



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, Frankendamm 5 Tel. 03831 203496 Fax 03831 203498

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

2. Änderung des Einfachen Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften

Nr. 18 "Störtebekerstraße" Ostseeheilbad Zingst

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

SE OSTSFEHEILS OST

www.stadt-landschaft-region.de



Satzung

über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.18 "Störtebekerstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBI. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20. 40. 20. 40. folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 "Störtebekerstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans in der Ursprungsfassung bzw. der Fassung der 1. Änderung bleiben unverändert gültig.



2. Änderung des Einfachen Bebauungsplans Nr. 18 "Störtebekerstraße" Gemeinde Zingst

Begründung

Inhalt

1	1 Ziele und Grundlagen der Planung3								
		Grundlagen							
		Ziele der Planung							
		Ableitung aus dem Flächennutzungsplan							
		Schutzgebiete							
	Städtebauliche Planung								
	2.1	Planungskonzept	. 6						
	2.2	Erschließung	. 6						
3 Auswirkung		swirkungen	. 6						
	3.1	Natur und Umwelt	. 6						

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

Die 2. Änderung erstreckt sich auf zwei kleine Teilflächen des insgesamt rund 10,22 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18.

Die Teilflächen umfassen

- einen Bereich von 4.712 qm im Nordosten mit den Flst. 16/9, 16/8, 16/7, 13/2, 13/3, 13/1, 16/6, 14 teilw.) der Flur 3 sowie Flst. 362/6, 362/3, 365/1, 365/2, 365/3, 362/4, 362/5 der Flur 4, Gemarkung Zingst (Teilfläche Nord); geändert werden
 - die überbaubare Grundstücksfläche,
 - die Abgrenzung zwischen Bauzone 4a und Bauzone 3,
 - die Abgrenzung der Verkehrsflächen am Kurzen Weg, die überbaubare Grundstücksfläche wird angepasst,
- einen Bereich von 4,.432 qm im Südwesten mit den Flst. 80/2, 83, 329, 333 (teilw.), 88 (teilw.), 332 (teilw.), 331 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Zingst (Teilfläche Süd); geändert werden
 - die überbaubare Grundstücksfläche,
 - die Abgrenzung der Grünfläche; die Darstellung des Baugrundstücks sowie des Grabenschutzstreifens werden angepasst.

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) bleiben unverändert in der jeweils jüngsten Fassung gültig.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans; für die Änderungsbereiche wird das Kataster zum Stand März 2016 aktualisiert.

1.2 Ziele der Planung

Mit der Änderung soll die Bebauung erleichtert werden, ohne dass das städtebauliche Ziel der Ursprungsplanung (aufgelockerte kleinteilige Bebauung) in Frage gestellt würden. Durch Begradigung der Baugrenzen sowie Zurücknahme der Grünfläche wird eine Nachverdichtung ermöglicht.

www.stadt-landschaft-region.de

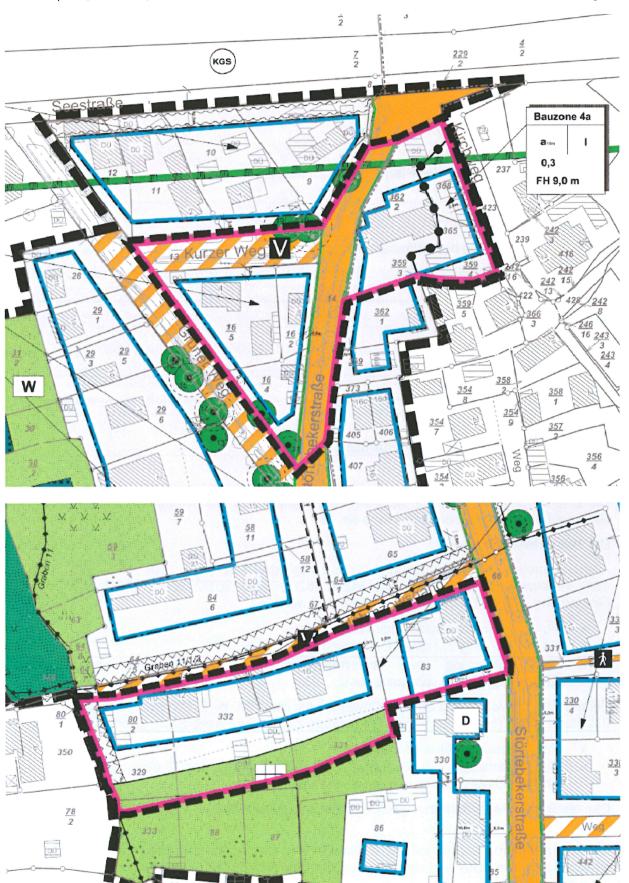


Abbildung 1 Ausschnitte Ursprungsplan mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche Nord (oben) und Süd (unten)

In der Teilfläche Nord wurden zum Einen für den Straßenbau nicht benötigte Teilflächen des früheren Straßengrundstücks an die Anlieger veräußert, zum Anderen wurde die irreguläre

www.stadt-landschaft-region.de

Altbebauung (Störtebekerstraße 17) abgerissen und das Grundstück durch die Eigentümer in West-Ost-Richtung geteilt. In beiden Fällen soll die Darstellung an den neuen Bestand angepasst und damit aktualisiert werden.

In der Teilfläche Süd soll die Abgrenzung zwischen Bauland und Garten entsprechend der bestehenden, baulich geprägten Fläche (rückwärtige Schuppen) korrigiert werden. Gleichzeitig wird das Baufenster überarbeitet, wobei eine einheitliche Bautiefe angestrebt wird.

Die Änderung wirkt sich angesichts des geringen Umfangs nicht auf die Grundzüge der Planung aus. Sie 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 insgesamt nicht erheblich verändert. Mit der 2. Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB liegen nicht vor.

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 2. 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 und auch der Teilfläche Nord 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.

www.stadt-landschaft-region.de

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

Die Denkmale liegen sämtlich außerhalb der beiden von der Änderung betroffenen Teilflächen.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Planungskonzept

Die Änderung erstreckt sich auf zwei Teilflächen:

Teilfläche Nord:

Die Änderung dient der Anpassung an einen veränderten Ausgangszustand.

Nach Abriss des Altgebäudes Störtebekerstraße 17 besteht keine Veranlassung mehr für die irregulär gestufte Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Stattdessen sind die für die Umgebung geltenden Regelungen (einheitliche Vorgartentiefe) sinngemäß zu übertragen. Entsprechend der von den Eigentümern vorgenommenen Teilung wird die Abgrenzung der Bauzonen geändert; die Bauzone 4a wird auf das Eckgrundstück Seestraße / Störtebekerstraße / Kirchweg bezogen. Die Ecksituation als Eingang in die Störtebekerstraße erfährt damit eine angemessene Aufwertung.

Mit dem Verkauf früherer Straßenflächen durch die Gemeinde im Bereich des Kurzen Weges an private Anlieger müssen die Flächen korrigiert und die darauf aufbauenden Festlegungen (z.B. straßenseitige Baugrenze) den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Teilfläche Süd:

Die durch die Grünflächenausweisung vorgegebene Tiefe des Baulands wird von 26,5 m auf 36 m vergrößert, so dass die bestehenden Nebengebäude nicht mehr in der Grünfläche liegen. Die Berücksichtigung des baulich vorgeprägten Bereichs ist auch angesichts der insgesamt geringen zulässigen baulichen Dichte (GRZ 0,2) gerechtfertigt und erleichtert die angemessene bauliche Nutzung der Grundstücke.

Dabei wird eine Durchgängigkeit entlang der Straße sowie einheitliche Tiefe sowohl für das Baufenster als auch den bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche anzurechnenden Grundstücksteil angestrebt.

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 Natur und Umwelt

Die Änderung erstreckt sich auf einen erschlossenen, bebauten Bereich im Siedlungsbereich mit Innenbereichsqualität 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 wird nicht geändert. Aus der Vergrößerung der

www.stadt-landschaft-region.de

zugrunde zulegenden Grundstücksfläche um 800 qm (Teilfläche Süd) resultiert jedoch eine moderate Zunahme der Bebauung um 160 qm.

- Anlagebedingt ist durch die Änderung eine moderate Zunahme der Bebauung um 160 qm bzw. der versiegelten Flächen um 320 qm zu erwarten.
- Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da sich die Änderung nicht auf den Charakter des Baugebiets 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 Juli 2016

			er i ja
			C