

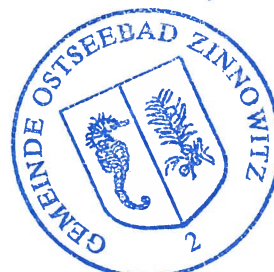
Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 378564  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203496  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

**3. vereinfachte Änderung  
des Bebauungsplans  
mit örtlichen Bauvorschriften  
Nr. 16  
„Wohnbebauung am Erlengrund“**

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz  
Satzungsfassung



**Bürgermeister**



### 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“, Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze / Ausgangslage</b> .....	<b>2</b>
1.1) Umfang der Änderung .....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung .....	4
1.3) Übergeordnete Planungen .....	4
1.4) Bestandsaufnahme .....	4
1.5) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	5
<b>2) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1) Umfang und Gegenstand der Änderung .....	5
2.2) Flächenbilanz .....	5
2.3) Erschließung .....	5
<b>3) Auswirkungen</b> .....	<b>6</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	6

#### 1) Grundsätze / Ausgangslage

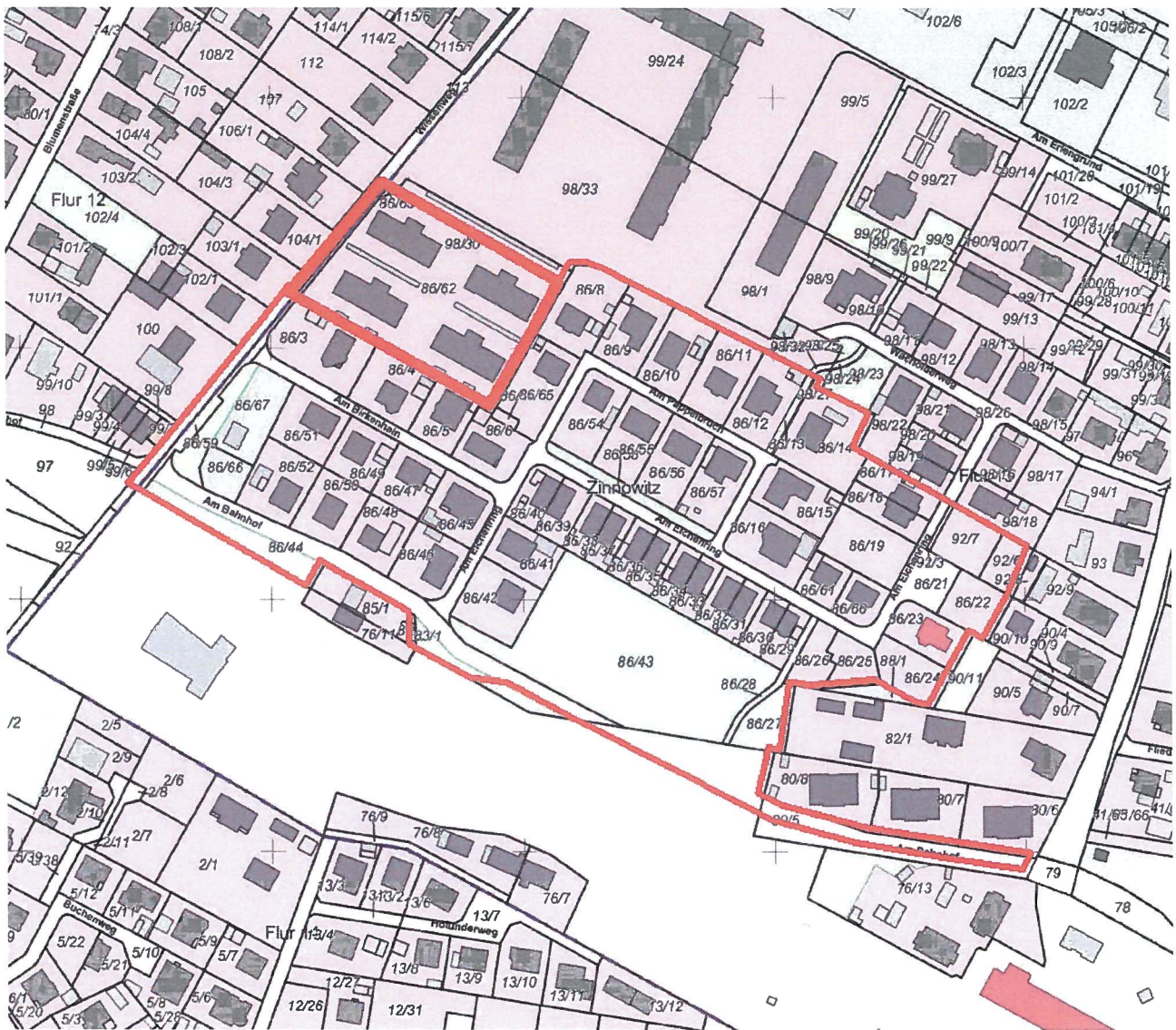
##### 1.1) Umfang der Änderung

Der Geltungsbereich der Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ umfasst den Bereich des Baufelds 1 und damit die Flurstücke 86/62 und 86/63 der Flur 13, Gemarkung Zinnowitz mit rund 0,48 ha (Bebauung Wiesenweg 20 bis 23, vgl. Abbildung 1).

Für das Plangebiet soll in den textlichen Festsetzungen (Teil B) die Einschränkung auf altersgerechte Wohngebäude (als Fläche nach § 9 (1) Nr. 8 BauGB, auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind) entfallen.

Entsprechend der geänderten textlichen Festsetzung wird die Nutzungsschablone für das Baufeld 1 nachrichtlich angepasst.

Alle übrigen Festlegungen einschließlich sämtlicher plangraphischer Festsetzung bleiben unverändert erhalten, so dass die Änderung als unselbständige Änderung und damit als reiner Textbebauungsplan gefasst wird. Der Geltungsbereich der Änderung wird textlich benannt und im Sinne der Anstoßwirkung durch einen Übersichtsplan im Maßstab 1:2.000 verdeutlicht.



**Abbildung 1: Amtliches Liegenschaftskataster mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie der 3. vereinfachten Änderung (Quelle [www.geoportal-mv.de/gaia](http://www.geoportal-mv.de/gaia) und eigene Darstellung)**

Angesichts des inhaltlich wie räumlich geringen Änderungsumfangs wird die Änderung zudem im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt. Grundlegende Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei Bebauungsplanänderungen ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden dürfen. Grundzüge der Planung sind nur dann nicht berührt, wenn die Änderungen des Bebauungsplans, auch wenn sie für einzelne oder mehrere Grundstücke von erheblicher Auswirkung sein mögen, die dem Ursprungsbebauungsplan insgesamt zugrunde liegende planerische Konzeption nicht verändern. Dies ist hier der Fall. Der Änderungsbereich umfasst schon räumlich nur rund 10% des Gesamtgeltungsbereichs. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Erschließung bleiben grundsätzlich unverändert erhalten.

Durch die Änderung wird des Weiteren keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von der geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt; die umweltrelevanten Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan bleiben weiterhin in vollem Umfang gültig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Die Planung (3. vereinfachte Änderung) beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

### **1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ lässt für das Baufeld 1 ausschließlich altersgerechte Wohngebäude zu. Der Bereich wurde 2008 mit vier Wohngebäuden mit insgesamt 56 barrierefreien Wohnungen gemäß der Vorgaben des Bebauungsplans bebaut.

Mit der planungsrechtlichen Festlegung nach § 9 (1) Nr. 8 BauGB werden jedoch – anders als die textliche Festsetzung suggeriert - nicht nur die baulichen Anforderungen an die Wohngebäude bzw. an die Wohnungen, sondern auch die Verwendung der Wohnung festgelegt. Die bisher missverständliche Festsetzung des Bebauungsplans wäre daher sinngemäß wie folgt zu ergänzen: Im Baufeld 1 dürfen ausschließlich altersgerechte Wohngebäude errichtet werden, die für alte Menschen zu verwenden sind.

Gegenwärtig besteht im Ostseebad Zinnowitz jedoch aufgrund des Bevölkerungswachstums vor allem eine allgemeine Nachfrage nach Wohnungen, der mit dem Verzicht auf die Einschränkung der zulässigen Nutzergruppen Rechnung getragen werden soll.

Der Bauausschuss hat am 08.04.2019 den seitens der privaten Eigentümer gestellten Änderungsantrag grundsätzlich befürwortet.

### **1.3) Übergeordnete Planungen**

#### Erfordernisse der Raumordnung

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP, 2010) die Funktion eines Grundzentrums. Laut der Karte befindet sich das Plangebiet in einem Tourismusschwerpunktraum. Die Eisenbahnlinie Züssow–Heringsdorf sowie die Bundesstraße B 111 sind als überörtliche Verkehrswege berücksichtigt.

Grundzentren sollen nach 3.2.4(2) RREP die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Nach 4.1(3) RREP sind die Zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln und sind angesichts der regionalen Aufgabe bei ihrer Entwicklung nicht auf den Eigenbedarf beschränkt.

#### Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das gesamte Baugebiet im Bereich des Bebauungsplans“ eine Wohnbaufläche dar. Die Änderung ist damit aus dem wirksamen FNP entwickelt.

### **1.4) Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet wurde seit In-Kraft-Treten des Ursprungsbebauungsplans im Februar 2004 erschlossen und vollständig neu bebaut. Im Änderungsbereich entstand 2008 eine Wohnanlage mit vier Mehrfamilienwohngebäuden mit insgesamt 56 barrierefreien Wohnungen (Wiesenweg 20 bis 23).

Der bestandskräftige Bebauungsplan setzt für das Baufeld 1 ein allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig ist eine viergeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4.



Seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans 2004 erfolgten 2 Änderungsverfahren (teilweise mit Ergänzung), die sich jedoch nicht auf das Baufeld 1 und damit ausschließlich auf Flächen außerhalb des jetzigen Plangebiets der 3. vereinfachten Änderung bezogen.

### **1.5) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs des Ostseebades Zinnowitz; Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind durch die Planung nicht betroffen.

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Umfang und Gegenstand der Änderung**

Mit der 3. vereinfachten Änderung soll ausschließlich die Einschränkung auf altersgerechte Wohngebäude (Fläche nach § 9 (1) Nr. 8 BauGB, auf der ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind) entfallen

In der Begründung zum Ursprungsplan von 2004 ging die Gemeinde von einem erheblichen Bedarf an altersgerechtem Wohnraum aus, der neben der Überalterung als Ergebnis des demographischen Wandels vor allem durch das gänzliche Fehlen entsprechender Angebote in der Gemeinde begründet war. Insbesondere ältere Menschen, die in den umliegenden mehrgeschossigen Wohnblocks aus den 70er Jahren ansässig sind, hatten aufgrund des Fehlens entsprechender Ausstattung (Fahrstühle, schwellenfreie Bäder) entsprechenden Bedarf angemeldet.

Der Bedarf für ältere Menschen ist heute jedoch mit den stationären Angeboten einer örtlichen Einrichtung (Haus Sorgenfrei) sowie vor allem dem Angebot barrierefreier Wohnungen (neben den Wohngebäuden im Plangebiet z.B. auch die Neubauten am Görmitzer Weg) gut abgedeckt. Allerdings ist derzeit ein allgemeiner Wohnungsmangel zu beobachten, nachdem die Einwohnerzahl im Zuge der insgesamt positiven Entwicklung des Ostseebades in den Jahren seit der Aufstellung des Bebauungsplans stark angestiegen ist (von 3.716 Einwohner im Jahr 2003 auf 4146 Ende 2017). Die gute Beschäftigungssituation im Ostseebad mit anhaltendem Zuzug einerseits sowie die Konkurrenz mit einer Ferienwohnnutzung in nicht überplanten Siedlungsbereichen andererseits hat die Wohnsituation nicht zuletzt für jüngere Einwohner, die im Ostseebad arbeiten, verschlechtert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen für diese Gruppe keine Angebote zur Verfügung, da in den Baufeldern 2 bis 11 vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser entstanden. Für die örtliche Wirtschaft bedeutet der Wohnungsmangel erschwerte Bedingungen für eine erfolgreiche Anwerbung und Bindung qualifizierter neuer Mitarbeiter.

Die bereits barrierefrei errichteten Wohnungen im Änderungsbereich stehen dabei angesichts einer entsprechenden Ausstattung weiterhin auch älteren Menschen zur Verfügung. Mit dem Verzicht auf die planungsrechtliche Festlegung ausschließlich auf ältere Menschen kann jedoch dauerhaft eine bedarfsgerechte Nutzung der Wohnungen sichergestellt werden.

### **2.2) Flächenbilanz**

Die 3. vereinfachte Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht aus.

### **2.3) Erschließung**

Aus der 3. vereinfachten Änderung entstehen keine geänderten Anforderungen hinsichtlich der Erschließung. Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsfassung bleiben weiterhin gültig.

### 3) Auswirkungen

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs, der nur die Aufhebung der Festlegung auf eine Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf beinhaltet, sind in der Abwägung zu berücksichtigen:

- die *Belange der Bedürfnisse älterer Menschen*: Mit der Aufhebung der Einschränkung auf ältere Menschen werden die Bedürfnisse älterer Menschen betroffen. Da in den letzten Jahren jedoch für diese Personengruppe im Gemeindegebiet alternative Angebote entstanden sind, kann auf die Festlegung verzichtet werden. Dabei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die bereits barrierefrei errichteten Wohnungen im Änderungsbereich angesichts einer entsprechenden Ausstattung weiterhin auch älteren Menschen zur Verfügung stehen.
- Die *sozialen Belange allgemein*: Durch die Änderung könnte einem Verkauf der Eigentumswohnungen an Einzelerwerber Vorschub geleistet werden. Die Gemeinde hat daher parallel zur Bebauungsplanänderung mit dem jetzigen Eigentümer vertraglich einen erweiterten Mieterschutz vereinbart. Demnach verpflichtet sich der jetzige Eigentümer im Falle einer Veräußerung in alle zukünftigen Kaufverträge über die vermieteten Eigentumswohnungen eine Klausel aufzunehmen, die den künftigen Käufer verpflichtet, während eines Zeitraums von 10 Jahren auf Eigenbedarfskündigungen zu verzichten. Der gesetzliche Kündigungsschutz nach § 577a BGB von 3 Jahren wird damit deutlich ausgeweitet.

Weitere öffentliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt. Auch die *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* sind von der 3. vereinfachten Änderung nicht betroffen. Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB; die zulässigen Wohngebäude wurden bereits errichtet. Maßnahmen an den Gebäuden sind aufgrund des jungen Baualters nicht absehbar. Grundsätzlich wurden die durch eine Bebauung entstehenden Umweltauswirkungen bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans untersucht und dargestellt.

*Private Belange* werden durch die Änderung der Nutzungsmöglichkeiten nicht erheblich negativ berührt. Die Planänderung wurde durch Grundstückseigentümer angestoßen, um die Bewirtschaftung der bestehenden Wohnanlage zu erleichtern. Da die Art der baulichen Nutzung von der Änderung nicht erfasst ist, ergeben sich für die Nachbarschaft keine relevanten Auswirkungen.

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz,  
November 2019



# SATZUNG der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr.16 "Wohnbebauung am Erlengrund".  
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnbebauung am Erlengrund" erlassen.

## § 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ umfasst den Bereich der Flurstücke 86/62 und 86/63 der Flur 13, Gemarkung Zinnowitz. Der Bereich ist in beiliegendem Übersichtsplan gekennzeichnet. Der Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.

## § 2) Planungsrechtliche Festsetzungen

a) In den Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans wird Punkt 4 ersatzlos gestrichen: (Änderungen in kursiv, Streichungen als solche sichtbar)

~~4. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 (1) Nr. 8 BauGB)~~

~~Im Baufeld 1 dürfen ausschließlich altersgerechte Wohngebäude errichtet werden:~~

b) in der Planzeichnung wird die Nutzungsschablone für Baufeld 1 wie folgt angepasst.

Baufeld 1

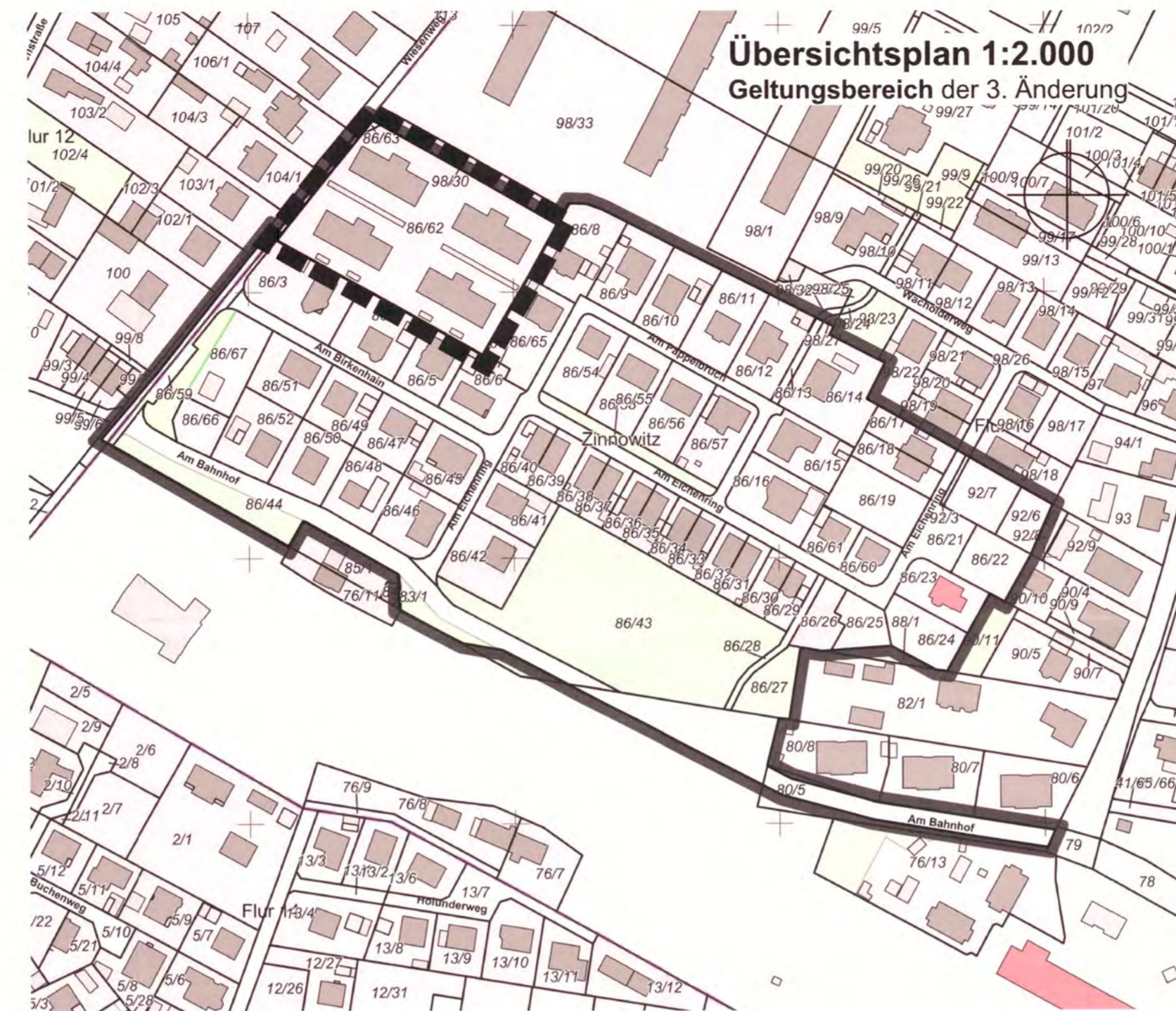
WA	IV
GRZ 0,4	FBH über OK FB 0,50 m FH über OK FB 16,00 m
o	f

## § 3) In-Kraft-Treten

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans tritt mit Ablauf des ..... in Kraft.



Ostseebad Zinnowitz, den 27. FEB. 2020

*[Signature]*  

Übersichtsplan 1:2.000  
Geltungsbereich der 3. Änderung

## Planzeichenerklärung gem. PlanVZ

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom 09.07.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung am 21.08.2019 im Amtsblatt "Der Usedomer Norden" erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 26.08.2019 beteiligt worden.
- Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde abgesehen.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 26.08.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat am 09.07.2019 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen beschlossen, und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ sowie die Begründung haben vom 02.09.2019 bis zum 04.10.2019 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.08.2019 im Amtsblatt "Der Usedomer Norden" bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 21.01.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz, den

Bürgermeister

24. FEB. 2020

*[Signature]*  


Ostseebad Zinnowitz, den

27. FEB. 2020

*[Signature]*  




Übersichtskarte ohne Maßstab

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

## Gemeinde Ostseebad Zinnowitz 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Wohnbebauung am Erlengrund"

Fassung vom 02.05.2019, Stand 25.11.2019