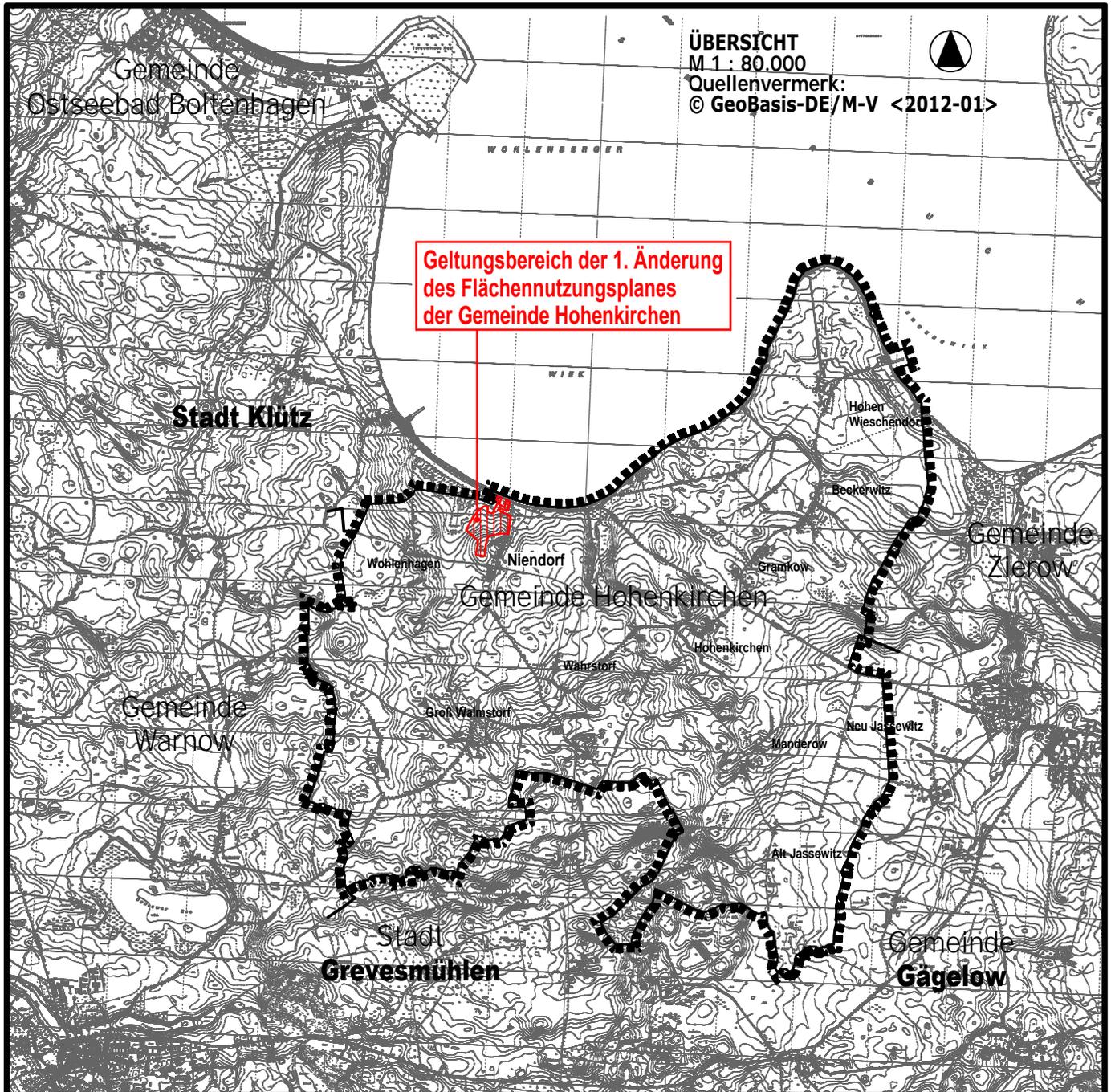


# BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

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

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

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**

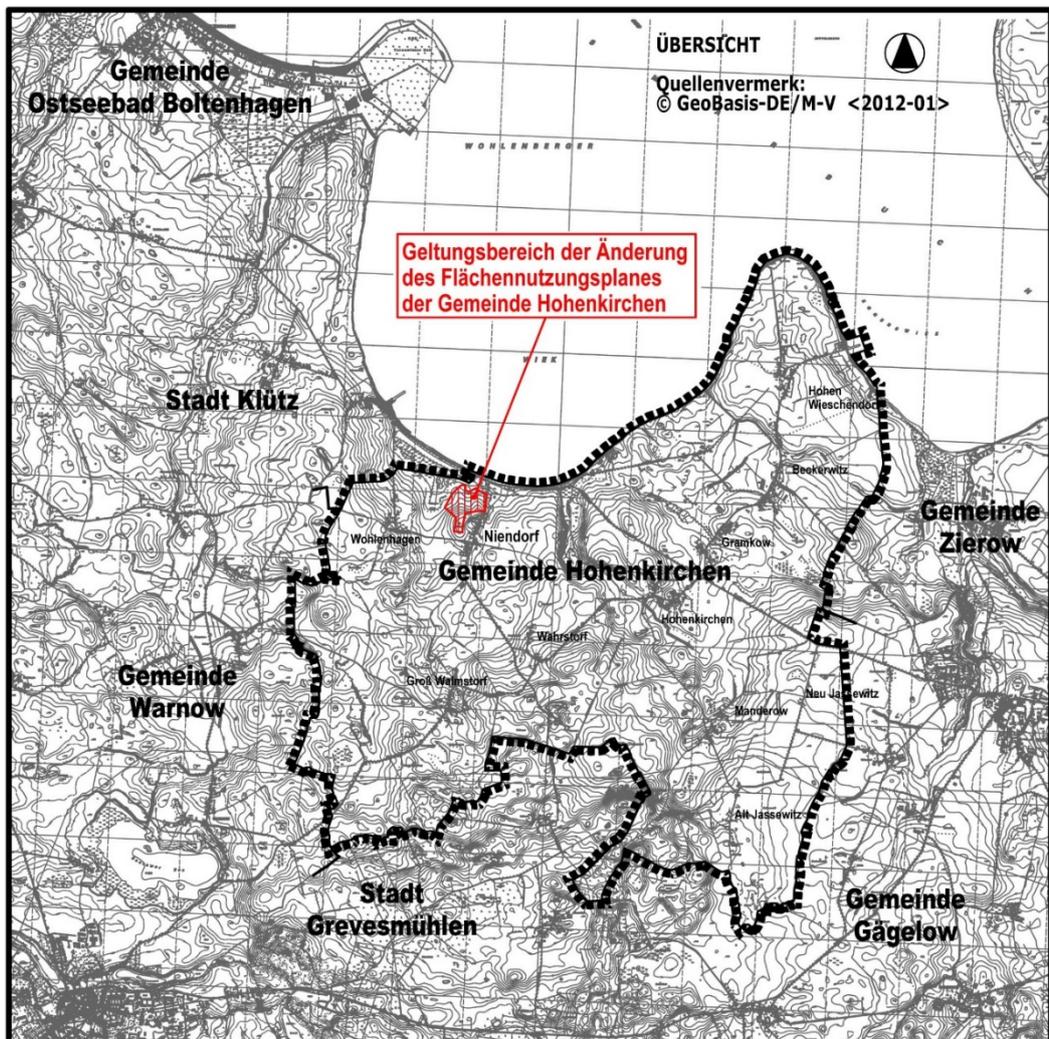
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 29. März 2023 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich

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 landwirtschaftliche 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 ebenfalls dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

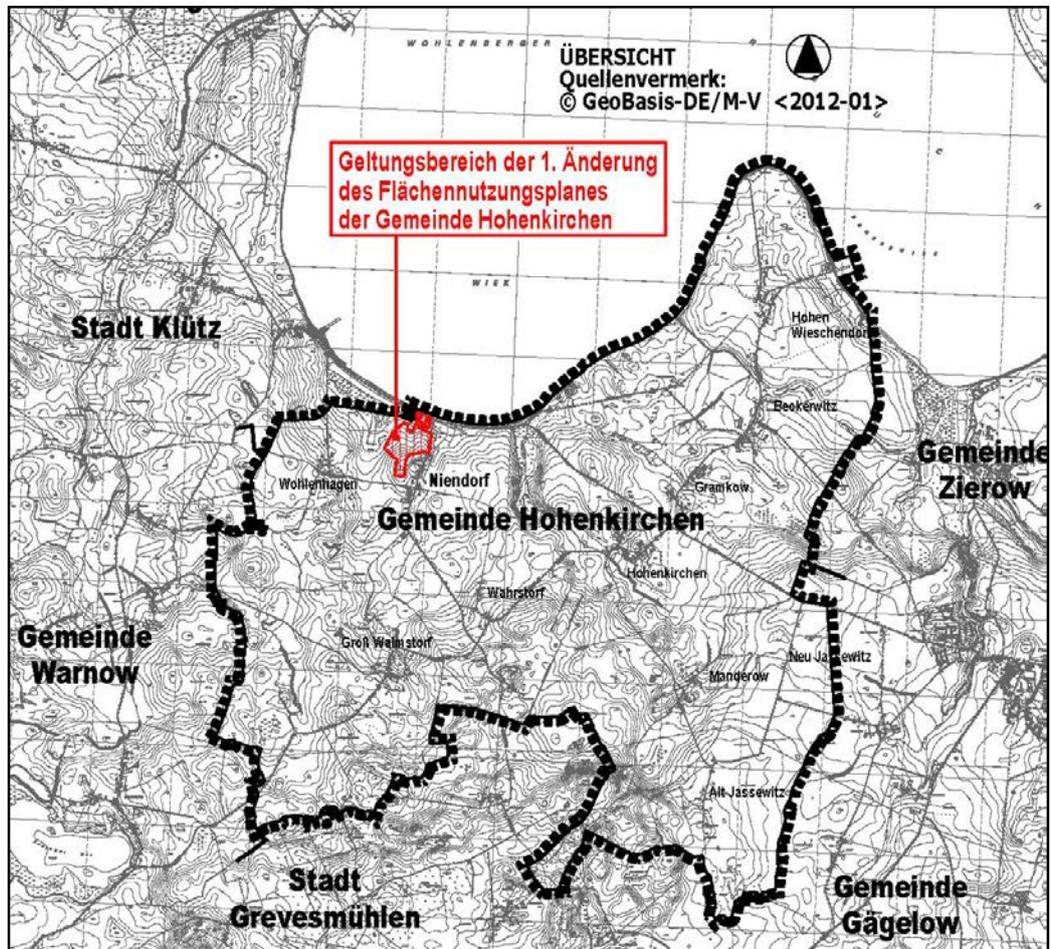


Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 07. Juni 2023 den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen gebilligt und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt. Der Geltungsbereich wurde nördlich um Teilflächen ergänzt.

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 landwirtschaftliche 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 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 für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden derart umgesetzt, dass die im westlichen Teil der Änderung des Flächennutzungsplanes nunmehr dargestellten Flächen für die Landwirtschaft – anstelle von Baugbieten 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 Ferienhaussnutzung 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 Ferienhaussnutzung 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
Obstweide	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>	1,15
<b>Gesamt:</b>	<b>1,15</b>
<b>Straßenfläche</b>	ha
Straße	0,48
Parkplatz (nördlich)	0,40
Parkplatz	0,18
<b>Gesamt:</b>	<b>1,06</b>
<b>Grünfläche Parkanlage</b>	2,68
<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 Gemeindevertretung 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)