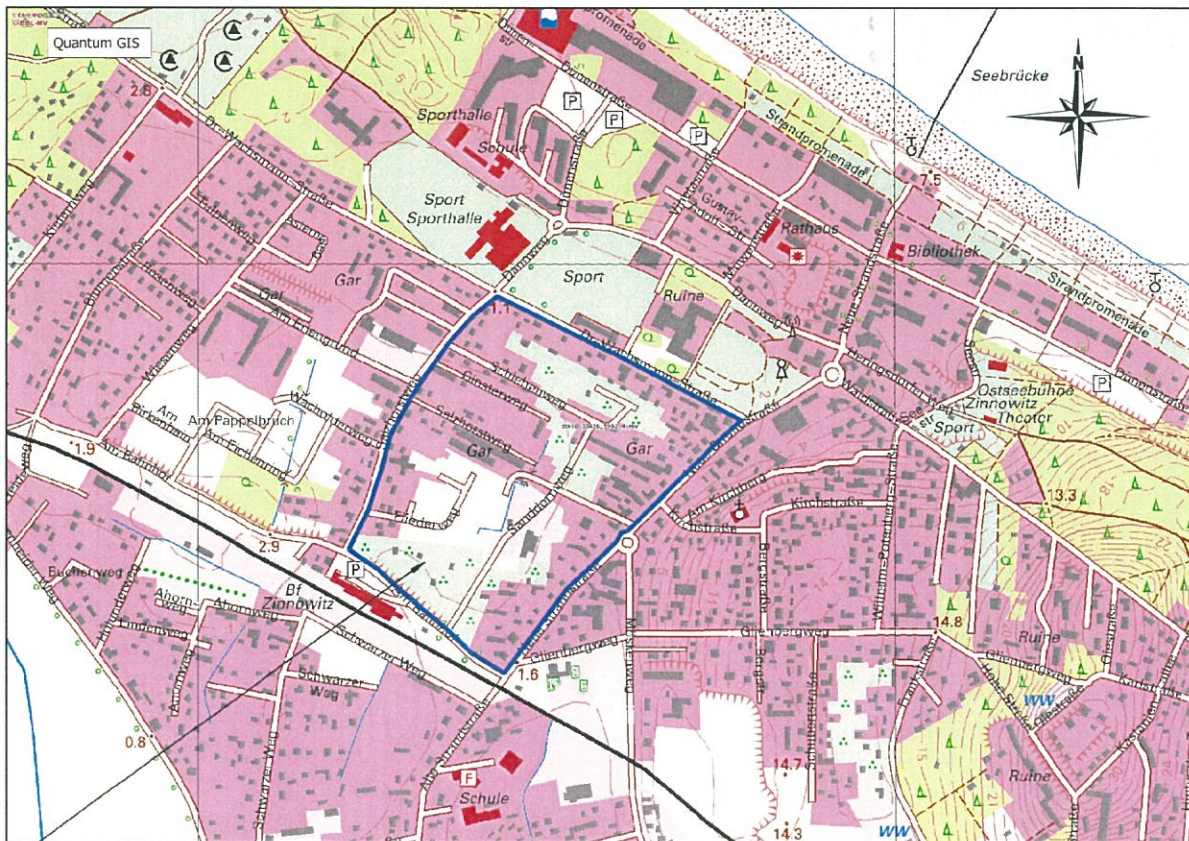


**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über den Entwurf und die Auslegung
der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“
der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz**

Der **Geltungsbereich** der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ umfasst das im beiliegenden Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	13
Flurstücke	14, 15/1, 15/2, 16/1-16/2, 17/1, 18/1-18/3, 20/1, 21/1, 23, 24/1, 24/2, 25/1-25/2, 27, 28/1-28/2, 29, 30, 31, 32, 33/1, 35/1-35/2, 36/4, 36/6-36/7, 38, 40/1-40/5, 40/11, 41/1-41/3, 41/6-41/10, 41/12- 41/23, 41/25, 41/27-41/38, 41/40-41/46, 41/50-41/61, 41/64-41/77, 41/79, 41/82-41/84, 41/86-41/88, 41/90-41/97, 41/99-41/142, 41/144-41/146, 41/148-41/149, 41/151-41/156, 41/158-41/181, 41/183-41/191, 44/1, 44/6, 44/12, 45, 46/4-46/5, 52, 76/22, 77/2, 113/1, 113/3-113/4, 113/6-113/7, 114
Fläche	rd. 15,9 ha



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Salzhorstweg" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 3.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 „Salzhorstweg“ befindet sich im Ortskern des Ostseebades Zinnowitz.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Dr.-Wachsmann-Straße
- im Osten durch die Neue Strandstraße
- im Süden durch die Straße Am Bahnhof und
- im Westen durch den Salzhorstweg.

1.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Entwurf der Begründung in der Fassung von 11-2019 liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**von Montag, den 03.02.2020 bis Freitag, den 06.03.2020
(jeweils einschließlich)**

im Bauamt des Amtes „Usedom Nord“ in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 in Zimmer Nr. 105 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr	bis	12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und
Dienstag	von	13.30 Uhr	bis	16.00 Uhr und
Donnerstag	von	13.30 Uhr	bis	18.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte des Entwurfes erhalten sowie Anregungen und Hinweise zum Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen. Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch per Post (Bauamt des Amtes „Usedom Nord“ in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01) eingereicht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ unberücksichtigt bleiben.

Ergänzend sind die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter <https://amtusedomnord.de> unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Zinnowitz eingestellt.

2.

Anlass und Inhalt der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Salzhorstweg“ ist seit dem 12.01.2003 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ zur Regelung der Hausvorzonengestaltung an der Neuen Strandstraße und an der Dr. - Wachsmann - Straße ist seit dem 06.08.2008 rechtskräftig.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 ist in Baugebiete aufgeteilt, die als Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt sind.

Als Planungsziel für die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete wurde die Ausweisung von Bauflächen für eine überwiegende Dauerwohnnutzung definiert.

Das Plangebiet ist zwischenzeitlich fast vollständig bebaut.

Eine Bestandsaufnahme der Nutzungen hat gezeigt, dass in einigen Bereichen der Wohngebiete Ferienhausnutzungen von einigem Gewicht etabliert wurden.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz sieht die Gefahr, dass in den Wohngebieten die beabsichtigte überwiegende Dauerwohnnutzung nicht mehr dauerhaft gesichert werden kann. Um dieser Fehlentwicklung entgegenzuwirken, soll eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt werden.

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung können Ferienwohnungen in Reinen Wohngebieten den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 (3) 1. BauNVO (kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und in Allgemeinen Wohngebieten den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) 1. und 2. BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zugeordnet werden. Diese Zuordnung wird in der 2. Planänderung klargestellt.

Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl der zulässigen Ferienwohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) 6 BauGB sollen als untersetzendes Steuerungselement dienen.

Desweiteren werden die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 enthaltenen Widersprüche im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens ausgeräumt.

Mit der Einleitung des 2. Änderungsverfahrens folgt die Gemeinde dem Planerfordernis gemäß § 1 (3) Satz 1 BauGB, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3.

Aufstellungsverfahren:

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt durch eine Textbebauungsplanänderung.

Die Planzeichnung (Teil A) in der Fassung der 1. Änderung wird lediglich nachrichtlich auf dem Plan dargestellt. In der Planzeichnung (Teil A) werden keine Änderungen vorgenommen.

Die zwischenzeitlichen Veränderungen im katastermäßigen Bestand werden in den Standortangaben berücksichtigt und ein aktueller Katasterplan mit Geltungsbereichsgrenzen auf dem Plan angeordnet.

Die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst somit ausschließlich den Text (Teil B) und die dazugehörige Begründung.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Planungsziele der 2. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 3 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 a 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 und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

5.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Ostseebad Zinnowitz, den 18.12.2019

Peter Usemann
Bürgermeister



Die Bekanntmachung erfolgte am 22.01.2020 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 22.01.2020 gez. Lachnit

