

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEHEILBAD ZINGST

über die 1.Ergänzung Einfacher Bebauungsplan Nr. 37 "Wohnraumsicherung Siedlung am Goetheplatz, Jordanstraße und Am Ende" nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ~~16.11.2023~~ folgende Satzung über die 1.Ergänzung des einfachen Bebauungsplans Nr. 37 "Wohnraumsicherung Siedlung am Goetheplatz, Jordanstraße und Am Ende" nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

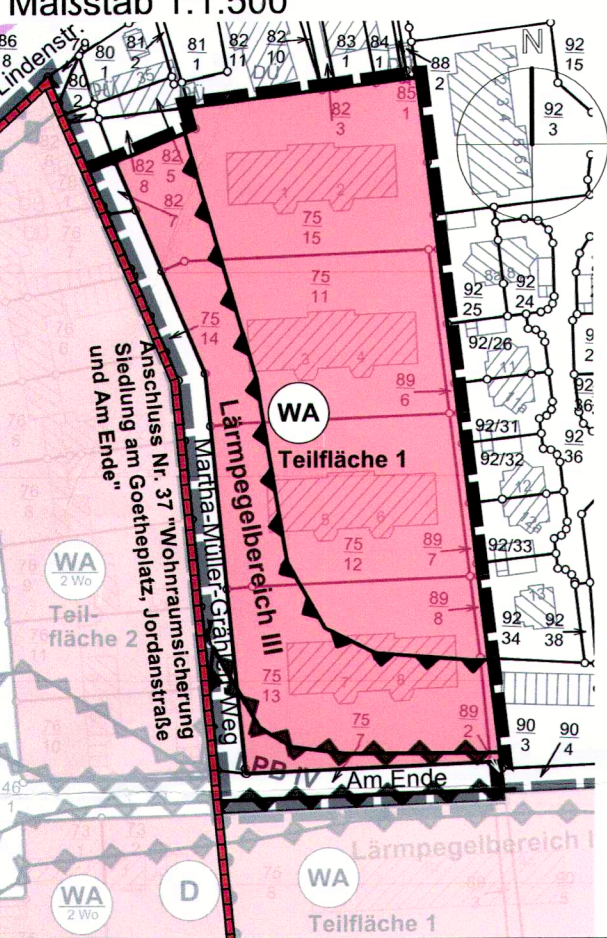
Ostseeheilbad Zingst 1.Ergänzung Einfacher Bebauungsplan nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht Nr. 37 "Wohnraumsicherung Siedlung am Goetheplatz, Jordanstraße und Am Ende"

Satzung

Fassung vom 17.10.2022, Stand 17.10.2023

Maßstab 1:1500

PLANZEICHNUNG (TEIL A) Maßstab 1:1.500



PLANZEICHENER- KLÄRUNG gemäß PlanZV

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier: Lärmpegelbereiche (LPB)
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - nachrichtlich außerhalb angrenzend an den Geltungsbereich der ersten Ergänzung: STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ** (§ 9 Abs. 6. BauGB)
 - GESAMTANLAGEN**, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Denkmalbereich

II.2) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In Teilbereichen des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 für den anzusetzenden Verkehrslärm überschritten. Für Außen-bauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume) sind somit erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.
1. Bei der Neuerrichtung oder wesentlichen baulichen Änderung bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III, IV und V des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen der DIN 4109 an das Bau-Schalldämm-Maß der nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen eingehalten werden. Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges ergibt sich aus der Gleichung 6 der DIN 4109 Blatt1: R'w,ges = La - KRaumart. Dabei ist **KRaumart = 30 dB** für Aufenthaltsbereiche in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches und **KRaumart = 35 dB** für Büroräume und Ähnliches. La ist der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 Blatt 2. Dieser ist anzusetzen mit:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
III	65
IV	70
V	75

Für die straßenabgewandte Gebäudeseite darf auf der Teilfläche 1 des Bebauungsplanes das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung um 10 dB gemindert werden. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.
2. In dem Lärmpegelbereich V sind Schlafräume zwingend auf der straßenabgewandten Gebäudeseite einzurichten oder schallgeschützte Lüftungssysteme vorzusehen.

II) Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB (II.1-II.9) und Hinweise (II.10-II.11)

- II.1) Denkmalbereich „Siedlung am Goetheplatz“**
Im Geltungsbereich der Verordnung über den Denkmalbereich „Siedlung am Goetheplatz“ bedürfen Maßnahmen, die in den Schutzgegenstand (Grundriss und Erscheinungsbild) eingreifen, nach § 4 der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.
II.2) Gemeindliche Satzungen.
Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- **Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes).**
- **Stellplatzsatzung** (2. Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über die Beschaffenheit, Größe und Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und notwendige Abstellplätze für Fahrräder sowie über die finanziellen Ablösungsbeträge der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge)

II.3) Hochwasserrisiko (§ 73 Abs.1 Satz 1 WHG)
Angeichts der geringen Höhenlage von nur wenig über 1,0 m NHN gilt der Siedlungsbereich als Risikogebiet (DEMV_RG_965_CW „Küstengebiet Ost“). Für den Bereich der Ortslage Zingst ist gemäß Richtlinie 2- 5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste anzusetzen. Diesem BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde. Jedoch hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem „LAWA Klimawandel-Bericht 2020“ zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg zu beachten ist.

II.4) DIN-Vorschriften
Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

II.5) Gemeindliches Einzelhandelskonzept
Die Zingster Liste „Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente“ kann im Geoportal der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst unter <https://www.gemeinde-zingst.de/buergerservice/geodaten> aufgerufen werden.

II.6) Grundwasserbenutzungen
Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen u. U. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Planunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Alle Erdaufschlüsse, bspw. für Baugrunduntersuchungen oder Erdwärmesonden, sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen.

II.7) Oberirdische Gewässer
Gemäß § 82 LWaG ist „die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung wasserrechtlich zulassungsfreier baulicher Anlagen an, in, über und unter oberirdischen Gewässern ... rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar erschwert wird.“

II.8) Wassergefährdenden Stoffen
Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG, der AwSV und des § 20 LWaG. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Die Neuerrichtung und der Rückbau von Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.

II.9) Hochwasserrisikogebiet
Das Vorhaben liegt in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der § 78b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen.

II.10) Außer-Kraft-Treten bisheriger Vorschriften
Im Geltungsbereich dieses Textbebauungsplans treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 „Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“ außer Kraft.

II.11) Schallschutz
In den Lärmpegelbereichen III und IV wird empfohlen, Schlafräume vorzugsweise durch eine geeignete Grundrissgestaltung auf der straßenabgewandten Gebäudeseite einzurichten oder schallgeschützte Lüftungseinrichtungen zur Minderung der Immissionsbelastung vorzusehen. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) vorzugsweise auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude einzurichten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplans Nr.37 "Wohnraumsicherung Siedlung am Goetheplatz, Jordanstraße und Am Ende" gelten fort und werden ohne Festsetzungen für die Teilfläche 2 für die 1.Ergänzung ungeändert übernommen.

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

- I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
I.1.1) "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO
Abweichend von § 4 Abs. 2, 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (§ 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO):
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienhäuser / -wohnungen (vgl. § 13a BauNVO).
Ausnahmsweise können entgegen Satz 1 zugelassen werden:
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 30 m² („Zingster Strandladen“),
- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Dienstleistungs-, Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10% der mit dem Betriebsgebäude überbauten Flächen als Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben bzw. nicht mehr als 30 m² Verkaufsfläche aufweisen ("Annexhandel")

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.07.2022. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2022 ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG mit Schreiben vom 25.07.2022 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 11.04.2023 bis einschließlich zum 10.05.2023 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im „Zingster Strandboten“ am 03.04.2023.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.07.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.08.2023 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung mit einem Schallimmissionsgutachten und den DIN-Normen haben in der Zeit vom 15.08.2023 bis einschließlich zum 14.09.2023 während folgender Zeiten
- montags 8:00 Uhr 12:00 Uhr und 13:00 Uhr 16:00 Uhr
- dienstags 8:00 Uhr 12:00 Uhr und 13:00 Uhr 18:00 Uhr
- mittwochs 8:00 Uhr 12:00 Uhr und 13:00 Uhr 16:00 Uhr
- donnerstags 8:00 Uhr 12:00 Uhr und 13:00 Uhr 16:00 Uhr
- freitags 8:00 Uhr 12:00 Uhr
in der Gemeindeverwaltung Zingst, - Bau- und Liegenschaftsamt -, Hanshäger Straße 1, 18374 Zingst gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sowie im zentralen Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 07.08.2023 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.

7.) Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ~~16.11.2023~~ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8.) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 07.11.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Barth, den 15.11.2023



ObVI Zeh

9.) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am ~~16.11.2023~~ von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom ~~16.11.2023~~ gebilligt.

10.) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Zingst, den ~~17.11.2023~~



Bürgermeister

11.) Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ~~04.12.2023~~ im „Zingster Strandboten“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschens von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde ebenfalls hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des ~~04.12.2023~~ in Kraft getreten.

Zingst, den ~~05.12.2023~~



Bürgermeister

