

Gemeinde Zierow

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Ziero/18/12900			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 15.11.2018 Verfasser: Julia Tesche			
Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet Ortslage Zierow "Wohnbebauung nördlich der Fliemstorfer Straße" der Gemeinde Zierow Hier: Aufstellungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Zierow				

Sachverhalt:

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.

Hintergrund ist die steigende Nachfrage von Ferienwohnnutzungen im Zentrum der Ortslage Zierow und die damit einhergehende Verdrängung von Wohnraum. Um die städtebauliche Nutzungsstruktur in Zierow nicht zu gefährden, beabsichtigt die Gemeinde, zum Schutz des Wohnens die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und sonstigen nicht störenden gewerblichen Nutzungen zu steuern.

Begründung:

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 hat die Gemeinde Zierow beschlossen, die Teile des Gemeindegebietes mit besonderer Bedeutung für den Tourismus und die Fremdenbeherbergung zu erschließen.

Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen in den Bereichen, die durch Wohnnutzung geprägt sind, führt jedoch zu städtebaulich unerwünschten Umstrukturierungen, verbunden mit Konflikten in der Nachbarschaft. Diese reichen von einer Schädigung des Ortsbildes durch eine bauliche Verdichtung bis hin zur Erhöhung der Verkehrsbelastung in den Wohngebieten, vor allem in den Sommermonaten.

Die Grundstücke des Plangebietes im nördlichen Bereich der Fliemstorfer Straße sind mit Gebäuden, in denen sich Dauerwohnungen befinden, bebaut. Ferienwohnungen sind nur in vom Eigentümer selbst bewohnten Einfamilienhaus untergebracht. Ruhestörendes Verhalten, wie es durch Feriengäste hervorgerufen werden kann, ist nicht bekannt. Zum Schutz des Wohngebietscharakters soll eine zu hohe Anzahl von Ferienwohneinheiten unterbunden und deren Zulässigkeit an die Dauerwohnnutzung **jeder Gebäudeeinheit** gebunden werden. Das gleiche soll auch für nicht störende gewerbliche Nutzungen in Wohngebäuden gelten.

Bis auf kleine Abweichungen wird der Bebauungsplan hinsichtlich des Geltungsbereiches mit der Abrundungssatzung Nr. 1 für das Gebiet nördlich der Fliemstorfer Straße deckungsgleich sein.

Auf die Möglichkeit der Aufhebung der Abrundungssatzung wird verzichtet, da auch ohne ausdrücklichen Aufhebungsbeschluss das neue Recht das ältere Recht verdrängt.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt, für das Gebiet: Ortslage Zierow, die Grundstücke nördlich der Fliemstorfer Straße umfassend, die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- je Wohngebäude ist mindestens eine Wohnung zum dauerhaften Aufenthalt vorzusehen,
- Begrenzung und Unterordnung der Ferienwohnnutzung und der nicht störenden gewerblichen Nutzung in Wohngebäuden,
- das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche (W) dargestellt, somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Der geplanten Nutzung entsprechend ist das Baugebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

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:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:
Übersichtsplan