

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Bushaltestelle Zingst“ Gemeinde See-
heilbad Zingst - Begründung -



**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungspla-
nes Nr. 15 der Gemeinde Seeheilbad Zingst
„Bushaltestelle Zingst“**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Seeheilbad Zingst, den 02.10.2008

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	01
Inhaltsverzeichnis	02
01. Aufstellbeschluss	03
02. Allgemeine Erläuterungen	03
03. Lage des Plangebietes	03
04. Größe des Plangebietes und Flächenveränderungen	04
05. Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innen - entwicklung - beschleunigtes Verfahren -	04
06. Vorbereitender Bauleitplan	05
07. Anlass und Inhalt der 1. Planänderung	06
08. Eigentumsverhältnisse	06
09. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens	06
10. Städtebauliche Entwicklung	07
10.1 Vorhandene Situation	07
10.2 Städtebauliche Zielstellung	07
11. Maß der baulichen Nutzung	07
12. Art der baulichen Nutzung	07
13. Immissionsschutz	07
14. Natur - und Landschaftspflege	07
15. Umweltbericht	08
16. Graben II. Ordnung - Zi 11 -	08
17. Festsetzung des Geltungsbereiches	09
18. Besondere Hinweise	09

01. Aufstellbeschluss:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 15 „Bushaltestelle Zingst“ der Gemeinde Seeheilbad Zingst erfolgt auf der Grundlage des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß der §§ 1 (8), 2 (1) und 13a (4) BauGB.

02. Allgemeine Erläuterungen:

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst ist ein Ort an der Ostseeküste und auf der Halbinsel Zingst gelegen. Sie befindet sich im Nordosten des Landkreises Nordvorpommern, hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt ca. 3 250 Einwohner und ist hauptsächlich vom Tourismus geprägt.

Aufgrund eines Aufstellbeschlusses vom 16.11.2006 wurde ein verbindlicher Bauleitplan - der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 15 „Bushaltestelle Zingst“ - auf der Grundlage des § 13a BauGB erarbeitet. Er wurde mit Ablauf des 02.05.2008 rechtskräftig.

Planungsziel dieses Bebauungsplanes war die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Bushaltestelle mit der verkehrstechnischen Anbindung der Verkehrsfläche an die Jordanstraße, an das ÖPNV - Netz und die Errichtung einer neuen Turnhalle.

03. Lage des Planungsgebietes:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 überdeckt den westlichen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fläche der Regionalen Schule mit Grundschule Zingst,
- im Osten durch Wohngrundstücke, Grünflächen und die geplante Wendeanlage der Busse
- im Süden durch die Sportanlagen und einige Wohngrundstücke und
- im Westen durch die Kindertagesstätte der Gemeinde Zingst und einige Wohngrundstücke

04. Größe des Planungsgebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 und Flächenveränderungen zu verschiedenen Flächennutzungen:

Gesamtgröße d. Flurstücke d. Fluren 6 u. 8 12 172,00 m²

- Verkehrsflächen	ca. 2 480,00 m ²
- öffentliche Grünflächen	ca. 3 827,00 m ²
- Flutmulde	ca. 120,00 m ²
- Baulandflächen	ca. 5 745,00 m ²

05. Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - beschleunigtes Verfahren -

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seeheilbad Zingst hat den Beschluss gefasst, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 „Bushaltestelle Zingst“ im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durch zu führen.

Bedingung zur Anwendung des § 13a BauGB ist u. a., dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB oder eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² festgesetzt wird (§13a (1) 1 BauGB). Das ist hier der Fall.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 15 und in allen ist gleichfalls in allen Richtungen von ortstypischer Bebauung umgeben.

Es ist nach wie vor eine entsprechende Prägung des Umfeldes gegeben und es handelt sich hier um eine Änderung zur Neuordnung bzw. zur Nachverdichtung des Innenbereiches, was eine Anwendung des Verfahrens nach § 13a (4) BauGB für die 1. Änderung ermöglicht.

Hinzugefügt werden muß, dass die 1. Änderung der im Bebauungsplan Nr. 15 zulässigen Vorhaben aufgrund ihres geringen An-

derungsumfanges keiner Pflicht zur Durchführung einer Umwelt -
verträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt

Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter aufgrund der 1. Änderung zu verzeichnen.

Im Verfahren nach § 13a (2) 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Verfahrens zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 als zulässig.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung festgesetzten Flächen und Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben weitestgehend - obwohl sie durch geltende Gesetze nicht notwendig waren - erhalten.

Sie unterliegen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 nur einer geringfügigen Änderung.

Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird bei der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 15 abgesehen.

06. Vorbereitender Bauleitplan:

Der Gemeinde Zingst liegt ein teilgenehmigter vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan - vor.

Gemäß § 13a (2) 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Es darf lediglich die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Diese gesetzliche Grundlage traf für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 15 voll zu. Die Gemeinde Zingst passt ihren Flächennutzungsplan durch Berichtigung an. Die Inhalte der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 15 stehen der vorgenannten Anpassung nicht entgegen, da die Art der baulichen Nutzung nicht betroffen ist.

07. Anlaß und Inhalt der 1. Planänderung:

Die Gemeinde Zingst beabsichtigt nach wie vor die Errichtung einer Turnhalle.

Aufgrund neuerer kommunaler Entwicklungen, Tendenzen und erweiterten Anforderungen ist jedoch die Errichtung einer Turnhalle erforderlich, die zusätzliche Funktionen bzw. größere Nutzflächen in sich aufnimmt. Damit geht das Erfordernis einer flächenmäßig größeren bebaubaren Grundfläche, einer größeren Bauhöhe (Firsthöhe), eines anderen unteren Bezugspunktes der maximal zulässigen Firsthöhe und einer anderen Oberkante des Erdgeschoßfußbodens einher.

Um diesen Notwendigkeiten gerecht zu werden und weil sich durch die neuen Anforderungen an die größere bebaubare Grundfläche ein erhöhter Flächenbedarf ergibt und weil die erforderlichen Flächen dazu - vor allem nach Norden - nur in sehr begrenztem Maße zur Verfügung stehen, soll der als zu öffnende festgesetzte Teil des bis dato verrohrte Hauptvorflutgraben - der Graben II. Ordnung - Zi 11 - wieder verrohrt werden. Er soll wieder als verrohrter Graben innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung ausgeführt werden.

Hinzu kommt, dass die Gemeinde Zingst im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf die in der Nähe befindlichen Anlagen der Pausen- und Freizeitgestaltung der Schüler und die sich durch das offene Grabenteil ergebenden Gefahren für die Kinder hingewiesen wurde.

Der Sicherheitsanspruch der Kinder bzw. die Sicherheit Schutzbefehlender ist ein weiterer wichtiger Grund für eine insgesamt verrohrte Umverlegung des vorgenannten Grabens gerecht zu werden.

08. Eigentumsverhältnisse:

Die Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist kommunales Eigentum.

09. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens:

Aufgrund der unter Punkt 08 dargestellten Eigentumsverhältnisse sind zur Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10. Städtebauliche Entwicklung:

10.1 vorhandene Situation

Die vorhandene städtebauliche Situation zum Zeitpunkt des Verfahrens der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 ist mit der Situation, wie sie in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 beschrieben ist, identisch.

10.2 Städtebauliche Zielstellung

Die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 bleibt in allen Punkten erhalten.

11. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 (3) 1 - 2 und 18 (1) BauNVO

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ändern sich lediglich die maximal zulässig bebaubare Grundfläche, die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlage mit Ihrem unteren Bezugspunkt und die höhenmäßige Festsetzung des Erdgeschoßfußbodens

Diese Änderungen widersprechen nicht einer ordnungsgemäßen, nachhaltig wirkenden städtebaulichen Entwicklung entsprechend den beabsichtigten Zielen.

Die Inhalte der 1. Änderung können der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - entnommen werden.

12. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbindung „Zu sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ bleibt von der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes unberührt.

13. Immissionsschutz nach § 9 (1) 24 BauGB:

Die festgesetzten Maßnahmen des Textes - Teil B - im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 zum Immissionsschutz behalten auch für die neue Größe des Baufeldes B inhaltlich ihre Wirkung. Die 1. Änderung in Form der Ausweisung des Planzeichens 15.6 der PlanzV bezieht sich lediglich auf die veränderte Längen- und Breitenausdehnung des neuen Baufeldes.

14. Natur- und Landschaftspflege nach § 1a Abs. 3 BauGB:

Entsprechend den Darlegungen des Punktes 5 dieser Begründung hat die Gemeinde Zingst beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung

ung des Bebauungsplan Nr. 15 auf der Grundlage des § 13a (4) BauGB durchzuführen.

Im Verfahren nach § 13a (2) 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Verfahrens zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 als zulässig.

Da die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 nur einer geringfügigen Änderung unterliegen und die gesetzliche Grundlage des Änderungsverfahrens gleichfalls der § 13a BauGB ist, ist kein zusätzlicher Ausgleich zur Pflege der Natur und Landschaft erforderlich.

Desgleichen ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 auch der gesetzliche Baumschutz nach § 26a des Landesnaturschutzgesetzes nicht betroffen.

15. Umweltbericht:

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Nr. 15 war nach § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Auf der Grundlage des im Verfahren zur Anwendung gelangten § 13a BauGB unterlag der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 15 keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

Der trotzdem erarbeitete Umweltbericht verzeichnete keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist aufgrund vorgenannter Abhandlung und auf der zulässigen Anwendung des § 13a (4) BauGB auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 nicht erforderlich.

16. Graben II. Ordnung - Zi 11 -

Der Graben II. Ordnung - Zi 11 - ist ein im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 (westlicher Bereich) verrohrter Hauptvorflutgraben, der von Norden nach Süden zum Boden führt und dort einmündet.

Aus den unter Punkt 7 dieser Begründung angeführten Gründen ist der Rohrkanal in diesem Abschnitt in den kommunalen Bereich zu verlegen. Die neue Lage der Grabenverrohrung wurde

reich zu verlegen. Die neue Lage der Grabenverrohrung wurde in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit dem entsprechenden Planzeichen nach PlanzV 90 dargestellt.

17. Festsetzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung:

Für die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 nach § 9 (1) BauGB wurde das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung, jedoch nicht geschlossen, sondern als offenes Rechteck mit schwarzem Rand gewählt.

Der räumliche Geltungsbereich des Flächenausschnittes sowohl des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 als auch der der 1. Änderung überdecken sich bei der Darstellung der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 im Maßstab M. 1 : 500.

Im Teil A - Planzeichnung - der 1. Änderung ist der räumliche Geltungsbereich jedoch eindeutig dargestellt.

18. Besondere Hinweise:

- Arbeitsschutz und techn. Sicherheit

Die Detailpläne der Entwurfsunterlagen für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Behörde dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg - Vorpommern, Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten.

Mit dem Bauantrag werden das Bauprojekt incl. Baubeschreibung, der Lageplan, die Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten, die Darstellung der Technologie und die genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz eingereicht.

- Schutz des Aufnahmepunktfeldes des Liegenschafts- und Katasteramtes

Die Aufnahmepunkte des im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen aufgebauten Aufnahmepunktfeldes sind bei Arbeiten vor Ort zu schützen.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte und die Übersicht über die Festlegungsarten dieser Festpunkte sind als Anlage der Begründung beigelegt.

- Hinweise zu möglichen Kampfmitteln und Verkehrssicherungspflicht

Laut Sicherungs- und Ordnungsgesetz - SOG MV, §§ 68 ff, ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum.

Es ist für den Geltungsbereich nicht auszuschließen, dass Einzel- funde von Kampfmitteln auftreten können. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstätten derartiger Mittel erhält ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

- Hinweise zu Verhaltensweisen bei Arbeiten in der Nähe zu Gasleitungen der E.ON Hanse AG

Da sich im Planungsgebiet Niederdruckgasleitungen und Hausanschlüsse befinden sind die Hinweise der drei beiliegenden Hinweisblätter zu beachten.

- Hinweise zu Verhaltensweisen bei Arbeiten in der Nähe zu elektrischen Versorgungsanlagen

Bei der Durchführung von Bauvorhaben und bei der Vorhabenplanung sind die allgemeinen als Anlage beigefügten Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen und zu Baumpflanzungen zu beachten.

- Hinweise zum Verhaltensweisen bei Arbeiten in der Nähe zu Telekommunikationsanlagen

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass vorhandene Telekommunikationsanlagen nicht beschädigt werden. Daher sind vor Baubeginn erforderliche Abstimmungen mit der Deutschen Telekom AG vorzunehmen.

Seeheilbad Zingst, den 02.10.2008

.....
Der Bürgermeister der Gemeinde Seeheilbad Zingst

