Ziele der Abrundungssatzung werden berücksichtigt.
- Die ausgewiesenen Bauflächen werden weiterhin berücksichtigt.
- Die Entwicklung der Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 13 wird entsprechend berücksichtigt.
- Die Entwicklung der Bebauungspläne wurde überprüft.



Planungsbüro Mahnel

Zusammenfassung der Diskussion in Hohenkirchen

Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hohenkirchen, Vorbereitung für die Zusammenfassung der Flächennutzungspläne (Teilflächennutzungspläne) für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow und den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf

- Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 werden nicht mehr aufrecht erhalten; hier ist straßenbegleitende Bebauung das Ziel.
- Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Wohn- und Mischgebieten werden planungsrechtlich fortgeführt und zum Abschluss gebracht.

Ortslage Wahrstorf

- In Wahrstorf findet eine konsequente Überprüfung der Potentiale für bauliche Entwicklungen statt. Insbesondere an der Straße in Richtung Niendorf kann eine Fläche, die außerhalb des ehemaligen Gutsbereiches liegt, reduziert werden. Diese Fläche ist mit F gekennzeichnet.
- Ansonsten werden Flächen für bauliche Entwicklung im Wesentlichen wie im Flächennutzungsplan dargestellt. Möglichkeiten ergeben sich derzeit auf der Potentialfläche 40 sowie den Potentialflächen 41 und 43 (jeweils durch Abrundungssatzung geregelt) und die Potentialfläche 42 (durch Bebauungsplan Nr. 1 geregelt).

Ortslage Groß Walmstorf

- Die Umgrenzung bisheriger Bauflächen wird überprüft und geringfügige Rücknahmen erfolgen im Bereich der nördlich gelegenen Wohnbauflächen. Hier wird die landwirtschaftlich genutzte Fläche zurückgenommen, Teilfläche 37 der Zusammenstellung.
- Potentiale für bauliche Entwicklungen ergeben sich im Zusammenhang mit der Landwirtschaft ergeben sich auf den Teilflächen 38 und 39.

Campingplatz „Liebeslaube“

- Der Campingplatz wird in seiner Ausformung entsprechend erhalten und umgrenzt.
- Potentialfläche ergibt sich auf der Teilfläche 29 (durch Bebauungsplan Nr. 3a geregelt). Der Bebauungsplan Nr. 3a wurde nicht rechtskräftig wirksam. Da der Bebauungsplan nicht wirksam ist, kann der Empfehlung des Bauausschusses auch ohne weiteres gefolgt werden und auf die Darstellung der Fläche verzichtet werden.
- Für die dargestellte Potentialfläche 30 wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 gefasst. Der Bereich ist auch unter Berücksichtigung des Bestandes im westlichen Anschluss zwischen Sondergebiet Campingplatz und Potentialfläche 30 anzupassen. Hier ist das Sondergebiet zu vergrößern.
- Darüber hinaus wurde östlich des Campingplatzes, der ehemalige Gutshofbereich, entwickelt; Potentialfläche 31, Bebauungsplan Nr. 10 und folgende Änderungen (Blaue Wiek).



Planungsbüro Mahnel

Zusammenfassung der Diskussion in Hohenkirchen

**Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hohenkirchen,
Vorbereitung für die Zusammenfassung der Flächennutzungspläne
(Teilflächennutzungspläne) für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow und
den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf**

Aufgestellt am 16. Februar 2009
Ergänzt nach Bauausschuss am 17.02.2009
für die Diskussion in der Gemeindevertretung

überarbeitet gemäß letztem Stand der Bearbeitung und Betrachtung im März 2013

Dipl.-Ing. R. Mahnel
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Anlage

Luftbilddokumentation
Übersicht auf F-Plan Dokumentation mit Abgrenzung der Bereiche