

# Gemeinde Zierow

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Ziero/14/8542</b>
Federführend: FB II Bau- und Ordnungswesen	Status: öffentlich Datum: 01.07.2014 Verfasser: Carola Mertins
<b>3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Wohlenhagen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde</b>	
Beratungsfolge:	
Gremium	Teilnehmer Ja Nein Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Zierow Gemeindevertretung Zierow	

## Sachverhalt:

Planungsziel der Gemeinde ist die Umwandlung einer Gemischten Baufläche in ein allgemeines Wohngebiet WA und in eine Sondergebiet - Ferienhausgebiet und in eine Grünfläche

Die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf hatte für den Ortsteil Wohlenhagen seinerzeit bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) in der Ortslage ausgewiesen. Als Ziel wurde dargestellt, dass sich in Wohlenhagen vor allem die Fremdenverkehrsfunktion neben dem Wohnen entwickeln soll. Es wurde eingeschätzt, dass innerhalb der Ortslage hinreichende Möglichkeiten für die beabsichtigte Entwicklung bestehen. Wohlenhagen bietet mit den attraktiven Gebäuden des ehemaligen Gutshofes und den noch bestehenden Baulücken innerhalb des Ortes günstige Voraussetzungen für den Aufbau vielfältiger und ganzjährig nutzbarer Freizeitangebote, Beherbergungsstätten und Versorgungseinrichtungen.

Die für die 3. Änderung vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage Wohlenhagen westlich der Seestraße (ehemals Dorfstraße).

Im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung in Wohlenhagen besteht nun die Absicht eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung in zwei Reihen für Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung zu errichten.

Im südlichen Bereich der Fläche für die 3. Änderung ist die Sicherung der Freiflächen zum Erhalt der Sichtbeziehungen zum Gutshaus beabsichtigt.

Der Bereich der 3. Änderung ist im wirksamen Teilflächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Eine Bebauung der Flächen ist somit grundsätzliches Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Jedoch unter Berücksichtigung der Absicht, Wohngebäude und Ferienhäuser zu entwickeln, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Planverfahren bestand die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohn- und Ferienhäuser in einem Baugebiet zu schaffen. Davon nimmt die Gemeinde jedoch Abstand. Gründe liegen in der Rechtsprechung (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes); es wird auf die Darlegungen unter Pkt. 1, Abschnitt Städtebauliches Entwicklungskonzept verwiesen.

Nunmehr besteht die Absicht, anstelle des Sonstigen Sondergebietes für Ferienwohnen und Dauerwohnen ein allgemeines Wohngebiet WA und ein Sondergebiet-Ferienhausgebiet zu berücksichtigen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und die Nutzung von Gebäuden für Dauerwohnen und Ferienwohnen und der Festsetzung der Grünfläche durch die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 geschaffen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes

bezieht sich auf einen Teil des Bereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für Flächen an der Seestraße.

Der Teilflächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung trägt den Erfordernissen an die geplante städtebauliche Entwicklung entsprechend Rechnung. Die im wirksamen Teilflächennutzungsplan dargestellte Gemischte Baufläche wird zu Gunsten eines allgemeinen

Wohngebietes WA und eines Sondergebietes-Ferienhausgebiet und einer Grünfläche geändert. Die Fläche beträgt etwa 0,87 ha insgesamt.

Die Gemeinde Zierow als Nachbargemeinde wird um Stellungnahme gebeten.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Wohlenhagen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Anlagen:**

1. Auszug bisheriger Bestand
2. Auszug Planentwurf  
Originalunterlagen - Protokollant

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung