

## Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

### 1.

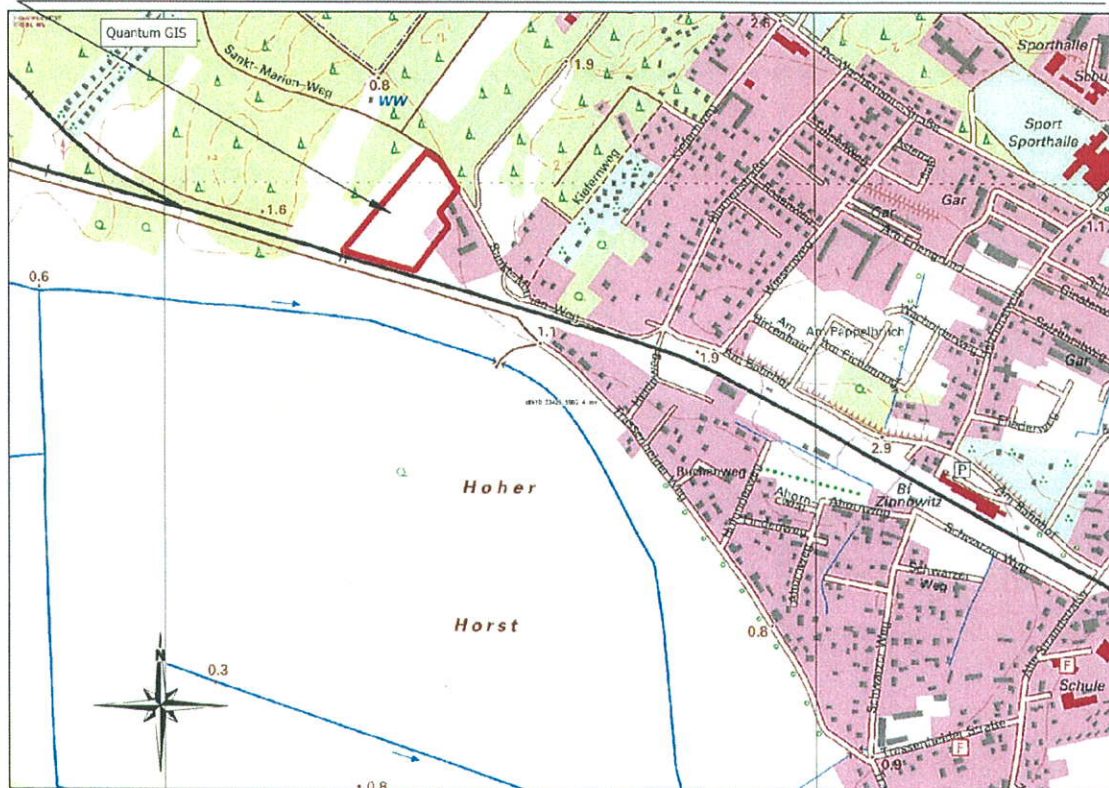
Für das im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	12
Flurstücke	19/1, 18/2 teilweise und 22/3 bis 22/11
Fläche	rd. 1,6 ha

hat die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz in der öffentlichen Sitzung am 21.11.2017 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 4 „St. Marien“ befindet sich am westlichen Ortsrand und nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung, sondern nur Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes mit den Baufeldern A bis H.

### Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz



## **2.**

### **Anlass, Inhalt und Auswirkung der Planänderung**

Von mehreren Grundstückseigentümern im Allgemeinen Wohngebiet wurden im Rahmen der individuellen Objektplanung Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 im Hinblick auf die gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung gestellt.

Die Prüfung durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald hat ergeben, dass die beantragten Befreiungen ein gestalterisches Grundprinzip der Planung betreffen, so dass nur durch ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtskonforme Bebauung geschaffen werden können.

Desweiteren wurde festgestellt, dass die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 Widersprüche beinhalten, die im Rahmen eines Änderungsverfahrens ausgeräumt werden sollten.

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung können Wohnungen für Beherbergung in Allgemeinen Wohngebieten den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) 1. und 2. BauNVO zugeordnet werden. Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz möchte Ferienwohnungen im Planänderungsgebiet ausschließen und hierzu die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung entsprechend präzisieren.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sollen konkret für die Baufelder A bis H des Allgemeinen Wohngebietes die Festsetzungen zur Dachgestaltung präzisiert und die weiteren textlichen Festsetzungen der aktuellen Rechtsprechung angepasst werden.

Als Auswirkung der Planänderung wird eine auf die konkreten Bauabsichten angepasste Planung vorlegt, die rechtskonform eine zügige Umsetzung der geplanten Wohnbebauungen ermöglicht.

Die Anpassung und widerspruchsfreie Regelung der Festsetzungen im Planänderungsgebiet betrifft nur einzelne Planinhalte und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept.

## **3.**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 5. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht berühren.

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

## **4.**

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 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 Planänderung berührten Behörden, Grundstückseigentümer sowie der Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

**5.**

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Ostseebad Zinnowitz, den 22.11.2017



P. Usemann  
Bürgermeister

Siegel



Die Bekanntmachung ist auch im Internet auf der Homepage [www.amtusedomnord.de](http://www.amtusedomnord.de) veröffentlicht.

Die Bekanntmachung erfolgte am 20.12.2017 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 20.12.2017 gez. Lachnit

