

**GEMEINDE SEEBAD ZEMPIN  
AMT USedom SÜD**

**Bebauungsplan Nr. 6  
„Ortsmitte zwischen Strandstraße  
und Fischerstraße“**

**nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**



**Begründung zum Bebauungsplan**

**01 / 2022**

**Planverfahren:**

Gemeinde Seebad Zempin

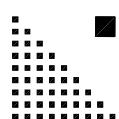
Der Bürgermeister

c/o Amt Usedom Süd

Markt 7

17406 Usedom

**Planung:**



Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier  
Siemensstraße 25 17459 Ostseebad Koserow  
Tel. 038375 2293-0 Fax 038375 20805  
Architekt\_Achim\_Dreischmeier@t-online.de [www.Achim-Dreischmeier.de](http://www.Achim-Dreischmeier.de)

## **Inhalt**

<b>1. Grundlagen</b>	<b>Seite 4</b>
1.1. Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes	Seite 4
1.2. Beschreibung des Geltungsbereiches	Seite 4
1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 5
1.5. Rechtliche Grundlagen und Aufstellungsverfahren	Seite 5
<b>2. Städtebauliche Planung</b>	<b>Seite 6</b>
2.1 Bestandssituation	Seite 6
2.2 Städtebauliches Konzept	Seite 8
2.3 Hochbaulicher Entwurf	Seite 9
2.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 12
2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	Seite 13
2.5 Erschließung	Seite 14
2.5.1. Motorisierter Verkehr	Seite 14
2.5.2 Ruhender Verkehr	Seite 14
2.5.3. Lieferverkehr	Seite 15
2.5.4 Ver- und Entsorgung	Seite 15
2.5.5. Löschwasserversorgung	Seite 17
<b>3. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung</b>	Seite 18
<b>4. Grünflächen</b>	Seite 19
<b>5. Artenschutz</b>	Seite 19
<b>6. Schalltechnische Untersuchung</b>	Seite 20
<b>7. Trinkwasserschutzgebiet</b>	Seite 23
<b>8. Hochwasserschutz</b>	Seite 23
<b>9. Hinweise</b>	Seite 25

### **Anlage 1**

Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Passow/Görmin: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/ Gebäudekontrolle 09.06.2021

### **Anlage 2**

Herrmann & Partner Ingenieurbüro, Seebad Heringsdorf: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6 -Touristische Infrastruktur Ortsmitte – in Zempin, 02.09.2021

## 1. Grundlagen

### 1.1 Anlaß und Ziele des Bebauungsplanes

Der Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte Zempin versorgte seit den 1970er Jahren die Einwohner und Gäste des Ortes, zuerst als DDR-Kaufhalle, später als EDEKA-Markt. Es war der einzige Lebensmittelmarkt in der Gemeinde, die zur Zeit rd. 950 Einwohner zählt. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 270 m<sup>2</sup> gehörte er zuletzt zu den kleinsten EDEKA-Märkten der Region. Neben den Waren des täglichen Bedarfes wurde ein kleiner Imbiss angeboten und der Markt entwickelte sich zu einem Treffpunkt der Einwohner des Ortes. Im Oktober 2020 wurde der Markt von der langjährigen Betreiberin 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 Gäste, aber auch des Campingplatzes 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 als Verbrauchermarkt mit vorwiegender Lebensmittelversorgung zuzulassen.

### 1.2 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 452, 453 und 454 der Flur 1, Gemarkung Zempin.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.670 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Zempin und ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Die Flurstücke 452 und 453 sind Privateigentum und werden für den Einkaufsmarkt genutzt.

Das Flurstück 454 ist kommunales Eigentum.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Strandstraße und über die Fischerstraße. Anschlüsse für die öffentliche Trinkwasserversorgung, die öffentliche Abwasserentsorgung und die Elektroversorgung liegen bereits am Plangebiet an.

Über das Plangebiet verläuft eine Gas-Schiebergruppe und eine Gashochdruckleitung. Auf dem Flurstück 454 liegen als hochbauliche Anlagen eine weitere Gas-Ortsnetzstation, eine Trafo-Station sowie ein Recycling-Containerstellplatz.

### **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Zempin hat bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2002 für diesen Bereich eine Wohnbaufläche mit dem Einschrieb „EH-Markt“ (Einzelhandelsmarkt) festgesetzt. Das Flurstück 454 ist als öffentlicher Parkplatz dargestellt.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 6 stimmt somit mit den Zielen des Flächennutzungsplanes zur Errichtung eines Einzelhandelsmarktes mit Wohnen in den Obergeschossen überein. Die Ableitung eines Mischgebietes aus der im Flächennutzungsplan festgelegten Wohnbaufläche ist zulässig.

### **1.5 Rechtliche Grundlagen und Aufstellungsverfahren**

Die Gemeinde Seebad Zempin hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortsmitte“ am 15.04.2019 beschlossen.

Die rechtlichen Grundlagen sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

Das Plangebiet stellt eine Fläche zur Nachverdichtung im Innenbereich dar und kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

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 m<sup>2</sup> 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 BlmSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Zempin entwickelt.

## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1 Bestandssituation

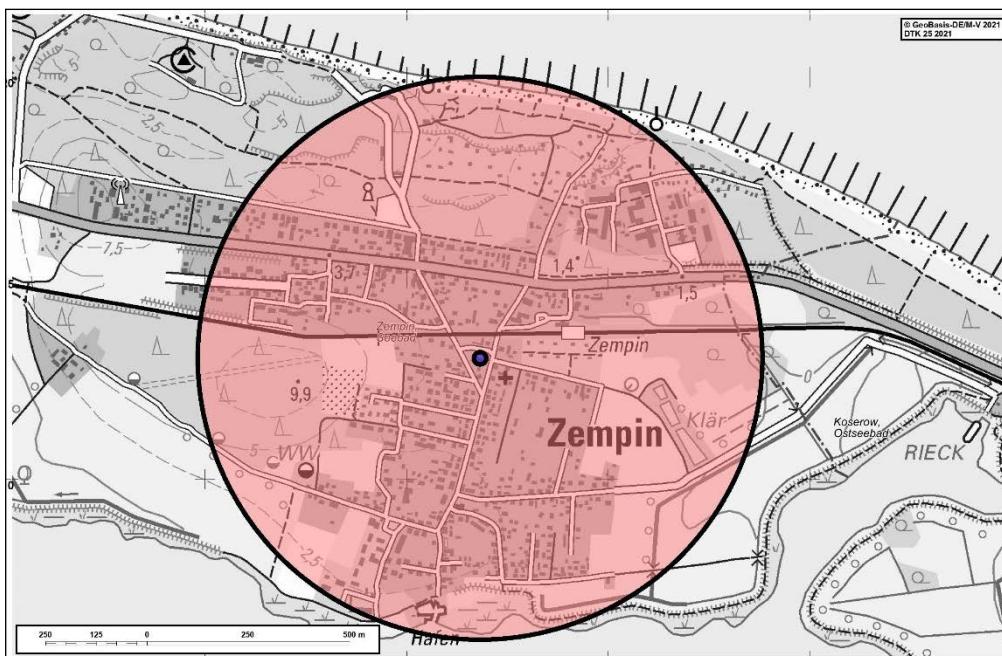


Abb. 1 Lage im Ort, Einzugsradius 700 m

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Zempin und ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Die Flurstücke 452 und 453 sind Privateigentum und werden für den Einkaufsmarkt genutzt. Das Gebäude des Marktes steht zur Zeit leer. Eine Weiternutzung des Bestandes ist aufgrund der geringen Verkaufsfläche und des veralteten Bauzustandes bzw. der Ausstattung nicht realistisch.

Die vorhandenen Stellplätze werden zur Zeit bedarfsweise genutzt.

Das Flurstück 454 ist kommunales Eigentum. Auf diesem Flurstück liegt ein öffentlicher Parkplatz.

Die Zufahrt zu den Grundstücken kann sowohl von der Strandstraße als auch von der Fischerstraße erfolgen.

Die Belieferung des Marktes erfolgte bisher über eine Überfahrt an der südlichen Grundstücksgrenze.



Abb. 2 Luftbild mit Lage im Ort, ohne Maßstab (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2021)

Anschlüsse für die öffentliche Trinkwasserversorgung, die öffentliche Abwasserentsorgung und die Elektroversorgung liegen bereits am Plangebiet an und sollen weiterhin genutzt werden.

Auf dem Plangebiet liegt eine Gas- Schiebergruppe und es verläuft eine Gashochdruckleitung, die nach Angaben des Versorgers im Jahr 2022 umverlegt wird, größtenteils auf das Flurstück 454. Zu der Leitung ist ein Sicherheitsabstand von beidseitig 2 m einzuhalten. Auf dem Flurstück 454 liegen als hochbauliche Anlagen eine weitere Gas-Ortsnetzstation, eine Trafo-Station sowie ein Recycling-Containerstellplatz.

Eine Reihe mit 12 Fichten liegt direkt auf der nördlichen Plangebietsgrenze zum Flurstück 455. Die Fichtenreihe unterliegt nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz. Weiterer geschützter bzw. erhaltenswerter Baum- / Strauchbestand oder Grünflächen sind nicht vorhanden.

## 2.2 Städtebauliches Konzept

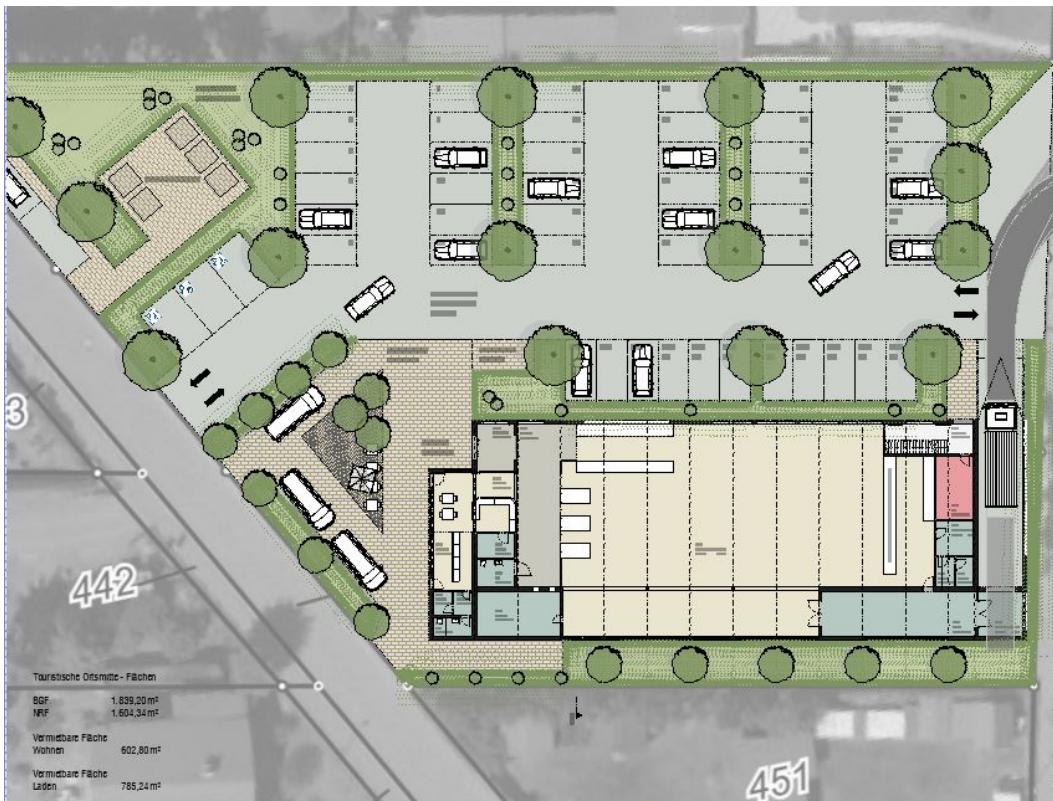


Abb. 3 städtebaulicher Entwurf (Arbeitsstand 03/2021, ohne Maßstab)

Der neue Lebensmittelmarkt soll die verbrauchernahe Versorgung der Einwohner und Gäste des Ortes absichern. Um dies zu gewährleisten und um einen modernen Markt zu errichten, der den heutigen Anforderungen an Warenpräsentation und -verkauf entspricht sowie auch die erforderlichen Lager-, Vorbereitungs- und sonstige Nebenräume bietet, muss die Verkaufsfläche vergrößert werden. Gleichzeitig müssen störende Auswirkungen, vor allem in Bezug auf die umgebende Wohnbebauung, weitestgehend eingeschränkt werden.

Ein wichtiges gemeindliches Ziel ist es auch, hier in der Ortsmitte wieder einen interessanten Treffpunkt für Einwohner und Gäste zu schaffen. Dazu bedarf es neben dem Warenangebot eventuell auch zusätzlicher Angebote wie z.B. ein Imbissangebot (Kaffee, Backwaren, Snacks) und eine ansprechende Gestaltung – nicht nur des Hauptgebäudes, sondern der gesamten Fläche. Dies ist auch deshalb von großer Bedeutung, da es sich um einen sehr exponierten Standort im Ort handelt, der von allen Einwohnern und Gästen wahrgenommen wird.

Der derzeitige (vorläufige) städtebaulichen Entwurf (Arbeitsstand 03/2021, Abb. 3) sieht einen Markt mit rd. 520 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Die maximal zulässige Größe wird in der Bebauungsplansatzung mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt festgesetzt. Da es im Ort keine anderen Einzelhandelsversorger gibt, erstreckt sich der Einzugsbereich auf die gesamte Gemeinde Zempin mit rd. 950 EW mit zusätzlich den Gästen des Ortes in den Urlaubsmonaten. Der Umsatz generiert sich hauptsächlich aus der Ortslage.

Märkte dieser Größenordnung liegen an der Untergrenze der Rentabilität. Um einem Vorhabenträger einen ganzjährig wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen und damit den Standort langfristig zu sichern, sollen in zwei Obergeschossen des Marktgebäudes zusätzlich Wohnungen zulässig sein. Mit einem flachgeneigten Satteldach wird die in der Umgebung vorliegende Gebäudehöhe von 12 m damit nicht überschritten werden.

Der neue Markt liegt etwa auf der gleichen Baufläche wie der Vorgängerbau. Die Warenanlieferung soll allerdings zukünftig von der Fischerstraße aus erfolgen, um Emissionen in die Nachbarschaft zu minimieren.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen wird wie bisher von der Strandstraße oder der Fischerstraße möglich sein. Es können hier ca. 45 Stellplätze hergerichtet werden.

Aufgrund der zentralen Lage ist der geplante Markt für viele Kunden in 10 bis 15 min. fussläufig erreichbar, wodurch zusätzlicher PKW-Verkehr vermieden wird (siehe Abb. 1 Lage im Ort, Einzugsradius).

An der Westseite des geplanten Gebäudes liegt der Eingang zum Markt und zu den Wohnungen im Obergeschoss.

In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes auf dem Flurstück 454 befinden sich technische Anlagen und Einrichtungen der Strom- und Gasversorgung sowie ein Recyclingcontainerstellplatz, die bestehen bleiben sollen.

Das gesamte Plangebiet soll im Vergleich zu der Bestandssituation wesentlich stärker begrünt werden. Z.B. durch das Anpflanzen großer Bäume sowie gärtnerisch gestalteter Freiflächen. Dadurch wird sich die Gesamtanlage besser in das Ortsbild einfügen und auch zum Aufenthalt einladen.

### **2.3. Hochbaulicher Entwurf**

Die Bebauung des Plangebietes erfolgt mit einem dreigeschossigen Baukörper auf rechteckigem Grundriss, der teilweise die Kubatur des noch vorhandenen Bestandsgebäudes aufnimmt.

Im Erdgeschoss des neu zu errichtenden Gebäudes wird der Lebensmittelmarkt untergebracht sowie weitere ein bis zwei kleine Läden, z.B. ein Backshop. Davor ist ein eingegrünter Aufenthaltsbereich vorgesehen mit Terrasse für den Backshop, Sitzplätzen und Kinderspielgeräten.

In den beiden Obergeschossen werden unterschiedlich große Wohnungen errichtet, die zur Vermietung, als Mitarbeiterwohnungen oder (ausnahmsweise) als Ferienappartements genutzt werden können.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Parkplatzseite im Norden, hier befindet sich der Haupteingang des Lebensmittelmarktes und das Treppenhaus zur Erschließung der Obergeschosse. Die Wohnungen werden über einen außenliegenden Laubengang erschlossen.

Vorgesehen ist eine Rückstaffelung der Obergeschosse auf der südlichen Gebäudeseite und eine Orientierung der Wohn- und Schlafräume in diese südliche lärmabgewandte Richtung (siehe Städtebaulicher Entwurf Abb. 3 und Ansicht Abb. 4). Dadurch wird außerdem ein ausreichender Abstand zur Nachbarbebauung gewährleistet. Auf dieser Seite sind den Wohnungen großzügige Balkone zugeordnet, die teilweise überdacht sind.



Abb. 4 Ansicht von der Strandstraße (Visualisierung Arbeitsstand 03/2021)

Zur Parkplatzseite liegen Erschließungsflächen sowie weniger schutzbedürftige Wohnräume. Die Gebäudeform mit den giebelständigen Gebäudevorsprüngen lehnt sich an die Typik eines Pensionshauses aus dem Anfang des 20. Jh. an, von denen es in Zempin noch einige erhaltene Beispiele gibt. Für das Erdgeschoss wird eine gestalterische Abgrenzung zu den Obergeschossen vorgesehen, um die Unterschiede in der Nutzung zu betonen, aber auch um den Baukörper zu gliedern und interessant zu gestalten (Abb. 4 und 5 Ansichten)



Abb. 5 Ansicht vom Parkplatz (Visualisierung Arbeitsstand 03/2021)

In der Außengestaltung des Baukörpers sind die unterschiedlichen Nutzungen abzulesen, das Erdgeschoß erhält eine Holzleistenverkleidung, die Obergeschosse werden in Putz gestaltet.

Auch die Fensterformate lassen die unterschiedlichen Nutzungen erkennen. Zum Parkplatz hin werden im Erdgeschoß großzügige Fensterflächen angeordnet, auf der Südseite hingegen schmale Fensterbänder, während in den Obergeschossen hauptsächlich zweiflügelige Fenster mit Brüstung und in den Balkonbereichen bodenstehend vorgesehen sind.

Das Erdgeschoß ist klar als Sockelgeschoss erkennbar, es springt außerdem gegenüber den Obergeschossen hervor. Das Dach erhält in diesen Bereichen eine extensive Begrünung.

Das Dach des dreigeschossigen Baukörpers erhält eine Stehfalzdeckung und wird als flach geneigtes Satteldach ausgebildet. Auf der Nordseite erfolgt eine Betonung des Baukörpers durch zwei Risalite, in denen sich die Treppenhäuser befinden.

Die Belieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt über eine nach oben abgeschirmte Anlieferzone mit Rampe an der Fischerstraße, um so die Lärmbelastungen möglichst gering zu halten.

## 2.4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Ausdrückliches Ziel der Gemeinde Zempin ist es, einen Lebensmittelmarkt an diesem Standort zu errichten und damit die Nahversorgung der Einwohner des Ortes zu sichern. Wie in Abschnitt 2.1 begründet, sollen in den Obergeschossen auch andere Nutzungen, wie z.B. Wohnen und (als Ausnahme) Ferienwohnen, möglich sein. Das Plangebiet wird deshalb als Mischgebiet nach § 6 BauNVO mit Beschränkungen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 wie folgt festgesetzt:

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In dem Plangebiet sind entsprechend § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO allgemein zulässig:

- Dauerwohnungen,
- Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern für den täglichen Bedarf

Ausnahmsweise sollen zulässig sein:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Geschäfts- und Bürogebäude, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 wird außerdem festgesetzt, dass

- Dauerwohnungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nur in den Obergeschossen des Gebäudes zulässig sind.

Die Grundflächenzahl ist gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 (GRZ 0,4) festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Diese unter 1. bis 3. genannten Anlagen sind, soweit Landesrecht dem nicht entgegensteht, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche darf 799 m<sup>2</sup> für einen Verbrauchermarkt nicht überschreiten.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, unberücksichtigt.

Der hochbauliche Entwurf (siehe Abb. 4 und5) sieht einen zwischen Strandstraße und Fischerstraße quer liegenden Gebäudekörper vor, der auf der Parkplatzseite in Anlehnung an die regionaltypischen Pensionshäuser aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts mit zwei giebelständigen Gebäudevorsprüngen gestaltet werden soll. Aus dieser Gebäudetypik wird auch das flachgeneigte Satteldach übernommen.

Damit ist eine Firsthöhe von max. 12,00 m über Erdgeschoss-Fussbodenhöhe bei drei Vollgeschossen möglich.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus markiert mit seiner Höhe die Ortsmitte und seine besondere Funktion. Mehrere Gebäude in Zempin erreichen ebenfalls diese Gebäudehöhe, z.B. Fischerstraße Nr. 26 d mit einer Firsthöhe von 13,81 m.

Auf der Südseite sollen die beiden oberen Wohngeschosse des Gebäudes jeweils um mindestens 2 m von der Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurückgestaffelt werden. Die Wohnungen liegen damit an der vom Parkplatz(lärm) abgewandten Seite, können optimal belichtet werden und das Gebäude wirkt deutlich weniger massiv. Außerdem wird ein ausreichender Abstand zur Nachbarbebauung gewährleistet.

Ausgehend von diesem hochbaulichen Konzept wird die Gebäudehöhe mit drei Vollgeschossen (III) festgesetzt. Zusätzlich wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 12,00 m festgesetzt, bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfußboden.

## 2.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für den Lebensmittelmarkt ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt. Die Breite des Baugrundstückes liegt im Bereich des Baufeldes zwischen rd. 51 m und 70 m und setzt der Gebäudelänge damit Grenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.

Die Überschreitung der Baugrenze durch auskragende Dächer, Balkone und Außentreppen bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m und einer Breite von maximal einem Drittel der jeweiligen Außenwand ist zulässig, soweit sie den Regelungen des Landesrechtes für die Zulässigkeit in Abstandsflächen nicht entgegensteht.

Aus den städtebaulichen Festsetzungen ergeben sich folgende Flächen:

Tab.1: Zulässige Grundfläche und zulässige Geschoßfläche (§§ 19 und 20 BauNVO)			
Grundstücksfläche gesamt 3.670 m <sup>2</sup> davon:	GRZ 0,4	GFZ 0,8	GRZ 0,9 Überschreitung gem. §19 (4) BauNVO
Bauland 3.393 m <sup>2</sup>	1.357 qm	2.714 qm	3.054 qm

## 2.5 Erschließung

### 2.5.1 Motorisierter Verkehr

Das Plangebiet ist bereits verkehrsseitig erschlossen mit Zufahrten von der Fischerstraße sowie von der Strandstraße. Dies soll so beibehalten werden.

### 2.5.2 Ruhender Verkehr

In der Gemeinde Zempin liegt eine Stellplatzsatzung<sup>1</sup> vor.

Darin wird gefordert:

für den Lebensmittelmarkt	1 Stellplatz je 50 m <sup>2</sup> Nutzfläche
für Wohnungen bzw. Ferienwohnungen	1 Stellplatz je Wohnung

Für einen Lebensmittelmarkt mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen ergibt sich demzufolge ein Bedarf von 16 Stellplätzen zuzüglich drei behindertengerechter Stellplätze und 3 Stellplätze für Mitarbeiter für den Lebensmittelmarkt sowie von 14 Stellplätzen für Wohnungen im Obergeschoß.

Nach dem vorläufigen städtebaulichen Entwurf (Abb. 3 Lageplan), der von einem kleinen Lebensmittelmarkt ausgeht, sind rund 30 PkW-Stellplätze für Kunden zuzüglich drei behindertengerechter Stellplätze, 3 Mitarbeiterstellplätze sowie 14 Stellplätzen für die Wohnungen im Obergeschoß möglich.

Die erforderlichen PkW-Stellplätze werden auf der Fläche nördlich des Lebensmittelmarktes untergebracht. Die Zufahrt zu der Stellplatzanlage kann sowohl von der Fischerstraße als auch von der Strandstraße aus erfolgen.

---

<sup>1</sup> Satzung der Gemeinde Zempin über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 25. Juni 2007 (veröffentlicht im Usedomer Amtsblatt Nr. 08 vom 24.07.2007)

Die Stellplatzanlage soll durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gegliedert und hinsichtlich des Ortsbildes angemessen gestaltet werden.

Zu den zu erwartenden Lärmimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Siehe Abschnitt 5.).

### **2.5.3 Lieferverkehr**

Der Lieferverkehr soll von der Fischerstraße aus über eine Ladezone mit Rampe an der Giebelseite erfolgen. Um die Lärmimmissionen zu regeln, wurde der Bereich der Anlieferung in der Planzeichnung zeichnerisch und eine Lärmabschirmung textlich unter Nr. 5.2 festgesetzt

#### **6.2. Lärmabschirmung Anlieferverkehr**

Die festgesetzte Aufstellfläche für den Anlieferverkehr (Anlieferzone) an der Fischerstraße muss über die gesamte Länge der dazugehörigen Gebäudeseite überdacht werden, um eine Lärmabschirmung für die darüberliegenden Geschosse zu gewährleisten.

Zusätzlich können in Gebäuden, die einseitig durch Gewerbelärm belastet werden, schutzbedürftige Räume dadurch geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden. So kann in Wohnräumen selbst bei geöffnetem Fenster eine ungehinderte Kommunikation und in Schlafräumen eine ungestörte Nacht-ruhe ermöglicht werden.

Grundlage für diese Festsetzungen ist eine schalltechnische Untersuchung (Siehe Abschnitt 5.).

### **2.5.4 Ver- und Entsorgung**

#### **Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**

Nach Angaben des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom verläuft ein öffentlicher Abwasserkanal innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die vorhandene Leitung dient der örtlichen Abwasserentsorgung und darf nicht überbaut werden. Wenn die Leitung mit ihrem jetzigen Verlauf nicht erhalten bleiben kann, ist eine Umverlegung auf Kosten des Vorhabensträgers möglich.

Als zuständiger Vorhabensträger wird die Gemeinde Zempin diese Kosten bei Umsetzung des Projektes übernehmen (Stand 21.12.2021, Email des Amtes Usedom Süd). Dies wird ggf. über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der frühere EDEKA-Markt ist an die öffentliche Trink- und Abwasseranlage angeschlossen. Ob die vorhandenen Grundstücksanschlüsse auch weiterhin benutzt werden können,

muss insbesondere auf Grund des Alters der Anlagen geprüft werden. Ggf. ergibt die neue Planung, dass ein Anschluss an anderer Stelle vorteilhaft wäre.

### **Gasversorgung**

Nach Angaben der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH verläuft über das Plangebiet eine Gashochdruckleitung mit einer Schiebergruppe. Diese Schiebergruppe ist bereits saniert und muss am jetzigen Standort auf dem Flurstück 453 verbleiben. Des Weiteren wird am nördlichen Rand des Grundstückes (Flurstück 454) eine Gasdruckregelanlage (Ortsnetzstation) betrieben. Dieser Standort ist gesichert und wird ebenfalls nicht verändert. Die Gashochdruckleitung auf der westlichen Seite der Schiebergruppe 2020 (Flurstück 453) wurde saniert.

Die Hochdruckleitung in Richtung Osten wird 2022 neu verlegt, größtenteils im Bereich des Flurstückes 454. Der Schutzabstand beträgt beidseitig 2 m. Das Baufenster für den Einzelhandelsmarkt ist davon nicht betroffen.

Der geplante Leitungsverlauf wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die genannte Schiebergruppe sowie die Ortsnetzstation sind als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die alte Niederdruckgasleitung, die zur Zeit auf dem Flurstück 453 liegt, wird durch die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH noch getrennt und außer Betrieb genommen.

Die Baumaßnahmen für den geplanten Lebensmittelmarkt müssen rechtzeitig mit der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH abgestimmt werden.

### **Stromversorgung**

Nach Angaben der E.DIS Netz GmbH befindet sich im Plangebiet eine Trafostation und es verlaufen Mittel- und Niederspannungskabel des Unternehmens, teilweise an der nördlichen Grenze des Baufeldes.

Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Vorab muss eine Kabeleinweisung angemeldet werden, um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln. Sollten Bestandsanlagen für das Projekt störend wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.

Eine ausreichende Versorgung des neuen Plangebietes mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei der E.DIS Netz GmbH anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot für die Anschlüsse oder eine Erschließung ausgereicht werden.

### **Telekom**

Nach Angaben der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH verläuft über das Plangebiet innerhalb des Baufensters eine Telekommunikationslinie der Telekom.

Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm ausgelegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Es ist die Originalüberdeckung wiederherzustellen, die Trassenbänder sind über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern. (z. B. durch Halbrohre).

Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist im Zusammenhang der Baumaßnahme nicht geplant.

Die Verlegung der vorhandenen Leitung ist ggf. erforderlich. In diesem Fall ist die Baumaßnahme rechtzeitig, mindestens 12 Wochen vor Baubeginn, mit der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH abzustimmen. Die Kosten für die Umverlegung müssen durch den Veranlasser getragen werden.

### **Recycling Container**

Die vorhandene Aufstellfläche für Recycling Container soll an dem Standort erhalten bleiben. Sie ist als Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.

#### **2.5.5 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist durch einen vorhandenen Löschwasserbrunnen auf dem Flurstück 449 gesichert. Er ist rd. 60 m von der südlichen Plangebietsgrenze entfernt.

### **3. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus liegt an einer sehr exponierten Fläche: direkt in der Ortsmitte, an den beiden „Haupt“straßen in Richtung der Wohngebiete und zum Achterwasser. Daher ist neben der wichtigen Versorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes auch die angemessene Gestaltung des Gebäudes, der Stellplätze und der Außenanlagen von großer Bedeutung für das Ortsbild. Es handelt sich hier sozusagen um die „Visitenkarte“ des Ortes, die von allen Einwohnern und Gästen wahrgenommen wird.

Für die Gestaltung des Gebäudes, der Stellplätze und der Außenanlagen wurde ein städtebaulicher und hochbaulicher Entwurf angefertigt (Arbeitsstand, siehe Abb. 3, 4 und 5).

Davon abgeleitet werden folgende örtliche Bauvorschriften über Gestaltung erlassen:

#### **1. Fassadengestaltung**

Das Erdgeschoss ist von den Obergeschossen durch die Verwendung anderer Materialien oder Farben umlaufend abzugrenzen.

An der nordöstlichen Seite des Erdgeschosses muss der Anteil der Öffnungen für Fenster mindestens 40 % im Verhältnis zur Gesamtfassadenfläche auf dieser Seite betragen.

Davon müssen mind. 35 % der Fenster als bodenstehende Fenster ausgeführt werden.

An der nordwestlichen Seite des Erdgeschosses muss der Anteil der Öffnungen für Fenster mindestens 35 % im Verhältnis zur Gesamtfassadenfläche auf dieser Seite betragen.

Davon müssen mind. 35 % der Fenster als bodenstehende Fenster ausgeführt werden.

#### **2. Dachform und -neigung**

##### **a) Dachform**

Für die Dachform ist ausschließlich ein Sattel- oder Pultdach bzw. bei eingeschossigen oder untergeordneten Gebäudeteilen auch ein Flachdach zulässig.

##### **b) Dachneigung**

Die Dachneigung darf maximal 15° betragen.

#### **3. Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen oder mit regionalen Gehölzen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Bei den Stellplätzen ist für die Fahrzeugaufstellflächen ein versickerungsfähiges Pflaster zu verwenden.

#### 4. Grünflächen

Die der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen dienen der Gestaltung des Gebietes. Es handelt sich um schmale Randstreifen an der nördlichen und südlichen Seite des Plangebietes, die eine Begrenzung und Abschirmung des Baugrundstückes bilden sollen. Die Bepflanzung sollte daher vorzugsweise mit regionalen Sträuchern oder Bäumen erfolgen.

Für die Anpflanzung von Bäumen wird zusätzlich die textliche Festsetzung Nr. 4. Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) getroffen:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen mindestens 8 weitere einheimische und standorttypische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 12-14 cm anzupflanzen (zum Beispiel Feldahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Mehlbeere, Eberesche).

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

Bei dem Anpflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände zu bestehenden und geplanten Versorgungsleitungen zu beachten. Die festgesetzten Standorte können sich dadurch geringfügig verschieben.

#### 5. Artenschutz

Da durch Baumaßnahmen geschützte Arten (z. B. Vögel und Fledermäuse) bzw. deren Lebensstätten gefährdet werden können, sind im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Dazu wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet<sup>2</sup> (Anlage 1).

Auf Grund der festgestellten Lebensstätten sind Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich, sowie die Anlage von Ersatzlebensstätten.

##### 1. Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen Bauzeitenregelung Rodung und Gebäudeabbruch

Der Abbruch des Gebäudes und die Rodung der Gehölze/ Gebüsche muss auf Grund der Besiedlung außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Wobei der Abbruch so weit fortgeschritten sein muss, dass die Gebäudereste keine Nistmöglichkeiten mehr bieten.

---

<sup>2</sup> Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Passow/Görmin: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/ Gebäudekontrolle 09.06.2021

Der Abbruch ist unter Kontrolle des Artenschutzbeauftragten durchzuführen

**2. Maßnahmen zur Erhaltung der kontinuierlichen ökologischen Funktion (CEF) Ersatzlebensstätten für den Haussperling**

Für den Haussperling werden, um die kontinuierliche ökologische Funktion zu wahren, bis zum Beginn der Brutsaison, die auf den Gebäudeabbruch folgt, d. h. bis März, drei Sperlingskoloniekästen (9 Brutkammern, z. B. 1SP von Schwegler oder SPMQ von Hasselfeldt) in Abstimmung mit einem Sachverständigen in Ortsnähe montiert. Für die Montage ist ein sonniger Platz erforderlich. Die Kästen sollten in mind. 3 m Höhe montiert werden. Es können Bäume genutzt werden. Alternativ kann ein Mast aufgestellt werden, an dem die Sperlingskoloniekästen befestigt werden. Nach Fertigstellung des Neubaus sollten die Kästen am Gebäude montiert werden oder hier neue Nistplätze integriert werden, z. B. im Traufkasten - falls vorhanden. Ein dauerhaftes Belassen der Kästen an Bäumen wird nicht empfohlen.

Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde zeitnah anzugeben.

Die genannten Maßnahmen sind als textliche Festsetzung Nr. 5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

**6. Schalltechnische Untersuchung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Selbstbedienungsmarktes und mit Wohnnutzung in den darüberliegenden Geschossen geschaffen werden. Grundlage für den Bebauungsplan ist der städtebauliche Entwurf Stand 03/2021 (Abb. 3, 4 und 5). Durch die Rückstaffelung der Obergeschosse können schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer) nach Süden, auf die parkplatzabgewandten Seite, ausgerichtet werden.

Der Anlieferbereich ist an der Fischerstraße vorgesehen.

In einer schalltechnischen Untersuchung<sup>3</sup> wurde geprüft, ob es durch die Lärmbelastungen aus Straßen und Schienenverkehr, den Betriebsvorgängen des Einkaufsmarktes mit Wohneinheiten zu schädlichen Umwelteinwirkungen an schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets kommen kann (Anlage 2).

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Untersuchungsgebiets und die vorhandenen Nutzungen außerhalb des Untersuchungsgebiets wurden Empfehlungen für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgegeben.

---

<sup>3</sup> Herrmann & Partner Ingenieurbüro, Seebad Heringsdorf: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 6 -Touristische Infrastruktur Ortsmitte – in Zempin, 02.09.2021

*Hinweis: Die errechneten Emissionsdaten beziehen sich auf die maximale zulässige Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup>. Bei einer geringeren Größe der Verkaufsfläche können die Emissionspegel ebenfalls niedriger sein. Dieser müsste ggf. für den konkreten Fall ermittelt werden.*

### 1. Immissionen durch Straßenverkehrslärm

Die Berechnung der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> (Tag / Nacht) für den Straßenverkehr ergibt, dass die entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht an allen Immissionspunkten nicht überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche die Zumutbarkeitsgrenzen des betroffenen Gebietes darstellen, werden in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht ebenfalls nicht überschritten.

### 2. Immissionen durch Schienenverkehrslärm

Die Berechnung der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> (Tag / Nacht) für den Schienenverkehr ergibt, dass die entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht an allen Immissionspunkten eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, welche die Zumutbarkeitsgrenzen des betroffenen Gebietes darstellen, werden in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht ebenfalls nicht überschritten.

### 3. Immissionen durch Gewerbelärm (Einkaufsmarkt)

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung für den Gewerbelärm zeigen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 1998 und damit auch die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht im Bereich der vorgesehene Lieferzone (im städtebaulichen Entwurf an der östlichen Giebelseite) überschritten werden. In Abschnitt 12 und 13 der schalltechnischen Untersuchung werden Empfehlungen für die Festsetzungen im Bebauungsplan ausgesprochen.

Um die Lärmimmissionen regeln, wurde der Bereich der Anlieferung in der Planzeichnung zeichnerisch und eine Lärmabschirmung textlich unter Nr. 6.2 festgesetzt

#### 6.2. Lärmabschirmung Anlieferverkehr

Die festgesetzte Aufstellfläche für den Anlieferverkehr (Anlieferzone) an der Fischerstraße muss über die gesamte Länge der dazugehörigen Gebäudeseite eingehaust werden, um eine Lärmabschirmung für die darüberliegenden Geschosse zu gewährleisten.

Zu möglichen Lärmemissionen durch die Einkaufswagen—Aufstellfläche wird unter 5.3 textlich festgesetzt:

### 6.3. Lärmabschirmung Einkaufswagen-Aufstellfläche

Die Aufstellfläche für die Einkaufswagen ist in das Marktgebäude zu integrieren.

Zu möglichen Lärmemissionen durch den Parkplatzverkehr wird unter 5.4 textlich festgesetzt:

### 6.4. Lärmreduzierung Fahrgassenbelag

Die Fahrgassen auf den PkW-Stellplatzflächen sind mit einem Belag aus Asphalt bzw. einem Belag mit ähnlichen akustischen Eigenschaften auszustatten.

## 4. Immissionen durch Parkplatzverkehr (Wohnanlage)

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung für den Parkplatzlärm zeigen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 1998 und damit auch die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht an allen Immissionsorten eingehalten werden.

## 5. Einzelereignisbetrachtung

Nach TA Lärm sind die bei Gewerbebetrieben entstehenden Spitzenpegel zu berücksichtigen. Als lautes Einzelgeräusch mit einer hohen Pegelspitze wird im Bereich der Ladezone das Einzelereignis „Druckluftgeräusch eines Lkw“ angesetzt.

Die Einzelereignisbetrachtung hat ergeben, dass es zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte durch Spitzenpegel kommt.

## 6. Maßgebliche Außenlärmpegel

Aus den ermittelten „Maßgeblichen Außenlärmpegel“ lassen sich entsprechend DIN 4109-1:2018-01 die zugehörigen Lärmpegelbereiche bzw. die entsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ableiten.

Im Bebauungsplan wird dazu gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unter Nr. 6.1. festgesetzt:

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau - Teil1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ auszubilden.

Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche, denen gemäß Tabelle 7 in der DIN 4109-1:2018-01 maßgebliche Außenlärmpegel La zugeordnet sind.

Innerhalb der dargestellten Lärmpegelbereiche werden nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 die folgenden Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile (erf. R`w,res) gestellt:

Lärmpegelbereich LPB	erf. R`w,res des Außenbauteils in dB
III	35
IV	40

Zusätzlich können in Gebäuden schutzbedürftige Räume dadurch geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden, so wie es im hochbaulichen Entwurf (siehe Abschn. 2.3.) beschrieben ist.

## 7. Trinkwasserschutz

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen Nummer MV-WSG-1848-03 (Beschluss vom 25.07.1974). Diese Festlegung wird in der Planzeichnung unter „HINWEISE“ aufgenommen. In der weiterführenden Planung sind § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW- Regelwerk Arbeitsblatt W 101 zu beachten.

## 8. Hochwasserschutz

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Stralsund Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden hat zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen:

*„Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB2 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. Der Bereich Zempin wird durch Hochwasser von der Ostsee und vom Achterwasser beeinflusst. Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für die Außenküste der Insel Usedom / Ostsee 2,90 m NHN, Zempin / Achterwasser 2,10 m NHN.*

*Zwar ist der Planbereich vor Hochwasser von der Außenküste durch die vorhandenen Küstenschutzanlagen (Küstenschutzsystem aus Buhnen, Schorre, Strand, Düne, Deich) langfristig geschützt, aber aus Richtung der Binnenküstengewässer (Achterwasser) kann der vorhandene Landesküstenschutzdeich (Boddendeich Koserow) derzeit keinem dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Mit der Fertigstellung bzw. der Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen am Achterwasser ist allerdings erst mittel- bis langfristig zu rechnen.*

*Entsprechend der Planzeichnung liegen die Geländehöhen. im Bereich des B-Plangebietes ca. zwischen 1,9 und 2,5 m NHN und damit teilweise unterhalb des BHW.*

*Nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.*

*Im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB sollten Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen, festgesetzt werden. Nach § 9 Abs. 3 BauGB kann auch die Höhenlage festgesetzt werden.*

*Innerhalb der geplanten Baugrenzen des Mischgebietes sind verschiedene Nutzungen wie Wohnungen, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaft, Beherbergungsgewerbe und sonstiges vorgesehen.*

*Zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind im B-Plan folgende Festsetzungen zu treffen:*

- *Bei Wohn- und Beherbergungsbebauung: Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,10 m NHN mittels baulicher Vorkehrungen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk).*
- *Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung - wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) ist das BHW von 2,10 m NHN zu beachten.*

*Allerdings beziehen sich diese Festsetzungen noch auf den bisher für den Küstenbereich ermittelten Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,10 m NHN. Dem BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde.*

*Laut neuester Expertenmeinung ist jedoch ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten.*

*Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft - Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist (2,10 m NHN/ 2,60 m NHN).“*

Im Textteil des Bebauungsplanes werden demnach unter Nr. 7 folgende Festsetzungen getroffen:

7. 1 Die Mindesthöhe für die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante wird mit 2,10 m NHN festgesetzt.

7. 2 Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das Bemessungshochwasser von 2,10 NHN zu beachten.

Die angesprochene perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung im letzten Absatz der Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen.

## 9. Hinweise

Die HINWEISE auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes dienen der Information über Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften:

1.

Nach Angaben des Ordnungsamtes des Landkreises Vorpommern- Greifswald SG Brand- und Katastrophenschutz SB Katastrophenschutz - Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung liegt für die Gemarkung Zempin, Flur 1, Flurstücke 450 bis 454 und 448/4 eine Ausweisung im Kampfmittelkataster des Landes M-V zur Belastung mit Kampfmitteln vor. Die Fläche ist im Kampfmittelkataster M-V des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit der Katasternummer 480 und der Bezeichnung „Zempin - Flakschule“, Kat. 3 - Kampfmittelbelastung dokumentiert - ggf. Handlungsbedarf, erfasst.

Wenn Bewegungen oder Arbeiten auf dieser Fläche erforderlich sind, muss sich der Vorhabensträger/Bauherr unter Angabe der Katasternummer und der Bezeichnung der Fläche an den MBD M-V wenden und eine weiterführende Prüfung beauftragen.

Dieser Hinweis wird in die Planzeichnung unter „HINWEISE“ aufgenommen.

2.

Nach Angaben des Ordnungsamtes des Landkreises Vorpommern- Greifswald SG Brand- und Katastrophenschutz SB Katastrophenschutz - Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut-Hochwasser liegt das Plangebiet in einem Überflutungsraum für mittlere Hochwasserwahrscheinlichkeit für

- ein Binnengewässer HW100 (der höchste gemessene Hochwasserstand entspricht Hochwasser, dass einmal in 100 Jahren auftritt)
- ein Küstengewässer HW 200

Das Plangebiet liegt damit im Bereich der Hochwasseralarmstufen AS 3 - AS 4 .

Dieser Hinweis wird in die Planzeichnung unter „HINWEISE“ aufgenommen.

(Hinweis: konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind durch das Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Stralsund Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden benannt und unter Nr. 7 der textlichen Festsetzungen übernommen)

3.

Gemäß dem Amt für Bau und Naturschutz, Bauleitplanung/Denkmalsschutz des Landkreises Vorpommern- Greifswald SB Bodendenkmalpflege werden folgende Maßnahmen in die Planzeichnung unter „HINWEISE“ aufgenommen:

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

#### 4.

##### Trinkwasserschutzzone

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen Nummer MV-WSG-1848-03

Dieser Hinweis wird in die Planzeichnung unter „HINWEISE“ aufgenommen.