

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Dipl.-Ing. Kirsten Fuß Freie Landschaftsarchitektin bdla Dipl.-Ing. Lars Hertelt Freier Stadtplaner und Architekt Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith

Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft Mannheim PR 100023

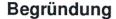
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53 Tel. 0721 378564 Fax 0721 56888881 18439 Stralsund, Neuer Markt 5 Tel. 03831 203496 Fax 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de info@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Nr. 13 "Wohnanlage Klaus Störtebeker" Ostseeheilbad Zingst





Inhalt

1	Ziele	una (Grundlagen der Planung	2
	1.1	Gru	ndlagen	2
	1.1. 1.1.	.1	Lage des PlangebietesZiele der Planung	2
	1.2	Übe	ergeordnete Planungen	
	1.2. 1.2.	.1	Raumordnung und Landesplanung	3
	1.3	Bes	standsaufnahme und -bewertung	
	1.3. 1.3.	.1	Zustand des PlangebietsSchutzgebiete	5
2	Stä	Städtebauliche Planung		
	2.1		nungskonzept	
	2.2		chließung	
	2.3		chenbilanz	
3 Auswirkungen				
	3.1		vägungsrelevante Belange	
	3.2		111	2

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage des Plangebietes

Das rund 0,9 ha große Plangebiet umfasst die Bebauung des Likedeeler Wegs, der von der Störtebekerstraße abzweigt.

Geändert werden ausschließlich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (von Allgemeinem Wohngebiet in Sondergebiet "Feriengebiet").

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Öffnung des Nutzungskatalogs bzw. die Ermöglichung zusätzlicher Nutzungen für das bestehende Baugebiet werden sich abzeichnende Nutzungshemmnisse beseitigt und damit drohender Leerstand verhindert (sonstige Maßnahme der Innenentwicklung). Insgesamt werden 0,7 ha Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 2.265 qm überplant, so dass die Schwelle des § 13a (1) Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten wird. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.



Abbildung 1 Ursprungsfassung (ohne Maßstab)

1.1.2 Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans, der ein aktueller Auszug aus der ALK mit Stand September 2012 überlagert wird.

1.1.3 Ziele der Planung

Die Gemeinde verfolgt als Planungsziel die Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten für die bestehenden Wohngebäude im Planbereich gemäß der bestehenden Nutzungsmischung umliegender Siedlungsbereiche.

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP VP) für die Planungsregion Vorpommern rechtskräftig. Die Ortslage Zingst ist in der Karte des RREP V-P flächig als Tourismusschwerpunktraum sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet Küstenschutz ausgewiesen. Die Gemeinde Zingst ist zudem als Grundzentrum festgelegt (Nahbereich Zingst, Born a. Darß, Prerow, Wieck a. Darß). Im Bereich der Ortslage sind die boddenseitigen Hafenund Steganlagen durch Symbol als Hafenstandort dargestellt. Der geplante Bahnanschluss sowie die Hauptzufahrt aus Richtung Barth (Barther Straße) sind als regional bedeutende Verkehrsinfrastruktur berücksichtigt. Die Fläche des umgebenden Nationalparks ist nachrichtlich als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Bezogen auf den Planungsanlass sind folgende, im RREP VP verankerte Ziele und Grundsätze für die Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen:

- In den <u>Vorbehaltsgebieten Tourismus</u> (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Dabei stehen für die Tourismusschwerpunkträume die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.

 Die traditionellen Kur- und Erholungsorte mit ihrer speziellen Infrastruktur sind bedarfsund funktionsgerecht auszubauen.
- <u>Zentrale Orte</u> sollen als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Grundzentren wie Zingst sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

1.2.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für Zingst wurde am 12.04.2001 rechtswirksam. Er wurde seither in mehreren Änderungsverfahren vorhabensbezogen fortgeschrieben.

Der FNP weist den Siedlungsbereich mit Ausnahme der zentralen Achsen wie Strandstraße, Seestraße, Postplatz oder Lindenstraße (gemischte Bauflächen) im Wesentlichen als Wohnbauflächen aus. Sondergebiete sind vor allem für die Flächen westlich und östlich der eigentlichen Ortslage dargestellt; im Ort finden sich nur kleinere Sondergebietsflächen. Die einheitliche Darstellung der Siedlungsfläche wird nur durch einzelne, vergleichsweise schematisch abgegrenzte Grünflächen sowie mehrere Weißflächen (versagte Darstellung) durchbrochen.

Im Laufe der Zeit hat sich der Ort vor allem im bebauten Bereich anders entwickelt als der voraibt. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sind heute angesichts der Durchmischung mit Ferienhäusern und /wohnungen in der Regel nicht mehr als solche anzusprechen. Mit Ausnahme kleinerer, bereits historisch als homogene Siedlungen angelegter Bereiche (z.B. Goetheplatz, Am Ende) entsprechen die Nutzungen keinem der normierten Baugebiete der BauNVO. Der zentrale Bereich mit Strandstraße, Postplatz und Hafenstraße könnte am ehesten Sonstiges Sondergebiet "Zentrum" (mit Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergung nachrangig Wohnen), die übriaen Bereiche nahezu einheitlich als Sonstiges Sondergebiet "Feriengebiet" (mit gleichwertig kleinteiliger Beherbergung und Wohnen sowie ausnahmsweise Gastronomie) angesprochen werden.

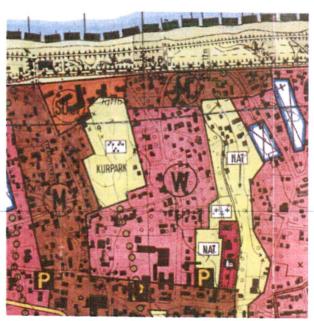


Abbildung 2 FNP Ursprungsplan (Ausschnitt)

Die für das Plangebiet angestrebte Ausweisung als Sondergebiet "Feriengebiet" entspricht damit der Struktur der umliegenden Bereiche des Ortes. Der Flächennutzungsplan wird für das Plangebiet im Zuge einer Berichtigung angepasst.

1.3 Bestandsaufnahme und -bewertung

1.3.1 Zustand des Plangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Wohnanlage Klaus Störtebekler" trat mit Ablauf des 16.04.2004 in Kraft.

Das vollständig bebaute Plangebiet besteht aus 22 reetgedeckten Einfamilienhäusern am Likedeeler Weg einschließlich des Appartementhauses an der Störtebeker Straße (Likedeeler Weg 1 od. Störtebeker Straßs 7g). Bei der Bestandserfassung im Zuge der Aufstellung eines Rahmenplans für die zukünftige Entwicklung des Siedlungsbereichs wurden 2011 in Auswertung des Melderegisters für den Likedeeker Weg nur unter 3 Hausnummern Treffer ermittelt (Haupt-/Nebenwohnsitze). Im Gastgeberverzeichnis sind hingegen unter 14 Hausnummern insgesamt 16 touristisch genutzte Einheiten mit 82 Betten verzeichnet. Angesichts des deutlichen Übergewichts touristischer Nutzungen ist der Bereich nicht als Wohngebiet anzusprechen.

Der Siedlungsbereich des Ostseeheilbads Zingst ist als Urlaubsort allgemein über weite Strecken von einer kleinteiligen Mischung aus Wohnen und Beherbergung geprägt und entspricht damit keinem der normierten Baugebiete der BauNVO. Insgesamt stehen knapp 3.000 Einwohnern rund 12.000 Gästebetten gegenüber, die sich über den gesamten Ort verteilen.

1.3.2 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet .Boddenlandschaft'

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ,Boddenlandschaft (LSG), das alle aus dem Nationalpark ,Vorpommersche Boddenlandschaft ausgesparten Flächen auf der Halbinsel Darß-Zingst umfasst. Dem LSG inbegriffen sind außerdem ein Teil der anliegenden Boddengewässer, wie der Saaler Bodden und der Barther Bodden und ein

Streifen Festland bis hin zum Zipker Bach. Das LSG umfasst eine Gesamtfläche von 272 km².

Im LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild schädigen. Die ausdrücklich genannten Verbote beziehen sich nicht auf den Bereich der bebauten Ortslagen.

Weitere Schutzgebiete in der näheren Umgebung

Der gesamte Ort liegt wie eine Insel allseitia umgeben 805 vom km² umfassenden Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft. welcher sich über den Darß, die Halbinsel Zingst sowie weite Teile der Hiddensee und einen schmalen Streifen auf Westrügen erstreckt. Der geringste Abstand zum Nationalpark in nördlicher Richtung beträgt rund 500 m.

In einem Abstand von rund 560 m südlich zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet (Quelle; www.umweltkarten.mv-regierung.de)

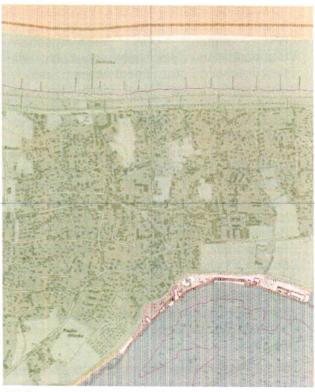


Abbildung 3 Schutzgebiete: Nationalpark (gelb. schraffiert), FFH-Gebiet (blau), EU-Vogelschutzgebiet (braun), LSG (grün)



Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst mit der EU-Nummer: DE 1542-302 bildet ein großes Gebiet von 27.890 ha auf bzw. im Umfeld der Halbinsel Zingst. Angrenzend an den Ort Zingst ist u.a. der Bodden mitsamt der Großen Kirr sowie dem gesamten Zingst Bestandteil des Gebiets.

In einem Abstand von rund 800 m nördlich bzw. rund 560 m südlich zum Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiet *Vorpommersche Boddenlandschaft und der Strelasund*, das im Umfeld von Zingst neben boddenseitigen Flächen auch die Wasserflächen der Ostsee ab einer Entfernung von ca. 300 m zum Strand umfasst.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Planungskonzept

Mit der Planung soll die Nutzung insgesamt flexibler bestimmt werden, wobei der Schwerpunkt auf Wohnen (Dauerwohnen, touristisch motiviertes Wohnen) in qualitativ gleichberechtigter Mischung mit vorwiegend kleinteiliger Beherbergung in Form von Ferienwohnen liegen soll.

Die touristische Nutzung durch wechselnde Gäste weist bereits derzeit mehr als nur einen untergeordneten Anteil auf (vgl. 1.3.1). Selbst wenn unterstellt wird, dass eine gewisse Anzahl der Einfamilienhäuser nach Ablauf der Bindung (vgl. Umsatzsteuerrecht) durch die Eigentümer wieder zu Wohnzwecken z.B. als Zweitwohnung oder Altersruhesitz genutzt werden wird, kann insgesamt eingeschätzt werden, dass sich der Charakter eines Wohngebiets ohne den massiven Einsatz von bauordnungsrechtlichen Zwangsmitteln gegen die derzeitigen Nutzer nicht mehr einstellen wird.

Aus diesen Gründen wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung einheitlich als sonstiges Sondergebiet "Feriengebiet" neu gefasst. Dabei wird eine qualitative Gleichwertigkeit von Wohnen (einschließlich Zweitwohnungen und Altersruhesitze) sowie touristischen Nutzungen (privat genutzte Ferienhäuser und gewinnorientiert bewirtschafteten Ferienwohnungen im Sinne eines Beherbergungsbetriebs) angestrebt.

Die neu festgesetzte Nutzung als "Feriengebiet" entspricht der Nutzung auch der angrenzenden gewachsenen "Wohngebiete" der Ortslage Zingst.

2.2 Erschließung

Die Änderung wirkt sich auf die Anforderungen an die Erschließung nicht aus. Die Aussagen in der Begründung des Ursprungsbebauungsplans bleiben gültig.

2.3 Flächenbilanz

Die Änderung hat auf die Flächenbilanz keine Auswirkungen. Die bisher als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen werden bei gleicher Abgrenzung als Sondergebiet "Feriengebiet" ausgewiesen.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

 Die Belange von Natur und Umwelt spielen im Innenbereich allgemein nur eine untergeordnete Rolle. Da die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bebauungsstruktur (überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise) unverändert Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin

www.stadt-landschaft-region.de

beigehalten werden, sind keine Auswirkungen auf umweltrelevante Belange zu erkennen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der Grundstückseigentümer im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung (Nachbarschutz) angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist sowohl die Frage eines möglichen Entzugs bisher zulässiger baulicher Nutzungen (vgl. 3.1) als auch der Abwehranspruch gegen störende Nutzungen (nachbarschützende Festsetzungen, vgl. 3.2) zu berücksichtigen.

Baurecht

Mit der weitgehenden Umsetzung der Bebauung wurde die Siedlungsstruktur im Bereich des Bebauungsplans festgelegt. Die Änderungen erstrecken sich nicht auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bebauungsstruktur (überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Erschließung).

Die bisher nach § 4(2) BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen bleiben nach wie vor uneingeschränkt zulässig. Auch die gemäß textlicher Festsetzung 1.1.1 in der Ursprungsfassung ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes bleiben zulässig. Durch die Änderung wird es daher nicht zu einer Einschränkung hinsichtlich der ausgeübten oder zulässigen Nutzungen kommen.

Eine Ausweisung als sonstiges Sondergebiet "Feriengebiet" ist vielmehr zwingend erforderlich, sofern die ausgeübte Nutzung zukünftig nicht bauordnungsrechtlich unterbunden werden soll. Wohngebiete müssen vorwiegend dem Wohnen dienen, was derzeit im Bereich Likedeeler Weg nicht der Fall ist (vgl. 1.3.1). Es überwiegt vielmehr eine touristische Nutzung der Einfamilienhäuser als (an einen wechselnden Personenkreis vermietete) Ferienhäuser.

Die Nutzungsmischung stellt jedoch keinen städtebaulichen Missstand dar; sie ist vielmehr in weiten Bereichen der Ortslage prägend.

Nutzungskonflikte

Mit der Änderung soll eine Legalisierung der gegenwärtig bestehenden, aber in diesem Umfang in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht genehmigungsfähigen touristischen Nutzung ermöglicht werden. Aus der damit zukünftig zulässigen Mischung von Wohnnutzung und touristischer Nutzung werden jedoch keine Nutzungskonflikte entstehen, die sich schädlich auf die bestehende Wohnnutzung im bzw. in direktem Anschluss an das Plangebiet auswirken könnten.

In der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets grundsätzlich nachbarschützenden Charakter hat.

Fragen des Nachbarschutzes ergeben sich dabei aus der Störanfälligkeit des Gebiets. Allgemeine Wohngebiete sowie Ferienhausgebiete werden regelmäßig hinsichtlich der Störanfälligkeit gleich eingestuft (vgl. Fickert/Fieseler Rnr. 4 zu § 10 BauNVO). Für Feriengebiete mit einer Mischung aus Wohnen und Ferienwohnen werden folglich keine ungünstigeren schalltechnischen Orientierungswerte anzusetzen sein als für das bisher festgesetzte Allgemeine Wohngebiet.

Bereits bisher konnten gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans nach § 4(3) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Im Zuge von Ausnahmeanträgen wurden dabei in der Vergangenheit bereits einzelne Ferienhäuser genehmigt, ohne dass es zu bodenrechtlichen Spannungen gekommen wäre.

Die Mischung aus Wohnungen und Ferienwohnungen begründet keine unzumutbaren Nutzungskonflikte. Die ferienmäßige Nutzung einer Wohnung entspricht vielmehr der bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnung und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010): "Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich

deshalb verunsichern können."

signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)". Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden: In jeder Wohnanlage können sich Personen aufhalten, die nicht zu den Dauerbewohnern gehören, die diese nicht kennen und die diese

Dies gilt erst recht wie im vorliegenden Fall bei einem Wohngebiet, dass angrenzend an das Ortszentrum im Kern eines touristisch stark frequentierten Erholungsortes liegt.

Auch hinsichtlich eines manchmal unterstellten rücksichtslosen Verhaltens der Feriengäste (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) ist zu fragen, ob ein solches Fehlverhalten bei Feriengästen typischerweise eher erwartet werden kann, als bei Dauerbewohnern. Dafür fehlt jeder Anhaltspunkt.

Aus der Änderung der Festlegung der Art der baulichen Nutzung und der damit ermöglichten allmählichen Veränderung der Gebietscharakteristik entstehen damit für die ausgeübte und weiterhin regelmäßig zulässige Wohnnutzung keine unzumutbaren nachteiligen Folgen.

3.2 Natur und Umwelt

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Alternativen/Nullvariante: Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung der Ortslage bestehen nicht.

<u>Methoden:</u> Die Prüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Kursorisch betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild, das Schutzgut Mensch.

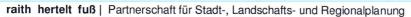
Durch die Planung werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht.

- Durch die Planung wird <u>anlagebedingt</u> die Versiegelung im Plangebiet nicht verändert. Das Baugebiet ist vollständig bebaut; mit der Nutzungsänderung werden keine baulichen Änderungen verbunden sein. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bebauungsstruktur (überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Erschließung) werden unverändert beibehalten. Auch die Festsetzungen zur Grünordnung (Erhaltungs- und Pflanzgebote) bleiben unverändert gültig.
- Erhebliche <u>betriebsbedingte</u> Auswirkungen sind durch die Änderung nicht zu erwarten.
 Die zukünftig allgemein zulässige Ferienwohnnutzung ist bereits derzeit ausnahmsweise möglich und ist in der näheren und weiteren Umgebung bereits prägend vorhanden. Die Planung wirkt sich weder auf den Umfang der durch die Nutzung bewirkten Immissionen noch auf die Einschätzung der Störanfälligkeit des Gebiets aus.
- <u>Baubedingt</u> sind keine Auswirkungen zu erwarten, das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 26a LNatG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Strengere Regelungen zum Baum- und Gehölzschutz gelten aufgrund Ortsrecht (Gehölzschutzsatzung – Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes).

Die in der Ursprungsfassung berücksichtigten Pflanz- und Erhaltungsgebote werden im Rahmen der Änderung unverändert beibehalten.





Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin

www.stadt-landschaft-region.de

Angesichts des auf eigener rechtlicher Grundlage bestehenden Gehölzschutzes konnte zudem auf die Festlegung ergänzender Erhaltungsgebote für den seit der ursprünglichen Überplanung entstandenen Gehölzbestand verzichtet werden.

Ostseeheilbad Zingst September 2012