

# **Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 für das "Wohngebiet nordöstlich des Neuendorfer Weges"**

## **1. Geltungsbereich**

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat in der öffentlichen Sitzung am 24.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 für das "Wohngebiet nordöstlich des Neuendorfer Weges" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 umfasst die im beigefügten Übersichtplan gekennzeichneten Grundstücke der

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	5
Flurstücke	77/4 und 77/5
Fläche	rd. 2.807 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bundesstraße 111 und nordöstlich des Neuendorfer Weges.

In erster und zweiter Reihe zum Neuendorfer Weg befindet sich Wohnbebauung im Plangebiet. Die sich östlich anschließenden Grundstücksflächen werden derzeit als Hof- und Gartenflächen genutzt.

## **2. Anlass, Voraussetzungen, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

**Anlass** der Planaufstellung ist der Antrag der Grundstückseigentümer auf Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei zusätzlichen Wohngebäuden.

### **Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

- Der Bebauungsplan Nr. 35 wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz, in der Neufassung von 03-2004, entwickelt.
- Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen befinden sich außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung und sind daher derzeit dem Außenbereich zuzuordnen.
- Der Bebauungsplan Nr. 35 wird nach § 10 BauGB aufgestellt.  
Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ist nicht anwendbar, da hierfür die Voraussetzungen nicht gegeben sind. Eine hinreichende Vorprägung durch die Umgebungsbebauung ist nicht gegeben und insbesondere naturschutzrechtliche und immissionsschutzrechtliche Belange, der Küsten- und Hochwasserschutz, eine hinreichende Regenentwässerung und die Sicherung der Erschließung sind in die Planung einzustellen.

**Als Planungsziel** wird die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Bildung von bis zu zwei zusätzlichen Grundstücken, die jeweils mit einem eingeschossigen Wohngebäude bebaut werden dürfen.

Je Wohngebäude werden maximal zwei Wohneinheiten zugelassen.

Die Gesamtkapazität des Plangebietes wird mit maximal 4 Wohneinheiten bestimmt.

Die Erschließung hat über die vorhandene Straße „Am Yachtwiek“ (Flurstücke 81/6 und 81/22) und das gemeindliche Flurstück 80 zu erfolgen.

Der **Zweck** der Überplanung besteht in der Erschließung einer kleinen Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau, die eine Nachverdichtung und Aufwertung der Bebauungsstruktur am Neuendorfer Weg bewirkt.

### 3. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.

Durch die geplanten Bebauungen und damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgelegt.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

Aufgrund der natürlichen Höhenlage des Gebietes ist zu prüfen, inwieweit Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes betroffen sind.

#### 4. Kostenübernahme

Die Gemeinde stellt sich von allen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 entstehenden Kosten frei.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Antragsteller und Grundstückseigentümer zu tragen.

#### 5. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

#### 6.

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

Ostseebad Zinnowitz, den 10.04.2015



Peter Usemann  
Bürgermeister

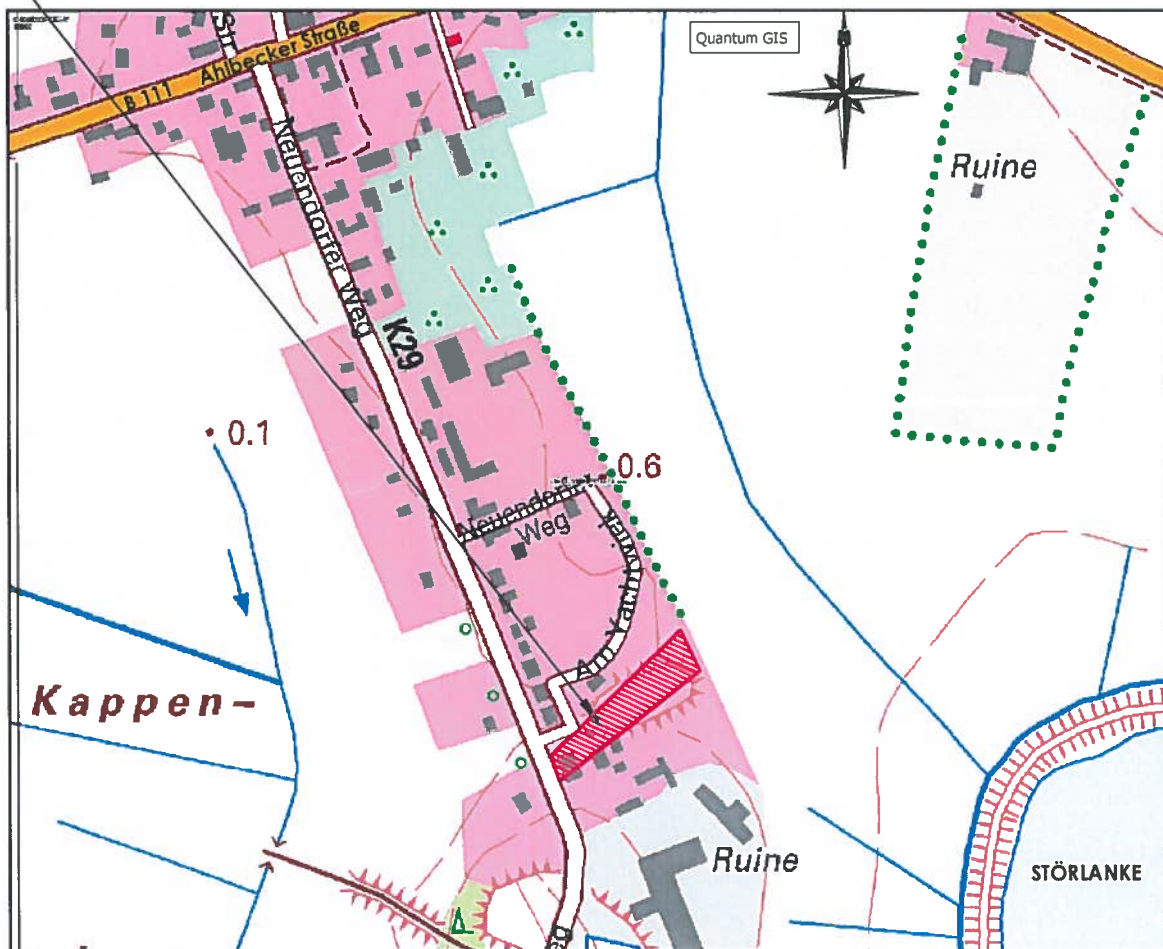
- Siegel -



**Anlage**  
Übersichtsplan

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

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 für das  
"Wohngebiet nordöstlich des Neuendorfer Weges"  
der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz**



Übersichtsplan M 1 : 5000

Die Bekanntmachung erfolgte am 22.04.2015 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 22.04.2015



*i. A. Keil*