

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

B E G R Ü N D U N G

**zur
1. Änderung
des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4
„Wohnanlage im ehemaligen Kulturhaus“**



SATZUNGSFASSUNG VON 03-2017

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich der 1. Planänderung	3
2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung	3 - 4
3. Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen	4 - 5
4. Beschreibung und Begründung des Planinhaltes	6 - 8
5. Aufstellungsverfahren	9 - 10
6. Rechtsgrundlagen	10 - 11
7. Nachrichtliche Hinweise der Behörden	11

1. Geltungsbereich der 1. Planänderung

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Ostseebades Zinnowitz und umfasst das folgende Grundstück des ehemaligen Kulturhauses der IG Wismut:

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	8
Flurstück	1/6

Es wird im Norden durch den Dannweg, im Osten durch eine öffentliche Parkanlage, im Süden durch die Dr.-Wachsmann-Straße und im Westen durch den Sportplatz des Vereins „SV Eintracht Zinnowitz e. V.“ begrenzt.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 14.884 m².

Eigentümer des Flurstückes 1/6 und Vorhabenträger für die Umsetzung des Planvorhabens ist die Ostsee Residenz Zinnowitz GmbH, Stresemannplatz 1 in 01309 Dresden.

2. Anlass, Ziel und Inhalt der Planaufstellung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnanlage im ehemaligen Kulturhaus“ ist am 20.05.2015 in Kraft getreten.

Das Bauantragsverfahren ist weitestgehend abgeschlossen und der Baubeginn zeitnah vorgesehen.

Aus diesem Grund wurde die Vermarktung der Wohnungen in den letzten Monaten intensiviert. Aufgrund der konkreten Nachfragen nach Dauer- und Ferienwohnungen ist der Vorhabenträger zu der Erkenntnis gelangt, dass eine zügige und wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens nur möglich ist, wenn der Anteil an Wohnungen, die sowohl als Dauerwohnungen als auch zu Ferienwohnungen nutzbar sind, gegenüber den bisherigen Festsetzungen erhöht wird.

Daher hat der Vorhabenträger den Antrag gestellt,

- die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von bisher 80 auf 86 Wohneinheiten zu erhöhen,
- nur mindestens 30 %, statt bisher 50 %, der Wohnungen ausschließlich als Dauerwohnungen festzusetzen und
- resultierend aus der Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten, die zulässige Anzahl der Wohneinheiten im denkmalgeschützten Gebäudeensemble auf 42 Wohneinheiten, statt bisher 36 Wohneinheiten, zu erhöhen.

Der Antrag des Vorhabenträgers wurde von der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz geprüft und gemäß Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 vom 18.10.2016 befürwortet, da die Änderungen die Grundzüge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 nicht grundlegend berühren.

Insbesondere ist die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz an einer zügigen Umsetzung der Planung interessiert, um den bestehenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen, ein bedeutendes Baudenkmal zu sichern und eine wesentliche städtebauliche Aufwertung des Ortskerns zu fördern.

Vor Abschluss des Änderungsverfahrens wird zwischen der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz und dem Vorhabenträger ein Nachtrag zum Durchführungsvertrag geschlossen, der

- die Kostentragung des Vorhabenträgers für das Änderungsverfahren regelt,
- die Änderungen der textlichen Festsetzungen berücksichtigt und
- die Fristen für die zeitliche Umsetzung des Vorhabens aktualisiert.

Die Fertigstellung der Baudurchführung des Hoch- und Tiefbaus einschließlich der Freianlagen hat innerhalb einer Frist von 3 Jahren und 6 Monaten ab Baugenehmigung zu erfolgen.

3. Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Neufassung von 2004 ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke gemäß § 5 (2) 2 BauGB ausgewiesen.

Die Planungsziele für das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet Nr. 4 befinden sich somit noch nicht mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung.

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Rahmen der Neuaufstellung erfolgt eine Anpassung mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4. Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung „Wohnanlage im ehemaligen Kulturhaus“ ausgewiesen. Die mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 festgesetzten Kapazitäten sowie das Verhältnis an Dauerwohn- und Ferienwohneinheiten werden in die Gesamtbilanzierung eingestellt.

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.

Die Plansätze zur Siedlungsstruktur sowie zur Stadt- und Dorfentwicklung finden in der Planung Beachtung:

„Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifik der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.“

(Pkt. 4.1(3) LEP M-V)

„Denkmalgeschützte und städtebaulich wertvolle Stadt- und Dorfanlagen, Ensembles und Gebäude sind in der Regel zu erhalten, aufzuwerten und einer adäquaten Nutzung zuzuführen.“

(Pkt. 4.2(6) RREP VP)

- 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).

„In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.“

„Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln.“ (Auszüge Punkte 3.1.3 (4) und (8) RREP VP)

Die Umnutzung als touristische Wohnanlage trägt zur nachhaltigen Stärkung der Fremdenverkehrsfunktionen bei.

- Im Zuge der Sanierung und baulichen Ergänzung wird sichergestellt, dass die städtebauliche Dominanz des denkmalgeschützten klassizistischen Gebäudeensembles gewahrt bleibt.
Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die 1. Änderung nicht berührt.
- Die im Rahmen der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 getroffenen Festsetzungen zum Natur- und Umweltschutz behalten im Rahmen der 1. Änderung ihre Gültigkeit.
Insbesondere die Artenschutzrechtlichen Vorgaben sind vor Baubeginn zu erfüllen.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 entfaltet gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 27.01.2017 keine Raumbedeutsamkeit.

4. Beschreibung und Begründung des Planinhaltes

Für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 wurde ein neuer Plan erstellt.

Die Planzeichnung (Teil A) wurde entsprechend des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 übernommen.

Redaktionelle Anpassung:

Mit Schreiben vom 23.07.2015 wurde durch den Architekten ein Antrag auf Befreiung hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhen gestellt, dem durch Gemeinde und Bauordnungsbehörde stattgegeben wurde.

Aufgrund eines Übertragungs- bzw. Abstimmungsfehlers wurden in der rechtskräftigen Planung Gebäudehöhen in HN angegeben, die jedoch nur den absoluten Gebäudehöhen bezogen auf die Oberkante des vorhandenen Geländes entsprechen.

Die HN-Höhe liegt im Durchschnitt 0,88 m unter dem vorhandenen Gelände.

Im Rahmen der 1. Änderung wurden daher die Gebäudehöhen über HN unter Berücksichtigung der Differenz von 0,88 m redaktionell korrigiert.

Es handelt sich somit nur um einen numerischen Fehler der Höhenangaben. Die mit den Fachämtern abgestimmte Planung wurde nicht verändert.

Die Ermächtigungsgrundlage und die Verfahrensvermerke wurden ausgerichtet auf die 1. Änderung auf dem Plan angeordnet.

Die Festsetzungen des Text (Teil B) gemäß dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 gelten für die 1. Änderung fort.

Änderungen erfolgten lediglich für die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen gemäß Text (Teil B) I., Punkt 1. (2), 1. Anstrich und I., Punkt 7 (1).

Die Änderungen sind durch gesonderten Hinweis sowie in **Fettdruck und Kursivschrift** hervorgehoben.

1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

(1)

Zulässig ist die Errichtung einer Wohnanlage im denkmalgeschützten Gebäudeensemble des ehemaligen Kulturhauses und in den beiden geplanten Ergänzungsbauten.

(2)

Im Plangebiet werden folgende Hauptnutzungen zugelassen:

Änderungen gemäß der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4:

- maximal **86** Wohnungen als Dauerwohnungen und Ferienwohnungen mit durchschnittlichen Wohnflächen zwischen 60 m² und 160 m²

Mindestens **30 %** der Wohnungen sind **ausschließlich** als Dauerwohnungen vorzusehen. **Alle weiteren dürfen sowohl zu Dauer- als auch zu Ferienwohnzwecken genutzt werden.**

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Änderung gemäß der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4:

(1)

Im vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudeensemble werden maximal **42** Wohneinheiten zugelassen.

(2)

In den beiden geplanten Flügelbauten sind jeweils maximal 22 Wohneinheiten zulässig.

Begründung der Änderungen:

Mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 wurden maximal 80 Wohnungen als Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zugelassen. Dabei wurde bestimmt, dass mindestens 50 % der Wohnungen als Dauerwohnungen vorzusehen sind.

Mit der 1. Änderung wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten um 7,5 % auf 86 Wohneinheiten erhöht.

Dabei werden nur noch mindestens 30 %, statt bisher 50 %, der Wohnungen ausschließlich als Dauerwohnungen festgesetzt. Somit werden mindestens 26, statt bisher 43 Wohnungen, einer Dauerwohnnutzung zugeführt.

Für die Erhöhung der Festsetzung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auf insgesamt 86 Wohneinheiten wurde von Seiten des Vorhabenträgers bereits 2015 ein Antrag auf Befreiung gemäß § 31 BauGB gestellt, der auch bewilligt wurde.

Daher dient die Änderung der WE- Anzahl lediglich der nachträglichen Anpassung an die erteilte Befreiung.

In der Begründung zum Befreiungsantrag wurde dargestellt, dass die sehr großen Wohnungen bis 160 m² kaum Interesse und Zuspruch finden.

Nachgefragt werden vornehmlich Wohnungen um die 60 m² - 80 m².

Deshalb werden einige der großen Wohnungen im denkmalgeschützten Gebäudeensemble in jeweils zwei kleinere Wohnungen umkonzipiert, so dass insgesamt 86 Wohnungen entstehen können.

Der Zuwachs von 6 Wohneinheiten muss auch im Text (Teil B) I. Punkt 7 bei der Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Berücksichtigung finden. Daher werden unter (1) für das vorhandene denkmalgeschützte Gebäudeensemble maximal 42, statt bisher 36 Wohneinheiten zugelassen.

Im Zuge der Vermarktung der Wohnungen hat sich auch herausgestellt, dass das aktuelle Kaufinteresse vorrangig Ferienwohnungen gilt. Auf die Marktsituation reagierend und zur Gewährleistung einer zügigen und vollständigen Umsetzung des Vorhabens soll der Anteil an Wohnungen, die sowohl als Dauerwohnungen als auch zu Ferienwohnungen nutzbar sind, gegenüber den bisherigen Festsetzungen erhöht werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht wesentlich berührt.

Es liegen Gründe des Wohls der Allgemeinheit vor, welche die vorgesehenen Änderungen rechtfertigen, da die mit der Umsetzung des Vorhabens eröffneten Angebote für Dauer- und Ferienwohnnutzung zur Bereitstellung von attraktivem Wohnraum und zur weiteren Ausgestaltung des Tourismusschwerpunktraumes Zinnowitz beitragen.

Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar, da diese lediglich eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten und eine Anpassung der prozentualen Aufteilung der Dauer- und Ferienwohneinheiten beinhalten und keine Veränderungen in der Kubatur und äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen nachsichziehen.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

Insbesondere kann eine Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes, des Umwelt- und Naturschutzes und des Küsten- und Hochwasserschutzes ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 wurden eine Schallimmissionsprognose und ein Verkehrsgutachten erstellt.

In der für das Plangebiet und den erweiterten Untersuchungsbereich erstellten Schallimmissionsprognose wurden die Immissionsverhältnisse infolge des vorhandenen und zukünftigen Verkehrs (Straßenverkehr und Ruhender Verkehr), des Sportlärms (angrenzender Sportplatz) und des Lüfterlärms (geplante Anlagen auf den Dächern) analysiert.

An der Südwestfassade des Altbaus sowie an der Südwestfassade und an der Südostfassade des Ergänzungsbaus Süd treten Überschreitungen der Beurteilungspegel infolge Verkehrslärm auf, so dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt wurden.

Aus der 1. Änderung können keine Auswirkungen auf die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose abgeleitet werden.

In der Verkehrsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass de facto keine Beeinflussung des gemeindlichen Verkehrsablaufes durch den neu induzierten Quell- und Zielverkehr des Planvorhabens erfolgt. Die vorhandenen Straßenquerschnitte genügen in Bezug auf die Saison- Prognosewerte der Verkehrsbelegung den Anforderungen.

Durch den derzeit laufenden Ausbau des Möskenweges durch die Gemeinde Zinnowitz von der B 111 bis zum Kreisverkehr am Glienbergweg werden die Verkehrsarten entflochten und die Verkehrssicherheit erhöht sich.

Der durch die 1. Änderung zusätzlich zu erwartende Verkehr ist im Verhältnis zur bestehenden Vorbelastung und zu den bisher für 80 Wohneinheiten ermittelten Prognosewerten von untergeordneter Bedeutung.

Im Sockelgeschoss der vorhandenen und geplanten Bebauung werden 92 Garageneinstellplätze vorgesehen, die getrennt nach Lage der zugeordneten Wohnung jeweils über die Dr. - Wachsmann - Str. bzw. den Dannweg angefahren werden.

Zusätzlich wurden 12 nicht überdachte Stellplätze im Bereich der beiden Grundstückszufahrten eingeordnet.

Mit den ausgewiesenen Stellplatzkapazitäten kann somit auch der Bedarf für die zusätzlich geplanten 6 Wohneinheiten abgedeckt werden.

5. Aufstellungsverfahren

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da die Planänderung die Grundzüge des rechtskräftigen Bauleitplans nicht berührt.

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, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

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 1. Planänderung berührten Behörden und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 nach § 13 BauGB sind gegeben, da

- die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz gemäß Punkt 3.1.3 RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum liegt.
Die Planung dient der quantitativen und qualitativen Verbesserung des touristischen Angebots.
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.
Die 1. Änderung wird aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 entwickelt. Die Planungsziele werden in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.
- 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.

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Durch die Planänderung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

Terminplanung des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	18.10.2016
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	20.12.2016
Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden	I - 2017
Öffentliche Auslage des Planentwurfs	I - 2017
Abwägung und Satzungsbeschluss	II - 2017

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 wurde nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und unterliegt daher der Genehmigungspflicht.

Bekanntmachung der Satzung	II - 2017
----------------------------	-----------

6. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - 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)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344)
- **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

7. Nachrichtliche Hinweise der Behörden

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sind keine nachrichtlichen Hinweise eingegangen.

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im März 2017

Der Bürgermeister