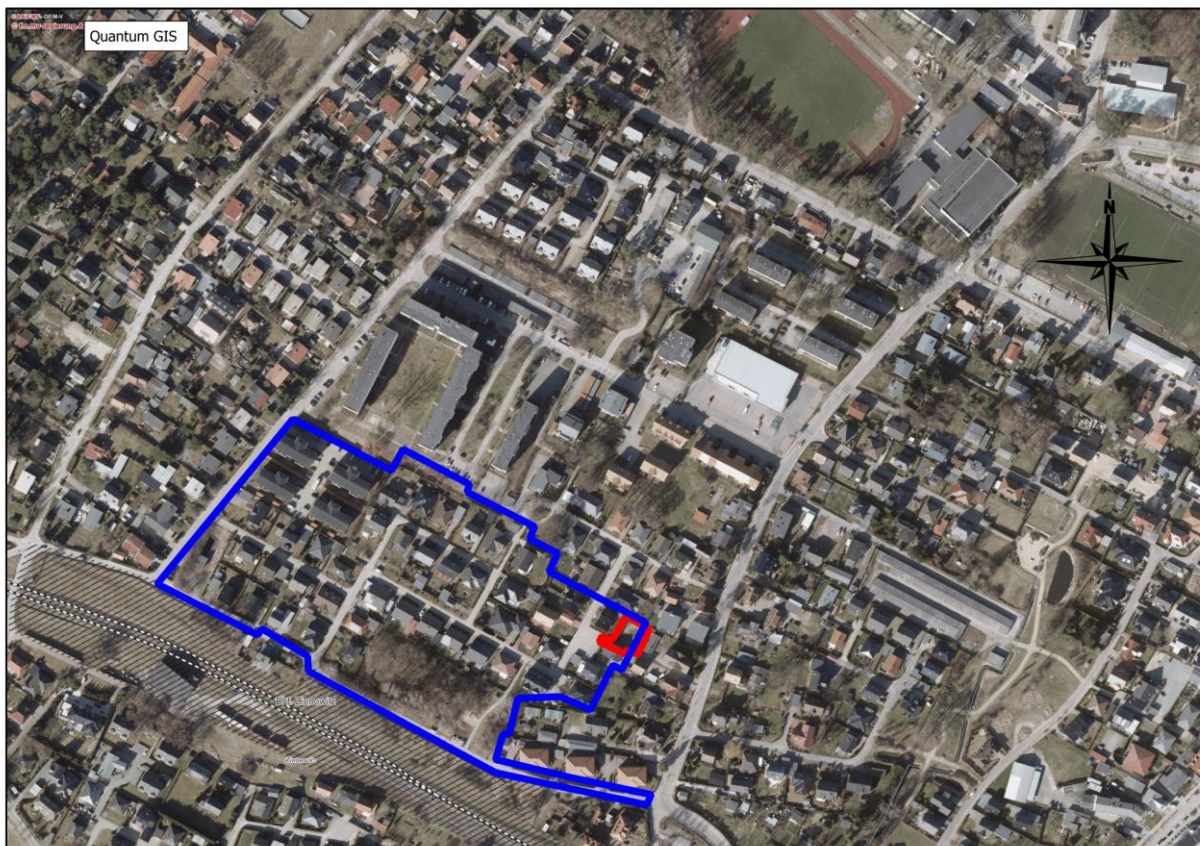


**GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ  
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

# **B E G R Ü N D U N G**

**ZUR  
2. Änderung und 2. Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 16  
„Wohnbebauung am Erlengrund“  
zwischen Wiesenweg, Straße „Am Erlengrund“, Wohnbebauung am  
Salzhorstweg und Straße „Am Bahnhof“**



## **ENTWURFSFASSUNG VON 04-2018**

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB , der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1. Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Ergänzung</b>	<b>3 - 4</b>
<b>2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung</b>	<b>4 - 5</b>
<b>3. Rechtsgrundlagen und gewähltes Planverfahren</b>	<b>5 - 7</b>
<b>4. Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen</b>	<b>7 - 9</b>
<b>5. Beschreibung und Begründung des Planinhaltes</b>	<b>9 - 14</b>
<b>5.1 Planzeichnung (Teil A)</b>	<b>9 - 11</b>
<b>5.2 Text (Teil B) und Nutzungsschablone</b>	<b>11 - 14</b>
<b>6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>14</b>

## 1. Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Ergänzung

### Geltungsbereich der 2. Änderung:

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	13
Flurstücke	92/6 und 86/22 teilweise

### Geltungsbereich der 2. Ergänzung:

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	13
Flurstück	92/8

Das Bebauungsplangebiet Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ befindet sich nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck. Es wird im Norden durch das Neubaugebiet „Am Erlengrund“, im Osten durch die Wohnbebauung am Salzhorstweg, im Süden durch die Straße „Am Bahnhof“ und im Westen durch den Wiesenweg begrenzt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern nur die o. g. Flurstücke.

- **Eigentumsverhältnisse**

Die betroffenen Flurstücke sind Privateigentum.

- **Größe des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 477 m<sup>2</sup>.

- **Bestandssituation**

Das Plangebiet ist von der Straße Am Eichenring über eine geschotterte Zufahrt erreichbar. Es ist im Norden durch eine Heckenpflanzung aus Kirschlorbeer, im Osten durch ein aufgelassenes Gebäude, im Süden von einem Gehweg mit anschließender Wohnbebauung sowie im Westen durch einen Zaun mit Sichtschutzvorrichtung begrenzt.

Das Plangebiet selbst weist im Anschluss an die geschotterte Zuwegung Rasenflächen auf, die als siedlungstypische Vegetationen nur eine untergeordnete naturschutzfachliche Bedeutung haben. In nördlicher Richtung nimmt der Anteil an ruderalen Vegetationen zu, die sich im Zuge der jahrelangen Auflassung ungehindert entwickeln konnten. Neben einigen Gehölzinitialen, bei denen es sich vorrangig um Siedlungsgehölze handelt, kommen ruderale Hochstauden, wie Beifuß, Goldrute, Nachtkerze, Ampfer, u. a. Pflanzenarten vor.

Im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich verdichtete sowie mit Fundamenten und Betonplatten versiegelte Bodenbereiche. Hier wurden auch flächenhafte Ablagerungen von Gartenabfällen und Bauteilen sichtbar, die bereits von ruderalen Vegetationen überformt sind.

Das Plangebiet weist keine Baumbestände auf. Auch gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangeltungsbereich nicht vor.



Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute innerörtliche Fläche, die aufgrund der jahrelangen Auflassung von ruderalen Hochstaudenfluren gekennzeichnet ist. Lediglich im Anschluss an den Erschließungsweg kommen Rasenvegetationen vor, die aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung sind.

## 2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung

**Anlass** für die Aufstellung der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist der Antrag des Grundstückseigentümers der Flurstücke 92/6 und 92/8 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung des Grundstückes mit einem Wohngebäude.

Eine Teilfläche aus Flurstück 86/22 wird in den Geltungsbereich einbezogen, um das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 92/6 und 92/8 zu regeln.

**Ziel** der Planung ist es, eine kleinteilige Standortreserve für die Umsetzung eines zusätzlichen Wohngebäudes zu erschließen.

Die Gemeinde Zinnowitz unterstützt das Vorhaben, da damit eine Nachverdichtung bestehender Bebauungsstrukturen bewirkt wird, welche jedoch die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht berührt.

Der wesentliche **Inhalt** der Aufstellung der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 besteht darin, das für das Plangebiet festgesetzte Baufeld örtlich zu verschieben bzw. zu erweitern, um darin das geplante Wohngebäude errichten zu können.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden an das städtebauliche Planziel angepasst und berücksichtigen die aktuelle Bestandssituation.

Die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone werden entsprechend der Ursprungssatzung übernommen.

Wo dies erforderlich ist, werden Präzisierungen gemäß den derzeit gültigen Rechtsvorschriften vorgenommen.

### 3. Rechtsgrundlagen und gewähltes Planverfahren

#### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

## **Gewähltes Planverfahren**

Die Aufstellung der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen vor, da

- die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt werden.  
Das Änderungs- und Ergänzungsgebiet umfasst lediglich einen kleinteiligen Geltungsbereich von rd. 477 m<sup>2</sup>.  
Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird beibehalten. Es handelt sich um die Anpassung einzelner textlicher und zeichnerischer Festsetzungen.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

(Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.

Es befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Mit der Bebauung im Plangebiet sind Bodenversiegelungen sowie Verluste von Vegetationen verbunden, wobei es sich vorrangig um siedlungstypische Biotope und Biotope mit ruderalem Artenbestand handelt, die sich im Zuge der jahrelangen Auflassung entwickeln konnten.

Infolge der geplanten Bebauung in dem Änderungsgebiet ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffswirkungen. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für das Baugrundstück eine Grundflächenzahl von 0,4 aus. Die aktuelle Bebauungsplanung sieht lediglich eine Verschiebung der Baugrenze in östlicher Richtung vor, so dass eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bei einer Beibehaltung der Grundflächenzahl ausgeschlossen werden kann.

Artenschutzrelevante Belange sind aufgrund der Habitatausstattung und der fortgeschrittenen Sukzession des Vegetationsbestandes nicht betroffen.

Entsprechend § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 (2) 1. BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Planungsstand:

- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat am **20.03.2018** den **Beschluss zur Aufstellung** der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 gefasst und im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 18.04.2018 bekanntgemacht.
- Die **Entwurfsunterlagen von 04-2018** werden der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz zur Beschlussfassung über die Befürwortung des Entwurfes sowie zur Offenlegung der Entwurfsunterlagen und Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vorgelegt.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind. Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da die 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird.

#### **4. Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen**

##### **Flächennutzungsplan**

Die 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zinnowitz entwickelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Neufassung von 2004 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1)1. BauNVO ausgewiesen.

Für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz befindet sich die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Bearbeitung.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 16 ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Eine dementsprechende Festsetzung wurde im Vorentwurf der Planzeichnung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Die Planungsziele der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden somit auch im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes inhaltlich berücksichtigt.

- Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16  
"Wohnbebauung am Erlengrund" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16  
"Wohnbebauung am Erlengrund" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz



Auszug aus der Planzeichnung zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des Plangebietes

### Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 sind für den Planbereich zu beachten:

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz fungiert als Grundzentrum und ist dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet.  
„Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.“  
(Punkt 3.2.4 (2) RREP VP)

Mit der Entwicklung des Plangebietes wird dem landesplanerischen Ziel gemäß Landesraumentwicklungsprogramms M-V Punkt 4.1 (5) zur Siedlungsentwicklung entsprochen, wonach vorrangig die Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen sind.



Nach raumordnerischen Maßstäben entfaltet das Vorhaben keine Raumbedeutsamkeit.

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz liegt gemäß Punkt 3.1.3 (3) RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen. (Punkt 3.1.3 (10) RREP VP).
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.  
Die für den Bebauungsplan Nr. 16 getroffenen gebietsspezifischen Festsetzungen zum Natur- und Umweltschutz behalten im Rahmen der 2. Änderung und 2. Ergänzung ihre Gültigkeit.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasserschutz. Es berührt die Trinkwasserschutzzone III. Dieses erfordert eine Einhaltung der in der Trinkwasserschutzzone geltenden Verbote und Nutzungseinschränkungen.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Küsten- und Hochwasserschutz. Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes kann eine Hochwassergefährdung nicht ausgeschlossen werden.

## **5. Beschreibung und Begründung des Planinhaltes**

### **5.1 Planzeichnung (Teil A)**

#### Plan oben

Die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 basiert auf einem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Biesterfeldt von 03-2018.

#### Plan unten

Ein Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 wurde unten auf dem Plan im Maßstab 1 : 500 nachrichtlich dargestellt und mit einer Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Änderung und 2. Ergänzung versehen.

Entsprechend den aktuellen Planungsabsichten werden folgende Änderungen in der Planzeichnung (Teil A) zur 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 (Plan oben) vorgenommen:

- Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB

Die Geltungsbereichsgrenze des Änderungs- und Ergänzungsgebietes wurden mit dem Planzeichen 15.13 der PlanzV festgelegt.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 im Bereich des Änderungs- und Ergänzungsgebietes ist mit einem abgewandelten Planzeichen 15.13 der PlanzV in grau dargestellt.

- Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO

Im Bebauungsplangebiet Nr. 16 sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Ursprüngliche Planungsabsicht war die Errichtung von einem Wohngebäude auf dem vormaligen Flurstück 92/2.

Zwischenzeitlich wurden aus dem vormaligen Flurstück 92/2 die Flurstücke 92/6 und 92/7 gebildet. Auf Flurstück 92/7 wurde ein Wohngebäude errichtet.

Gemäß Ursprungssatzung verbleibt für das Flurstück 92/6 ein Baufeld in einer Tiefe von 10 m. Unter Beachtung der Abstandsflächen wäre das Grundstück somit nur teilweise und mit einem Gebäude in einer Tiefe von max. 7 m bebaubar.

Das östlich angrenzende vormalige Flurstück 92/1 wurde geteilt in die Flurstücke 92/8 und 92/9.

Das Flurstück 92/8 wurde vom Eigentümer des Flurstückes 92/6 erworben.

Beide Flurstücke ergeben eine Grundstücksfläche von rd. 416 m<sup>2</sup>, so dass sich nunmehr die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung mit einem Wohngebäude bietet.

Um diese Planung umsetzen zu können, wird im Rahmen der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 ein Baufeld mit den Abmaßen von 11,40 m x rd. 14,50 m eingeordnet. Zur Rechtseindeutigkeit wurden die Baugrenzen mit Bezug auf die Flurstücksgrenzen vermaßt. Die zu den angrenzenden Grundstücken einzuhaltenden Abstandsflächen von mindestens 3 m sind berücksichtigt. Ebenso sind aufgrund der grenznahen Bebauung auf Flurstück 92/9 mit einem Nebengebäude die auf Flurstück 96/6 entstehenden Baulasten in einer Tiefe von 2,50 m in der Baugrenzenausweisung beachtet.

In der Ursprungssatzung wurde für das Flurstück 96/7 zusammen mit den Nachbargrundstücken ein gemeinsames Baufeld 7 festgelegt.

Aufgrund der Notwendigkeit der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf Flurstück 86/22 zugunsten der Flurstücke 96/6 und 96/7 sowie zur rechtlich klaren Darstellung der Abstandsflächen und Baulasten, wird das für den Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Ergänzung gesondert abgegrenzte Baufeld mit der Bezeichnung **Baufeld 7.1** versehen.

Die örtliche Veränderung und die flächenmäßige Erweiterung des Baufeldes haben keine negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird eingehalten.

- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) 21 BauGB

Die dem Plangebiet nächstliegende öffentliche Verkehrsfläche ist die Straße *Am Eichenring*. Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an die Straße *Am Eichenring*. Daher stellt der Eigentümer des Flurstückes 86/22 in einer Tiefe von 2,58 m eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 96/6 und 96/7 zur Verfügung. Die Trasse ist in der Örtlichkeit bereits als geschotterter Fahrweg vorhanden.

Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist unabdingbar, um die Erschließung der rückwärtigen Wohnbebauung bis zum Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche zu sichern.

Im Text (Teil B) ist unter I. 8 festgesetzt, dass auf dem mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 96/6 und 96/7 und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Fläche keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden dürfen.

## **5.2 Text (Teil B) und Nutzungsschablone**

Die Festsetzungen des Text (Teil B) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 i.d.F. der 1. Änderung und 1. Ergänzung wurden auf den Plan übernommen und gelten für die 2. Änderung und 2. Ergänzung fort.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Ergänzung wurden Zusätze aufgenommen, die der Untersetzung der zeichnerischen Darstellungen und rechtssicheren Regelung der Zulässigkeiten im Plangebiet dienen.

Die Zusätze, betreffend die Punkte **I. 1.1 und 1.2 und I. 8**, werden durch gesonderten Hinweis sowie in **Fettdruck und Kursivschrift** hervorgehoben.

### **I. Planrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), 4 (2) BauNVO.

In dem mit WA - Anlagen für ältere Menschen gekennzeichneten Baufeld 1 sind nur Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf - und zwar eine Wohnanlage für ältere Menschen mit Betreuungsangeboten - zulässig.

In den Baufeldern 2 bis 10 ist je Wohngebäude mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.

In den Baufeldern 2 bis 10 sind je Wohngebäude maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.

Sofern nur eine Wohnung errichtet wird, ist auch eine Ferienwohnung zulässig.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von

- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

**Änderung für den Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16:**

**1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) 1 BauGB)**

**(1)  
Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.**

**(2)  
Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:**

- 1. Wohngebäude,**
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,**
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

**(3)  
Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. bis 5. BauNVO.  
Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.  
Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3) 1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.**

**1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 (1) 6 BauGB)**

**In Einzelhäusern sind maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.**

**Begründung der Änderung:**

Die Festsetzungen sind erforderlich, um für das Plangebiet die zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen eindeutig zu definieren.

Zur Ausräumung der in der Vergangenheit bestehenden Rechtsunsicherheit, ob in Wohngebieten Ferienwohnungen zulässig sind, werden entsprechend des in die Baunutzungsverordnung 2017 aufgenommenen § 13a Ferienwohnungen nunmehr mit kleinen Beherbergungsbetrieben (§ 4 (3) 1. BauNVO) und nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 (3) 2. BauNVO) gleichgesetzt und können somit in Wohngebieten als zulässig festgesetzt werden.

Für das Plangebiet sollen Ferienwohnungen ausgeschlossen werden, um die Zweckbestimmung des Wohngebietes dauerhaft zu wahren.

In der Ursprungssatzung war die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden unter Punkt 1, Absatz 3 festgesetzt.

Da es sich aber nicht um eine Festsetzung nach § 9 (1) 1 BauGB, sondern nach § 9 (1) 6 BauGB handelt, wird dies mit der aktuellen Planung korrigiert.

Die gemäß Ursprungssatzung festgelegte Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude mit maximal zwei Dauerwohnungen wird beibehalten.

Die Festsetzung erfolgt als Punkt 1.2, um die fortlaufende Nummerierung der textlichen Festsetzungen beibehalten zu können.

## 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

### G/F/L

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

### **Änderung für den Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16:**

**Auf dem mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 96/6 und 96/7 und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Fläche des Flurstückes 86/22 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.**

### L

Auf den mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes und der Gemeinde zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

### **Begründung der Änderung:**

Unter Punkt 5.1 wurde bereits dargelegt, dass sich das Plangebiet nicht unmittelbar an die Straße Am Eichenring befindet und daher die Einräumung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes notwendig ist, um die Erschließung der rückwärtigen Wohnbebauung bis zum Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche zu sichern.

### **Nutzungsschablone**

Für das Plangebiet wurde unter der Planzeichnung (Teil A) eine Nutzungsschablone mit der Überschrift **Baufeld 7.1** abgebildet, die folgende Festlegungen enthält:

Art der baulichen Nutzung	<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	<b>GRZ 0,4</b> Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß
	<b>II</b> zwei Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO
	<b>FBH über OK FB 0,50 m</b> Fertigfußbodenhöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß
	<b>FH über OK FB 10,00 m</b> Firsthöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß

Bauweise

**o E**

offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO  
nur Einzelhäuser zulässig

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur offenen Bauweise sind mit den in der Ursprungssatzung für das Baufeld 7 getroffenen Regelungen identisch.

Gemäß Ursprungssatzung waren zur Untersetzung der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße des Plangebietes soll im Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 nur ein Einzelhaus zulässig sein.

### **Ermächtigungsgrundlage/Verfahrensvermerke**

Die Ermächtigungsgrundlage und die Verfahrensvermerke wurden ausgerichtet auf die 2. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 auf dem Plan angeordnet.

### **6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Entwurf eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Zinnowitz in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Die betroffenen Träger der Ver- und Entsorgung und die örtliche Feuerwehr werden ebenso im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im April 2018

Der Bürgermeister