

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow für die Ortslage Rosenhagen an der „Straße des Friedens“ - Aufstellungsbeschluss

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 21.07.2021	<i>Bearbeitung:</i> Lisa Watermann <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1410
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Dassow (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Stadt Dassow verfügt über einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. Die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes besteht aus dem Planteil 1 für die Stadt Dassow und dem Planteil 2 für die nördlichen an der Küste gelegenen Ortsteile. Zu diesen Ortsteilen gehört auch die Ortslage Rosenhagen. Für die Ortslage Rosenhagen besteht die städtebauliche Zielsetzung das Wohnen entlang der „Straße des Friedens“ zu sichern und zu entwickeln, so dass die Stadt dies auch in ihrem Flächennutzungsplan entsprechend mit der Darstellung von Wohnbauflächen entlang der „Straße des Friedens“ berücksichtigt hat; ausgenommen ist lediglich eine kleine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Bereich der Ferienanlage.

Für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 40 werden gemäß Flächennutzungsplan Wohnbauflächen berücksichtigt (Anlage 1). Innerhalb des Geltungsbereiches für den Bebauungsplans Nr. 40 wurde der Stadt Dassow im Rahmen der Beteiligung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB eine Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einzelhauses mit vier Wohneinheiten zur Nutzung als Ferienwohnungen eingereicht. Die Grundfläche des angestrebten Neubaus sollte ca. 550 qm betragen.

Das geplante Vorhaben entspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Dassow, so dass die Stadt Dassow dies zum Anlass nimmt, einen einfachen Bebauungsplan für die Ortslage Rosenhagen zur Regelung der Art der baulichen Nutzung aufzustellen. Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Dassow besteht in der Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung in der Ortslage Rosenhagen.

Der zukünftige Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Rosenhagen. Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und das Entgegenwirken einer Verdrängung der Wohnnutzung durch andere zulässige Nutzungen ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen. Die planungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von Ferienhäusern und Ferienwohnungen und eine Nutzungsmischung von Ferienwohnungen und allgemeinem Wohnen war in der Vergangenheit stets problembehaftet. Mit der Aufnahme von § 13a in die Baunutzungsverordnung im Mai 2017 hat der Gesetzgeber für eine Klarstellung zu Ferienwohnungen gesorgt. Dies hat nun erkennbar eine Veränderung der Nutzungsstrukturen im Plangebiet zur Folge; daraus leitet sich die Erforderlichkeit der Planung ab.

Die Stadt Dassow möchte die Qualität des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rosenhagen dadurch erhalten, dass die Dauerwohnnutzung gesichert wird. Einer schleichenden Verdrängung der Dauerwohnnutzung durch Ferienwohnungen oder auch durch Zweitwohnungen für die Nutzung zu Freizeitwohnzwecken ist nicht gewünscht. Die städtebaulichen Folgen, wie fehlende intakte nachbarschaftliche Strukturen, fehlende soziale Bezüge sowie die sogenannten „Rolladensiedlungen“ durch vorübergehende insbesondere saisonale Leerstände der Gebäude sind für die Ortslage Rosenhagen zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes sind Wohnnutzungen vorhanden. Im Rahmen der Bestandsaufnahme ist eine konkrete Überprüfung der Wohnnutzungen und ggf. Feriennutzungen vorzunehmen. Die Ferienwohnnutzung steht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Dassow entgegen, so dass aus Sicht der Stadt zur Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Regelung der Art der baulichen Nutzung erforderlich ist. Diesem Planungserfordernis wird die Stadt Dassow mit dem Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gerecht.

Die Plangeltungsbereiche sind in der Übersicht (Anlage 2) dargestellt. Zudem sind die Geltungsbereiche der übrigen Bebauungspläne im Plangebiet in Anlage 3 dargestellt. Es handelt sich hier um die bereits in Realisierung befindlichen Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Dassow und des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow mit einem Übergewicht an Ferienwohnungen außerhalb der inneren Ortslage.

Darüber hinaus wurden Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan Nr. 24 und für den Bebauungsplan Nr. 26 gefasst. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 werden derzeit die Planungsabsichten nicht weiterverfolgt. Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 24 mit den ursprünglichen Grenzen sind zum Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 26 geworden. Sowohl für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 24 als auch für den Bebauungsplan Nr. 26 sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. In der Vorlage für den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 bestehen die Zielsetzungen in der Entwicklung eines Wohngebietes. Beide Bereiche befinden sich in der Verlängerung der „Straße des Friedens“.

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow fasst den Beschluss über die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 für den Ortsteil

Rosenhagen an der „Straße des Friedens“. Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- straßenbegleitende Bebauung an der „Straße des Friedens“ vom südlichen Ortseingang mit der Hausnummer 1 bis zur Hausnummer 5 auf der westlichen Seite der Straße und mit den Hausnummern 13 bis Hausnummer 19 auf der östlichen Seite der „Straße des Friedens“.

Die Planbereichsgrenzen sind der beigefügten Planübersicht zu entnehmen.

2. Das Planungsziel besteht in der Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung in der Ortslage Rosenhagen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Honorarkosten Bebauungsplan gem. HOAI

-

Anlage/n

1	Anlage 1 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (öffentlich)
2	Anlage 2 - Übersichtsplan der Abgrenzung des Plangeltungsbereiches (öffentlich)
3	Anlage 3 - Übersicht der Abgrenzung des Plangeltungsbereiches zzgl. der Abgrenzung der angrenzenden Bebauungspläne (öffentlich)