

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

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 5688881

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel. 03831 203496
Fax 03831 203498

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

1. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 18 „Störtebekerstraße“

Ostseeheilbad Zingst



Begründung

Inhalt

1 Ziele und Grundlagen der Planung	2
1.1 Grundlagen	2
1.2 Ziele der Planung	2
1.3 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4 Schutzgebiete	3
2 Städtebauliche Planung	4
2.1 Planungskonzept	4
2.2 Erschließung	4
3 Auswirkungen	5
3.1 Abwägungsrelevante Belange	5
3.2 Natur und Umwelt	5

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

Die 1. vereinfachte Änderung erstreckt sich auf den gesamten, rund 10,22 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18, der die Bebauung der Störtebekerstraße sowie der angrenzenden Bereiche des Kurzen Weges, des Grünen Weges sowie des Nehmzowsgangs einschließlich der rückwärtig angrenzenden Grünflächen von Kurpark und Friedhof umfasst.

Für das Plangebiet der Änderung werden Änderungen nur in den Punkten 1.1 und 1.2 der textlichen Festsetzungen (Teil B) vorgenommen. Die Änderungen erstrecken sich auf

- die zulässige Überschreitung der GRZ für nicht raumhaltige Bauteile (nicht überdachte Terrassen) und Nebenanlagen (als Abweichung von § 19(4) BauNVO),
- die Präzisierung des Bezugspunkts Straßenbegrenzungslinie bei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Dachgauben.

Die übrigen textlichen Festsetzungen sowie die plangraphischen Festlegungen (Teil A) gelten ansonsten in der aktuellen Fassung unverändert fort. Angesichts unveränderter plangraphischer Festlegungen kann die Änderung als rein textliche Änderung erfolgen.

Die Änderung wirkt sich angesichts des geringen Umfangs nicht auf die Grundzüge der Planung aus, so dass es sich um eine vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 BauGB handelt. Gleichzeitig dient die Planung der Verbesserung der Nutzbarkeit und Bebaubarkeit im Innenbereich und wird wie der Ursprungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 qm Grundfläche wird nicht erreicht, die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB wird durch die Änderung nicht verändert.

1.2 Ziele der Planung

Mit der Änderung soll die Bebauung gerade kleinerer Grundstücke erleichtert werden, ohne dass das städtebauliche Ziel der Ursprungsplanung (aufgelockerte kleinteilige Bebauung) in



Frage gestellt würden. Zudem sollen die Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Dachgauben vereinfacht werden.

1.3 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 FNP vorgibt. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sind heute angesichts der Durchmischung mit Ferienhäusern und /-wohnungen in der Regel nicht mehr als solche anzusprechen, sondern wären als Sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ zu fassen. Auch die dargestellten Grünflächen entsprechen hinsichtlich ihrer Lage und Abgrenzung nicht mehr der Realität.

Der Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der fortgeschrittenen baulichen Entwicklung sowie der eingeschränkten Festsetzungstiefe (einfacher Bebauungsplan ohne Baugebietsfestsetzung) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 1. Änderung wirkt sich nicht auf die zulässigen Nutzungsarten aus, so dass die Aussagen des Ursprungsplans zur Ableitung aus dem FNP weiterhin zutreffen.

1.4 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘

Das Plangebiet liegt nach der Kartendarstellung vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ‚Boddenlandschaft‘ (LSG), das alle aus dem Nationalpark ‚Vorpommersche Boddenlandschaft‘ ausgesparten Flächen auf der Halbinsel Darß-Zingst umfasst. Gemäß § 2 (3) der Schutzgebietsverordnung sind von den Bestimmungen der Verordnung ausgenommen die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gem. § 34 BauGB.

150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Der nördliche Abschnitt des Plangebiets liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V. Im Küsten- und Gewässerschutzstreifen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies gilt nach § 29(2) Nr. 3 jedoch nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht.

Baudenkmale

Im Plangebiet sind gemäß Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern (Stand: Mai 2012) folgende Gebäude als Denkmale ausgewiesen:

Kirchweg	Gedenkstein ‚ertrunkene Seelen‘
Kirchweg	Kirche ‚St. Peter und Paul‘, mit Friedhof, mit Portal, Glockenstuhl, Glocke 1, Glocke 2
Störtebekerstraße 7	Wohnhaus



2 Städtebauliche Planung

2.1 Planungskonzept

Die Änderung erstreckt sich auf zwei Punkte der Textlichen Festsetzungen:

Punkt I.1: Überschreitung GRZ im Sinne des § 19(4) BauNVO

a) Terrassen mit Anbindung an das Wohngebäude sind als Bestandteil der Hauptanlage bei der GRZ-Berechnung entsprechend zu berücksichtigen. In der Vergangenheit wurde die Behandlung von Terrassen bei Wohngebäuden trotz eindeutiger Vorgaben jedoch unterschiedlich gehandhabt. Zudem kann die Vorgabe durch bauliche „Tricks“ leicht umgangen werden (z.B. indem ein Freisitz im Garten mit kleiner Trennung zum Wohngebäude angegeben wird).

Städtebaulich ist die Benachteiligung von Terrassen gegenüber sonstigen Nebenanlagen wie z.B. Stellplätzen oder die besagten Freisitze im Garten nicht nachvollziehbar, da es sich in allen Fällen um flächige Versiegelungen handelt. Um hier zu einer eindeutigen Vorgabe zu kommen, wird ergänzend eine Überschreitung für nicht überdachte Terrassen (nicht raumhaltig) aufgenommen mit der Maßgabe, dass die zulässige Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19(4) BauNVO eingehalten wird. Die ergänzende Regelung wirkt sich damit weder auf die sichtbaren Volumina noch auf die insgesamt auf den Grundstücken zulässige Versiegelung aus.

b) Die Standardregelung des § 19(4) BauNVO zur möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Nebenanlagen sieht eine prozentuale Überschreitungsmöglichkeit von 50% bezogen auf die ausgewiesene GRZ vor. Dies führt gerade bei einer aufgelockerten Bebauung mit geringer GRZ zu Schwierigkeiten, wenn z.B. die Gebäude mit großer Vorgartentiefe (und entsprechend langer Zuwegung) platziert werden sollen. Entsprechend des ländlichen Charakters gerade der aufgelockert bebauten Bereich entlang der Störtebekerstraße entsprechen zudem größere befestigte Hofflächen durchaus der historischen Bebauungsstruktur. Abweichend von § 19(4) BauNVO wird deshalb für Bereiche mit geringer GRZ eine erhöhte Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen einschließlich Stellplätze mit Zufahrten und Terrassen (s.o.) verankert. Dabei wird berücksichtigt, dass entsprechend der geringen Siedlungsdichte weiterhin mehr als 50% eines Baugrundstücks unversiegelt bleiben und gärtnerisch angelegt werden müssen.

Die Anhebung der Überschreitungsmöglichkeit im Sinne des § 19(4) BauNVO wirkt sich auf die Bauzonen 3 (38.117 qm mit GRZ 0,2) und Bauzone 4b (1.465 qm mit GRZ 0,2) aus und damit auf rund 42% des Geltungsbereichs. Die mögliche Versiegelung nimmt um bis zu 3.958 qm zu.

Punkt 1.2: Definition Straßenbegrenzungslinie

In der Planzeichnung wurden Straßenbegrenzungslinien nur bei Straßenverkehrsflächen ausgewiesen, nicht jedoch bei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z.B. Verkehrsberuhigte Bereiche).

Um auch bei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einen rechtseindeutigen Bezugspunkt zu erhalten, wird eine sinngemäße textliche Festsetzung ergänzt. Demnach ist nicht die tatsächlich gebaute (befestigte) Wegefläche, sondern die gemeinsame Grundstücksgrenze von Verkehrsfläche und Baugrundstück maßgeblich.

Zudem werden die Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Dachgauben vereinfacht, indem die bisher detaillierten Regelungen zu einzuhaltenden Abständen zu den Seitenkanten der jeweiligen Dachfläche gestrichen werden. Die Beschränkung auf $\frac{1}{4}$ der Länge der Dachfläche in Zusammenhang mit der Vollgeschossregelung der LBauOM-V wird als ausreichend erachtet, um eine grobe Verunstaltung durch Dachgauben auszuschließen.

2.2 Erschließung

Der Bereich ist erschlossen und bebaut. Die Änderung wirkt sich nicht auf die Anforderungen an die Erschließung aus.



3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Neben den unter Punkt 1.2 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die privaten Belange zu berücksichtigen. Die Gemeinde ist gehalten, städtebaulich begründete Einschränkungen der Baufreiheit hinsichtlich hinderlicher Auswirkungen für die privaten Bauherren zu minimieren, soweit die städtebauliche Zielstellung nicht entgegensteht.

3.2 Natur und Umwelt

Die Änderung erstreckt sich auf einen erschlossenen, bebauten Bereich im Innenbereich nach § 30 BauGB, so dass die Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Die ausgewiesene GRZ sowie die Festlegung zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht geändert. Aus der Modifizierung der Überschreitungsmöglichkeiten im Sinne des § 19(4) BauNVO resultiert jedoch eine moderate Zunahme der Versiegelung, die zudem auf eher dünn bebaute Bereiche (geringe GRZ) beschränkt bleibt. Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften wirkt sich nicht auf umweltrelevante Belange aus.

- *Anlagebedingt* ist durch die Änderung eine moderate Zunahme der versiegelten Flächen zu erwarten. Betroffen sind 39.582 qm Baugrundstücke mit einer GRZ von 0,2, deren zulässige Überschreitung im Sinne des § 19(4) BauNVO von einer GRZ von bisher 0,3 auf 0,4 angehoben wird; folglich steigt die mögliche Versiegelung um 3.958 qm (entspricht 23%).
- *Betriebsbedingte* Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da sich die Änderung nicht auf die Größe der zulässigen Gebäude auswirkt.
- *Baubedingt* sind durch die Änderung keine Auswirkungen gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans zu erwarten.

Bei Planungen nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da durch die Änderung keine erheblichen Auswirkungen bewirkt werden, ist nicht zu befürchten, dass sich die Änderung erheblich auf die Schutzziele der Natura 2000-Gebiete auswirken können.

Ostseeheilbad Zingst
Januar 2014