

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Zempin - Gemeindevertretung Zempin

Beschlussvorlage-Nr:
GVZe-0326/21

Beschlusstitel:

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes
Nr. 6 "Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße" der Gemeinde Zempin

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
05.08.2021

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich	04.08.2021	Hauptausschuss Zempin	Vorberatung
Öffentlich	16.08.2021	Gemeindevertretung Zempin	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

Hinweis zu der geänderten Bezeichnung des Bebauungsplanes:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zempin hat ihrer Sitzung am 15.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 „Touristische Infrastruktur – Ortsmitte“ der Gemeinde Zempin gefasst. Der Bezeichnung fehlte es an der notwendigen Anstoßwirkung, so dass gemäß dem Hinweis des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine andere Bezeichnung gewählt wurde. Die Bezeichnung ist nunmehr:

Bebauungsplan Nr. 6 „Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße“ der Gemeinde Zempin.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße“ der Gemeinde Zempin wurde um das Flurstück 454 erweitert und umfasst nunmehr die

Flurstücke: 453, 453 und 454
Gemarkung: Zempin
Flur: 1
mit einer Gesamtfläche von ca. 3.670 m²

Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch Wohngrundstücke, im Osten durch die Fischerstraße und im Westen durch die Strandstraße begrenzt.

2. Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße“ der Gemeinde Zempin mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) in der Fassung von 08 – 2021 und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 08- 2021 wird in der vorliegenden Fassung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beschlossen.

3. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Im Oktober 2020 wurde der Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte Zempins ruhestandbedingt geschlossen. Ein Nachfolger konnte bisher nicht gefunden werden. Gründe dafür sind vorrangig die geringe Verkaufsflächengröße, die eine langfristige Rentabilität nicht gewährleisten kann, sowie der veraltete bauliche Zustand, der den heutigen Anforderungen an einen Einzelhandelsbetrieb nicht mehr genügt.

In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, wie wichtig diese Einzelhandelseinrichtung für die Versorgung der Bevölkerung und der Urlaubsgäste der Gemeinde ist. Gleichzeitig ist er Voraussetzung für die Beibehaltung der Klassifizierung des Ortes als anerkanntes Seebad. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Nutzung kann über den unbeplanten Innenbereich nicht garantiert werden.

Die Gemeinde hat daher beschlossen, den Standort für einen Lebensmittelmarkt planungsrechtlich auf Dauer über einen Bebauungsplan zu sichern. Es ist beabsichtigt, an diesem Standort einen Einzelhandelsbetrieb mit vorwiegender Lebensmittelversorgung mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 799 m² im Erdgeschoss sowie andere Nutzungen wie z.B. Wohnungen oder als Ausnahme auch Ferienwohnungen in den Obergeschossen zuzulassen.

4. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße“ der Gemeinde Zempin wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13 a (2) BauGB wird im 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 wird eine zulässige Grundfläche von 1.357 m² ermittelt.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage Zempin, die ausschließlich durch Wohnbebauung charakterisiert ist. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Zempin entwickelt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und der Behörden nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße“ der Gemeinde Zempin ist mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens

eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

7. Bekanntmachung

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beratungsergebnis Gremium	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gemeindevertretung Zempin	9	7	X	7			

Beschlussblatt

(Beratungsverlauf der Vorlage GVZe-0326/21)

Beschluss:

16.08.2021
SI/2021/777/066

Gemeindevertretung Zempin

Hinweis zu der geänderten Bezeichnung des Bebauungsplanes:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zempin hat ihrer Sitzung am 15.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 „Touristische Infrastruktur – Ortsmitte“ der Gemeinde Zempin gefasst. Der Bezeichnung fehlte es an der notwendigen Anstoßwirkung, so dass gemäß dem Hinweis des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine andere Bezeichnung gewählt wurde. Die Bezeichnung ist nunmehr:

Bebauungsplan Nr. 6 „Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße“ der Gemeinde Zempin.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße“ der Gemeinde Zempin wurde um das Flurstück 454 erweitert und umfasst nunmehr die

Flurstücke: 453, 453 und 454
Gemarkung: Zempin
Flur: 1
mit einer Gesamtfläche von ca. 3.670 m²

Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch Wohngrundstücke, im Osten durch die Fischerstraße und im Westen durch die Strandstraße begrenzt.

2. Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße“ der Gemeinde Zempin mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) in der Fassung von 08 – 2021 und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 08- 2021 wird in der vorliegenden Fassung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beschlossen.

3. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Im Oktober 2020 wurde der Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte Zempins ruhestandbedingt geschlossen. Ein Nachfolger konnte bisher nicht gefunden werden. Gründe dafür sind vorrangig die geringe Verkaufsflächengröße, die eine langfristige Rentabilität nicht gewährleisten kann, sowie der veraltete bauliche Zustand, der den heutigen Anforderungen an einen Einzelhandelsbetrieb nicht mehr genügt.

In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, wie wichtig diese Einzelhandelseinrichtung für die Versorgung der Bevölkerung und der Urlaubsgäste der Gemeinde ist. Gleichzeitig ist er Voraussetzung für die Beibehaltung der Klassifizierung des Ortes als anerkanntes Seebad. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Nutzung kann über den unbeplanten Innenbereich nicht garantiert werden.

Die Gemeinde hat daher beschlossen, den Standort für einen Lebensmittelmarkt planungsrechtlich auf Dauer über einen Bebauungsplan zu sichern. Es ist beabsichtigt, an diesem Standort einen Einzelhandelsbetrieb mit vorwiegender Lebensmittelversorgung mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 799 m² im Erdgeschoss sowie andere Nutzungen wie z.B. Wohnungen oder als Ausnahme auch Ferienwohnungen in den

Obergeschossen zuzulassen.

4. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße“ der Gemeinde Zempin wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13 a (2) BauGB wird im 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 wird eine zulässige Grundfläche von 1.357 m² ermittelt.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt inmitten der Ortslage Zempin, die ausschließlich durch Wohnbebauung charakterisiert ist. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Zempin entwickelt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und der Behörden nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße“ der Gemeinde Zempin ist mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

7. Bekanntmachung

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss-Nr.: GVZe-0326/21

Ja-Stimmen: 7

GVZe-0326/21

ungeändert beschlossen

Schön
Bürgermeister

Siegel