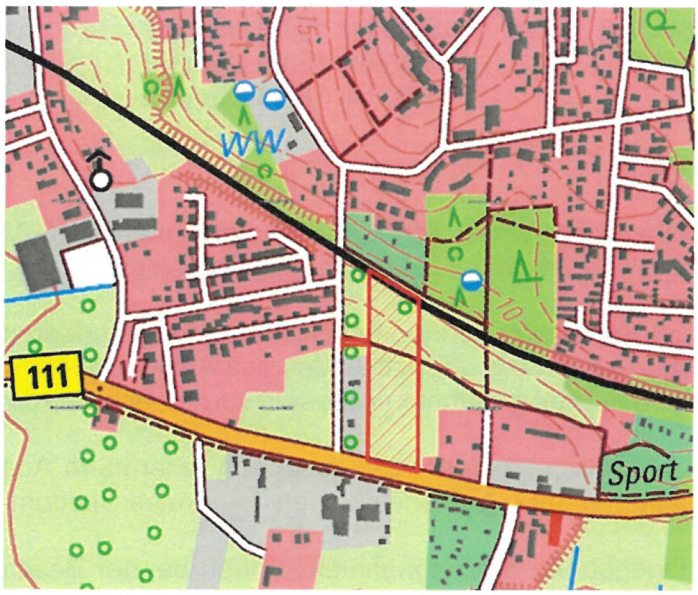
Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über den Vorentwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“
in der Fassung von 03-2024

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich des Zentrums der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz und weist die Form eines verschobenen Rechtecks auf. Es wird im Norden von der Gleistrasse der Inselbahn, im Osten von überwiegend unbebautem Freigelände, im Süden von der „Ahlbecker Straße / B 111“ und im Westen von der „Peenestraße“ begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,10 Hektar und die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 1,20 m DHHN und 4,20 m DHHN. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 umfasst die folgenden Flurstücke: Ostseebad Zinnowitz, Gemarkung Zinnowitz, Flur 11, Flurstücke 6/7 (teilweise) und 7/2.



1.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 21.05.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Planbegründung und Umweltbericht einschließlich artenschutzrechtlichem Fachbeitrag in der Fassung von 03-2024 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

2. Art und Umfang der Bekanntmachung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße " in der Fassung von 03-2024, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Planbegründung,
- Umweltbericht, einschließlich artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit

von Donnerstag, den 18.07.2024 bis Freitag, den 23.08.2024
(jeweils einschließlich)

im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de (Pfad: Bekanntmachungen, Zinnowitz) und im Internetportal des Landes M-V unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene (Pfad: Pläne in Aufstellung) zu jedermanns Einsicht veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wird der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Planbegründung in der Fassung von 03-2024 und Umweltbericht einschließlich artenschutzrechtlichem Fachbeitrag in Form einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im oben genannten Zeitraum im Bauamt des Amtes "Usedom Nord" in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 01 in Zimmer Nr. 105 während folgender Zeiten:

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

zur Verfügung gestellt.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Vorentwurf abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per E-Mail an: info@amtusedomnord.de übermittelt werden.

Stellungnahmen zum Vorentwurf können bei Bedarf auch auf anderem Wege (zum Beispiel schriftlich vor Ort während der o.g. Dienststunden des Amtes Usedom-Nord zur Niederschrift oder postalisch unter der oben genannten Adresse) vorgebracht werden.

Während dieser Veröffentlichungsfrist kann zusätzlich jedermann Auskunft über die Inhalte des Vorentwurfes während der o.g. Dienststunden des Amtes Usedom-Nord erhalten.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplanes Nr. 44 unberücksichtigt bleiben.
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Nord in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 1, im Bauamt eingesehen werden.

3. Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfes:

In der **Planzeichnung** (Teil A) werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im Text (Teil B) durch Festsetzungen konkret bestimmt.

In der **Planbegründung** werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert.
Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Bundesstraße 111 „Ahlbecker Straße“.
Der Siedlungsbereich ist in seinem nördlichen Teil, der bis an das Plangebiet heranreicht, geprägt von einer Siedlungsstruktur bestehend aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie Kleingartenparzellen. Das Plangebiet selbst stellt eine städtebauliche Brachfläche innerhalb des baulichen Zusammenhanges dar. Das unbebaute und ungenutzte Freigelände bietet ein Potenzial für die Entwicklung des Ortes in Bezug auf den Zuwachs an Wohnungsbau.
Auf der genüberliegenden Straßenseite der B 111 befindet sich ein gewerblich geprägtes

Gebiet, bestehend aus Kleinbetrieben, einem Landschaftsbau- sowie einem Forstwirtschaftsbetrieb.
Im Westen befindet sich eine Wohnsiedlung, die sich entlang der Peenestraße befindet. Die Gebäude können als Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bezeichnet werden. Dort findet man ebenso freistehende Einfamilienhäuser.
Das östlich gelegene Freigelände kann als unbebautes Freigelände charakterisiert werden. Im Südosten finden sich zudem vereinzelte, freistehende Gebäude.

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet durchgängig ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach Maßgabe des § 4 der Baunutzungsverordnung vorgesehen.
Das Gelände des Plangebietes ist vollständig unbebaut. Die ALKA Grundstücks GmbH & Co.20.KG beabsichtigt am Standort eine Mehrfamilienhaus-Wohnsiedlung mit unterschiedlichen Gebäudeformen zu errichten. Insbesondere soll mit der Planung auf die örtliche Nachfragesituation nach Wohnraum reagiert werden und daher vor allem Wohnraum für Dienstleistungspersonal des Hotel- und Gastronomiegewerbes sowie für junge Familien, ältere Menschen und sonstige Nutzergruppen, die bezahlbaren Wohnraum suchen. Das neue Wohngebiet soll diesen unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen, der Bevölkerungsgruppen, die in Zinnowitz Wohnraum suchen, gerecht werden.
Die neue Wohnsiedlung soll deshalb alle Forderungen an eine ökologische, sozialgerechte und nachhaltige Siedlungsentwicklung erfüllen, damit, insbesondere unter Mitwirkung und Beteiligung der politischen Gremien und der Verwaltung der Gemeinde und der interessierten Bürgerschaft, eine Wohnsiedlung entsteht, die eine städtebaulich und gestalterisch angepasste Quartiersentwicklung für Zinnowitz darstellen wird.
Aufgrund der begrenzten Optionen zur Anbindung an das Straßenverkehrsnetz bietet das Eigentum nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Erschließung. Zukünftige Pläne der Bundesstraßenbehörde sehen die Errichtung eines Kreisverkehrs unweit des Planungsgebiets entlang der B111 vor. Eine direkte Anbindung über die Bundesstraße kann daher nicht gewährleistet werden, was die Erschließung des Gebiets in Frage stellt. Stattdessen ist die zukünftige Anbindung des Planungsgebiets über die Peenestraße vorgesehen.
Die Lage des Grundstücks in Verbindung mit den begrenzten Möglichkeiten der Erschließung unterstreicht die Notwendigkeit eines Bebauungsplans. Ohne diesen wäre eine gesicherte Erschließung nicht gewährleistet.
Das Grundstück ist gemäß dem Flächennutzungsplan für landwirtschaftliche Zwecke vorgesehen. Jedoch ist es von Wohngebieten im Norden und Osten um-geben sowie im Süden von einer gemischten Baufläche begrenzt. Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche.
Im Zusammenhang mit der Schaffung des an die Wohnnutzung angepassten Baurechts sind Klärungen von wesentlichen planungsbezogenen Fragestellungen vorzunehmen, die sich nicht auf anderem Wege erledigen lassen. Insbesondere die Fragen des Lärm- und Immissionsschutzes, der Verkehrsanbindung, der Bodensituation, des Umwelt- und Naturschutzes bedürfen einer sorgfältigen Behandlung in einem dafür vorgesehenen Verfahren. Die Vorschriften des Baugesetzbuches für die Aufstellung von Bebauungsplänen bieten hierfür die beste Gewähr.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan, in seiner vorläufigen Fassung, befasst sich mit den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch / Lärm und Verkehr, Klima / Luft, Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, Landschaft und Kultur- / Sachgüter auf der Grundlage der § 1 und 2 BauGB.
Für den Bereich Tier/Pflanzen wird ein artenschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die notwendigen Prüfunterlagen enthalten bzw. eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung vornehmen wird. Inhalte und Inhaltstiefe des Umweltberichtes sind entsprechend den Regelungen des Anhangs zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB formuliert.

Der Artenschutz ist insofern noch unvollständig und wird während des Verfahrens sowie vor der Planoffenlage sukzessive erarbeitet.

Es liegen noch keine umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen vor.

4.
Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Ostseebad Zinnowitz, den 25.06.2024

P. Usemann
Bürgermeister

- Siegel -