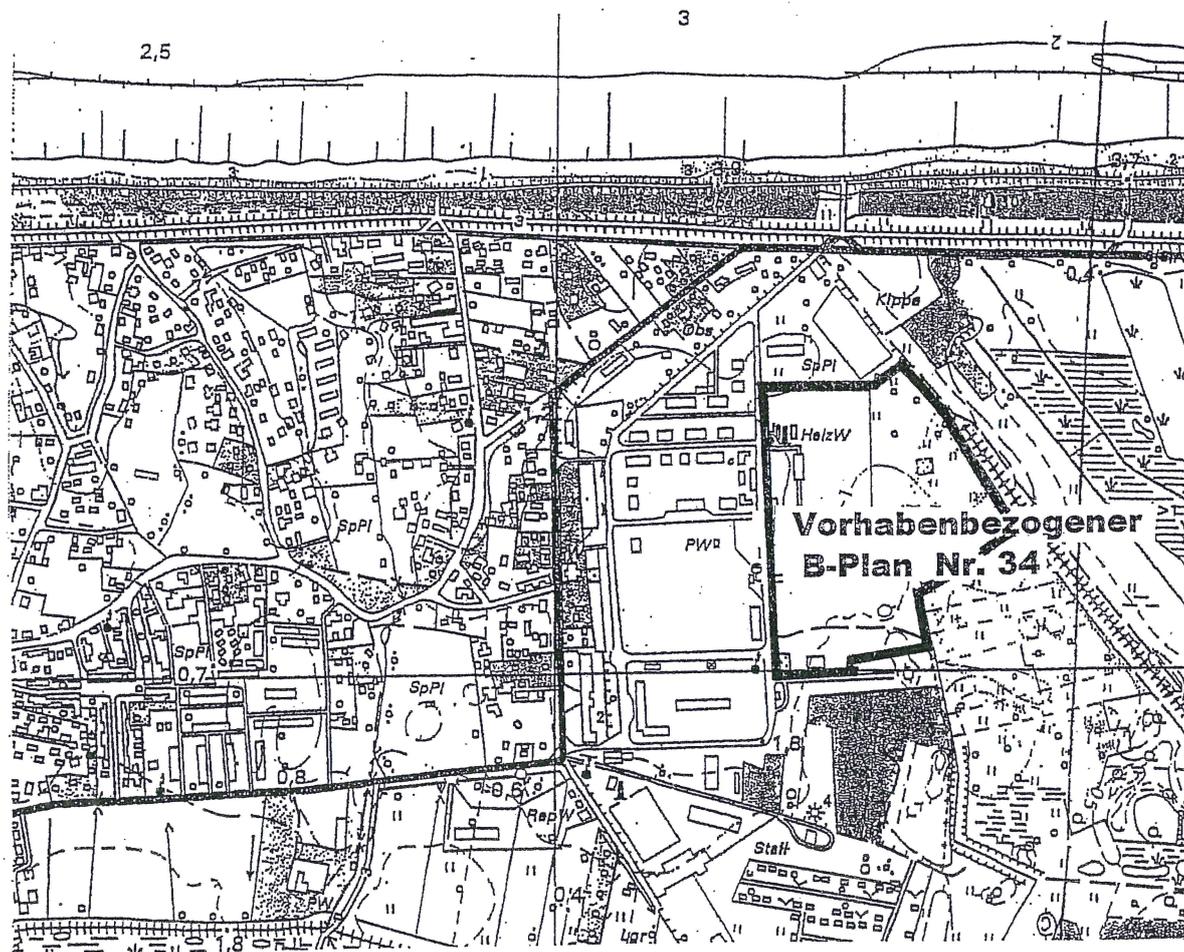


Begründung

zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34
für das Vorhaben

"Caravan- und Campingplatz Alte Straminke"
der Gemeinde Seeheilbad Zingst



Gemeinde Seeheilbad Zingst, Landkreis Nordvorpommern

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34
"Caravan- und Campingplatz Alte Straminke"

Vorhabenträger: Ennen und Ennen GbR
Lindenstraße 30
18374 Ostseebad Zingst

Stand Juli 2003

A. Kuhn
A. Kuhn
Bürgermeister



Begründung

zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34
für das Vorhaben

"Caravan- und Campingplatz Alte Straminke" der Gemeinde Seeheilbad Zingst

Allgemeines

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Seeheilbad Zingst wurde am 19.07.2002 bekannt gemacht und somit rechtskräftig.

Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes und im Rahmen des Durchführungsvertrages realisiert.

Mit der Inbetriebnahme des Caravan- und Campingplatzes und der damit verbundenen Einstellung von 34 Arbeitskräften stellte sich heraus, dass es für die 14 Mitarbeiterwohnungen keinen Bedarf gibt.

Mit Schreiben vom 05.06.2005 stellte der Vorhabenträger bei der Gemeinde den Antrag, die 14 Mitarbeiterwohnungen in Ferienwohnungen umzunutzen, mit der Bitte, das dafür erforderliche Planänderungsverfahren einzuleiten.

Das Planänderungsverfahren ist erforderlich, da gemäß §30 Abs.2 BauGB die vorgesehene Nutzungsänderung in Ferienwohnungen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 widerspricht.

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst hat gemäß §12 Abs. 2 BauGB den Antrag auf Einleitung des Planänderungsverfahrens entsprochen und am ~~25.06.2003~~ 03.07.2003 einen entsprechenden Beschluss gefasst.

Die Planänderung erfolgt in nachstehenden textlichen Festsetzungen.

1. In der Festsetzung des Textes Teil B Nr.1,2,7 unter „1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung“ wird die

Festsetzung „14 Wohnungen für Mitarbeiter,“ durch „14 Ferienwohnungen“ ersetzt.

Die vorstehende Nutzungsänderung steht nicht im Widerspruch zur festgesetzten Zweckbestimmung für den Plangeltungsbe- reich. Die Ferienwohnungen dienen ebenfalls zu Zwecken der Erholung und werden touristisch genutzt.

Die Anzahl der Ferienwohnungen nimmt sich gegenüber der Cam- pingplatzkapazität verschwindend gering aus, so dass mit der geplanten Nutzungsänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Daraus ergibt sich auch für die Gemeinde gemäß §13 BauGB, das vereinfachte Planverfahren anzuwenden.

Die geplante Nutzungsänderung verursacht keine zusätzlichen Auswirkungen zu den Ergebnissen der Umweltverträglichkeits- studie zum Raumordnungsverfahren, welches im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34 durchgeführt wurde. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die geplante Nutzungsänderung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widerspricht.

Dem Planungsgrundsatz zur Sicherung einer nachhaltigen städ- tebaulichen Entwicklung wird ebenfalls entsprochen. Die 14 Wohnungen wurden durch Um- und Ausbau in den vorhandenen Ge- bäuden 1 und 3 geschaffen. Der vorhandenen Gebäudekubatur wurde dadurch eine sinnvolle Nutzung gegeben.

2. Es wird festgesetzt, dass in der Grundrisszeichnung des Ge- bäudes 3 das Wort „Betriebswohnung“ aus den 4 Wohnungen zu streichen ist. Ein neuer Eintrag ist nicht erforderlich.
3. In der Liste der Nutzungen sind für die Gebäude folgende Änderungen vorzunehmen:

Gebäude 1 - Empfangsgebäude:

Hier ist für die Nr. 14, 15 und 16 die Nutzung „Wohnungen für Saisonkräfte“ durch „Ferienwohnungen“ zu ersetzen.

Gebäude 3 - Wohngebäude:

Hier ist für die Nr. 4, 5 und 6 die Nutzung „Wohnungen für Saisonkräfte“ durch „Ferienwohnungen“ zu ersetzen.

Die Erschließung der Ferienwohnungen ist gesichert. Die Ver- und Entsorgungsanlagen wurden gebaut und sind funktionstüchtig.

Bezüglich der verkehrstechnischen Erschließung ergeben sich keine neuen Anforderungen. Die erforderlichen Stellplätze für die PKW stehen zur Verfügung.

Die Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen bedürfen durch die Nutzungsänderungen keiner neuen Beurteilung.

Die geschätzten Baukosten ändern sich durch die Nutzungsänderung nicht.

Der Gemeinde entstehen keine Unkosten.

Der vorhandene Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird vor dem Beschluss der Änderungssatzung ebenfalls geändert.

Seeheilbad Zinst, den


Kuhn
Bürgermeister

