
A. Kuhn
A. Kuhn
Bürgermeister



Gemeinde Seeheilbad Zingst
Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet „Blaues Wunder“

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung

Bearbeitungsstand:

27.10.2006

01. Aufstellbeschluss:

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Wohngebiet „Blaues Wunder“ der Gemeinde Seeheilbad Zingst erfolgt auf der Grundlage des Aufstellbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.07.2006 gemäß der §§ 1 (8), 2 (1) und 13 BauGB.

Die Aufstellung der 1. Änderung fußt auf das Baugesetz - buch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I s. 2141, 1998 I, S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359).

02. Allgemeine Erläuterungen:

Die Gemeinden Seeheilbad Zingst ist im Nordosten des Landkreises Nordvorpommern auf der Halbinsel Zingst gelegen. Sie hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt ca. 3200 Einwohner.

Aufgrund eine Aufstellbeschlusses vom 24.02.2000 wurde in den folgenden Jahren ein verbindlicher Bauleitplan - der Bebauungsplan Nr. 6 - Wohngebiet „Blaues Wunder“ erarbeitet. Er wurde mit Datum vom 15.12.2006 rechtskräftig.

Planungsziel dieses Bebauungsplanes war die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von 23 Eigenheimen und die Erstellung der zum Teil seinerzeit noch fehlenden stadt und verkehrstechnischen Erschließung für das künftige Baugebiet.

Die Hochbauten befinden sich zurzeit in der Realisierung bzw. sind zu einem großen Teil schon abgeschlossen.

Die stadt - und verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes „Blaues Wunder“ ist baulich fertig gestellt.

02. Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet befindet sich in südöstlicher Randlage des Hauptortes Zingst und schließt mit seiner südlichen Grenze an einen vorhandenen Boddendeich an.

Das im Zuge des 1. Änderungsverfahrens zu beplanende Gebiet wird eingegrenzt:

- im Norden durch die Jordanstraße,

- im Osten durch Wiesenflächen und die Straße Hägerende,
- im Süden durch den Boddendeich
- im Westen durch Wiesenflächen, die in der weiteren Umgebung an das Hotel Marks ihren Anschluß haben.

03. Anlaß der 1. vereinfachten Änderung:

Seitdem auf der Grundlage des Verkaufes von Baugrundstücken und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 von den neuen Grundstückseigentümern Wohnhäuser errichtet und verschiedene auch bereits bewohnt werden, ist durch die tägliche Nutzung der Bedarf an bestimmten zusätzlichen für das Wohnen erforderliche Funktionen erkennbar geworden.

Entgegen der Festsetzung des Punktes 2.5, daß tragende Außen- und Innenwandkonstruktionen ohne Ausnahme nur aus nichtbrennbaren Baustoffen hergestellt werden dürfen, wurden wiederholt inhaltlich andere Anträge (z.B. aus Ständerbauweisen) gestellt.

Die Gemeindevertretung hat sich aufgrund wiederholter Anträge und Anfragen dort wohnender Bürger mit den betreffenden Sachverhalten befasst. Dem Bedarf nach zusätzlichen „Wohnnebenfunktionen“, anderen Baukonstruktionen, einer anderen Baukörpergestaltung im Dachbereich der Carports bzw. Garagen und hochwertigen Freiflächengestaltung kann durch die Gemeindevertretung inhaltlich gefolgt werden.

Deshalb soll im Zuge der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Rahmen für ein Entgegenkommen entsprechend der verständlichen Bedürfnisse der vorhandenen und künftigen Bauherren geschaffen werden. Außerdem soll das Baurecht für die Errichtung einer Werbeanlage, mit der eine Hinweiswirkung auf das in der Nachbarschaft befindlichen, etwas versteckt gelegenen Gewerbegebiet erreicht werden soll.

04. Inhalt der 1. vereinfachten Änderung:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll es den bauwilligen Bürgern ermöglicht werden, für das Woh-

nen notwendige Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO wie Teppichklopfstangen, Kleinkinderspielplätze u. ä. (siehe Punkt 1.2.4 des Teil B) zu ermöglichen.

Sie waren bis dato ausgeschlossen.

Wegen der Hochwertigkeit des Wohngebietes und der da - im Zusammenhang stehenden möglichen Belästigungen soll keine Kleintierhaltung ermöglicht werden.

Durch die 1. vereinfachte Änderung soll weiterhin die Lage dieser Nebenanlagen aus Sicht der guten Grundstücksge - staltung festgeschrieben werden.

Da alle Grundstücke durch Versorgungsmedien erschlos - sen sind, sollen keine weiteren individuellen Versorgungs - anlagen (Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO), auch aus der Sicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, (siehe dazu Punkt 1.2.4 des Teil B) ermöglicht werden. Desweiteren sollen künftig einheitliche Dachausführungen für Garagen, Carports und Nebengebäude gelten (siehe da - zu Punkt 2.8 des Teil B).

Um private Stellplätze, Fahrbereiche und die Fußwege hochwertiger als mit einer wassergebundenen Decke aus - führen zu können und somit gleichzeitig den Pflegeauf - wand zu verringern, sollen künftig die vor genannten Flä - chen mit wasserdurchlässigem Rasenfugenpflaster ausge - führt werden dürfen (siehe dazu Punkt 3.1.6 und 3.2.1 des Teiles B).

Die rechtskräftige Festsetzung des Punktes 2.5, dass tragen de Außen - und Innenwandkonstruktionen ohne Ausnahme nur aus nichtbrennbaren Baustoffen hergestellt werden dür - fen, resultierte aus bestimmten Notwendigkeiten des Brand - schutzes. Da jedoch außer massiven Baukonstruktionen auch andere Konstruktionen über die erforderlichen gesetz - lichen Klassifikations - stufen verfügen, besteht keine Veranlass - ung zu der Festsetz - ung des Punktes 2.5. Satz 2 soll ersatz - los entfallen.

Durch einen zusätzlichem Punkt - dem Punkt 2.9 - des Teil B - Text - soll die Zulässigkeit einer Werbeanlage, die auf das in östlicher Richtung gelegene Gewerbegebiet hin - weist, ermöglicht werden.

05. Gesetzliche Grundlagen des Verfahrens:

Durch die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 6 werden die Grundzüge der rechtskräftigen Pläne nicht berührt.

Die Zulässigkeit von Änderungen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 13 (1) 1 BauGB unterliegen, ist nicht gegeben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 13 (1) 2 BauGB bestehen nicht.

Daher wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, das einfache Verfahren nach § 13 (1) BauGB anzuwenden, gemacht.


A. Kuhn
Der Bürgermeister
der Gemeinde Seeheilbad Zingst

