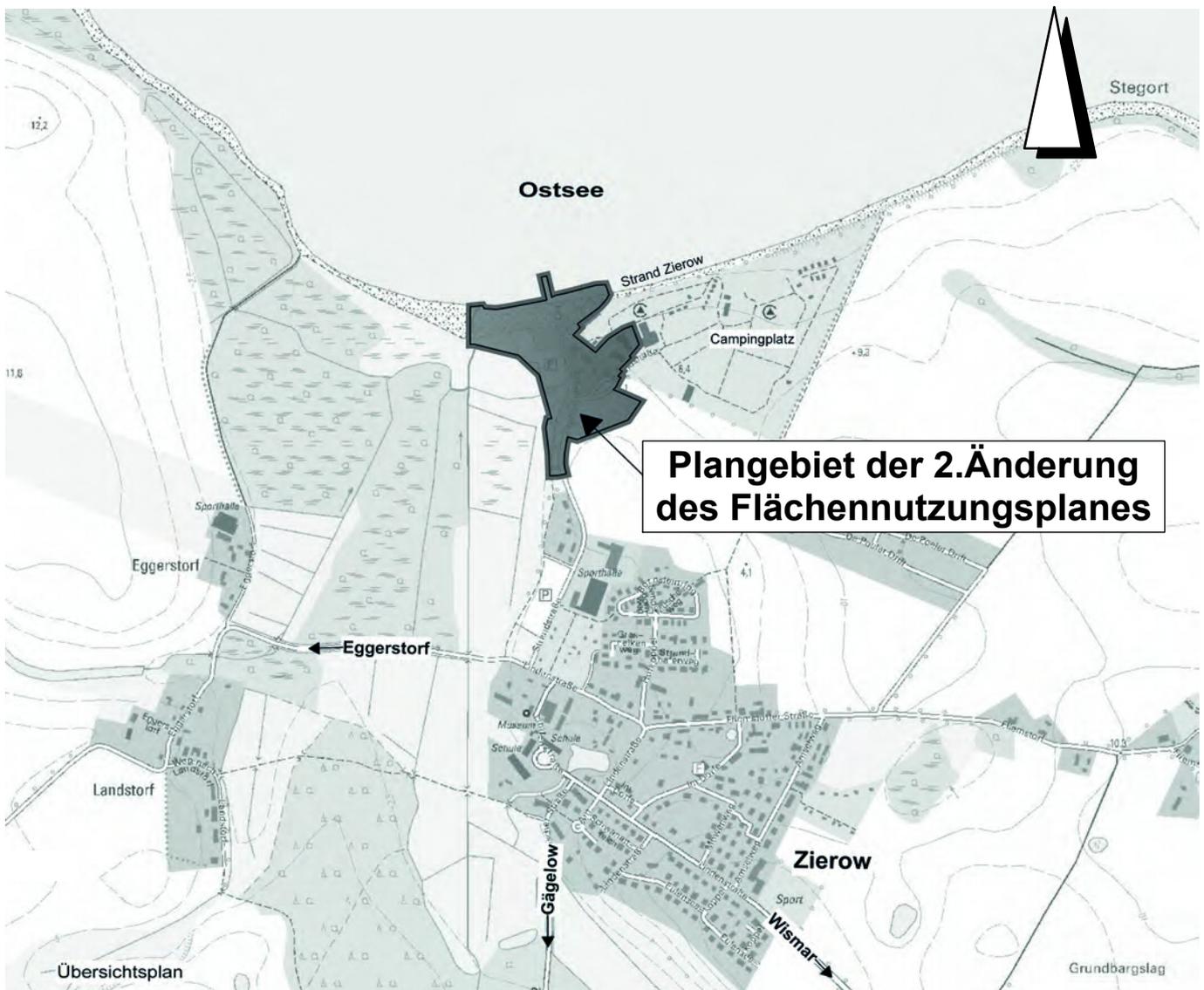


Begründung

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow

- im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 13
" Zierow Strand "



Vorentwurf

Stand: 30.01.2019

Grundlagen der Planung:

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Der Bereich der **2. Änderung** des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow befindet sich in der Gemarkung Zierow, Flur 1.

Er umfasst eine Fläche von ca. 6 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die Ostseeküste
Im Nordosten:	durch den Campingplatz
Im Südosten:	durch Flächen für die Landwirtschaft
Im Süden:	durch die Bebauung an der Strandstraße
Im Westen:	durch Grünflächen

Der Änderungsbereich betrifft den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 13 „Zierow Strand“.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Zierow Strand“ wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde geändert (**2. Änderung**).

Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der besonderen Eignung für Tourismus und Erholung wurde die Gemeinde Zierow im Landesraumentwicklungsprogramm Westmecklenburg als *Vorbehaltsgebiet Tourismus* ausgewiesen. Gemäß Programmsatz soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden.

Entsprechend dem Landesraumentwicklungsprogramm wurde die Gemeinde Zierow im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP Westmecklenburg 2011) differenziert als Tourismusschwerpunktraum festgelegt.

In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden.

Die Anerkennung des Ortes Zierow als „staatlich anerkannter Erholungsort“ verpflichtet die Gemeinde in besonderem Maße, die mit dem Prädikat verbundenen Qualitätsstandards der touristischen Infrastruktur zu sichern und zu verbessern.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Zierow für den Teil des Gemeindegebietes mit **besonderer** Bedeutung für den Tourismus, den **Bereich des Badestrandes**, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Planungsziel ist, den Bebauungsplan als zentrales Steuerungsmittel der Gemeinde für eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzusetzen und um gegen Missstände oder Fehlentwicklungen, die bereits eingetreten sind oder in naher Zukunft drohen einzutreten,

planerisch einschreiten zu können. Die Sicherung der Zweckbestimmung des Plangebietes für den Tourismus- und die Freizeitwirtschaft sollen dabei besondere Berücksichtigung finden.

Begründung:

Neben dem städtebaulichen Erfordernis spielt für die Gemeinde auch die geordnete touristische Entwicklung bei der Aufstellung des B-Planes eine große Rolle. Im Geltungsbereich befinden sich neben dem Strandparkplatz, dem Strandaufgang der DLRG-Wasserwacht, dem Spielplatz und den Sanitäranlagen weitere wichtige touristische Einrichtungen und Freiflächen. Von dem unmittelbar angrenzenden Campingplatz und den umliegenden Ferienhausgebieten geht ein hoher Nutzungsdruck auf die öffentlichen Flächen im Geltungsbereich aus.

Mit dem B-Plan möchte die Gemeinde Funktionsbereiche des fließenden und ruhenden Verkehrs ordnen, vorhandenen Bestand sichern sowie Freiflächen für eine nachhaltige touristische Nutzung entwickeln.

Die Gemeinde Zierow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

In ihm wird der bebaute Standbereich als Sonderbaufläche Tourismus dargestellt.

Entsprechend der Bedeutung des Bereiches werden im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechende Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen, wobei nur die östlich der Strandstraße ausgewiesene Fläche im Bebauungsplan als öffentliche Parkfläche festgesetzt wird und die westliche Fläche in zentraler Strandlage für eine touristische Entwicklung überplant wird.

Dem Entwicklungsgebot städtebaulicher Planungen Rechnung tragend, sind Bebauungspläne und deren Änderungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb beschließt die Gemeindevertretung, den wirksamen Flächennutzungsplan mit der Zielstellung zu ändern, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 angesichts der bestehenden Nutzungsmischung, in der auch die Wohnnutzung untergeordnet zulässig sein soll, großflächig als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ nach § 11 BauNVO auszuweisen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Zierow Strand“.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zierow werden auch die landschaftspflegerischen Belange berücksichtigt. Da das Gebiet des B-Planes Nr. 13 „Zierow Strand“ mit dem der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes identisch ist, kann die Übersicht zur Umweltprüfung auch für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen werden.

gebilligt durch Beschluss der GV am:
ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Anlagen

- Übersicht zur Umweltprüfung