

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

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

für das

„Wohngebiet am Hafen“

nördlich des Natursegelhafens Stöhr- Laacke



VORENTWURFSFASSUNG VON 02-2022

**für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie
der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

	Seiten
1.0 EINLEITUNG	4 - 18
1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung	4 - 5
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5 - 8
1.3 Ziele der Raumordnung	8 - 10
1.4 Flächennutzungsplan	10 - 15
1.5 Aufstellungsverfahren, Planbestandteile und Planungsstand	16 - 17
1.6 Rechtsgrundlagen	17 - 18
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	18 - 45
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	18 - 36
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	18 - 21
2.1.2 Bauweise und Baugrenzen	21 - 22
2.1.3 Größe der Baugrundstücke	22
2.1.4 Festsetzungen für Flächen für Stellplätze und Garagen	22 - 23
2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23
2.1.6 Verkehrsflächen	23
2.1.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	24
2.1.8 Grünflächen	24
2.1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	25 - 26
2.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26 - 29
2.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	29 - 30
2.1.12 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	30 - 34

	Seiten
2.1.13 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen und Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	34 - 36
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	36 - 38
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	38 - 43
2.4 Nachrichtliche Übernahmen	44 - 45
2.4.1 Trinkwasserschutzzonen	44
2.4.2 Denkmalschutz	44 - 45
3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ untersetzt durch die Checkliste zur Umweltprüfung	45 - 46
4.0 VERKEHR UND MEDIEN	46 - 53
4.1 Verkehr	46 - 50
4.2 Medien	50 - 53
5.0 FLÄCHENBILANZ	53
6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	54 - 55

TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T

gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

mit Darstellung der Auswirkungen der Planung

(Ergänzung im Rahmen des Entwurfes)

Bestandteil des Vorentwurfes ist die Checkliste zur Umweltprüfung

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Anlass der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz (im Folgenden als „Gemeinde“ bezeichnet) verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 5., 8., 9., 10., 12., 13., 14. Änderung.

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die aktuellen gemeindlichen Entwicklungsziele anzupassen.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 36 hat die Gemeinde die Umwidmung in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehen.

In die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird ein Konzept zur gesamtgemeindlichen Entwicklung der Wohnbauflächen eingebettet.

Zum aktuellen Arbeitsstand der Konzeptbearbeitung erfolgen weitere Erläuterungen unter Punkt 1.4 der Begründung.

Auf Grundlage der aktuellen gesamtgemeindlichen Planungsvorstellungen hat der Eigentümer der Flurstücke 39/14 und 40/11 in Abstimmung mit dem Eigentümer des Flurstückes 43, alle Flurstücke in der Flur 5 der Gemarkung Zinnowitz, an die Gemeinde den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung als Wohngebiet gestellt. Die Eigentümerin der Flurstücke 39/14 und 40/11 beabsichtigt als Vorhabenträgerin für die Erschließung und Bebauung der Wohngrundstücke zu fungieren, so dass von einer zeitnahen Umsetzung der Planung auszugehen ist. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die Bauleitplanung einschl. der Fachgutachten, sämtliche Kosten der verkehrs- und medienseitigen Erschließung und der katasterlichen Neuaufteilung der Grundstücke. Nach Abschluss der Erschließung beabsichtigt die Vorhabenträgerin die einzelnen Grundstücke zu bebauen und an Ansiedlungswillige zu veräußern.

Mit der Gebietsentwicklung soll eine entstandene Baulücke geschlossen werden, die eine städtebauliche Aufwertung und Belebung der Bebauungsstruktur südlich der Bundesstraße 111 bewirkt.

Durch die Nähe zum Achterwasser und die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte qualitativ hochwertige individuelle Einzelhausbebauung wird ein attraktiver nachgefragter Wohnstandort entwickelt.

Mit der Erschließung des Plangebietes über die Hafenstraße und der von der Gemeinde in Planung befindlichen Neuanlage eines Gehweges südlich der Bundesstraße 111 werden die verkehrlichen Rahmenbedingungen für die Neuansiedlung geschaffen.

Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - südlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck und sind damit dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebietes ist daher zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat hierzu am 25.04.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen“ (im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet) gefasst. Als städtebauliche Zielsetzung wurde die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO bestimmt. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen 15 Grundstücke für eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden als Einzelhäuser mit jeweils einer Wohneinheit ausgewiesen werden. Die Kapazität des Plangebietes beträgt damit maximal 15 Dauerwohneinheiten. Ferienwohnungen sollen nicht zugelassen werden.

Mit der Planaufstellung wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

Die Planung wurde erst 2022 mit der Erstellung des Vorentwurfes weitergeführt, da zwischenzeitlich eine Überlastung der Kläranlage Zinnowitz eingetreten ist und der Anschluss neuer Baugebiete an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage erst mit dem voraussichtlich Ende 2023 erwarteten Abschluss der Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz möglich sein wird.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

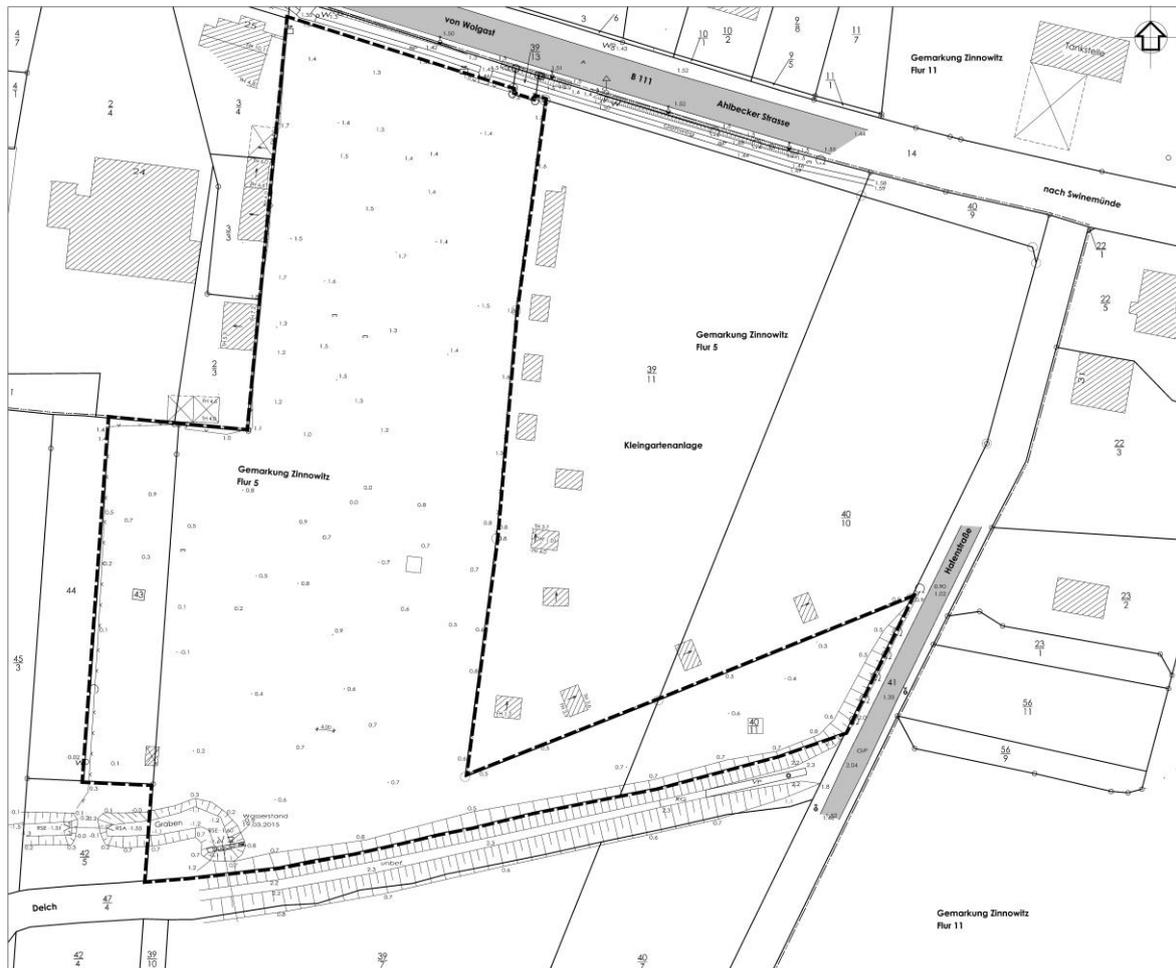
Geographisch liegt die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im Westen der Insel Usedom auf einer ca. 2 km breiten Landzunge zwischen Ostsee und Achterwasser. Sie wird im Westen durch die Gemeinden Trassenheide und Mölschow, im Osten durch die Gemeinde Zempin und im Süden durch die Gemeinde Lütow begrenzt.

Das Ostseebad Zinnowitz ist siedlungsstrukturell als Grundzentrum ausgewiesen und Sitz der Verwaltung des Amtes Usedom Nord. Zum Amtsbereich gehören die Gemeinden Zinnowitz, Peenemünde, Karlshagen, Trassenheide und Mölschow.

Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bundesstraße 111, im Osten durch Kleingärten und die Hafenstraße, im Westen durch Wohnbebauung und im Süden durch Deichanlagen begrenzt.

Zum Plangebiet zählen die gemäß Kennzeichnung im beigefügten Auszug aus dem Lage- und Höhenplan (unmaßstäblich verkleinert) mit einer Abgrenzungslinie gekennzeichneten Flurstücke 39/14 teilweise, 40/11 und 43 in der Flur 5 der Gemarkung Zinnowitz.



Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurden in den vorliegenden Planunterlagen die Flurstücksbezeichnungen entsprechend dem aktuellen Kataster angepasst. Flurstück 41 (Hafenstraße) wurde aus der Planung genommen.

Die Vorhabenträgerin verkauft an die Gemeinde die Teilflächen des Flurstückes 39/14 unmittelbar südlich der B 111, die für die Ertüchtigung des öffentlichen Gehweges benötigt werden.

Die Gebietsbezeichnung wurde von zunächst „Wohngebiet am Hafen“ in **„Wohngebiet an der Hafenstraße“ nördlich des Natursegelhafens Stöhr-Laacke** geändert, um die erforderliche Anstoßwirkung zum örtlichen Bezug herzustellen.

Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

nördlich Bundesstraße 111
Gemischte Baufläche mit Wohnbebauung und Kleingewerbe

westlich	Gemischte Baufläche mit Wohnbebauung, Kleingewerbe und GALA- Baubetrieb
südlich	Flächen für die Landwirtschaft Deichanlagen
östlich	Flächen für die Landwirtschaft Hafenstraße Gemischte Baufläche mit Wohnbebauung, Kleingewerbe und Bügeleisenmuseum

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 16.853 m².

Der Bebauungsplan Nr. 36 wird auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 03-2015/Akt. von 08-2019 verfasst.

Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ungenutztes und aufgelassenes Areal südlich der Bundesstraße 111. Nach einer Beräumung des Geländes und der Verlegung eines Regenwasserkanals an der östlichen Plangebietsgrenze sind einzelne Baumbestände verblieben, wobei es sich vorrangig um Nadelgehölze handelt. An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine einzelstehende Eiche. Die Bäume weisen Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden auf und unterliegen damit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.



Das Plangebiet weist einzelne Baumbestände, vorrangig Nadelgehölze, auf. Im Vordergrund sind flächenhafte Bestände von Giersch erkennbar, die sich im Zuge der natürlichen Sukzession entwickeln konnten.

Der Großteil des Plangebietes wird von ruderalen Staudenfluren geprägt, die sich im Zuge der Auflassung ungehindert ausbreiten konnten und sich auch nach erfolgter Beräumung wieder ausbilden. In einigen Bereichen haben sich flächenhaft Giersch-Bestände entwickeln können, was auf einen nährstoffreichen Standort hinweist. Auf anderen Plangebietsflächen konnten sich im Zuge der natürlichen Sukzession ungehindert ruderale Vegetationen in großer Artenvielfalt ausprägen.

An der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind Strukturen ehemals gärtnerischer Nutzungen erkennbar. Es wurden teilweise Spireen bzw. einzeln eingestreute Pflanzen aus Ziergärten vorgefunden. Aber auch hier ist eine fortschreitende Entwicklung von ruderalen Staudenfluren und Pionierfluren zu verzeichnen.

Die südliche Grenze des Plangebietes bildet ein Deich, dessen kontinuierlich gemähten Hangbereiche in das Plangebiet reichen. Die Unterhaltung der Deichanlage erfolgt aus nördlicher Richtung über die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Grundstücke. Hier wurden im Bestand wiederum ruderale Staudenfluren mit einzelnen Brombeergebüschen und Holunder an der Grenze zur Gartenanlage vorgefunden. Flächenhaft haben sich in den Randbereichen Giersch und Brennnesseln entwickelt, was auf eine größere Nährstoffbelastung durch Gartenabfälle hinweist.

An der südwestlichen Spitze des Plangebietes befindet sich ein mit Schilf bewachsener offener Graben 2. Ordnung, der sich in der Bewirtschaftung des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom-Peenestrom befindet und sich verrohrt unter dem Deich in südlicher Richtung fortsetzt.

Die Zufahrt zum Plangebiet ist über die Hafenstraße vorgesehen. Entlang dieser befindet sich eine mit Linden bestandene Allee, die dem gesetzlichen Schutz gemäß § 19 NatSchAG M-V unterliegt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Kataster des Landes M-V für das Plangebiet nicht aus.

Im südwestlichen Teil reichen Schutzgebietsflächen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ in das Plangebiet hinein. Hier ist eine Korrektur des Schutzgebietes entsprechend den Grundstücksgrenzen erforderlich.

1.3 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz fungiert gemäß Punkt 3.2.4 (1) RREP VP als Grundzentrum und ist dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet.

„Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.“

(Punkt 3.2.4 (2) RREP VP)

„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“ (Auszug Punkt 4.(1) 3 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).

Durch Planung sind keine Beeinträchtigungen der touristischen Nutzungen zu erwarten. Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an Gebiete mit touristischer Nutzung.

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.
„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen.“
(Pkt. 5.3 (2) RREP VP)
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.
Es befindet sich innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzonen III und IV der Wasserfassung Karlshagen (für Karlshagen/Zinnowitz/Zempin).
„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ (Punkt 5.5.1 (2) RREP VP)
- Das Gemeindegebiet befindet sich teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
Das Plangebiet selbst berührt kein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
Das Plangebiet liegt, bis auf eine geringe Teilfläche an der südwestlichen Plangebietsgrenze nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die betroffene Teilfläche gehört zum Landesschutzdeich.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft,
 - Vorbehaltsgebieten Kompensation,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 06.07.2017 im Rahmen der Planungsanzeige festgestellt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung in Vereinbarkeit gebracht werden kann, wenn die Standortwahl im Kontext mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung begründet werden kann und die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sowie des Ressourcenschutzes Trinkwasser berücksichtigt werden.

Entsprechend den Forderungen des Landkreises Vorpommern- Greifswald aus den Stellungnahmen vom 05.07.2017/28.07.2017 (im Rahmen der Planungsanzeige) ist die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.

Auf Ebene der in Aufstellung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen- und Kapazitätsressourcen für die gesamtgemeindliche Wohnbauflächenentwicklung betrachtet. Darlegungen zum derzeitigen Planungsstand sind dem Punkt 1.4 der Begründung zu entnehmen. Durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutz, zum Trinkwasserschutz und zum Immissionsschutz getroffen.

Die Zielsetzungen der Planung können somit mit den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben in Übereinstimmung gebracht werden. (§ 1 Abs. 4 BauGB)

1.4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 5., 8., 9., 10., 12., 13., 14. Änderung. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist das Plangebiet zum größten Teil als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

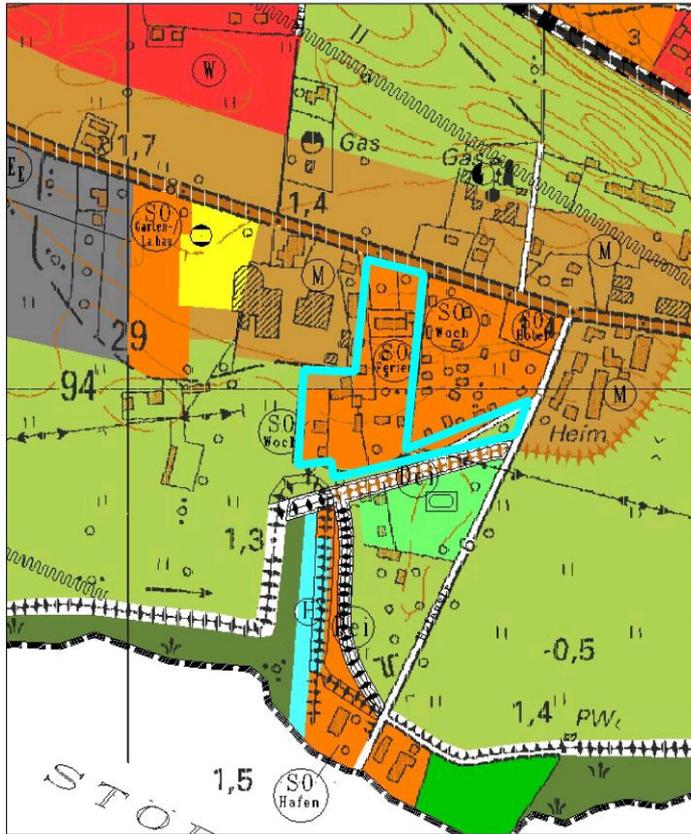
Lediglich untergeordnete Flächen im westlichen Teil des Plangebietes sind bisher noch als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO und als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) festgelegt.

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Zuge der Vorentwurfserstellung erarbeitet die Gemeinde derzeit eine Konzeption zur mittel- und langfristigen Entwicklung von Wohnbauflächen. Diese beinhaltet eine Bestandsanalyse, Neubewertung der gemäß wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen und Ermittlung des zu erwartenden Kapazitätsbedarfes.

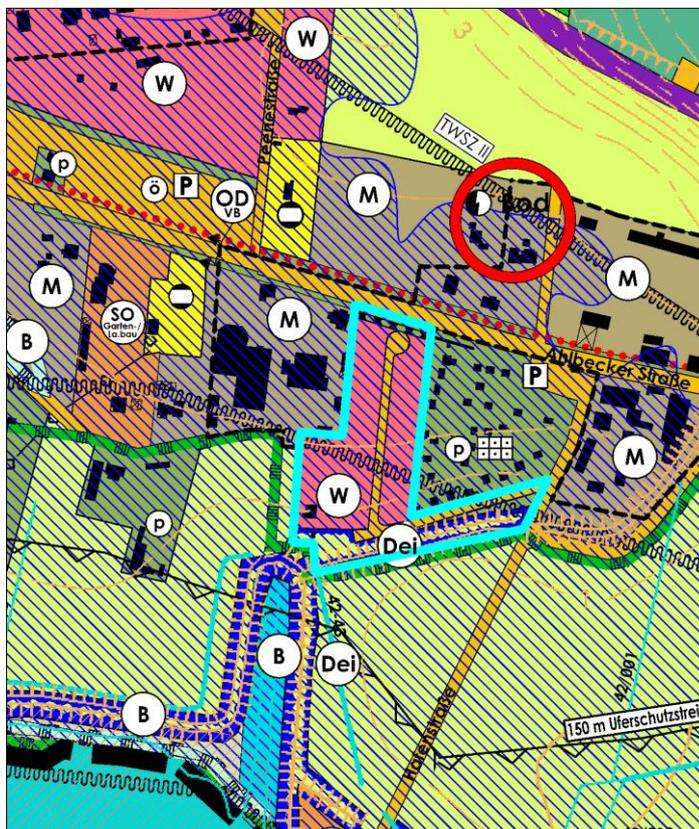
In diesem Zusammenhang hat sich die Gemeinde mit der künftigen nutzungsseitigen Ausrichtung der Flächen südlich der Bundesstraße 111 und westlich der Hafenstraße auseinandergesetzt.

Die bisher als Entwicklungsflächen für einen Hotelstandort sowie für Wochenend- und Ferienhausgebiete erfolgten Darstellungen sollen zurückgenommen werden, da zwischenzeitlich im Gemeindegebiet an anderen attraktiveren Standorten touristische Gebiete entwickelt und verdichtet wurden. Die Kapazitäten an Betten in Beherbergungseinrichtungen sollen künftig nicht wesentlich erhöht werden, um die touristischen Qualitätsstandards zu gewährleisten und einer weiteren saisonalen Überlastung der Infrastruktur der Gemeinde und des Inselumfeldes entgegenzuwirken. Die bisher für einen Hotelstandort und angrenzend als Wochenendhausgebiet ausgewiesenen Grundstücke werden zur Sicherung des Bestandes der Kleingärten als Kleingartenanlage festgelegt.

Die bisherige Darstellung der sich westlich anschließenden Grundstücke als Wochenend- und als Ferienhausgebiet resultiert aus einer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Anfang der 90er Jahre beabsichtigten Wiederbelebung von ehemals zu Erholungszwecken genutzten Gebiete. Aus der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist teilweise noch der Altbestand der Gebäude ersichtlich. Die Erholungsnutzung der Grundstücke wurde aufgegeben, der marode Altbestand abgerissen und die Areale beräumt. Die Gemeinde hat sich trotz der städtebaulichen Randlage des Gebietes daher für die Umwidmung in eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO entschieden. Auf den nördlich des Plangebietes und der Bundesstraße 111 vorhandenen Reserveflächen sind ebenfalls Wohngebietsausweisungen vorgesehen, so dass sich das Plangebiet städtebaulich in die gemeindliche Perspektivplanungen einfügen wird.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Neufassung von 03- 2004



Auszug aus dem in Bearbeitung befindlichen Vorentwurf der Neuaufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Um den Bedarf an Wohnraum zu befriedigen hat die Gemeinde seit der Wende eine Vielzahl von verbindlichen Bauleitplänen aufgestellt. Die Wohngebiete liegen im Gemeindegebiet verteilt und sind auf die verschiedensten Ansprüche der Bevölkerung nach Wohnformen ausgerichtet.

	Wohnbaukapazitäten		in Plangebieten	
	Stand 11-2021			
Bauleit- pläne	prognost. Kapazitäten	umgesetzte Kapazitäten	Reserve	Anmerkungen
V/E- Pläne				
7	2	2	0	
B- Pläne				
3	151	140	11	indiv. Wohnungsbau
4	62	51	11	indiv. Wohnungsbau
7	42	42	0	
13	25	25	0	
15	73	73	0	
16	170	170	0	
17	12	12	0	
21	34	34	0	
22	6	6	0	
24	30	30	0	
26	31	31	0	
27	10	10	0	
30	9	9	0	
32	12	9	3	indiv. Wohnungsbau
36	15	0	15	in Aufstellung indiv. Wohnungsbau
39	8	0	8	in Aufstellung indiv. Wohnungsbau
40	10	0	10	in Aufstellung Mehrfamilienhäuser
vB- Pläne				
3	2	2	0	
4	26	0	26	Appartements
6	126	0	126	in Aufstellung Mehrfamilienhäuser
GESAMT	856 WE	646 WE	210 WE	
			davon	
			48 WE	indiv. Wohnungsbau
			136 WE	Mehrfamilienhäuser
			26 WE	Appartements

In den Geltungsbereichen der Innenbereichssatzungen nördlich und südlich der Bahnstrecke stehen nur noch punktuell Restflächen zur Lückenschließung zur Verfügung. Diese wurden daher vernachlässigt.

Die zur Verfügung stehenden Baulandreserven von 48 WE für den individuellen Wohnungsbau werden voraussichtlich in den nächsten 4 Jahren aufgebraucht sein.

Dies kann aus der Statistik des Amtes Usedom Nord zu den Bauanträgen der letzten Jahre abgeleitet werden.

Bauanträge	indiv. WB	
pro Jahr	(Angaben Bauamt)	
2014	14	
2015	14	
2016	9	
2017	10	
2018	9	
2019	9	
2020	10	
bisher 2021	14	

Die Realisierung von 33 Wohngebäuden ist unabhängig von der Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz grundsätzlich genehmigungsfähig, da sich die Grundstücke in Plangebiet befinden, die aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurden.

Die Planung für die 15 Einfamilienhäuser im Bebauungsplangebiet Nr. 36 ist angelaufen und soll 2023 abgeschlossen werden, so dass die Bebauung ab 2024 mit Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz erfolgen kann.

Die Nachfrage an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist stetig gegeben.

Für die Errichtung der 10 Wohneinheiten im Bebauungsplangebiet Nr. 40 (Verdichtung einer Wohnbaufläche) steht ein Vorhabenträger für eine zeitnahe Umsetzung der Planung bereit.

Die 26 Apartments im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet Nr. 4 (Kulturhaus) befinden sich im Bau. Das Vorhaben ist auf die Befriedigung des gehobener Bedarfs an Wohnraum ausgerichtet.

Die zeitliche Umsetzung der 126 Wohneinheiten im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet Nr. 6 (Belvedere) ist noch nicht absehbar, da das Planverfahren derzeit ruht.

Da der Bauleitplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird, könnte mit der Umsetzung erst nach Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz und der Neuberechnung der Trinkwasserschutzzone II begonnen werden.

Gemäß den Flächenausweisungen im wirksamen Flächennutzungsplan besteht verbleibendes Entwicklungspotential außerhalb der Gebiete mit verbindlichen Bauleitplänen festgelegten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung naturschutz- und immissionsschutzrechtlicher Belange sowie des Trinkwasserschutzes werden diese Flächen derzeit hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll in Anpassung an die gegenwärtige Situation der Versorgung und an die unterschiedlichen Bedürfnisse und Möglichkeiten der Menschen erfolgen. Dies betrifft insbesondere:

- Wohnungen
Es besteht eine rege Nachfrage nach Wohnungen, sowohl an 2-Raum WE für Single als auch an 3-4 - Raum WE für Mehrpersonenhaushalte. Dies resultiert besonders aus dem Bedarf von jungen Familien u.a. der Beschäftigten der einheimischen Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen.
- Wohneigentum an attraktiven Standorten
Im Bereich des individuellen Wohnungsbaus besteht nach wie vor eine rege Nachfrage von einheimischen Bürgern und Einwohnern des Umlandes. Es sind vermehrt Rückzüge von Bürgern zu verzeichnen, die sich mit dem Ausscheiden aus dem Arbeitsleben wieder in ihrem Heimatort ansiedeln möchten.
Außerdem ist verstärkt ein Zuzug von Bürgern aus anderen Regionen und Bundesländern zu verzeichnen, die hier ihren Lebensmittelpunkt schaffen möchten.
- Standorte, die im Alter eine gute Nahversorgung gewährleisten und altersgerechter Wohnraum mit Betreuungsangeboten
Die Gemeinde will sich auch der mit dem demographischen Wandel einhergehenden steigenden Nachfrage nach altersgerechtem und betreutem Wohnraum stellen, um es den einheimischen Bürgern zu ermöglichen, ihren Lebensabend im gewohnten Umfeld zu erleben.
- Beachtung der städtebaulichen Aspekte wie Vorrang Verdichtung Ortsgefüge, Nutzung kleinteiliger Ergänzungsflächen, Umnutzung von vorbelasteten Flächen...

Die Gemeinde beabsichtigt die stufenweise Inangriffnahme der Umsetzung der Planungen für die einzelnen Entwicklungsflächen zu steuern, in dem die Verfahren zur Schaffung von Baurecht zeitlich entsprechend dem absehbaren Bedarf durchgeführt werden.

Die Einflussnahme der Gemeinde auf die Inhalte der Planungen wird über die Festsetzungskataloge der Bauleitpläne und die Städtebaulichen Verträge bzw. Durchführungsverträge gesichert.

Die Abstimmungen zum Konzept der Entwicklung der Wohnbauflächen sollen durch die Gremien der Gemeinde im 1. Halbjahr 2022 intensiviert und im Anschluss ein Beratungsgespräch mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und dem Landkreis Vorpommern – Greifwald durchgeführt werden.

1.5 Aufstellungsverfahren, Planbestandteile und Planungsstand

Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 36 wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für den Bebauungsplan Nr. 36 kann das planungsrechtliche Erfordernis für die Planaufstellung begründet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung eines von der Gemeinde als Wohnbaufläche bestimmten Gebietes zu schaffen.

Planbestandteile des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 36:

- **Plan**
mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- **Begründung**
TEIL 1
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB) anhand des städtebaulichen Konzeptes
TEIL 2
Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** ist durchzuführen.
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
Die Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
Im Rahmen des Vorentwurfes wird zunächst die **Checkliste zur Umweltprüfung** mit Vorschlag des Untersuchungsrahmens den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übergeben.

Zur Untersetzung der konkreten Planungsabsichten werden folgende **Fachgutachten** der Planung beigelegt:

- Im Rahmen einer **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** werden die Biotopverluste und die sich aus den Vorhaben ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein entsprechendes Kompensationserfordernis ausgewiesen.
- Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB)** beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.
- In einem **Schalltechnischen Gutachten** erfolgte eine Ermittlung und Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche und des Gewebelärms sowie deren Auswirkungen auf die Planung.

Checkliste für die Umweltprüfung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Schalltechnisches Gutachten sind Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen.

Der Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden nach der vorgezogenen Beteiligung im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen in die Planung eingestellt.

Planungsstand

- Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat am **25.04.2017** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen“ gefasst und im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am **31.05.20217** bekanntgemacht.
- Die zur **Planungsanzeige** vom **06.06.20217** eingegangenen Hinweise und Vorgaben aus den Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern und des Landkreises Vorpommern - Greifswald werden in die Planung eingestellt.
- Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ausgangssituation und der behördlichen Vorgaben wurde zum Bebauungsplan Nr. 36 ein **Vorentwurf mit Stand von 02-2022** erstellt.
- Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung werden Inhalt, Ziel und Zweck der Planung vorgestellt und anhand der Checkliste Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschlagen.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

1.6 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 36:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)

- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Neufassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **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 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden in den Text (Teil B) Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise übernommen, die im Folgenden inhaltlich ausgeführt und begründet werden.

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

- **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Im Text (Teil B) I. Punkt 1 wird die für das Plangebiet zulässige Art der baulichen Nutzung definiert.

Maßgebend für die städtebauliche Grundausrichtung sind die gesamtgemeindlichen Entwicklungsziele, die Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Beachtung des Einfügungsgebotes in den örtlichen Bebauungszusammenhang.

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Abs. 1 und § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Aufgrund der Kleinteiligkeit und der örtlichen Besonderheiten des Wohngebietes wird es notwendig, die gemäß § 4 BauNVO zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen standortgerecht festzulegen.

Allgemein zulässige Nutzungen

Gemäß § 4 BauNVO Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Bildung von 15 Grundstücken für die Errichtung von Einzelhäusern vor. Die Kapazität des Plangebietes wird gemäß den Festsetzungen zur *Größe der Baugrundstücke* i.V.m. der *Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden* mit maximal 15 Wohneinheiten prognostiziert.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Es wird ein kleinteiliges Wohngebiet in Ortsrandlage entwickelt.

Die Festsetzung ermöglicht die vorhabenbezogene Prüfung der Zulässigkeiten unter Berücksichtigung der Anforderungen der Gebietsentwicklung und schließt Nutzungen aus, die die Qualität des Wohnens beeinträchtigen könnten.

Räume für Freiberufler (z. B. Arzt, Rechtsanwalt, Architekt, Steuerberater) werden, soweit diese entsprechend der Kommentierung des § 13 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete als nachbarschaftsverträglich und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet einzustufen sind, ausnahmsweise zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung, werden ausnahmsweise zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

Nicht zulässige Nutzungen

In Allgemeinen Wohngebieten können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sollen aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nicht zugelassen werden. Damit werden mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Umfeld vermieden. Angebotsflächen zur Errichtung dieser ausgeschlossenen Einrichtungen und Anlagen stehen im Gemeindegebiet an anderer geeigneter Stelle in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein. Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes. Im Gemeindegebiet sind in ausreichendem Umfang Sondergebietsflächen für den Fremdenverkehr vorhanden. Durch den Ausschluss von Ferienwohnungen werden zudem Nutzungskonflikte zwischen Bewohnern und Urlaubern, die z. B. aus unterschiedlichen Tagesabläufen resultieren, vermieden.

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die gewerbliche Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes widerspricht. Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

- **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. mit Regelungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und in der Nutzungsschablone dargestellt.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Gemäß § 17 BauNVO wird in Allgemeinen Wohngebieten ein Orientierungswert von 0,4 für die Grundflächenzahl angegeben.

Für das Plangebiet wird das zulässige Höchstmaß der **Grundflächenzahl** (GRZ) mit **0,3** festgelegt. Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen werden zugelassen.

Dies lässt bei einer GRZ von 0,3 z. B. bei einer Grundstücksfläche von 600 m² eine zulässige Überbauung von maximal 180 m² durch das Wohngebäude sowie eine weitere Überbauung um 90 m² durch die in § 19 Abs. 4 1. - 3. BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zu.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des Gebietscharakters und der vorgesehenen Grundstückszuschnitte.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO und § 20 BauNVO)

Es wird maximal **ein Vollgeschoss (I)** zugelassen.

Der Begriff Vollgeschoss ist in § 2 Abs. 6 LBauO M-V definiert.

In Verbindung mit den festgesetzten zulässigen Dachformen und einer Dachneigung bis 55° ist der teilweise Ausbau des Dachgeschosses möglich.

Die zulässige Geschossigkeit wurde mit folgenden zulässigen Höhen der baulichen Anlagen untersetzt:

Oberkante Fertigfußboden als Mindestmaß

OK FF über NHN 2,10 m

Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau zwischen 0 m und 1,7 m über NHN. Eine Hochwassergefährdung kann daher nicht ausgeschlossen werden. Zur Minimierung des v. g. Gefährdungspotentials wurden daher im Text (Teil B) I. Punkt 12 Auflagen zum Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutz festgelegt. Gemäß Punkt (2) ist eine Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,10 m über NHN (BHW Zinnowitz/Achterwasser/Krumminer Wiek) einzuhalten.

Gebäudehöhe über Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss als Höchstmaß

GH über OK FF 9,00 m

Die Definition der Bezugspunkte der Gebäudehöhe ist dem Text (Teil B), Hinweise, Punkt 1, zu entnehmen.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante.

Die Regelungen zur Geschossigkeit und zur Höhe der baulichen Anlagen stellen sicher, dass sich die geplante Bebauung unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung einfügen.

2.1.2 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

• Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Zugelassen werden nur Einzelhäuser (E).

Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass die Umsetzung der Planung dem Planungswillen der Gemeinde für eine individuelle und lockere Bebauung folgt.

• Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt. Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Baugrenzen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß §§ 6 und 32 Landesbauordnung M-V sind zu beachten.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird im Text (Teil B) I. Punkt 2 (1) festgesetzt, dass die Wohngebäude parallel bzw. rechtwinklig zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten sind. Damit wird ein klares Gestaltungsprinzip erkennbar.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Einschränkend wird im Text (Teil B) I. Punkt 2 (2) geregelt, dass Carports, Garagen und Nebengebäude nicht in den Bereichen zwischen der öffentlichen Planstraße und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen eingeordnet werden dürfen, um Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Wohngebäude und damit des öffentlichen Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen auszuschließen.

2.1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die **Mindestgröße der Einzelgrundstücke** (F mind.) wird im Text (Teil B) I. Punkt 3 mit **600 m²** festgesetzt.

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke erfolgt aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen und wurde auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes standörtlich bestimmt.

Die Größe der Grundstücke ermöglicht unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen auch eine Bebauung mit rohrgedeckten Wohngebäuden.

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Aufteilung werden 15 Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 637 und 1.069 m² vorgesehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße liegt bei rd. 782 m².

Die Festsetzung wird durch die Einschränkungen zur Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) und zur zulässigen Anzahl von maximal einer Dauerwohnung je Wohngebäude untersetzt.

2.1.4 Festsetzungen für Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Entsprechend § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in bestimmten Teilen eines Plangebietes Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

Gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 4 wurde ein Ausschluss von Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO zur Wahrung der städtebaulichen Zielsetzungen und unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes vorgenommen.

Ansonsten sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Entsprechend Festsetzung im Text (Teil B) I. 3. (2) wird aus städtebaulichen Gründen lediglich für die Anordnung von Carports und Garagen außerhalb der Baugrenzen im Bereich zwischen Planstraße und Baugrenzen eine Einschränkung festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der konkreten Grundstücksplanung ist zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Stellplätzen nachzuweisen ist.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat eine Stellplatzsatzung erlassen, deren Geltungsbereich sich auf das gesamte Gemeindegebiet erstreckt.

Im Plangebiet ist die Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 18.08.2020 mit den darin getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzuwenden.

In der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung sind die Richtzahlen für den Bedarf an Stellplätzen festgelegt. Gemäß Punkt 1.1 sind für Wohnungen bis 80 m² mind. 1 Stellplatz und gemäß Punkt 1.2 für Wohnungen über 80 m² mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Ein entsprechender Verweis wurde in den Text (Teil B) unter Hinweise als Punkt 2 aufgenommen.

2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 5 wird je Wohngebäude maximal eine Dauerwohnung zugelassen.

In Verbindung mit der Festsetzung im Text (Teil B) I. Punkt 3 zur Mindestgröße der Einzelgrundstücke von 600 m² soll damit dauerhaft die städtebauliche Qualität des Baugebietes gewährleistet werden.

Gleichzeitig kann das Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten gesteuert werden.

Die Gesamtkapazität des Plangebietes liegt gemäß dem derzeitigen Planungsstand bei maximal 15 Wohneinheiten.

2.1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen. Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB besteht die Möglichkeit, Verkehrsflächen als öffentliche oder als private Flächen festzusetzen. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entwickelt, so dass die Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen wird. Da es sich um eine Wohnanliegerstraße handelt, erfolgt die Untersetzung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigt.

Im Bereich der Aufweitung der Planstraße an der südwestlichen Grenze des Plangebietes wird ein Vorhaltestandort für eine Löschwasserentnahmestelle mit Bewegungsfläche für die Feuerwehr vorgesehen.

Am nördlichen Endpunkt der Planstraße wird eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ausgewiesen.

Die rückwärtig der Planstraße vorgesehenen Grundstücke 11, 12 und 15 werden über 4 m breite private Erschließungswege angebunden (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

2.1.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Aufgrund der von den Trägern der Ver- und Entsorgung im Rahmen der Bestandabfrage vorgelegten Plänen sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 8 der PlanZV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums dargestellt.

Zum derzeitigen Planungsstand liegen Informationen über den Bestand eines Regenwasserkanals und einer Gashochdruckleitung vor.

Die Leitungsbestände einschließlich beidseitiger Sicherheitsstreifen wurden als Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitung festgesetzt.

2.1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nördlich der Deichanlage ist im Plangebiet eine extensive Wiesenfläche zu entwickeln, die einen Verbund mit den artenreichen Vegetationen des Magerstandortes in der Hanglage des Deiches herstellen soll. Hierzu ist die Fläche zwischen Deich und Planstraße mit der Regelsaatgutmischung für Biotopflächen zu begrünen. Eine Mahd der Biotopflächen ist entsprechend dem vorgefundenen Artenbestand vorzunehmen und sollte maximal 3x im Jahr durchgeführt werden. Das Mähgut ist zur Aushagerung des Standortes zu entfernen.

Für die öffentlich zu widmende Grünfläche wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

(1)

Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Extensivwiese gekennzeichneten Fläche ist eine Begrünung mit der Regel- Saatgutmischung Biotopflächen - artenreiches Extensivgrünland (RSM 8.1) vorzunehmen. Die Wiesenfläche ist maximal 3x im Jahr in Abhängigkeit des sich entwickelten Arteninventars zu mähen und das Mähgut zu entfernen.

Auf den Flurstücken 40/11 und teilweise 39/14 ist nördlich der Zufahrtsstraße zum Plangebiet ein begrünter Bankettstreifen einzuordnen. Die Begründung ist mit Zierrasen mit einem hohen Anteil an Kräutern vorzunehmen. Hierzu wurde folgende Festsetzung getroffen:

(2)

Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gekennzeichneten Fläche ist eine Begrünung mit artenreichem Zierrasen der Regel- Saatgutmischung Gebrauchsrasen – Kräuterrasen (RSM 2.4) vorzunehmen.

2.1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an den Landesküstenschutzdeich „Neuendorf“. Im Zuge einer frühzeitigen Beteiligung hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern mit Stellungnahme vom 14.07.2015 über die Betroffenheiten informiert und Auflagen erteilt:

„Durch die mit dem B-Plangebiet in Zusammenhang stehende Bauausführung (Zufahrt, Materialtransporte, etc.) ist eine Beeinträchtigung des Deiches auszuschließen. Ich weise daraufhin, dass sich die Benutzung der Deiche gemäß § 84 Abs. 5 LWaG nach § 74 LWaG richtet. Hiernach ist jede Benutzung der Deiche und ihrer beiderseitigen, mindestens drei Meter breiten Schutzstreifen, die ihre Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig. Zum Schutz der Deiche und ihrer Schutzstreifen sind insbesondere das Errichten oder Verändern von Bauwerken und Anlagen, das Aufstellen, Lagern oder Ablagern von Gegenständen aller Art sowie das Verlegen von Rohren, Kabeln und anderen Leitungen verboten. Die Wasserbehörde kann Ausnahmen hiervon im Einvernehmen mit dem Unterhaltungspflichtigen des Deiches genehmigen, wenn die Wehrfähigkeit und die ordnungsgemäße Unterhaltung des Deiches nicht beeinträchtigt werden und entweder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.

Außerdem ist gemäß § 89 Abs. 1 LWaG die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie bei der Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht nicht, wenn das Vorhaben nach anderen Rechtsvorschriften einer Zulassung oder Anzeige bedarf. Die hierfür zuständige Behörde hört die Wasserbehörde vor ihrer Entscheidung an (§ 118 Abs. 3 LWaG).

Ein Vorhaben ist grundsätzlich zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist (§ 89 Abs. 2 LWaG).

Zur Sicherung der Belange des Küstenschutzes (Flächeninanspruchnahme für zukünftige Deichertüchtigung) ist ein Abstand von mindestens 5 m zum Böschungsfuß des bestehenden Deiches von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten (inklusive etwaig geplanter Niederschlagswassereinleitungen).

Unter der Bedingung, dass die Deichverteidigung und -unterhaltung (zukünftiger Deichschutzstreifen) des ertüchtigten Deiches über die vorgesehene Erschließungsstraße gewährleistet wird, kann die geplante Zuwegung in einem Abstand von 5 m zum Böschungsfuß des bestehenden Deiches errichtet werden.“

Die im Plangebiet befindlichen Anlagen des Landesküstenschutzdeiches „Neuendorf“ einschl. der Vorhalteflächen für eine künftige Deichertüchtigung wurden in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 10.2 der PlanZV als Deichanlagen gekennzeichnet.

Die lagemäßige Einordnung der Planstraße und deren Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ermöglichen eine Deichertüchtigung und gewährleisten die Nutzung der Planstraße für die Deichunterhaltung.

Im südwestlichen Bereich reicht die Planstraße, bedingt durch die Verengung des Flurstückes 39/14, nahe an den Böschungsfuß des Deiches.

Die Flurstücke 39/7 und 40/7 unmittelbar südlich des Deiches gehören der Vorhabenträgerin. Daher besteht im Bedarfsfall die Möglichkeit, Flächen für eine Deichertüchtigung auch auf v. g. Grundstücken vorzuhalten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des 150 m - Uferschutzstreifens zur Störlanke.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

2.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/ Fauna sowie Boden sowie die naturnahe Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

(1)

Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.

Begründung:

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

(2)

Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen ist auszuschließen.

Begründung:

Um die Natürlichkeit der Freiflächen und Wohngrundstücke zu unterstreichen und eine naturnahe Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu unterstreichen, sollen gärtnerische Zuchten, die sich durch eine auffällige Färbung und Zierformen auszeichnen, ausgeschlossen werden.

(3)

Die entlang der Hafestraße zu erhaltenden Bäume einer gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Allee sind vor jeglichen Beeinträchtigungen oder Schädigungen zu schützen. Insbesondere im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Baumschutzes einzufordern. Im Wurzelbereich der Bäume sind Bodenauffüllungen, -verdichtungen und -abgrabungen nicht zulässig. Erforderliche Leitungsarbeiten sind unter Einhaltung der geltenden Regelungen des Baumschutzes in grabenlosen Verfahren bzw. in Handschachtung durchzuführen

Begründung:

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Hafestraße, die von einer gesetzlich geschützten Allee gesäumt ist. Um den Erhalt des geschützten Baumbestandes zu sichern, sind insbesondere im Zuge der Bauausführung Maßnahmen des Baumschutzes einzufordern und zu kontrollieren.

Zur Ermöglichung der Zufahrt zum Plangebiet kann die Fällung von zwei Alleebäumen nicht vermieden werden. In die Planung wurde die Kompensation der Baumfällungen gemäß dem Alleenerlass des Landes M-V eingestellt.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Begründung:

In dem geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Freianlagen zu ermöglichen. Die Qualität der Wohnanlage wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünten Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

(2)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auf den Grundstücken 11, 12 und 15 je zwei Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm gemäß Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3)

An den entlang der Planstraße festgesetzten Standorten sind Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 2 m verschoben werden. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste 2 zu entnehmen. Entlang der Planstraße sind Bäume derselben Art zu pflanzen.

Begründung:

Zur gestalterischen Aufwertung und grünordnerischen Strukturierung des Plangebietes sind entlang der Planstraße auf den privaten Grundstücksflächen Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Alleenstruktur stellt eine wichtige Zäsur in nordsüdlicher Ausrichtung dar und ist mit Bäumen derselben Baumart anzulegen. In der Pflanzliste 2 ist eine entsprechende Artenauswahl aufgeführt. Um die Zufahrt zu den Grundstücken zu gewährleisten, können die Baumstandorte um maximal 2 m verschoben werden. Die Alleenstruktur muss jedoch erkennbar bleiben. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen, die mit der Fällung gesetzlich geschützter Bäume erforderlich werden. Über das Ersatzerfordernis hinausgehende Baumpflanzungen können aus Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden.

Die rückwärtig der Planstraße gelegenen Grundstücke sind gleichfalls mit je zwei Baumpflanzungen zu begrünen. Die Baumpflanzungen, die gleichfalls als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden können, sind entsprechend der Artenauswahl der Pflanzliste 1 umzusetzen.

(4)

Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine 12 m² große offene Vegetationsfläche freizuhalten. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft norddeutsches Tiefland haben.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

(5)

Zur Begrünung der Lärmschutzwand ist auf der südlichen Seite eine Pflanzung von Rank- und Kletterpflanzen in der Artenauswahl der Pflanzliste 3 (maximal 2 Pflanzen pro lfd. Meter) umzusetzen.

Begründung:

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist an der nördlichen Grenze des Plangebietes eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand ist auf der südlichen Seite mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen, um so das technische Bauwerk in die Wohnanlage zu integrieren und nicht als Fremdkörper erscheinen zu lassen.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

(1)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzpflanzungen für Baumfällungen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

(2)

Die Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraße sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Baumpflanzungen entlang der Planstraße sollen eine bedeutende Zäsur in der Wohnanlage darstellen. Die Baumarten zeichnen sich durch einen besonderen Kronenhabitus aus, der mittels einer fachgerechten Pflege zu erhalten ist. Einkürzungen und Kappungen der Baumkronen sind nicht zulässig und machen einen Ersatz des so geschädigten Baumes erforderlich.

2.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die rückwärtig der Planstraße vorgesehenen Grundstücke 11, 12 und 15 werden zur Sicherung der verkehrs- und medienseitigen Erschließung über einen 4 m breiten privaten Erschließungsweg an die Planstraße angebunden. Zu diesem Zweck werden die beiden Erschließungswege als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (**GFL**) zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch den Leitungsbestand eines Regenwasserkanals entlang der östlichen Plangebietsgrenze und einer Gashochdruckleitung im südlichen Randbereich vorbelastet.

Zur Sicherung der Leitungsbestände sind unter Berücksichtigung der zur geplanten Bebauung einzuhaltenen Sicherheitsabstände Flächen mit Leitungsrecht (**L 1 und L 2**) zugunsten der Führung der Erschließungsleitungen festgelegt.

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (**GFL**) bzw. mit Leitungsrecht (**L 1 und L 2**) festgesetzten Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden. (Festsetzung gemäß Text (Teil B) I. Punkt 10)

2.1.12 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

In einem Allgemeinen Wohngebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 bzw. bei Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wie folgt einzuhalten:

	DIN 18005	16. BImSchV
nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)	45 dB(A)	bzw. 49 dB(A) und
tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	55 dB(A)	bzw. 59 dB(A)

Da das Plangebiet von allen Seiten durch verschiedenste Nutzungen begrenzt wird, ist zu analysieren, ob die Schallimmissionsbelastung für die geplante schutzbedürftige Bebauung innerhalb der o. g. Orientierungswerte bzw. Grenzwerte liegt. Daher wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem folgende Emissionsquellen untersucht wurden:

Schalltechnisches Gutachten von 08-2018

- Straßenverkehr auf der Bundesstraße 111 und der Hafestraße
- Planstraße im Bebauungsplangebiet Nr. 36

Fortschreibung des Schalltechnischen Gutachtens von 02-2022

- Gewerbelärm durch die westlich angrenzende GALA- Baufirma und die nördlich der B 111 gelegene Tankstelle

Gewerbelärm

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Lager- und Kompostierflächen GALA- Bau“ südlich des Buschkoppelweges wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Dabei wurde festgestellt, dass durch den Winterdienst, bei dem in der Nachtzeit Fahrzeugbewegungen durch die Anfahrt der Mitarbeiter und die Ausfahrt der Winterdienstfahrzeuge entstehen, im Bereich der in Nähe zu den Abstellplätzen gelegenen Wohngebäude Ahlbecker Straße 23 und 24 bzw. zur Grenze des Bebauungsplangebietes Nr. 36 Beurteilungspegel entstehen, die den Orientierungswert Nacht überschreiten.

Zur Gewährleistung des Orientierungswertes Nacht wurden Maßnahmen zur Geräuschkontingierung und organisatorische Maßnahmen festgesetzt. Sofern das An- und Abfahren der Winterdienstfahrzeuge auf den im Freien liegenden Abstellplätzen an der östlichen und südlichen Seite des Betriebsgeländes innerhalb der Nachtzeit nicht ausgeschlossen werden kann, sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden an der östlichen und südlichen Seite des Betriebsgeländes notwendig.

Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 geregelt.

Die Berechnung des Gewerbelärms für das Bebauungsplangebiet Nr. 36 erfolgte auf Grundlage der an der östlichen Seite des Betriebsgeländes der GALA- Baufirma festgelegten 4 m hohen Lärmschutzwand.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der gewerbliche Nachtrichtwert von 40 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete innerhalb der ausgewiesenen Baufelder nicht überschritten wird.

Hinsichtlich des Nachtbetriebes der nördlich des Plangebietes gelegenen Tankstelle wurde unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Bebauung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm festgestellt.

Verkehrslärm

Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich Verkehrslärm die Beurteilungspegel von 49-65 dB(A) tags und 41-58 dB(A) nachts erreicht werden.

Die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes von Tag/Nacht 55/45 dB(A) werden damit tags um bis zu 10 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Die Anhaltswerte der Grenze der Gesundheitsgefährdung von 79 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet nicht überschritten.

Senkrecht zur Straßenachse der B 111 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im maßgebenden 1. Obergeschoss tags ab einer Entfernung von rd. 90 m und nachts ab einer Entfernung von rd. 130 m eingehalten. Die Grenzwerte der Lärmvorsorge der 16. BImSchV werden bezogen auf die Achse der B 111 ab einer Entfernung von rd. 50 m tags und 70 m nachts eingehalten.

Das Baugebiet wird über eine Planstraße erschlossen, die als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigt festgesetzt ist.

Für die nördlich bzw. östlich gelegenen Kleingärten werden Beurteilungspegel von weniger als 52 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts erreicht. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Kleingärten werden um 12 dB(A) unterschritten. Es besteht kein Anspruch auf Lärmvorsorge.

Die Gemeinde hat sich mit den in dem Schalltechnischen Gutachten zur Lösung der Verkehrslärmkonflikte vorgeschlagenen Maßnahmen auseinandergesetzt und nach Abwägung für die Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen entschieden.

Die Vergrößerung des Schutzabstandes zur B 111 kommt nicht in Betracht, da eine Abstandsvergrößerung bzw. Verkleinerung der Baufelder den Wegfall von mindestens 9 von 15 Wohngrundstücken nachsichziehen würde und die Umsetzung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes nicht mehr möglich wäre.

Aktiver Schallschutz

Als aktive Schallschutzmaßnahme ist an der nördlichen Plangebietsgrenze eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 3 m über der Fahrbahnoberkante der Bundesstraße 111 und einer Länge von 140 m zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen.

Der östliche Teil der Lärmschutzwand und der im Öffnungsbereich überlappende Abschnitt der westlichen Lärmschutzwand sind hochabsorbierend auszuführen.

Grundrissregelung für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Durch die Anordnung der Baukörper und durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume soweit möglich der zur Bundesstraße 111 lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen.

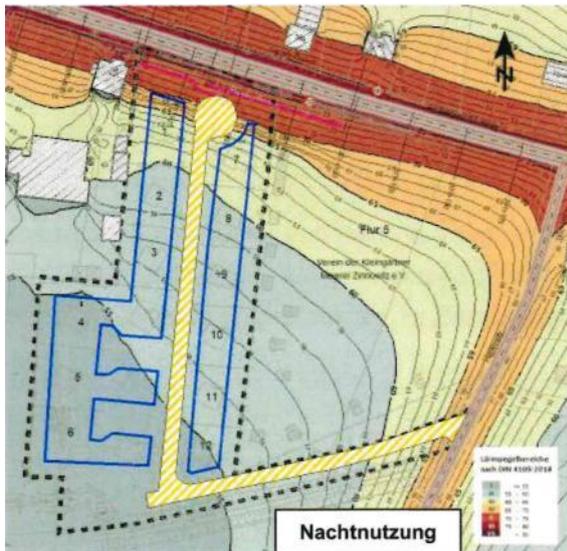
Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Auf Grundlage der Einführung der DIN 4109 im Februar 2020 wurde im Rahmen der Fortschreibung des Schalltechnischen Gutachtens von 02-2022 eine Neuberechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels durchgeführt.

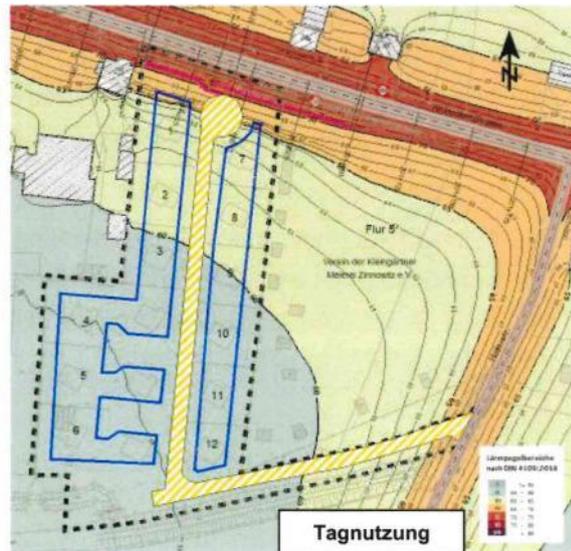
Auf dieser Grundlage wurden folgende Festsetzungen in die Planung aufgenommen:

Fassadenschalldämmung

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von den Außenbauteilen erfüllt werden.



Maßgebliche Außenlärmpegel zur Bemessung des Schallschutzes für nachgenutzte Räume



Maßgebliche Außenlärmpegel zur Bemessung des Schallschutzes für taggenutzte Räume

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

- $R'_{w,ges}$ = gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB
- L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)
- $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
- $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.

Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind entlang der Bundesstraße 111 innerhalb der Grundstücke 6 und 7 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgestattet sind, und bei denen der Beurteilungspegel über 62 dB(A) am Tag liegt, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Auf diese Schutzmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen -RLS-90“ geführt werden.

Die Schallschutzmaßnahmen sind im **Text (Teil B)** unter I. „11. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)“ verbindlich festgesetzt.

In der **Planzeichnung (Teil A)** wurden der Bereich der geplanten Lärmschutzwand als Lärmschutzmaßnahme 1 (LSM 1) und die Baugrundstücke als Lärmschutzmaßnahme 2 (LSM 2) jeweils mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZV gekennzeichnet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß §1 (6) 1. BauGB können somit durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gesichert werden.

Mit der Entscheidung für die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen wird der Verhältnismäßigkeit zwischen der Überschreitung der Immissionsrichtwerte und den notwendigen Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung einer gerechten Abwägung entsprochen.

2.1.13 Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

i. V. m.

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Aufgrund der örtlichen Lage der Plangebietes und der geringen Geländehöhen sind die Belange des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes betroffen.

Daher wurde bereits frühzeitig im Verfahren eine Beteiligung des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern durchgeführt. Gemäß Stellungnahme vom 14.07.2015 liegen folgende Informationen vor:

„Der Bereich Zinnowitz wird durch Hochwasser von der Ostsee, vom Achterwasser und der Krumminer Wieck beeinflusst.

Gemäß der Richtlinie 2-5 „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
Zinnowitz/Achterwasser/Krumminer Wieck	2,10 m NHN.

Gegenwärtig liegt das vorhandene Gelände bei Höhen zwischen 0 m NHN im Südwesten und steigt in Richtung Norden bis auf 1,4 m NHN.

Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedom eine Beeinflussung des Vorhabenbereiches durch einströmendes Wasser von der Ostsee nicht gänzlich auszuschließen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar landseitig an den Landesküstenschutzdeich „Neuendorf“, welcher zusammen mit dem Landeschutzdeich „Krummin“ die Ortslage Zinnowitz gegenüber erhöhten Wasserständen vom Achterwasser/Krumminer Wiek sichert. Jedoch können beide Deiche infolge ihrer Kontur (vor allem Deichhöhe und Böschungsneigungen) unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung nicht das BHW von 2,10 m NHN kehren. Somit ist infolge der v. g. Höhen und der ufernahen Lage für den B-Planbereich eine Überflutungsgefährdung und / oder eine Gefährdung durch entsprechende Seegangsbelastungen z. Zt. nicht auszuschließen. Mit einer Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen ist erst mittelfristig zu rechnen.

Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, notwendig.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurden daher zur Minimierung des bis zur Fertigstellung des komplexen Küstenschutzsystems verbleibenden Gefährdungspotenzials folgende Schutzmaßnahmen gefordert, die vollumfänglich als Festsetzung in den Text (Teil B) unter I. Punkt 12 aufgenommen wurden:

(1)

Für alle baulichen Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (Bemessungshochwasser (BHW Außenküste) sicherzustellen.

(2)

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,10 m über NHN (BHW Zinnowitz/Achterwasser/Krumminer Wiek) ist einzuhalten.

(3)

Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

(4)

Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist eine Sicherheit gegenüber einem BHW von 2,90 m NHN herzustellen.

Aufgrund der Wichtigkeit werden zur Erläuterung der festgesetzten Schutzmaßnahmen die grundlegenden Aussagen des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern aus der Stellungnahme vom 14.07.2015 im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 3 zitiert.

Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Die Baufelder werden daher in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend mit dem Planzeichen 15.11. der PlanZV gekennzeichnet.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, zu berücksichtigen.

Mit § 9 Abs. 4 BauGB wird die Möglichkeit eröffnet, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Auf Grundlage dieser Ermächtigung ist in § 86 der LBauO M-V geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Es handelt sich um ein Gebiet, welches im Westen und im Norden durch gemischte Bebauung sowie im Osten durch eine Kleingartenanlage begrenzt wird. Aufgrund der Nutzungsdurchmischung auf den umgebenden Grundstücken ergeben sich für das Plangebiet keine positiven gestalterischen Vorgaben. Das Plangebiet selbst ist unbebaut. Es bietet sich daher die Möglichkeit von Festsetzungen für eine eigenständige homogene Gesamtarchitektur, die zu einer wesentlichen Aufwertung des südöstlichen Ortsrandes des Ostseebades Zinnowitz beitragen wird.

Die folgenden gestalterischen Festsetzungen werden im Text (Teil B) unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften“ entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit getroffen und berücksichtigen die praktische Umsetzbarkeit der Vorhaben.

- **Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

Das Gestaltungsprinzip des Wohngebietes wird hinsichtlich der **Fassadengestaltung** für die Wohngebäude und Garagen durch Festsetzung der zulässigen orts- und inseltypischen Materialien Putz, Fachwerk und Verblendmauerwerk in Weiß unterstützt.

Giebelverbretterungen sind typisch für die Insel Usedom und sollen die individuelle Fassadengestaltung unterstützen.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht erlaubt wären.

Carports und Nebengebäude sind untergeordnete bauliche Anlagen, für die entsprechend ihrer Funktion einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen.

Die Reglementierung für Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen hinsichtlich der Auswahl einer identischen Fassadenoberflächenart unterstützt den beabsichtigten homogenen Gesamteindruck des Gebietes.

Die Vorschriften zu den zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung bieten ausreichende Freiheiten für eine individuelle Gebäudeplanung und verhindern zugleich den Einsatz von störenden und verunstaltenden Elementen.

Als **Dachformen** für die Wohngebäude sind ausschließlich Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer zulässig.

Die zulässige **Dachneigung** der Hauptdachflächen der Wohngebäude wird mit maximal 55° festgesetzt und ermöglicht unter Einhaltung der Obergrenze von einem Vollgeschoss den Ausbau des Dachraumes zu Wohnzwecken sowie den Einsatz von Rohreindeckung.

Für Carports, Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und Satteldächer bis 22° zulässig.

Für die **Dacheindeckung** der Hauptdachflächen der Wohngebäude werden Rohreindeckung und Dachziegel in Anthrazit zugelassen. Der gestalterische Spielraum wird durch die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen ergänzt.

Der Einsatz von Technik für erneuerbare Energien fördert die Umsetzung energieeffizienter Bebauung.

Die europäische Gebäuderichtlinie fordert in Artikel 9 spätestens für alle nach dem 31.12.2020 errichteten Neubauten die Ausführung als „Niedrigstenergiegebäude“. Dieses sind gemäß Artikel 2 der Richtlinie Gebäude mit einer sehr hohen Gesamtenergieeffizienz, bestimmt gemäß dem Anhang I (Allgemeiner Rahmen für die Berechnung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) der Richtlinie. Der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung sollte möglichst durch Energie aus erneuerbaren Energiequellen, die am Standort oder in der Nähe erzeugt wird, gedeckt werden.

Die Festsetzungen zu den Dacheindeckungen sollen nicht für untergeordnete Dachflächen, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gelten, da es sich um die der Hauptnutzung untergeordnete Anlagen handelt, die keine detaillierten Vorschriften erfordern.

Eindeckungen mit Kunstrohr sowie Eternit- und Faserzementplatten werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen, um Disproportionen zu vermeiden und die Umsetzung des für das Plangebiet verfolgten städtebaulichen Konzeptes zu unterstützen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der örtlichen Werbeanlagensatzung. Daher sollen für das Plangebiet gesonderte Regelungen getroffen werden. Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 LBauO M-V darf in Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung geworben werden.

Da im Allgemeinen Wohngebiet neben der Dauerwohnnutzung z. B. auch Räume für freie Berufe zulässig sein sollen, werden **Hinweisschilder** mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,5 m² zugelassen. Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde eingegrenzt, um Beeinträchtigungen der Fassaden- und Grundstücksgestaltung, z. B. durch Überfrachtungen, auszuschließen.

- **Einfriedungen**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Die Vorschriften für zulässige Grundstückseinfriedungen wurden auf die der öffentlichen Planstraße zugewandten Grundstücksseiten begrenzt. Es werden nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, bepflanzte Natursteinmauern sowie blühende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen, um den offenen und naturnahen Charakter des Wohngebietes zu betonen.

- **Plätze für bewegliche Abfallbehälter**
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Die Festsetzung zur zulässigen Anordnung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Grundstücken soll eine Störung des öffentlichen Straßenraumes und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes verhindern.

- **Ordnungswidrigkeiten**
(§ 84 LBauO M-V)

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Als rechtliche Grundlage wurde daher eine Festsetzung zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlung gegen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen das potenzielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, erarbeitet.

Im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens können geschützte Tierarten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit ist insbesondere für Amphibien- und Reptilienvorkommen, Fledermäuse, Fischotter und Biber sowie für Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen. Zusätzlich wurden die Gehölzbestände nach xylobionten Käfern untersucht.

Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte im Zuge von drei Kartierungsdurchgängen (jeweils eine abendliche und eine morgendliche Kartierung) im Zeitraum April bis August 2015. Eine aktualisierende Bestandsaufnahme wurde im Februar des Jahres 2022 durchgeführt. Die Erfassung erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode nach BIBBY et al. (1995). Das Untersuchungsgebiet wurde hierzu vollständig begangen. Auch der Gehölzbestand wurde nach Nestern durchsucht. Die im Plangebiet angefundene Vögel wurden hinsichtlich ihres territorialen und bezogenen Verhaltens (Balzflüge, Nestbau, Gesang, Fütterung) kartiert. Auch das Plangebiet streifende und nahrungssuchende Vogelarten wurden erfasst.

In dem Zusammenhang erfolgte durch Geländebegehung auch eine Kartierung von Amphibien und Reptilien.

Zur Erfassung von Fledermausquartieren und Jagdhabitaten wurden zwei abendliche/ nächtliche sowie zwei morgendliche Kartierungen durchgeführt. Die Erfassung erfolgte mittels Ultraschalldetektor. Zudem wurde der Gehölzbestand auf Höhlungen als potenzielle Fledermausquartiere untersucht.

Um zu prüfen, ob benachbarte Vorkommen des Fischotters und ggf. des Bibers das Plangebiet durchstreifen, wurde über mehrere Wochen eine Wildkamera eingesetzt.

Die Bestandskartierungen kamen zu folgendem Ergebnis:

Das Vorkommen von **xylobionten Käfern** kann ausgeschlossen werden. Im Gehölzbestand konnten keine Mulmhöhlungen festgestellt werden.

Im Rahmen der Geländebegehungen wurden keine **Reptilien** festgestellt. Zudem haben die Vegetationsstrukturen des Plangebietes keine Eignung als Habitate für geschützte Reptilienarten.

Im Rahmen der Bestandskartierungen zu **Amphibien** gelangen regelmäßige Sichtbeobachtungen des Moorfrosches sowie Grasfrosches. Aufgrund der Habitatausstattung kann auch ein Vorkommen der Wechselkröte nicht ausgeschlossen werden. Im Vorhabengebiet sind Vorkommen rufender Laubfrösche in terrestrischen Teillebensräumen festgestellt worden. Gehölze und Brombeersträucher dienen als Sitz- und Rufwarte.

Geeignete Laichgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Jedoch befinden sich in der nahen Umgebung verschiedene Feuchtbiotop, die potenzielle Laichhabitats von Amphibien sind.

Überwinterungen von einzelnen Individuen des Laubfrosches und des Moorfrosches sind im Plangebiet möglich. Jedoch sind in der angrenzenden Gartenanlage eher geeignete Strukturen für eine Überwinterung vorhanden.

Durch Rodungen und Erdarbeiten kann es zu Tötungen und Verletzungen von Amphibien kommen. Zudem gehen mit der geplanten Bebauung und Umnutzung des Geländes essenzielle terrestrische Habitats der nachgewiesenen Amphibienarten verloren. Dies macht Maßnahmen zur Vermeidung sowie die Schaffung von Ersatzhabitats erforderlich.

Unter Berücksichtigung des Vorkommens von Laubfröschen sind bauzeitliche Regelungen für Gehölzrodungen und Erdarbeiten zu treffen (VM 1 und VM 2). Der Rodungszeitraum ist hier auf die Monate November bis Februar (Winterruhe) einzugrenzen. Erdarbeiten sind erst während der Aktivitätsphase der Amphibien ab Mai durchzuführen. Dieses betrifft auch die Rodung der Wurzelstöcke der Gehölze.

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen von Amphibien zu vermeiden, sind gemäß den Vorgaben des Artenschutzbeauftragten ab März mobile Amphibienschutzzäune, abschnittsweise mit Fangeimern, zu errichten (VM 3). Die Zäune bleiben über die gesamte Bauphase bestehen und sind durch eine Ökologische Baubegleitung hinsichtlich ihrer Funktionalität zu prüfen.

In den Monaten März bis Mai sind die Fangeimer regelmäßig zu leeren und die Vorhabenfläche nach weiteren Amphibien abzusuchen. Eine Umsetzung erfolgt auf die südlich des Plangebietes gelegenen Grünlandflächen.

Zur besseren Sichtbarkeit der Individuen und zu deren Vergrämung ist vorab der baulichen Erschließung im Zeitraum November bis Ende Februar das Plangebiet zu mähen.

Neben diesen Vermeidungsmaßnahmen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Dieses betrifft sowohl die Anlage eines naturnahen Kleingewässers in der Mindestgröße von 100 m² (CEF 1) sowie die Anlage einer 80 m langen naturnahen Hecke bzw. mindestens 400 m² großen Gebüschfläche (CEF 2) in den Grünlandflächen südlich des Plangebietes. Die Hecke/ Gebüschfläche ist mit einem Überwinterungsquartier für Amphibien zu ergänzen (CEF 3). Dazu soll eine Gesteinsaufschüttung bzw. Trockenmauer gemäß den Vorgaben des Artenschutzbeauftragten errichtet werden.

Fledermausquartiere in Form von größeren Baumhöhlen oder Rindenspaltenquartiere wurden auf der Vorhabenfläche nicht vorgefunden. Das Plangebiet wird jedoch als Jagdhabitat genutzt. Über Lautanalysen wurden die **Fledermausarten** Zwerg-, Mücken-, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus sowie der Große Abendsegler und Braunes Langohr erfasst. Infolge der Überplanung einer Brachfläche, welches Jagdhabitat für Fledermäuse ist, sind erhebliche Störungen und Schädigungen der Fledermauspopulationen zu erwarten.

Auch führen Emissionen künstlicher Beleuchtungen zu Störungen, so dass Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen erforderlich werden (VM 4).

Durch die Anlage eines naturnahen Kleingewässers (CEF 1) sowie einer naturnahen Feldhecke/ Gebüschfläche (CEF 2) werden Habitatstrukturen für Fledermausarten geschaffen, die den Verlust von Lebensraumstrukturen teilweise ausgleichen.

Bei den im Plangebiet vorkommenden **Vogelarten** handelt es sich um ubiquitäre Arten, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen und sich durch eine sehr hohe Toleranzbreite auszeichnen.

Bei den Begehungen konnten keine Nistplätze für Vögel festgestellt werden. Einzelne Nistplätze sind jedoch auf Grund des Revierverhaltens und der häufigen Sichtungen auf der Vorhabenfläche und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen möglich. Dieses betrifft z.B. Bachstelze, Zaunkönig und Rotkehlchen.

Die Freiflächen sind aufgrund der zunehmenden Ruderalisierung Nahrungshabitate für verschiedene Vogelarten.

Das Vorkommen von Storch, Wiesenpieper und Kiebitz auf den westlich gelegenen Grünlandflächen, die als Nahrungshabitate dienen können, kann nicht ausgeschlossen werden. Die Habitate werden jedoch durch die Bewirtschaftung und durch das Vorhandensein von Staunässe beeinflusst. Aufgrund der Nähe zur Siedlung und den Nutzungsstrukturen der Gemischten Bauflächen ist nur von einem sporadischen Vorkommen der benannten Arten auszugehen und erhebliche Störungen der geschützten Populationen nicht zu erwarten.

Um Tötungen und Schädigungen von Vogelarten auszuschließen, sind bauzeitliche Regelungen für Gehölzrodungen und bauliche Maßnahmen zu treffen (VM 1 und VM 2). Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen und damit verbundene Individuenverluste sind zu vermeiden (VM 5). Zudem werden mit der Anlage einer naturnahen Hecke bzw. Gebüschflächen in den südlich gelegenen Grünlandflächen weitere Nist- und Brut- sowie Nahrungshabitate geschaffen (CEF 2). Die Maßnahmen sind vor Umsetzung der Erschließung des Plangebietes umzusetzen. Auch die Anlage eines Kleingewässers an dem Standort schafft Strukturen, die Lebensraum für verschiedene Vogelarten sind (CEF 1).

Im Ergebnis der Prüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch die CEF- Maßnahme die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. **Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.**

Um die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planvorhaben zu würdigen, wurden zu den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten konfliktvermeidenden Maßnahmen und CEF- Maßnahmen im Text (Teil B) Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln zu vermeiden, sind erforderliche Gehölzrodungen ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Der Rodungszeitraum ist bei Vorkommen von Laubfröschen auf die Monate November bis Februar einzugrenzen. Rodungen von Wurzelstöcken sind ab Mai auszuführen und die gerodeten Gehölze umgehend zu entfernen. (Vermeidungsmaßnahme VM 1)

(3)

Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Amphibien zu vermeiden, sind Erdarbeiten erst während der Aktivitätsphase von Amphibien ab Mai durchzuführen. (Vermeidungsmaßnahme VM 2)

(4)

Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien und anderen Kleintieren im Zuge der Bauausführung zu vermeiden, sind ab März mobile Amphibienschutzzäune, abschnittsweise mit Fangeimern, zu errichten. Vorab ist im Zeitraum November bis Ende Februar zur Sichtbarmachung und Vergrämung das Plangebiet zu mähen. Die Zäune bleiben über die gesamte Bauphase bestehen und sind durch eine Ökologische Baubegleitung hinsichtlich ihrer Funktionalität zu überprüfen. Das Leeren der Fangeimer ist gemäß den Vorgaben des Artenschutzbeauftragten durchzuführen. (Vermeidungsmaßnahme VM 3)

(5)

Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. (Vermeidungsmaßnahme VM 4)

(6)

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln insbesondere mit großen Glasflächen sind zu vermeiden, indem für Neubauten reflexionsarmes Glas (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%) und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme (z. B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht) verwendet werden.

Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas, zu vermeiden. (Vermeidungsmaßnahme VM 5)

(7)

Als CEF-Maßnahme CEF 1 ist als Ersatz für den Verlust von Teillebensräumen und Nahrungshabitaten von Amphibien-, Vogel- und Fledermausarten in den südlich gelegenen Grünlandflächen ein naturnahes Kleingewässer mit einer Mindestgröße von 100 m² mit flachen Uferböschungen anzulegen. Die Flachwasserbereiche des Gewässers sollen zwischen 0,40 m und 0,80 m betragen und mindestens 50% des Gewässers ausmachen. Eine Initialbegrünung ist vorzunehmen. Im Uferbereich und einem 5 m breiten Saum ist der Vegetationsbestand einer natürlichen Sukzession zu belassen und eine Mahd auszuschließen.

(8)

Als CEF-Maßnahme CEF 2 ist als Ersatz für den Verlust von Teillebensräumen und Nahrungshabitaten von Amphibien-, Vogel- und Fledermausarten in den südlich gelegenen Grünlandflächen eine mindestens 80 m lange zweireihige Hecke aus heimischen fruchttragenden Sträuchern anzulegen. Alternativ kann eine mindestens 400 m² Gebüschfläche entwickelt werden. Diese soll am westlichen Rand zudem Windschutz bieten, nach Norden die Rückwanderung von Amphibien begrenzen und Versteck- und Überwinterungsquartiere bieten. Dazu wird die Hecke mit Wurzelstuben und nach Westen mit einer Gesteinsaufschüttung (Trockenmauer) ergänzt.

(9)

Als CEF-Maßnahme CEF 3 ist als Ersatz für den Verlust von Überwinterungsquartieren für Amphibien in der geplanten Hecke/ Gebüschfläche in den südlich gelegenen Grünlandflächen ein Überwinterungsquartier für Amphibien zu integrieren. Dazu ist eine Gesteinsaufschüttung/ Trockenmauer (Länge 8 m, Breite 2 m und Höhe 1 m, Gründung nach Aushub auf 30 cm Schotterbett, aus kantigen oder gebrochenen Natursteinen, versetzt mit 10% Totholzästen) zu errichten.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

2.4.1 Trinkwasserschutzzonen

Das Vorhaben befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III und in der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserefassung Karlshagen (für Karlshagen/ Zinnowitz/ Zempin).

Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Trinkwasserschutzzone III verboten.

Die Abgrenzung zwischen den Trinkwasserschutzzonen III und IV wurde symbolisch nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 10.3 der PlanZV sowie den Kürzeln TWSZIII und TWSZIV gekennzeichnet und im Text (Teil B) unter „IV. Nachrichtliche Übernahmen“ in Punkt 1 ein entsprechender Verweis aufgenommen.

2.4.2 Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 05.07.2017 zur Planungsanzeige Hinweise gegeben, die in den Text (Teil B) unter „IV. Nachrichtliche Übernahmen“ in Punkt 2 wie folgt aufgenommen wurden:

(1)

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

(2)

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

(1)

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

(2)

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Gemäß § 2 Abs. 1 UVPG werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

untersetzt durch die Checkliste zur Umweltprüfung

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.

Im Plangebiet befindet sich gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzelbaumbestand. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes werden in die Planungen eingestellt.

Der Baumbestand entlang der Hafenstraße ist als Allee gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt durch Alleebestand hindurch, so dass die Belange des Alleenschutzes in die Planungen einzustellen sind.

Schutzgebiete eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht unmittelbar berührt. In einer Entfernung von ca. 180 m südlich des Plangebietes befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401). In einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich das FFH-Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE 2049-302). Eine unmittelbare Inanspruchnahme der Schutzgebietsflächen und damit erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes können ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung wird nicht erforderlich.

Eine minimale Teilfläche des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Eine Korrektur der Schutzgebietsgrenze ist in Anpassung an die Grundstücke erforderlich.

Durch die geplanten Nutzungen und den damit verbundenen Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu verzeichnen, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Im Rahmen der Planaufstellung ist eine **Bilanzierung des Eingriffs** vorzunehmen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft nachzuweisen. Dieses betrifft auch die Ermittlung von Ersatzpflanzungen für erforderlich werdende Fällungen geschützten Baumbestandes.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt.

Er beinhaltet die Prüfung, ob durch die Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) werden verbindlich festgesetzt.

4.0 ERSCHLISSUNG

4.1 Verkehr

• Äußere Erschließung, überörtlich

- Straße

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist vom Festland über die regionalen Achsen Greifswald/Anklam - Wolgast - Zinnowitz - Ahlbeck (Swinemünde) erreichbar. Ein günstiger Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz (Bundesautobahnen) ist durch die Autobahn A 20 gegeben, deren Anbindung in der Nähe der Stadt Gützkow, ca. 35 km vom Ostseebad Zinnowitz entfernt, verläuft.

- Bahn

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist vom Festland über die Bahnverbindung Züssow - Wolgast - Ahlbeck an die Interregionallinie (IR-Linie) in den Personenfernverkehr der Deutschen Bahn AG eingebunden.

Auf der Insel Usedom erfolgt durch die Usedomer Bäderbahn (UBB) die Erschließung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz.

Die Usedomer Bäderbahn verkehrt täglich mindestens im 60 - Minutentakt von 4.30 Uhr bis 23.00 Uhr.

Der Bahnhof des Ostseebades Zinnowitz befindet sich nördlich der Bundesstraße 111 und westlich der Alten Strandstraße in einer Entfernung von rd. 1,3 km Luftlinie vom Plangebiet.

- Bus

Die Usedomer Bäderbahn hat in den letzten Jahren ein Liniennetz für den Busverkehr aufgebaut. Im Nahverkehr werden alle Gemeinden der Insel Usedom bedient sowie der Bereich Festland bis Lubmin und Greifswald einschl. Anschluss an das überregionale Schienennetz (Greifswald und Züssow) abgedeckt.

Fernbusse der Usedomer Bäderbahn verkehren mit Halt im Ostseebad Zinnowitz (in der Regel 2-mal täglich) auf den Strecken über Rostock nach Hamburg und Berlin.

- Schifffahrt und Häfen

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wird im Nordosten durch die Ostsee und im Süden durch das Achterwasser begrenzt. Über die Hafensstraße erreicht man den Natursegelhafen Stöhr-Laacke, der infrastrukturell ausgebaut wurde und über ein großes Angebot an Liegeplätzen verfügt.

Der Hafen befindet sich vom Plangebiet Luftlinie nur ca. 0,5 km entfernt.

- Luftverkehr

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom hat der Flughafen Heringsdorf, Ortslage Garz, eine wichtige Funktion. Die Entfernung zwischen dem Ostseebad Zinnowitz und dem Flughafen Heringsdorf beträgt ca. 40 km. Die zum Amtsbereich gehörende Gemeinde Peenemünde verfügt über einen Flugplatz, der für touristische Rundflüge und private gewerbliche Flüge genutzt wird.

- Rad- und Wanderwegenetz

Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist entsprechend den natürlichen Gegebenheiten und Anziehungspunkte der Insel Usedom sehr gut ausgebaut und umfasst ca. 400 km.

Küstenwanderwege verlaufen entlang der Ostsee vom Seebad Ahlbeck bis Wolgast. Vom Plangebiet ist der Küstenwanderweg auf der Promenade Zinnowitz in einer Entfernung von rd. 1,6 km entfernt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft straßenbegleitend zur Bundesstraße 111 ein weiterer regionaler Radwanderweg.

- Gehwege

Die Gemeinde bereitet derzeit planerisch den Neubau des Gehweges südlich der Bundesstraße 111 zwischen Möskenweg und Hafensstraße vor.

Da die Grundstücke der Vorhabenträgerin bis unmittelbar an die Bundesstraße 111 reichen, stellt diese die für den Neubau des Gehweges erforderlichen Grundstücksflächen (Teilfläche aus Flurstück 39/14) der Gemeinde zur Verfügung. Die Teilungsvermessungen wurden bereits durchgeführt.

- **Äußere Erschließung, örtlich**

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz soll über die Schaffung einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt über die Hafensstraße erfolgen.

Im Rahmen der Vorentwurfsbearbeitung erfolgte zunächst eine **Prüfung von Alternativen zur verkehrsseitigen Erschließung**. Hierzu wurde auch eine fachliche Stellungnahme vom Straßenbauamt Neustrelitz eingeholt.

- Prüfung der Anbindung des Plangebietes von der Bundesstraße 111, Zu- und Abfahrt direkt auf Höhe Plangebiet:

Das Straßenbauamt Neustrelitz hat mit Stellungnahme vom 28.11.2017 festgestellt, dass derzeit keine direkte Zufahrt von der B 111 zum Plangebiet vorhanden ist.

Mit der Entwicklung eines Wohngebietes würde die Erschließungsstraße des Plangebietes als gemeindliche Straße neu an die Bundesstraße 111 angebunden werden. Aus Sicht der Straßenbauverwaltung wurde daher gefordert, dass zunächst zu prüfen ist, ob das Plangebiet über vorhandene gemeindliche Straßen erschlossen werden kann. Dies ist über die Hafensstraße realisierbar.

Eine Anbindung des Plangebietes über die Hafensstraße verhindert, dass die Durchlässigkeit des Verkehrs im Bereich der Ortsdurchfahrt der B 111 durch eine weitere Zu- und Abfahrt weiter belastet wird.

Das Straßenbauamt Neustrelitz hat in dem Zusammenhang festgestellt:

„Die B 111 ist der Verbindungsstufe II für eine überregionale Straßenverbindung zugeordnet und gilt als Hauptachse für die touristische Erschließung der Insel Usedom. Die Verkehrsbelastung auf der B 111 in der OD Zinnowitz ist mit ca. 11.000 Kfz/24 h als hoch einzustufen.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind zusätzliche Kreuzungspunkte zu vermeiden, da jede Stelle im Straßennetz, an der Verkehrsströme zusammenfließen oder sich kreuzen, für den Verkehrsteilnehmer einen Bereich mit einem hohen Gefahrenpotential und eine Beeinträchtigung des Verkehrs darstellt.“

„Unter Berücksichtigung der v.g. Punkte sowie der zukünftigen Nutzung des B-Plangebietes unter Beachtung der jetzt schon sehr problematischen Verkehrssituation im Verlauf der Bundesstraße in Verbindung mit den örtlichen Gegebenheiten ist jedoch auf eine zusätzliche direkte Anbindung an die Bundesstraße zu verzichten, da die Erschließung über das vorhandene öffentliche Netz, hier die Hafensstraße mit Anbindung an die Bundesstraße, gesichert ist.

Eine weitere direkte Anbindung an die B 111 würde den Verkehrsfluss auf der Bundesstraße weiter beeinträchtigen und die ohnehin schwierige Verkehrssituation weiter verschärfen.“

Des Weiteren wären bei Anbindung des Plangebietes über die B 111 die immissionsschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen nicht umsetzbar.

Gemäß dem Schalltechnischen Gutachten ist es erforderlich, an der nördlichen Plangebietsgrenze sowie in östlicher Verlängerung eine Lärmschutzwand zu errichten, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für das Plangebiet sicherstellen soll.

- Prüfung der Anbindung des Plangebietes der Bundesstraße 111, Zu- und Abfahrt über benachbarte Grundstücke:

Östlich des Plangebietes bis zur Hafensstraße reicht eine Kleingartenanlage, die über die Hafensstraße und einen vorgelagerten Parkplatz erschlossen ist.

Westlich des Plangebietes befinden sich ein Wohngrundstück und gewerblich genutzte Grundstücke. Die Anbindung des Plangebietes über die dort vorhandenen Zufahrten durch Regelung von Überfahrtsrechten ist aus privatrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich und würde die vom Straßenbauamt dargestellte problematische Verkehrssituation weiter verschärfen.

- Prüfung der Anbindung des Plangebietes über die Hafenstraße:

Aus Sicht der Straßenbauverwaltung wurde gefordert, dass zu prüfen ist, ob das Plangebiet über eine vorhandene gemeindliche Straße erschlossen werden kann. Das sich unmittelbar westlich an die Hafenstraße anschließende Flurstück 40/11 ist Eigentum der Vorhabenträgerin und wird für die Herstellung der öffentlichen Planstraße bereitgestellt.

Die Hafenstraße dient als Anliegerstraße. Sie ist in einer Ausbaubreite von rd. 4,75 m befestigt.

Aus Sicht der Straßenbauverwaltung ist eine Erschließung über die Hafenstraße für alle v.g. Grundstücke ausreichend, zweckmäßig und für die Verkehrsteilnehmer nachvollziehbar.

Für die geplante Anbindung an die Hafenstraße hat das StALU Vorpommern Forderungen erhoben, die in der Planung beachtet werden. Es sind Flächen für eine ggfs. spätere Deichertüchtigung vorzuhalten. Gleichzeitig soll die Erschließungsstraße als Wartungsstraße vom STALU Vorpommern genutzt werden können.

In dem zur Verfügung stehenden Bereich zur Einordnung der Zufahrt an der Hafenstraße sind Lindenbäume im Bestand, die zu einer Allee gehören. Gemäß dem aktuellen Planungsstand müssen zur Herstellung der Straßenanbindung an die Hafenstraße zwei Linden gefällt werden.

Den Ersatz für die Alleebäume hat die Vorhabenträgerin entsprechend den Vorgaben der zuständigen Naturschutzbehörde zu erbringen.

Die Gemeinde arbeitet an einer Verkehrskonzeption für die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße, die langfristig zu einer spürbaren Reduzierung der Verkehrsprobleme führen soll. In dieser Planung wird die Erschließung des Plangebietes über die Hafenstraße vorgesehen.

- **Innere Erschließung**

Zur inneren Erschließung wird über Flurstück 40/11 eine Planstraße angelegt, die zunächst südlich der Kleingartenanlage und nördlich des Deiches eingeordnet wurde und dann im Bereich der Aufweitung des Flurstückes 39/14 in nördliche Richtung einschwenkt.

Die Ausbaubreite der Planstraße wird gemäß dem unter der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Straßenquerschnitt mit 5,50 m als Mischfläche mit beidseitigem Bankettstreifen festgelegt. Innerhalb der Mischfläche soll ein 1,50 m breiter Gehweg farblich abgesetzt werden. Die Verkehrsfläche erfährt durch Baumpflanzungen auf den angrenzenden Wohngrundstücken in Form einer Allee eine besondere Strukturierung.

Am nördlichen Endpunkt der Planstraße wird eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ausgewiesen.

Eine direkte Anbindung des Plangebietes an die B 111 wird für Fußgänger und Radfahrer von der Wendeanlage durch einen Versatz in der geplanten Lärmschutzanlage vorgesehen.

Die rückwärtig der Planstraße vorgesehenen Grundstücke 11, 12 und 15 werden über einen 4 m breiten privaten Erschließungsweg angebunden (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Der Zweckbestimmung und der Kleinteiligkeit des Wohngebietes angepasst, erfolgt die Ausweisung der Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch die Vorhabenträgerin herzustellen und werden nach mängelfreier Abnahme kostenneutral in die Baulast der Gemeinde übernommen.

Die Trasse der Planstraße ist gleichzeitig für die Verlegung der notwendigen Erschließungsleitungen vorzusehen.

4.2 Medien

Bisher liegen folgende Informationen zu Leitungsbeständen vor:

- Regenwasserkanal

Zur Verbesserung der Entwässerung der Verkehrsflächen der Bundesstraße 111 im Bereich des Plangebietes hat das zuständige Straßenbauamt Neustrelitz zusätzliche Entwässerungsanlagen einbauen lassen. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers erfolgt über einen Kanal PVCU DN 500 in den südlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter.

Der Regenwasserkanal verläuft mit Billigung der Vorhabenträgerin im Plangebiet parallel zur östlichen Plangebietsgrenze über die geplanten Grundstücke 1 bis 6.

Die Trasse des Regenwasserkanals ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt und als Fläche mit Leitungsrecht 1 (**L 1**) zugunsten der Führung eines Regenwasserkanals bezeichnet.

- Gashochdruckleitung

Entsprechend Stellungnahme der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH vom 16.08.2021 befinden sich im Plangebiet Anlagen des Versorgers.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verlaufen zwei Gashochdruckleitungen.

Die Gashochdruckleitung 300 ST-25 03.098.06A ist stillgelegt. Parallel dazu wurde im Jahr 2020 eine neue Gashochdruckleitung DN 200 PN 16 verlegt.

Die Trassen der Gashochdruckleitungen wurden in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Der beidseitige 3 m- breite Schutzstreifen für die neue Gashochdruckleitung wurde als Fläche mit Leitungsrecht 2 (**L 2**) zugunsten der Führung einer Gashochdruckleitung dargestellt.

Notwendige Planungen zur Ver- und Entsorgung:

- Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Kapazitäten der Kläranlage Zinnowitz voll ausgeschöpft. Daher ist der Anschluss weiterer Entwicklungsgebiete an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage derzeit nicht möglich. Nach Information des Zweckverbandes sollen die Baumaßnahmen zur Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz bis 2023 abgeschlossen werden, so dass anschließend wieder Anschlusskapazitäten freigesetzt werden können.

Die Vorhabenträgerin hat rechtzeitig vor Baubeginn beim Zweckverband den Kapazitätsbedarf anzumelden und die Anschlüsse an das öffentliche Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsnetz zu beantragen.

Bei der Planung der zeitlichen Umsetzung der Bauvorhaben sind die derzeitigen Anschlussbeschränkungen für Abwasser zu berücksichtigen. Die Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz stellt die Voraussetzung für die Umsetzung der Vorhaben dar.

- Löschwasserversorgung

An der Ahlbecker Straße und an der Hafenstraße sind jeweils Hydranten vorhanden, die für die Erstbrandbekämpfung genutzt werden könnten.

Gemäß dem gemeindlichen Brandschutzbedarfsplan befinden sich die unabhängigen Einrichtungen für die Löschwasserversorgung erst im weiteren Umfeld unmittelbar am Hafenbecken und am Möskenweg. Daher muss für die Sicherung der Löschversorgung eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle vorgesehen werden.

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) wird an der südwestlichen Grenze des Plangebietes im Bereich der Aufweitung der Planstraße ein Vorhaltestandort für eine Löschwasserentnahmestelle mit Bewegungsfläche für die Feuerwehr vorgesehen. Für die Bewegungsfläche ist gemäß den geltenden Richtlinien eine Fläche mit den Abmaßen 7 m x 12 m vorzuhalten.

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sollen sowohl Ziegel als auch Rohr zugelassen werden. Daher ist von einem erforderlichen Mindestlöschwasservolumen von 96 m³/h, für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden also 192 m³, auszugehen.

Sollte ein Löschwasserbrunnen nicht das erforderliche Mindestlöschwasservolumen fördern können, ist in Kombination oder alternativ der Einbau von Löschwasserbehältern vorzusehen.

- Behandlung des Niederschlagswassers

Im Jahr 2015 wurde für das Plangebiet ein Geotechnischer Bericht erstellt, der u.a. Empfehlungen zur Behandlung des Niederschlagswassers enthält. Es wurden vier Rammkernsondierungen bis zu 7 m unter die vorhandene Geländeoberfläche abgeteuft und durch Sachverständige für Geotechnik bewertet.

Der Geotechnische Bericht empfiehlt, das Regenwasser der Grundstücke durch ein entsprechendes Gefälle vom Gebäude wegzuleiten und auf dem Grundstück offen oder über Rigolen zu versickern. Für die Bemessung kann ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von 10⁻⁴ bis 10⁻⁵ m/s verwendet werden. Vor der Einleitung in den Untergrund wird eine Regenwasserspeicherung und -nutzung (Bewässerung Gartenland) empfohlen.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll im Bankett gesammelt und mittels Muldenversickerung oder geeigneter Anlagen (wie Füllkörperrigolenversickerung/Sickerstrang- bzw. Sickerkompaktanlage) abgeleitet werden. Hierzu wurden folgende textliche Aussagen unter „Hinweise“, Punkt „9. Behandlung des Niederschlagswassers“ aufgenommen:

(1)

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern. Der regenwassertechnischen Berechnung sind die ermittelten Versiegelungsflächen je Grundstück entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.

(2)

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) ist im Straßenbereich zu sammeln und mittels einer geeigneter Versickerungsanlagen einschl. von Anlagen zum Grundwasserschutz im Plangebiet zu versickern.

- Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Die rückwärtig der Planstraße ausgewiesenen Grundstücke 11, 12 und 15 können nicht durch die Entsorgungsfahrzeuge angefahren werden.

Daher wird angrenzend an die Planstraße innerhalb der als GFL bezeichneten privaten Zuwegungen jeweils ein Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter (**M**) ausgewiesen, auf dem die Abfallbehälter an den Abholtagen des Entsorgers deponiert werden können.

Ansonsten müssen die Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf jedem Grundstück im erforderlichen Umfang vorgesehen werden.

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung im Text (Teil B), II. Punkt 3 durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Vorhabenträgerin hat mit den Trägern der Ver- und Entsorgung die entsprechenden Erschließungsverträge abzuschließen.

Die Kostentragung der Vorhabenträgerin für alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden erschließungsseitigen Planungs- und Baukosten einschl. der Errichtung der Löschwassereinrichtungen wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin verbindlich geregelt.

5.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich **16.853 m²**

davon

•	Grundstücksflächen	11.736 m²
	(Nettobauland)	
	Grundstück 1	637 m ²
	Grundstück 2	705 m ²
	Grundstück 3	722 m ²
	Grundstück 4	716 m ²
	Grundstück 5	712 m ²
	Grundstück 6	735 m ²
	Grundstück 7	1.069 m ²
	Grundstück 8	738 m ²
	Grundstück 9	736 m ²
	Grundstück 10	729 m ²
	Grundstück 11	954 m ²
	Grundstück 12	869 m ²
	Grundstück 13	673 m ²
	Grundstück 14	766 m ²
	Grundstück 15	975 m ²
•	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	
	(zwei private Stichwege)	232 m²
•	Lärmschutzanlage	315 m²
•	Planstraße	2.447 m²
•	Grünflächen	612 m²
•	Deichanlagen	1.512 m²

6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Auszüge aus der Gesamtstellungnahme vom 05.07.2017 zur Planungsanzeige)

- **Sachgebiet Abfallwirtschaft**

„Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Planbereich keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.“

- **Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände, wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- Bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend zu berücksichtigen.
Dies betrifft z.B. Verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo-30- Zonen, aber auch Kreuzungen und Einmündungen.
- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.
Die Straßen müssen so angelegt werden, dass
 - o die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist und
 - o eine (eventuell geplante) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.
- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.
- Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“

Die weiteren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz entsprechend Planungsfortschritt eingearbeitet.

Ostseebad Zinnowitz im Februar 2022

Der Bürgermeister