

Gemeinde Zernien

Beschlussvorlage (öffentlich) (30/0168/2015)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 07.04.2015
Sachbearbeitung:	Herr Fecho , FD Bau und Planung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Rat der Gemeinde Zernien		Entscheidung	

Bebauungsplan An der Kuhtrift - Räuberberg; Perspektiven einer Nutzungsänderung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Zernien lädt die Anwohner der Kuhtrift zu einer Bürgerversammlung ein, um ein für und wider zu diskutieren.

Sachverhalt:

Aufgrund der Anfrage eines Anwohners aus dem Ferienhausgebiet „An der Kuhtrift“ hat der Bürgermeister prüfen lassen, ob die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet rechtlich umsetzbar wäre.

Aus Sicht der Raumordnung, vorbehaltlich der noch durchzuführenden Beteiligung, ist eine Änderung der Nutzungsart von Sondergebiet „Feriendorf“ in ein allgemeines Wohngebiet möglich. Die (vorab) Prüfung des Landkreises ist am Ende der Vorlage beigefügt.

Aus bauleitplanerischer Sicht ergeben sich folgende Schwierigkeiten, die aber durchaus lösbar sind:

- **Festsetzung der Erschließungsstraße „An der Kuhtrift“ als öffentliche Verkehrsfläche**
Die Straße „An der Kuhtrift“ ist als Gemeindestraße gewidmet.
Diese ist in dem jetzigen Ausbaurzustand als Erschließungsanlage abgeschlossen. Der Neubau einer Asphaltfahrbahn o.ä. kann nicht mehr über Erschließungsbeiträge abgerechnet werden.
Eine Abrechnung über eine Ausbaubeitragssatzung kann aufgrund einer fehlenden Satzung in der Gemeinde Zernien nicht erfolgen.
Einen Ausbau der Straße müsste die Gemeinde somit eigenfinanzieren.
Eine Festsetzung der Straße als „private Verkehrsfläche“ und die Übereignung dieser an alle Grundstückseigentümer könnte die o.g. Problematik umgehen.
- **Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung)**
Nach einer evtl. Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet, gilt auch hier die Energieeinsparverordnung, welche bei der Bauweise der Ferienhäuser, im Falle einer Erweiterung zu Schwierigkeiten führen kann.
- **Haupt- und Nebenwohnsitze**
In dem Ferienhausgebiet sind insgesamt 21 Personen gemeldet, davon sind 9 Personen mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet, 12 Personen mit Nebenwohnsitz.

Stellungnahme des Landkreises Lüchow-Dannenberg:

1. In der zeichnerischen Darstellung des regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) wird Braasche/Zernien als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Erholung" festgelegt.

Nach der Begründung zu 3.8.06 gilt folgendes:

zu 06 Die Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung wurden nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Ortsbild, Vorhandensein von Sehenswürdigkeiten,
- landschaftliche Attraktivität,
- Lage möglichst in bzw. direkt angrenzend an ein größeres Erholungsgebiet,

- Lage am Wasser,
- Lage an Fernwander- und Fernradwegen,
- Grundausrüstung an Infrastruktureinrichtungen, die für den Fremdenverkehr nutzbar sind, insbesondere Freizeiteinrichtungen,
- besondere Sportanlagen,
- gastronomische Einrichtungen.

Für die Wochenenderholung sind zusätzlich Übernachtungskapazitäten relevant.

Die Bauleitplanung hat auf die Belange des Fremdenverkehrs und der Naherholung besonders Rücksicht zu nehmen. Die Ausweisung von Baugebieten und die Planung von Vorhaben ist in enger Abstimmung mit der Fremdenverkehrsplanung vorzunehmen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Die Nutzungsmöglichkeiten vorhandener Bausubstanz in den Standorten sind bei Planungen des Freizeitwohnens

zu berücksichtigen. Es soll erreicht werden, dass dem zunehmenden Verfall leerstehender Bausubstanz entgegengewirkt wird und diese wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Die angedachte Änderung des B-Plans hat in der Begründung nachzuweisen, dass das Ziel 3.8.06 durch die Änderung von WS auf WA nicht beeinträchtigt wird.

2. Für die Änderung des Baugebietes von WS auf WA ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Erforderlichkeit, mithin der Bedarf an Wohnraum nachzuweisen. Sofern die Grundeigentümer der "Ferienhäuser" im WS nunmehr ein Dauerwohnen anstreben, wäre der Wohnraumbedarf nachgewiesen. Dies ist in der Begründung darzulegen.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- keine

Anlagen:

- Luftbild
- Auszug Bebauungsplan An der Kuhtrift