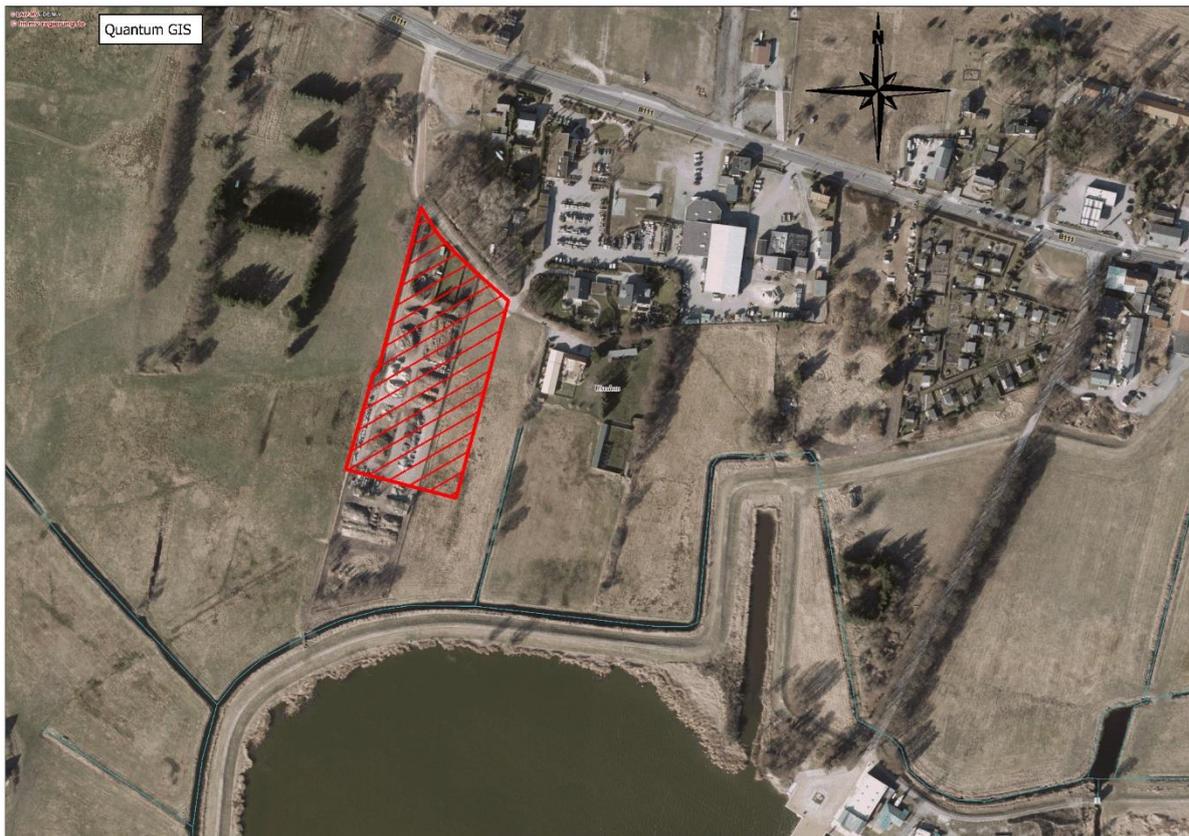


AUSLEGUNGSEXEMPLAR 05.11.2021 - 06.12.2021

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

B E G R Ü N D U N G

**zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7
„Lager- und Kompostierflächen GALA Bau“
südlich des Buschkoppelweges**



VORENTWURFSFASSUNG VON 06-2021

**für die frühzeitige 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 (Scoping)**

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

	Seiten
1.0 EINLEITUNG	4 - 17
1.1 Erforderlichkeit und Ziel der Planung	4 - 6
1.2 Plangebiet und Umfeld	7 - 11
1.3 Ziele der Raumordnung	11 - 12
1.4 Flächennutzungsplan	13
1.5 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile	14 - 16
1.6 Rechtsgrundlagen	17
2.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	18 - 64
2.1 Vorhabenbeschreibung	18 - 21
2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	22 - 27
2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag	27 - 30
2.4 Nachrichtliche Übernahmen	31 - 33
2.4.1 Landschaftsschutzgebiet	31
2.4.2 Trinkwasserschutz untersetzt durch einen Wasserrechtlichen Fachbeitrag (WRRL- Fachbeitrag)	32
2.4.3 Denkmalschutz	33
2.5 Hinweise	34 - 39
2.5.1 Immissionsschutz untersetzt durch eine Schalltechnische Untersuchung und eine Geruchsprognose	34 - 37
2.5.2 Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz	38 - 39

	Seiten
3.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ untersetzt durch die Checkliste zur Umweltprüfung	40
4.0 VERKEHR UND MEDIEN	41 - 43
5.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	43

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 Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 5., 8., 9., 10., 12., 13., 14. und Ergänzung.

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die aktuelle gemeindliche Entwicklung anzupassen.

Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfes wurde u.a. festgestellt, dass ein dringendes Planerfordernis für die südlich der Bundesstraße 111 von der Firma Gartenprofi Wuttig Landschaftsbau GbR für die Lagerung und Kompostierung genutzten Flächen besteht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz sind diese Grundstücke noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a BauGB und als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Firma Gartenprofi Wuttig Landschaftsbau GbR (im Folgenden als **Vorhabenträgerin** bezeichnet), hat sich im Jahr 2002 unmittelbar südlich der Bundesstraße 111 auf dem Grundstück Ahlbecker Straße 22 angesiedelt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung wurden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Garten- und Landschaftsbau südlich der B 111 am Buschkoppelweg“ (rechtskräftig seit 08.07.2001) geschaffen.

Auf dem Firmengelände befinden sich das Geschäftshaus mit Verwaltung und Werkstatt, Flächen für den Fuhrpark sowie Grün- und Ausstellungsflächen.

Aufgrund der betriebsspezifischen Erfordernisse wurden südlich des Firmensitzes Flächen für die Lagerung und Kompostierung in Anspruch genommen und stetig entsprechend dem Bedarf erweitert.

Die Flächen zur Lagerung und Kompostierung wurden ungenehmigt angelegt, so dass seitens des Landkreises Vorpommern- Greifswald im Jahr 2002 ein Ordnungsbehördliches Verfahren eingeleitet wurde.

Zur Ausräumung des rechtswidrigen Zustandes hat die Vorhabenträgerin an die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung der für den Betriebsprozess notwendigen Flächen und die Schaffung der Voraussetzungen für erforderliche Baugenehmigungen.

Im Ergebnis der Prüfung des Antrages der Vorhabenträgerin hat die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz (im Folgenden als **Gemeinde** bezeichnet) dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender städtebaulicher Aspekte grundsätzlich zugestimmt:

Teilflächen, die bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, wurden gemäß § 1a (2) BauGB die Vorschriften zum Umweltschutz in die Planung eingestellt.

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen kann wie folgt begründet werden:

- Grundsätzlich entspricht eine Erweiterung von gewerblich genutzten Bauflächen dem Programmsatz 4.1 (5) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP).

Das Vorhaben stellt vornehmlich nicht auf die Neuausweisung von spezifisch gewerblich genutzten Flächen ab, sondern dient der Standortsicherung und zukunftsorientierten Erweiterung einer renommierten GALA- Baufirma, die in mehreren Generationen seit 1913 im Zinnowitz beheimatet ist.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind ausgeschöpft. Auf dem vorhandenen Firmengelände (rd. 1 ha) stehen keine Flächen für die Einordnung von Lager- und Kompostierflächen zur Verfügung.

- Anderweitige Erweiterungsmöglichkeiten im Umfeld des Plangebietes wurden geprüft. Östlich und westlich des Firmengeländes schließen sich bebaute Grundstücke an, die entsprechend Ausweisung im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen bzw. Sonderbauflächen ausgewiesen sind. Im Norden wird das Firmengelände durch die Bundesstraße 111 begrenzt.

Daher stehen für die Betriebserweiterung nur die südlich angrenzenden Grundstücke zur Verfügung, die sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befinden.

Die Grundstücke liegen auf der der Bebauung des Ostseebades abgewandten Seite, so dass die Beeinträchtigungen für das bebaute Umfeld möglichst geringgehalten werden.

- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Anforderungen und der umweltrechtlichen Aspekte festgelegt.
Die Flächeninanspruchnahme wird auf das notwendige Maß beschränkt, so dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgt. Die Vorhabenträgerin hat einen Flächenbedarf von rd. 1,5 ha angezeigt, um die Anforderungen an die Vorhaltung von Lager- und Kompostierflächen mittelfristig bewältigen zu können.
Zu diesem Zweck sollen die Flurstücke 50, 51/3 teilweise und 52/3 teilweise in der Flur 5, Gemarkung Zinnowitz vorhabenkonkret als Lager- und Kompostierflächen GALA Bau festgesetzt werden. Berücksichtigt werden die bereits beanspruchten Teilflächen des Flurstückes 52/3 mit einem bereits weitestgehend vollzogenen Rückbau der im südlichen Teil vormals als Mutterbodenmiete genutzten Flächen. Als Ersatzflächen sollen die östlich benachbarten Flurstücke 50 und 51/3 teilweise in das Bewirtschaftungskonzept einbezogen werden.

Mit der Neuordnung der Bewirtschaftungsflächen wird der Abstand zum Küstenschutzstreifen des Achterwassers sowie zu den Schutzgebietskulissen des EU-Vogelschutzgebietes „Peenestrom und Achterwasser“ vergrößert und negative Auswirkungen auf die Belange des Natur- und Umweltschutzes vermindert.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Ausweisung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Lager- und Kompostierflächen GALA- Bau“.

Konkretes Planungsrecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden, der ausschließlich die Nutzung als Flächen für Lagerung und Kompostierung gemäß den vorhabenkonkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässt.

Hierzu hat die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz am 27.11.2018 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Lager- und Kompostierflächen GALA- Bau“ gefasst.

Mit der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens folgt die Gemeinde dem Planerfordernis gemäß § 1 (3) Satz 1 BauGB, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Durch Aufstellung der Planung werden die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Legitimation des Vorhabens und eine genehmigungsfähige Bauantragstellung geschaffen.

Mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die nachhaltige Sicherung des Unternehmens am Standort Zinnowitz unterstützt.

1.2 Plangebiet und Umfeld

Lage im Raum

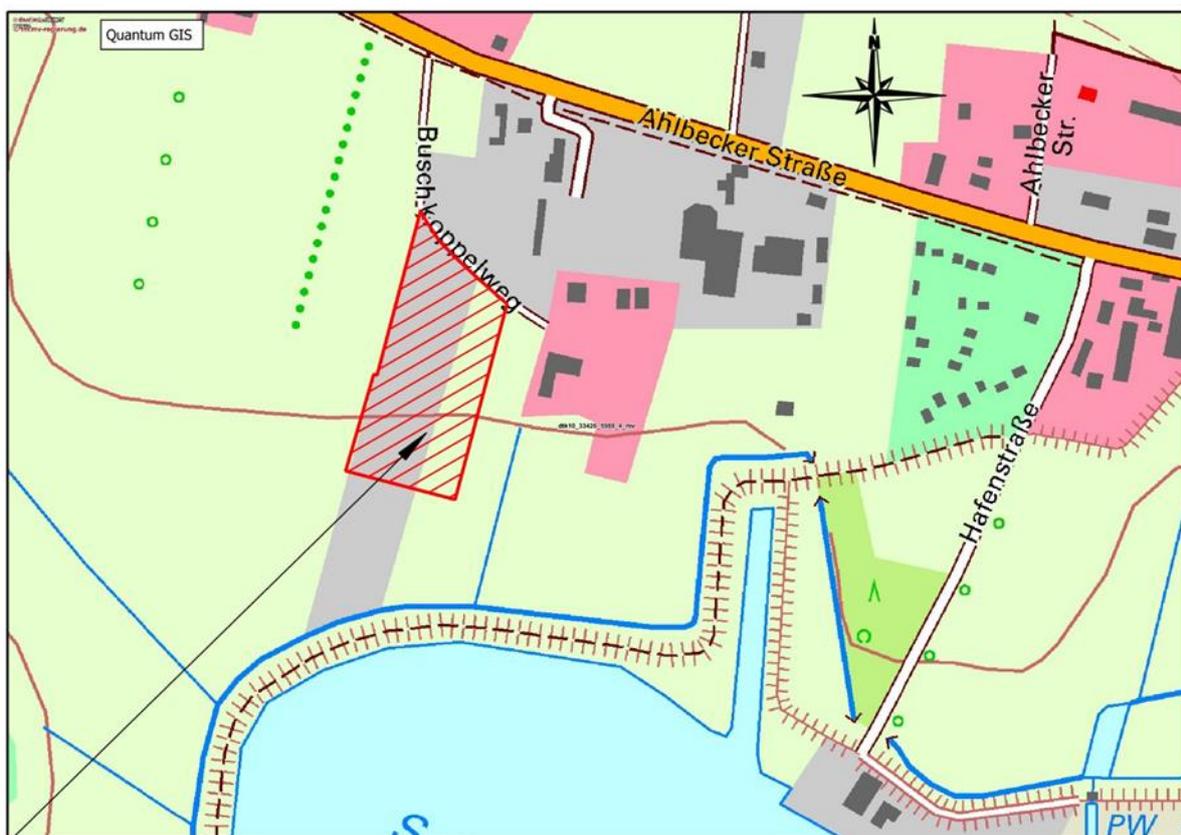
Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Geographisch liegt die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im Westen der Insel Usedom auf einer ca. 2 km breiten Landzunge zwischen Ostsee und Achterwasser.

Sie wird begrenzt durch die Gemeinden Trassenheide und Mölschow (Westen), Zempin (Osten) und Lütow (Süden).

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.



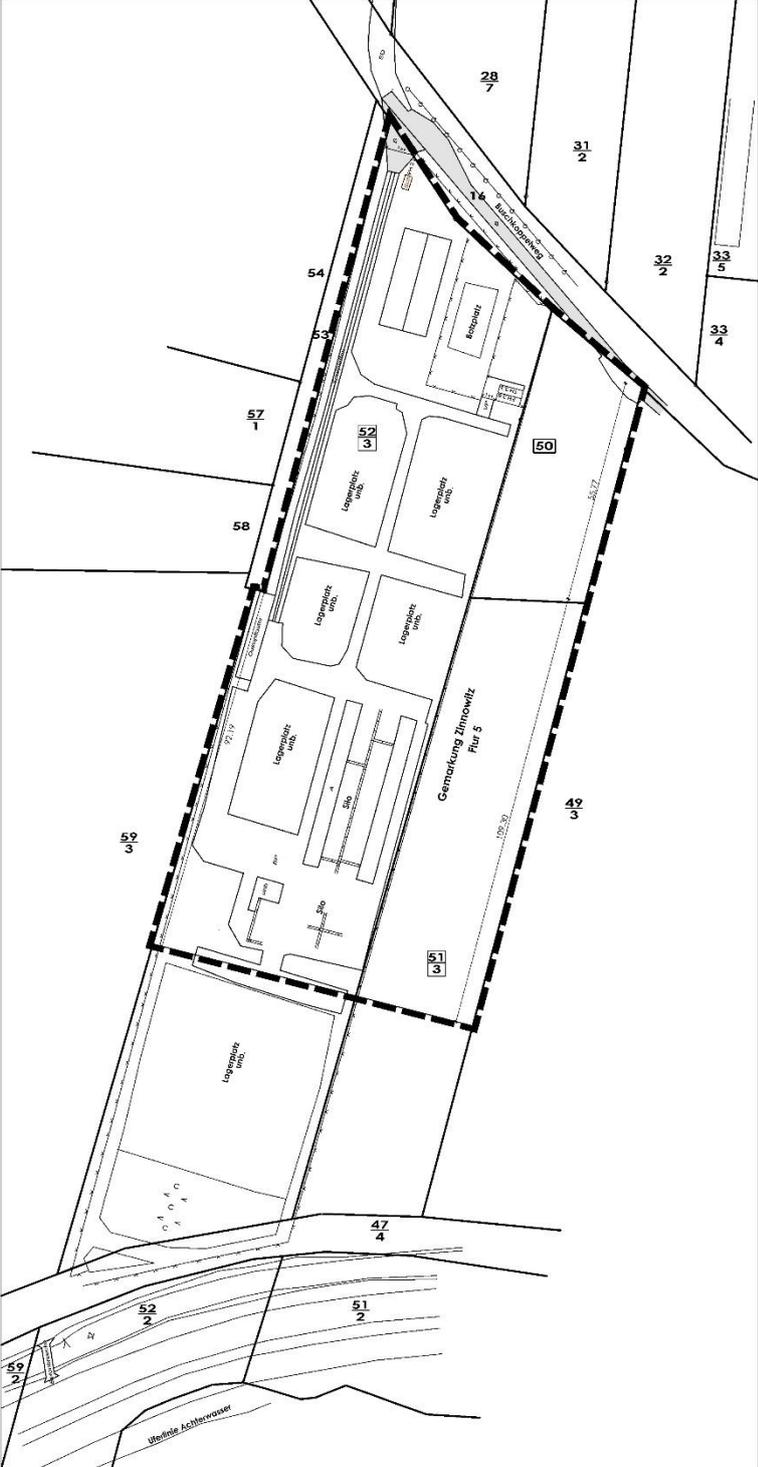
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7

"Lagerflächen und Kompostierflächen GALA Bau" südlich des Buschkoppelweges der Gemeinde Zinnowitz

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 111, innerörtlich als Ahlbecker Straße bezeichnet. Es wird im Norden durch den Buschkoppelweg sowie im Osten, Westen und Süden durch Grünlandflächen begrenzt.

Zum Plangebiet zählen die gemäß Kennzeichnung im beigefügten Auszug aus dem Kataster (unmaßstäblich verkleinert) mit einer Abgrenzungslinie gekennzeichneten Flurstücke 50, 51/3 teilweise und 52/3 teilweise in der Flur 5 der Gemarkung Zinnowitz.



Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

nördlich	Buschkoppelweg Gemischte Baufläche mit Gehölzbiotop und Wohnbebauung
nordwestlich	in Aufstellung befindliches Bebauungsplangebiet Nr. 38 mit gewerblicher Nutzung und touristischem Erlebnisbereich
nordöstlich	Sondergebiet Garten- und Landschaftsbau - Firmengelände der Gartenprofi Wuttig Landschaftsbau GbR
westlich	Flächen für die Landwirtschaft
südlich	Flächen für die Landwirtschaft Achterwasser (Störilanke)
östlich	Flächen für die Landwirtschaft anschließend Hundepension/Ferienwohnungen

Beschreibung des Plangebietes

Den Großteil des Plangebietes nehmen die Lager- und Kompostierflächen der Firma Gartenprofi Wuttig Landschaftsbau GbR ein. Die Lagerplätze sind boxenartig unterteilt und zum Teil mit aufrechtstehenden Betonplatten unterteilt. Die Zufahrten zu den Lagerplätzen sind mit Betonplatten sowie Spurplatten befestigt. Die Lagerbereiche selbst sind zumeist unbefestigt.



Foto 1: Die Lagerbereiche sind boxenartig durch aufrechtstehende Betonplatten abgegrenzt.

Im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes befindet sich eine Grünfläche mit einem eingezäunten Bolzplatz. Die Abgrenzung zu den Lagerflächen bildet ein Siedlungsgehölz mit Kastanie, Kiefer, Fichten und Vogelkirsche. In Richtung des Buschkoppelweges wurde zur Einhausung des Betriebsgeländes eine Feldhecke aus Feld-Ahorn gepflanzt. Diese umgibt das Betriebsgelände auch im Osten und Westen.



Foto 2: Die Zufahrt zu den Lagerflächen erfolgt auf einem mit Spurplatten befestigten Weg. Im Norden, Osten und Westen ist das Betriebsgelände mit einer geschnittenen Hecke aus Feld-Ahorn eingehaust.

Weitere Gehölzbestände wurden im südlichen Teil des Plangebietes erfasst. Es handelt sich hierbei um Pappeln, Schwarz-Erlen und Linden. Die sich hier befindenden Vegetationen weisen ruderalen Charakter auf.

Bei dem sich östlich an das Betriebsgelände anschließende Planbereich handelt es sich um Dauergrünland. Die landwirtschaftlichen Nutzungen sind im Feldblockkataster entsprechend unterlegt.

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 20 NatSchAG. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 1,47 ha.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 wird auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 08-2019 verfasst.

Vorhabenträgerin

Vorhabenträgerin ist die Firma Gartenprofi Wuttig Landschaftsbau GbR mit Sitz in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Ahlbecker Straße 22.

Die Verfügungsberechtigung über die einbezogenen Flurstücke ist im Durchführungsvertrag nachzuweisen.

Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Überplanung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Vorhabenträgerin, die Gartenprofi Wuttig Landschaftsbau GbR, zu tragen.

Dies wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz und der Vorhabenträgerin festgeschrieben.

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)

Die Planung trägt zur wirtschaftlichen Stärkung des Grundzentrums bei, da eine bereits über Generationen vor Ort ansässigen mittelständische Firma in der langfristigen Standortsicherung unterstützt wird.

- 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.

Im Rahmen der Umweltprüfung und der Fachgutachten wird die Umweltverträglichkeit des Standortes auch im Hinblick auf den Tourismus nachgewiesen.

- 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.
Der nördliche Teil des Plangebietes liegt in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Zinnowitz.

„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)

Für das Plangebiet wurde ein Wasserrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

- Das Gemeindegebiet befindet sich teilweise in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
Das Plangebiet selbst berührt kein Vorbehaltsgebiet Naturschutz. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
Im Rahmen der Planaufstellung wird ein begründeter Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet gestellt.
- 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 11.03.2019 im Rahmen der Planungsanzeige festgestellt, dass unter Berücksichtigung der sich aus der Lage in den Vorbehaltsgebieten zu berücksichtigenden Belangen das Vorhaben raumordnerisch mitgetragen wird.

In den Planteilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie in den Fachgutachten werden die Eingriffswirkungen durch das geplante Vorhaben untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen festgesetzt.

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

1.4 Flächennutzungsplan

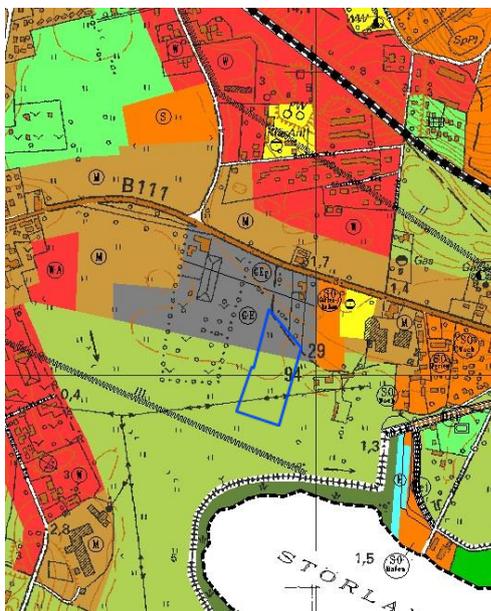
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1., 2., 5., 8., 9., 10., 12., 13., 14. und Ergänzung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a BauGB und als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sieht für das Plangebiet die Ausweisung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Lagerfläche für Grünschnitt/Kompostieranlage gemäß § 5 (2) 5 BauGB vor. In Anpassung an die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt in der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanes die Präzisierung der Gebietsbezeichnung mit der Zweckbestimmung als „Lager- und Kompostierflächen GALA- Bau“.

Die Planungsziele für das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet Nr. 7 werden somit im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung gebracht.



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



Auszug aus dem Vorentwurf der Neuaufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

1.5 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile

Aufstellungsverfahren

Die Planung soll nach **§ 12 BauGB** als **vorhabenbezogener Bebauungsplan** aufgestellt werden.

„Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten.“ (§ 12 (1) BauGB)

Anders als ein Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB, der einen mittel- bis langfristig auszufüllenden planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vorgibt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das von einem Vorhabenträger innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren ist.

Der „Begriff des Vorhabens“ ist in § 29 BauGB definiert. Danach handelt es sich im Wesentlichen um die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 ist nicht als Angebotsplanung vorgesehen, sondern stellt auf ein konkretes Vorhaben ab. Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet sollen objektbezogen geregelt werden und zielen auf eine zügige Umsetzung ab.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen mehr Freiheiten hinsichtlich individuell konkreter Planfestsetzungen, da diese nicht an die Festlegung von Baugebietstypen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden sind.

Dies soll für das vorliegende Projekt Anwendung finden, da das städtebauliche Konzept die Anlage von Lager- und Kompostierflächen vorsieht.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind gegeben, da ein Vorhabenträger bereitsteht, der die Verfügungsberechtigung über die Grundstücke hat und in der Lage ist, die Planung und Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist zu realisieren.

Gemäß § 12 (1) BauGB wird sichergestellt, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage erklärt sowie sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Realisierungskosten vor dem Satzungsbeschluss in einem **Durchführungsvertrag** verpflichtet.

Die Initiative zur Schaffung von Baurecht liegt beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich bei der Vorhabenträgerin, die eine konkrete Planung realisieren will und zum Vertragspartner der Gemeinde wird.

Kommt die Planung nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Fristen zur Umsetzung, kann von der Planung zurückgetreten werden und ist am gleichen Standort wieder offen für neue Planungsziele. Anders als beim Bebauungsplan nach § 8 BauGB löst die Aufhebung der Planung dabei keine Entschädigungsansprüche (§ 12 (6) BauGB) aus.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz entwickelt. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich jedoch in Bearbeitung und berücksichtigt die Planungsabsichten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Tritt die vom Landkreis Vorpommern - Greifswald zu genehmigende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zwischen Beschluss und Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

Planbestandteile

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 setzt sich aus folgenden Plananteilen zusammen:

- Pläne

- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken untersetzt durch den
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit detaillierter Darstellung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen

Im Rahmen des Vorentwurfes wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Plan mit angeordnet.

- Begründung

TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB) anhand des konkreten 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.

- **öffentlich- rechtlicher Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 (1) BauGB ist sicherzustellen, dass die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist, sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss in einem **Durchführungsvertrag** verpflichtet.

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.
- Im Rahmen eines **Wasserrechtlichen Fachbeitrages (WRRL- Fachbeitrag)** erfolgte die Prüfung der Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den Umweltzielen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), deren Anforderungen in das Wasserhaushaltsgesetz aufgenommen und in nationales Recht umgesetzt worden sind.
- In einer **Schalltechnischen Untersuchung** erfolgte eine gutachterliche Auseinandersetzung mit den vom Vorhaben verursachten Gewerbelärmimmissionen.
- Gemäß den Anforderungen zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsmissions-Richtlinie - GIRL M-V) wurde ein **Geruchsprognose** erstellt.

Checkliste für die Umweltprüfung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Schalltechnische Untersuchung, Wasserrechtlicher Fachbeitrag und Geruchsprognose 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.

1.6 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **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 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- 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 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

2.1 Vorhabenbeschreibung

Die Firma Gartenprofi Wuttig Landschaftsbau GbR war bis zum Jahr 2002 zusammen mit der Firma Gartenprofi Wuttig Gartencenter GmbH & Co.KG auf Grundstücken am Glienbergweg nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck beheimatet.

An dem Standort herrschten sehr beengte Platzverhältnisse vor und Teilflächen mussten beräumt werden, da der vormalige Verpächter eine anderweitige Veräußerung der Grundstücke vornahm.

Daher hat die Vorhabenträgerin die Auslagerung der Firma Gartenprofi Wuttig Landschaftsbau GbR auf das Grundstück Ahlbecker Straße 22 unmittelbar südlich der Bundesstraße 111 und nördlich des Buschkoppelweges vorgenommen.

Damit hat sich das Unternehmen in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft zu den Grundstücken angesiedelt, auf denen vor über 100 Jahren die Firmengründung der Garten- und Landschaftsbaufirma erfolgte.

Das Gartencenter ist am Standort im Glienbergweg verblieben.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung an der Ahlbecker Straße 22 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Garten- und landschaftsbau südlich der B 111 am Buschkoppelweg“ aufgestellt und im Anschluss die Erschließung und Bebauung des Standortes realisiert. Im Jahr 2002 wurde der neue Firmenstandort mit

- Geschäftshaus mit Verwaltung und Werkstatt,
 - Wohngebäude für die Firmeninhaber,
 - Tankstelle und Waschplatz für Betriebsfahrzeuge,
 - Carports bzw. Garagen für Betriebsfahrzeuge,
 - Stellflächen für Betriebsfahrzeuge und Lagerflächen für Baustoffe, Container und Pflanzen sowie
 - Grünflächen und Ausstellungsflächen
- eröffnet.

Zum Firmenprofil der Vorhabenträgerin gehören insbesondere folgende Leistungen:

- Individuelle Beratung und Planung von Freianlagen
- Neu- und Umgestaltung von Gärten und Anlagen
- Pflanz- und Saatarbeiten
- Fassadenbegrünungen sowie intensive und extensive Dachbegrünungen
- Erdarbeiten, Entwässerungs- und Versickerungsanlagen, Kanalbau
- Pflasterarbeiten insbesondere mit Naturstein
- Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen
- Carports, Geräteschuppen, Pergolen
- Zäune aus Holz und Metall
- Teichbau (Gartenteiche, Schwimmteiche und Naturpools), Wasserspiele

- intensive und extensive Fertigstellungs-, Entwicklungs- und
Unterhaltungspflege von Grünflächen im Außen- und Innenbereich
- Baumpflegearbeiten an Jung- und Altbäumen mit Hubbühnentechnik
(Straßenbaumdienst)
- Straßen- und Winterdienst
- vollautomatische Beregnungsanlagen
- Sonnensegel und Ganzjahressegel
- Gartenbeleuchtung
- Vermietung und Verkauf von Pflanzen, Substraten, Gefäßen und
Möbiliar

Zur Realisierung des Leistungsumfanges gehört ein umfangreicher Fuhrpark mit Kleintransportern, Lastkraftwagen, Gabelstaplern, Radladern, Baggern, diversen Spezialmaschinen und Betriebs- Pkw.

Aufgrund des großen Flächenbedarfs für die Bewegungs- und Abstellflächen der Betriebsfahrzeuge soll künftig ein Teil der Stellplätze für die Mitarbeiter unmittelbar südlich des Buschkoppelweges im Plangebiet eingeordnet.

Das Unternehmen genießt aufgrund seiner fachlichen Kompetenz einen hervorragenden Ruf und hat in unzähligen Projekten seine handwerklichen und gärtnerischen Qualitäten nachdrücklich nachgewiesen.

Die Vorhabenträgerin fungiert als anerkannter Ausbildungsbetrieb für Gärtner im Garten- und Landschaftsbau. Durch soziales Engagement und stetige Entwicklung nach dem Stand der Technik und den Anforderungen an den Umweltschutz ist das Unternehmen sehr geachtet.

Die Vorhabenträgerin beschäftigt derzeit ca. 80 Mitarbeiter.

Regelbetriebszeiten sind von Montag bis Freitag von 06.00 Uhr bis 18.30 Uhr und am Samstag von 06.00 Uhr bis 12.30 Uhr. Während der Winterdienstsaison (01.11. bis 31.03.) werden die Betriebszeiten witterungsabhängig ausgedehnt auf täglich 04.30 Uhr bis 20.30 Uhr (in Ausnahmefällen bis 22.30 Uhr).

Aufgrund der stetig progressiven Entwicklung des Unternehmens wurden zusätzlich die westlich angrenzenden Flächen eines ehemaligen Autohauses mit Werkstatt erworben. Derzeit werden die Grundstücke vornehmlich für die Bewirtschaftung des Fuhrparks genutzt.

Südlich des Buschkoppelweges schließt sich ein Grundstück der Vorhabenträgerin an, welches bereits zum Zeitpunkt der Ansiedlung teilweise als Lagerfläche genutzt wurde. Aufgrund der betriebsspezifischen Erfordernisse wurden die Flächen für die Lagerung und Kompostierung in Anspruch genommen und stetig entsprechend dem Bedarf erweitert.

Mit der vorliegenden Planung sollen die Flächen zur Lagerung und Kompostierung örtlich und flächenmäßig unter Berücksichtigung des perspektivischen Bedarfes und der Belange des Umweltschutzes ausgewiesen und planungsrechtlich gesichert werden.

Die bisher vornehmlich als Mutterbodenmiete genutzten südlichen Teilflächen des Flurstückes 52/3 sind bereits weitestgehend zurückgebaut worden. Damit werden die Belange des Gewässer- und Küstenschutzes und des angrenzenden FFH- Gebietes berücksichtigt.

In dem unbedingt notwendigen Umfang wird ein westlich angrenzendes Areal mit Flurstück 50 und einer Teilfläche von Flurstück 51/3 in die Nutzung als Lager- und Kompostierflächen einbezogen.

Die Lagerflächen im Plangebiet sind ausschließlich auf den firmeninternen Eigenbedarf ausgerichtet. Dies beinhaltet vornehmlich die Lagerung von Erdstoff, Schüttgut, Baumaterial und pflanzlichen Abfällen.

Auf den Kompostierflächen im Plangebiet werden nur die in der eigenen Firma anfallenden Abfälle zur innerbetrieblichen Wiederverwendung aufgearbeitet. Es erfolgt keine Annahme von Fremdadfällen.

Derzeit werden maximal 3 - 5 Tonnen pro Tag, entspricht maximal 1.000 Tonnen Kompost im Jahr, verarbeitet.

Perspektivisch wird aufgrund der stetig steigenden Anforderungen die Verarbeitungsmenge mit < 10 Tonnen pro Tag bzw. maximal 2.000 Tonnen im Jahr prognostiziert. Damit wird die Menge für eine nach § 4 BImSchG i.V.m. der 4. BImSchV genehmigungsbedürftige Anlage unterschritten.

Gemäß den Aussagen des Wasserrechtlichen Fachbeitrages ist der Untergrund entsprechend den Vorschriften abzudichten, so dass keine Belastungen durch Sickersäfte entstehen.

Der interne Betriebsverkehr zur Bewältigung des notwendigen technologischen Ablaufes wird mit folgendem Umfang benannt:

- Anlieferung von Schnittgut und Schüttgut mit Kleintransporter ca. 5-10 pro Tag (pro Tour max. bis 2 m³)
- Anlieferung von Schnittgut und Schüttgut mit Lkw ca. 3-10 pro Tag max. bis 10 m³
- Anlieferung Schüttgut Spedition ca. 1 pro Tag max. bis 12 m³
- Abfuhr von Schnittgut und Schüttgut mit Lkw ca. 3-10 pro Tag max. bis 10 m³

Die Wirtschaftswege werden entsprechend den Anforderungen an den Betriebsverkehr angelegt und als Umfahrten konzipiert.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind auf dem bereits in Nutzung befindlichen Areal ein Geräteschuppen, ein Carport und Grünflächen als Pausenaufenthaltsbereich in Nutzung.

Perspektivisch sollen Teilflächen für die Erweiterung der Kapazitäten für maximal 24 Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen werden.

Im nordöstlichen Bereich ist ein Gewächshaus mit maximal 300 m² Grundfläche für die Anzucht und die Überwinterung von Kübelpflanzen vorgesehen.

Die derzeit genutzten Flächen sind bereits teilweise mit Gehölzstreifen eingesäumt. Im Rahmen der Planung werden die Anpflanz- und Erhaltungsflächen entsprechend als Einsäumung des Geltungsbereiches ergänzt und angepasst. Damit wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Planvorhaben minimiert. Zudem entsprechen die Pflanzungen artenschutzrechtlichen Erfordernissen zur Schaffung von Ersatzhabitaten für Baumfreibrüter, Gebüschbrüter und Halboffenlandvögel. Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind die Gehölzpflanzungen als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahme) umzusetzen.

Die vorhabenkonkreten Angaben bilden die Grundlage für die Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Flächenbilanz

- Ausgangssituation:		
Gesamtfläche des Plangebietes		14.732 m ²
davon		
- derzeit als Lager- und Kompostierflächen genutzt		13.726 m ²
- Rückbaufläche		3.799 m ²
- geplante Erweiterungsfläche		4.805 m ²
- Planung:		
Gesamtfläche des Plangebietes		14.732 m ²
davon Nutzungen als		
- Lagerflächen		2.130 m ²
- Kompostierflächen		3.892 m ²
- Wegeflächen		5.254 m ²
- Grünflächen		882 m ²
- Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Gehölzen		1.659 m ²
- Flächen für Nebenanlagen		915 m ²
davon		
- Gemeinschaftsstellplätze	570 m ²	
- Geräteschuppen	15 m ²	
- Carport	30 m ²	
- Gewächshaus	300 m ²	

2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Als Planungsziel wird die Ausweisung von Lager- und Kompostierflächen festgelegt, die der langfristigen und wettbewerbsfähigen Standortsicherung eines heimischen GALA- Bauunternehmens dient.

Da eine Vorhabenträgerin bereitsteht, die ein konkretes Vorhaben innerhalb eines bestimmten Zeitraums umsetzen möchte, wird als Planungsinstrument der vorhabenbezogene Bebauungsplan angewendet.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht an den Zulässigkeitsrahmen von Baugebietstypen gemäß BauNVO gebunden. Daher wird gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Vorhabenbeschreibung die Zulässigkeit der Vorhaben objektbezogen und konkret wie folgt im Text (Teil B) I. definiert:

1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

(1)

Im Plangebiet sind nur folgende Nutzungen zugelassen, die den firmenspezifischen Anforderungen der Firma für Garten- und Landschaftsbau entsprechen:

- Anlage von Lagerflächen für Erdstoff, Schüttgut, Errichtung von Schüttgutboxen
- Anlage von Kompostierflächen und Kompostmieten
- ein Gewächshaus für die Anzucht und die Überwinterung von Kübelpflanzen mit maximal 300 m² Grundfläche
- ein Geräteschuppen mit maximal 20 m² Grundfläche
- ein Carport mit maximal 40 m² Grundfläche
- maximal 24 Gemeinschaftsstellplätze für die Mitarbeiter des Unternehmens
- Flächen für den Verkehr (Wirtschaftswege)
- Grün- und Freianlagen

(2)

Ausnahmsweise werden

- die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

(3)

Im Plangebiet sind nicht zulässig:

- Gebäude zum Aufenthalt von Menschen und
- Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO

(4)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung der Vorhaben innerhalb einer Frist von 2 Jahren, beginnend mit dem Tag des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der unter Punkt 1 Absatz (1) und (2) festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist sicherzustellen, dass die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist, sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Festsetzungen sollen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Nutzungen zulassen, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, wie Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse, sowie zur Bauweise und zu Baugrenzen sind nicht notwendig, da bauliche Anlagen nur in Form eines Geräteschuppens, eines Carports und eines Gewächshauses vorgesehen sind.

Aufgrund der Spezifik des Vorhabens ist auch die Festsetzung von bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften entbehrlich.

Lt. § 23 Abs. 5 BauNVO können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Entsprechend dem konkreten Erfordernis werden im nördlichen Teil des Plangebietes Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen der Mitarbeiter des Unternehmens ausgewiesen.

Die beiden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze wurden in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Das Flächendargebot lässt die Einordnung von rd. 24 Stellplätzen zu. Der vorhandene Carport soll am Standort gesichert werden.

2. Festsetzungen für Stellplätze und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und der Carport (Car) dürfen nur auf den hierfür in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen angeordnet werden.

Garagen sind unzulässig.

Als untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Plangebietes dienen, sollen ein Geräteschuppen und ein Gewächshaus zugelassen werden.

**3. Festsetzungen für Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen als Geräteschuppen (**Schu**) und als Gewächshaus (**Gew**) dürfen nur auf den hierfür in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Flächen angeordnet werden.

**4. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)**

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als **private Grünfläche** mit Zweckbestimmung **Zierrasen** ausgewiesene Fläche ist mit Landschaftsrasen der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 - Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern- zu begrünen. Die Grünfläche ist unter Beachtung des vorhandenen Baumbestandes mit Einzelbäumen, Baumgruppen, Strauch- und Staudenpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

Die ausgewiesenen Grünflächen sollen den Mitarbeitern des Unternehmens in den Pausen zur Verfügung stehen. Die Aufenthaltsqualität wird maßgeblich durch die unter gestalterischen Gesichtspunkten vorgesehenen Baum-, Strauch- und Staudenpflanzungen mitbestimmt.

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

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

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. Die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten muss den Belangen des Grundwasserschutzes entsprechen.

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

(1)
Auf den gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine flächenhafte Bepflanzung mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen in den Mindest- Pflanzqualitäten Heister 200 – 250 cm, Sträucher 60 – 100 cm vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. In die Gehölzpflanzung sind Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv., Stammumfang 16-18 cm zu integrieren.

(Artenauswahl zu den Gehölzen in den Hinweisen, werden im Rahmen der Entwurfsfassung ergänzt)

(2)

Festsetzungen zu Einzelbaumpflanzungen im Plangebiet werden nach Abstimmung mit der Vorhabenträgerin im Rahmen der Entwurfsfassung ergänzt.

(3)

Die Baumscheibe hat eine unversiegelte Fläche von mindestens 12 m² aufzuweisen. Der unterirdisch verfügbare Raum für die Durchwurzelung muss mindestens eine Grundfläche von 16 m² und eine Tiefe von 0,8 m haben.

Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

Innerhalb des Plangebietes sind Laubbäume zu pflanzen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden.

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten und dem durchwurzelbaren Bodenraum werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume geschaffen. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

7. 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 und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

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

(2)

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sowie Baumbestände des Plangebietes sind vor Beschädigungen, Auffüllungen, Lagerungen von Erdstoff, Schüttgut und Kompost sowie Befahren und damit verbundenen Bodenverdichtungen zu schützen. Abgrabungen und Geländeauffüllungen im Kronentraufbereich der Bäume sind unzulässig.

Im Wasserrechtlichen Fachbeitrag wurde festgestellt, dass nur durch eine Vollversiegelung der Kompostieranlagen ein ausreichender Schutz für das Grundwasser gegenüber potenziellen (Nähr- und Schad-)Stoffeinträgen gewährleistet werden kann. Die betroffenen Kompostierflächen wurden in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet.

Das anfallende Sicker- und Niederschlagswasser soll in den Vorfluter (Graben 43) südlich des Plangebietes eingeleitet werden. GGfs. ist das Sicker- und Niederschlagswasser in einem ausreichend dimensionierten, undurchlässigen Behälter zu sammeln und einer Vorreinigung zu unterziehen.

Im weiteren Planverfahren werden hierzu die Auflagen der zuständigen Behörden in die Planung eingestellt.

8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

(1)

Die Kompostierflächen sind mit einer flüssigkeitsdichten Basisabdichtung zu versehen, die das Eindringen von ungereinigtem Sicker- und Niederschlagswasser in den Untergrund ausschließt.

(2)

Das aus der Kompostieranlage anfallende Sicker- und Niederschlagswasser darf nur in gereinigtem Zustand in den Vorfluter (Graben 43) südlich des Plangebietes eingeleitet werden. Erforderliche Maßnahmen der Vorreinigung sind entsprechend den Vorgaben der zuständigen Behörden umzusetzen.

Quer über das Plangebiet verläuft die Ferngasleitung 98.06 (DN 300).

Die Trasse der Ferngasleitung einschl. dem beidseitigen 3 m- breiten Schutzstreifen wurde in der Planzeichnung (Teil A) als Fläche mit Leitungsrecht (L) zugunsten der ONTRAS Gastransport GmbH dargestellt.

Die Auflagen des Versorgungsunternehmens zur Freihaltung der Fläche mit Leitungsrecht wurden textlich festgesetzt.

9. Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Leitungsrecht (L) zugunsten der ONTRAS Gastransport GmbH zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet, keine Gehölze angepflanzt werden und die Nutzung als Arbeits- und Lagerfläche ist auszuschließen.

In einer Schalltechnischen Untersuchung wurden die, durch das Planvorhaben auf die Nachbarschaft einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärmimmissionen ermittelt und beurteilt.

Unter Punkt 2.5.1 Immissionsschutz werden die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zusammengefasst und die vorgesehenen Schutzmaßnahmen erläutert.

Für das Plangebiet werden Emissionskontingente festgesetzt. Entsprechend wird das Plangebiet mit dem Planzeichen 15.6 der PlanZV gekennzeichnet.

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

Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} von $L_{EK, Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ am Tag und von $L_{EK, Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$ in der Nacht nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN45691:2006-12, Abschnitt 5.

Als organisatorische Maßnahme zur Reduzierung der Geräuschemissionen wird außerhalb des Plangebietes für den Winterdienst folgende Regelung im Text (Teil B) unter Hinweise getroffen:

„Die Winterdienstfahrzeuge sind in der Werkstatthalle (Flurstücke 31/7, Flur 5 und 2/4, Flur 11, beide Gemarkung Zinnowitz) abzustellen und dürfen im Nachtzeitraum ausschließlich von dort zum Einsatz fahren. Auf den im Freien liegenden Abstellplätzen an der östlichen und südlichen Seite des Untersuchungsgebietes sind im Nachtzeitraum keine An- und Abfahrten zulässig.

Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag geregelt.

2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz untersetzt durch einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese hat zum Inhalt, mögliche Vorkommen und die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen. Sich aus artenschutzrechtlicher Sicht ergebende Konfliktpotentiale sind zusammenzufassen und diese möglichen Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen.

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 Görmin, Herrn Berg, erarbeitet.

Im Ergebnis einer Relevanzprüfung im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag konnte eine Betroffenheit insbesondere für Amphibien, Fledermäuse, Landsäuger sowie für Vögel nicht ausgeschlossen werden, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen beziehen. Zusätzlich wurden die Gehölzflächen nach xylobionten Käfern untersucht.

Daneben wurde eine stichprobenartige Nachsuche von Windelschneckenvorkommen durchgeführt.

Die Erfassung der potenziell zu erwartenden Tierarten erfolgte im Zeitraum März bis einschließlich Juli 2019 bei fünf Begehungen. 2021 wurde die Kartierung bei zwei Begehungen aktualisiert.

Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode nach BIBBY et al. (1995). Das Untersuchungsgebiet wurde hierzu vollständig begangen bzw. vom Rand aus mittels optischer Hilfen und akustisch überwacht. Neben Untersuchungen am Tage erfolgten auch Begehungen in der Nacht. 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.

Die Erfassung von **Amphibien** erfolgte in den potenziellen Habitaten bei Begehungen in den Nachtstunden mit Hilfe eines Strahlers und Verhören.

Bei den Begehungen wurden mögliche **Fledermausquartiere** und Jagdhabitats untersucht. Die Erfassung erfolgte mittels Ultraschalldetektors. Quartiervorkommen sind nicht zu erwarten, da die Gehölze keine Höhlungen aufweisen.

Vorkommen von **Windelschnecken** wurden qualitativ geprüft (visuelle Nachsuche).

Die Bestandskartierungen kamen zu folgendem Ergebnis:

Das Vorkommen von **xylobionten Käfern** kann ausgeschlossen werden. Im Gehölzbestand konnten keine Mulmhöhlungen festgestellt werden. Auch ergaben sich keine positiven Funde für **Windelschnecken**. Im Plangebiet wurden keine Futterpflanzen vorgefunden, die für Raupen oder Falter geschützter Arten von Relevanz sind.

Im Rahmen der Bestandskartierungen zu **Amphibien** gelangen in den Grünlandbereichen wiederholt Sichtbeobachtungen des Moorfrosches. Verhört werden konnte der Laubfrosch. Gehölze am Rand des Planungsraumes wurden als Sitz- und Rufwarte genutzt.

Während der Wanderungszeit der Amphibien im März/April erhöht sich in der Bauphase das Tötungsrisiko, weshalb Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Das Einwandern von Amphibien in die neu beanspruchte Grünlandfläche ist durch einen Amphibienschutzzaun zu verhindern. Dieser ist in den Wintermonaten aufzustellen bzw. die Grünlandfläche ist in den Wintermonaten mittels eines engen Stabmattenzaunes mit Bodenkontakt einzuzäunen.

Geschützte **Reptilienarten** wurden im Rahmen der Kartierungen nicht vorgefunden.

Im Plangebiet wurden keine potenziellen Fledermausquartiere vorgefunden. Das Plangebiet wird jedoch von **Fledermäusen** als Jagdhabitat genutzt. Über Lautanalysen wurden die Fledermausarten Zwerg-, Mücken-, Breitflügel-Fledermaus sowie der Große Abendsegler erfasst. Mit Ausnahme der Zwerg- und Mückenfledermaus handelt es sich nur um kurzzeitige Aufenthalte und Überflüge.

Im nahen Umfeld des Plangebietes sind Biber- und Fischottervorkommen bekannt. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet von diesen **Landsäugern** gestreift werden kann. Es wurden am Südrand des Plangebietes an den Gehölzen Biberspuren gefunden.

Im Plangebiet und im nahen Umfeld wurden zahlreiche **Vogelarten** erfasst. Als Brutvögel wurden Amsel, Bachstelze, Buchfink, Goldammer, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Wiesenpieper nachgewiesen. Ein Brutvogelverdacht besteht für Bluthänfling, Gelbspötter, Grauammer, Gartenrotschwanz und Zaunkönig. Weitere Vogelarten wurden als Nahrungsgäste erfasst. Innerhalb der Grünlandflächen ist von einem Vorkommen von Feldlerche und ggf. weiteren Wiesenbrütern auszugehen. Die Feldlerche wurde im nahen Umfeld gesichtet. Sie hält zu vertikalen Gehölzstrukturen jedoch einen Mindestabstand von mindestens 100 m.

Der Weißstorch wurde überfliegend gesichtet. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Grünlandflächen Teil des essenziellen Nahrungshabitats des Weißstorchs sind. Die Grünlandflächen wiesen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen eine große Wuchshöhe auf, so dass die Grünlandflächen lediglich nach erfolgter Mahd als Nahrungshabitat eine Relevanz haben.

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)

Die Rodungen der Gehölzbestände sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel in den Zeiträumen 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen (VM 1).

(3)

Das Einwandern von Amphibien in die neu beanspruchte Grünlandfläche ist durch einen Amphibienschutzzaun, der in den Wintermonaten zu errichten ist, zu verhindern. Alternativ ist die Grünlandfläche mittels eines engen Stabmattenzaunes mit Bodenkontakt einzuzäunen (VM 2).

(4)

Eine Beanspruchung der Grünlandfläche des Plangebietes ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. in einem Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres zulässig (VM 3).

(5)

Emissionen der Außenbeleuchtung sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen (Sicherheitsbeleuchtung). Es sind insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden (VM 4).

(6)

Um Störungen durch den Betrieb auf das Umfeld zu begrenzen ist das Plangebiet einzuzäunen bzw. mit einer mindestens 2 m breiten und 3 m hohen Hecke aus heimischen Gehölzen zu begrenzen.

(7)

Zur Habitatverbesserung für Weißstorch, Amphibien und Fledermäuse ist in den umliegenden Grünlandflächen ein Kleingewässer mit einer freien Wasserfläche von 80 m² anzulegen. Alternativ ist eine Grabenaufweitung vorzunehmen (CEF 1).

(8)

Zur Habitatverbesserung für Feldlerche und Wiesenpieper ist die für den Rückbau vorgesehene Fläche als Grünlandfläche zu entwickeln und durch kontinuierliche Mahd zu erhalten. Die durchschnittliche Vegetationshöhe darf 15 cm nicht überschreiten. Zwischen den Mahdterminen ist ein Zeitraum von 6 Wochen einzuhalten. Das Mähgut ist kurzfristig zu entfernen (max. 14 Tage) (CEF 2).

(9)

Zur Schaffung von Ersatzhabitaten für Baumfreibrüter, Gebüschbrüter und Halboffenlandvögel ist das Plangebiet mit einer mindestens 2 m breiten und 3 m hohen Hecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen (CEF 3).

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

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

2.4.1 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt zum Teil im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die untere Naturschutzbehörde hat in der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 28.02.2019 zur Planungsanzeige auf die damit zusammenhängenden Verbote und den besonderen Schutzanspruch für Natur und Landschaft verwiesen.

Auf eine Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet soll verzichtet werden, da die Planung sich auf die Errichtung von Lager- und Kompostierflächen beschränkt. Es ist städtebaulich zu begründen, wieso die Errichtung der Lagerfläche nur an dieser Stelle möglich ist.

Im Text (Teil B) wird unter „IV. Nachrichtliche Übernahmen“ in Punkt 1 auf den im Verfahren beachtlichen Sachverhalt verwiesen:

(1)

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“, das durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) unter Schutz gestellt ist. Nach § 4 sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

(2)

Der begründete Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ ist bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

Der begründete Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ soll im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gestellt werden. Mit den Entwurfsunterlagen liegen alle Fachgutachten zum Natur- und Umweltschutz vor, die für eine umfassende naturschutzrechtliche Beurteilung erforderlich sind.

2.4.2 Trinkwasserschutz

untersetzt durch einen Wasserrechtlichen Fachbeitrag (WRRL- Fachbeitrag)

Das Vorhaben befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III und in der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung der Wasserfassung 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 TWSIII und TWSIV gekennzeichnet und im Text (Teil B) unter „IV. Nachrichtliche Übernahmen“ in Punkt 2 ein entsprechender Verweis aufgenommen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wasserfassung Karlshagen (für Karlshagen/Zinnowitz/ Zempin). Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Die untere Wasserbehörde hat in der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 28.02.2019 zur Planungsanzeige aufgrund der örtlichen Situation und der angezeigten Nutzungen die Auflage zur Erarbeitung eines Wasserrechtlichen Fachbeitrages erteilt.

Die Auflage wurde erfüllt. Im Rahmen des Wasserrechtlichen Fachbeitrages in der Fassung von 12-2020 erfolgte die Prüfung der Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den Umweltzielen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), deren Anforderungen in das Wasserhaushaltsgesetz aufgenommen und in nationales Recht umgesetzt worden sind.

Als gutachterliches Fazit wurde festgestellt, dass durch den Umbau und der damit verbundenen Vollversiegelung des Betriebsgeländes der Kompostieranlage das Grundwasser im Bereich des Vorhabenstandortes gegenüber potenziellen Nähr- und Schadstoffeinträgen geschützt wird. Daher führt der Umbau im lokalen Bereich des Grundwasserkörpers Usedom Nord zu keiner Verschlechterung, sondern begünstigt die Verbesserung des chemischen Zustands des Grundwasserkörpers.

Hinsichtlich einer Reinigung der Sickerwässer aus der Kompostieranlage sind mit den zuständigen Behörden die notwendigen Abstimmungen durchzuführen.

Entsprechende Festsetzungen wurden in den Text (Teil B) I. aufgenommen und die zu versiegelnden Kompostierflächen mit dem Planzeichen 10.3 der PlanZV sowie dem Kürzel GwS (Grundwasserschutzmaßnahmen) gekennzeichnet.

2.4.3 Denkmalschutz

In der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 28.02.2019 zur Planungsanzeige wurde durch den Sachbereich Bauleitplanung/Denkmalschutz festgestellt, dass durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt werden und keine bekannten Bodendenkmale betroffen sind.

Da jedoch jederzeit Bodenfunde auftreten können, wurden entsprechende Ausführungen zu den Belangen des Denkmalschutzes in den Text (Teil B) unter „IV. Nachrichtliche Übernahmen“ unter Punkt 3 aufgenommen:

(1)

Baudenkmalschutz

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

(2)

Bodendenkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnerscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (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. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

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

Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (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 (1) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

2.5 Hinweise

2.5.1 Immissionsschutz

untersetzt durch eine Schalltechnische Untersuchung und eine Geruchsprognose

Die untere Immissionsschutzbehörde hat im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 28.02.2019 zur Planungsanzeige mitgeteilt, dass für eine Beurteilung der Planung vorhabenkonkrete Angaben vorzulegen sind.

Die geforderten Aussagen werden mit den Vorentwurfsunterlagen, insbesondere mit der Vorhabenschreibung gemäß Punkt 2.1 und den Fachgutachten zu den Geräusch- und Geruchsmissionen, vorgelegt.

Schalltechnische Untersuchung von 01-2020

Durch die Umweltplan GmbH Stralsund wurden in einem Schalltechnischen Fachbeitrag die durch das Planvorhaben auf die Nachbarschaft einwirkenden Gewerbe- und Verkehrslärmmissionen ermittelt und beurteilt.

Gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde soll ein prüfbarer Nachweis dafür erbracht werden, dass innerhalb des Plangebietes keine unzulässigen Geräuschmissionen hervorgerufen werden und gleichzeitig Geräusche aus dem Plangebiet nicht zu einer unzulässigen Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft führen.

Werden im Zuge der schalltechnischen Untersuchung Lärmkonflikte festgestellt, sind Maßnahmen zur Verminderung der Geräuschmissionen aufzuzeigen.

Das Schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Gewerbelärmmissionen

Im Nullfall werden im Bereich der vorhandenen Betriebsteile Ahlbecker Str.22 und 24 (Bereich zwischen Bundesstraße 111 und Buschkoppelweg) die maßgebenden Geräuschemissionen bei Transport- und Ladearbeiten im Freien verursacht. Hierbei entstehen im südlichen Teil des Gebietes im Bereich der Wohngebäude (betriebsbezogenes Wohnen) Beurteilungspegel bis 59 dB(A) am Tag. Im Nachtzeitraum können für den Regelbetrieb Geräuschemissionen auf dem Betriebsgelände ausgeschlossen werden.

Eine Ausnahme bildet der 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 „Wohngebiet am Hafen“ entstehen Beurteilungspegel, die den Orientierungswert Nacht teilweise um bis zu 12 dB(A) überschreiten.

Im Planfall entstehen im Bereich des Plangebietes die maßgebenden Geräusche bei Transport- und Ladearbeiten sowie durch den Betrieb von Geräten und Maschinen im Freien. Beim gleichzeitigen Betrieb von Mobilbagger und Siebmaschine entstehen unter Berücksichtigung der Emissionen des Regelbetriebes die höchsten Geräuschemissionen.

Die Beurteilungspegel erhöhen sich gegenüber dem Nullfall infolge der zusätzlich im Plangebiet entstehenden Emissionen. Der Orientierungswert Tag von 60 dB(A) wird an den maßgebenden Immissionsorten eingehalten.

Die im Nachtzeitraum beim Winterdienst entstehenden Geräuschemissionen vermindern sich teilweise durch die Verlagerung der Stellplätze für den Winterdienst vom Parkplatz P4 (Ahlbecker Str. 24) zum Parkplatz P7 im Plangebiet. Es verbleiben aber im Bereich der Immissionsorte Ahlbecker Straße 23 und 24 bzw. zur Grenze des Bebauungsplangebietes Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen“ Überschreitungen des Nachtrichtwertes um bis zu 11 dB(A). **Die Richtwertüberschreitungen im Nachtzeitraum sind keine Folge der Planungen zum B-Plan, sondern haben ihre Ursache im vorhandenen Anlagenbetrieb.**

Einen Sonderbetriebszustand stellt der Betrieb des Mobilschredders innerhalb des Plangebietes dar. Gemäß Betriebsbeschreibung tritt diese Geräuschsituation an maximal 5 Tagen innerhalb eines Kalenderjahres auf. Unter der Maßgabe, dass die Bedingungen für seltene Ereignisse erfüllt werden, wird der Immissionsrichtwert Tag für seltene Ereignisse von 70 dB(A) tags eingehalten.

- Verkehrslärmimmissionen

Die Verkehrsgeräusche wurden durch eine grobe Abschätzung des Schallgutachters auf Basis der verfügbaren Daten bestimmt. Die Verkehrslärmimmissionen im Untersuchungsgebiet werden durch den Straßenverkehr auf der Ahlbecker Straße bestimmt. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen entstehen außerhalb des Plangebietes an den zur Ahlbecker Straße gelegenen Fassaden des Bürogebäudes Ahlbecker Straße 22 und den Wohngebäude Ahlbecker Straße 23. Für den Nullfall wurden an diesen Immissionsorten Beurteilungspegel bis 65,5 dB(A) am Tag und bis 57,4 dB(A) in der Nacht ermittelt. Die zugrunde gelegten Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden damit um bis zu 6 dB(A) am Tag und um bis zu 7 dB(A) in der Nacht überschritten. Durch den Verkehr des Plangebietes erhöhen sich die Verkehrslärmimmissionen an den Immissionsorten an den v. g. Gebäuden um weniger als 1 dB(A) am Tag und in der Nacht.

- Summenpegel aus Gewerbe- und Verkehrslärm

Aus den Beurteilungspegeln der Lärmarten Gewerbe- und Verkehrslärm wurden Summenpegel bis 66 dB(A) am Tag und bis 58 dB(A) in der Nacht ermittelt. **Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht überschritten.** Die höchsten Summenpegel treten im Bereich der Nordfassaden der Wohngebäude Ahlbecker Straße 23 und 24 auf.

- Schutzmaßnahmen

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet zu gewährleisten, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Lärmschutzmaßnahmen

Zur Begrenzung der innerhalb des Plangebietes zulässigen Geräuschemissionen werden folgende Emissionskontingente im Text (Teil B) festgesetzt:

*„Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} von $L_{EK, Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ am Tag und von $L_{EK, Nacht} = 40 \text{ dB(A)}$ in der Nacht nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN45691:2006-12, Abschnitt 5.“*

Zur Verminderung der Gewerbelärmimmissionen, die im Nachtzeitraum durch den Winterdienst entstehen und zu Richtwertüberschreitungen an den Immissionsorten vorhandener bzw. geplanter Wohnbebauung führen, wurden abschirmende Lärmschutzmaßnahmen und betrieblich organisatorische Maßnahmen untersucht.

Sofern das An- und Abfahren der Winterdienstfahrzeuge auf den im Freien liegenden Abstellplätzen an der östlichen und südlichen Seite des Untersuchungsgebietes innerhalb der Nachtzeit nicht ausgeschlossen werden kann, wären außerhalb des Plangebietes bauliche Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden an der östlichen und südlichen Seite des Untersuchungsgebietes notwendig.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die bestehenden Richtwertüberschreitungen durch folgende organisatorische Maßnahmen wesentlich zu reduzieren:

Die Winterdienstfahrzeuge sind in der Werkstatthalle (Flurstücke 31/7, Flur 5 und 2/4, Flur 11, beide Gemarkung Zinnowitz) abzustellen und dürfen im Nachtzeitraum ausschließlich von dort zum Einsatz fahren. Auf den im Freien liegenden Abstellplätzen an der östlichen und südlichen Seite des Untersuchungsgebietes sind im Nachtzeitraum keine An- und Abfahrten zulässig.

Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Durch die Verlegung der Stellplätze der Winterdienstfahrzeuge in die Werkstatthalle, verbleiben im Bereich der Immissionsorte Wohngebäude Ahlbecker Straße 23 und 24 bzw. Grenze des Bebauungsplangebietes Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen“ noch Überschreitungen des Nachtrichtwertes um bis zu 1,7 dB(A).

Geruchsprognose von 04-2020

Die **Geruchsprognose** wurde gemäß den Anforderungen zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL M-V) durchgeführt.

Die Bewertung der Nutzungen im Umfeld erfolgte nach dem Arbeitsstand zum Flächennutzungsplan. Damit werden auch geplante Nutzungen berücksichtigt. Der anzuwendende Immissionswert von IG = 0,10 (Wohn- und Mischgebiete) entspricht einer Überschreitungshäufigkeit der Geruchsschwelle von 10 % der Jahresstunden.

Entsprechend der Prognose kommt es im Nahbereich der Emissionsquellen, insbesondere in Hauptwindrichtung Nordost, zu relevanten Geruchsbelastungen.

Östlich des Plangebietes befindet sich im Grünbereich eine Hundepension mit Ferienwohnungen. Durch die räumliche Nähe und die Lage in Hauptwindrichtung kommt es zu Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle von bis zu ca. 8 % der Jahresstunden.

Der zulässige Immissionswert für Wohngebiete wird eingehalten.

Nördlich bis nordöstlich des Plangebietes befinden sich Misch- und Sondergebietsnutzungen, u.a. auch der Betriebshof der Vorhabenträgerin. Die zu erwartenden Geruchsbelastungen liegen im Bereich bis Überschreitungshäufigkeiten der Geruchsschwelle von ca. 7 % der Jahresstunden.

In den nächstgelegenen Wohngebieten, nördlich der Ahlbecker Straße und östlich des Plangebietes sind geringe Geruchsbelastungen von kleiner 1 % der Jahresstunden zu erwarten.

Nordwestlich des Plangebietes ist ein Sondergebiet für touristische Nutzungen vorgesehen. In dem geplanten Gebiet wird der Immissionswert für Wohngebiete sicher eingehalten.

Zusammenfassend sind im Umfeld des Plangebietes keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des BImSchG zu erwarten.

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

2.5.2 Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Aufgrund einer Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes liegen bereits folgende grundlegende Informationen vor:

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

Die Bemessungshochwasserstände (BHW) der Ortslage Zinnowitz betragen entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V für

*die Außenküste: 2,90 m NHN
Krumminer Wieck, Achterwasser: 2,10 m NHN.*

Diese Wasserstände stellen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigen nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang.

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 durch einströmendes Wasser von der Ostsee nicht gänzlich auszuschließen.

Des Weiteren ist auch aus Richtung der Binnenküstengewässer (Achterwasser und Krumminer Wieck) eine Gefährdung möglich. Zinnowitz wird gegenüber erhöhten Wasserständen am Achterwasser durch den Landesschutzdeich "Neuendorf" sowie an der Krumminer Wieck durch den Landesschutzdeich "Krummin" gesichert, wobei 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 können. Somit ist eine Überflutungsgefährdung des Planbereiches z. Zt. nicht auszuschließen. Mit einer Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen ist erst mittelfristig zu rechnen.

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.“

Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Flächen im Bebauungsplan, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

Zu den betroffenen Gebieten, die Geländehöhen unterhalb des BHW aufweisen, gehört auch das Plangebiet mit Geländehöhen zwischen 0 und 1 m über NHN.

Es ist zu prüfen, ob entsprechend den Nutzungsansprüchen Schutzmaßnahmen (z. B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante) gegen schädliche Einflüsse wie Hochwasser erforderlich sind.

Im Plangebiet sind keine Wohn- und Aufenthaltsräume für Menschen vorgesehen. Der Nutzungszweck liegt in der Ausweisung von Lager- und Kompostierflächen einschl. von Nebenanlagen.

Daher wird davon ausgegangen, dass die zulässigen Nutzungen im Plangebiet keine besonderen baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser bedürfen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt 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.

Das Kataster des Landes M-V weist nördlich des Buschkoppelweges ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop in Form eines Feldgehölzes aus. Die Belange des Biotopschutzes werden in die Planungen eingestellt.

Schutzgebiete eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht unmittelbar berührt. In einer Entfernung von ca. 100 m südlich des Plangebietes befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ (DE 1949-401). In einer Entfernung von ca. 500 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.

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.

Dabei ist die Bestandsituation vor Anlage der Lager- und Kompostierflächen maßgebend.

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten ist ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** zu erstellen. 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.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im **Landschaftsschutzgebiet** „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Die untere Naturschutzbehörde hat in der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 11.03.2019 zur Planungsanzeige erklärt, dass auf eine Ausgliederung verzichtet werden kann, da die Planung sich auf die Errichtung von Lagerflächen beschränkt und keine Gebäude errichtet werden. Es ist städtebaulich zu begründen, wieso die Errichtung der Lagerfläche nur an dieser Stelle möglich ist. Die Begründung der Standortwahl erfolgte unter Punkt 1 der Begründung.

4.0 VERKEHR UND MEDIEN

VERKEHR

Die verkehrsseitige Erschließung des Plangebietes ist von Norden über die *Ahlbecker Straße* (Bundesstraße 111) und den *Buschkoppelweg* gesichert.

Im Rahmen der Beteiligung zur Planungsanzeige hat der Landkreis Vorpommern - Greifswald, Straßenverkehrsamt, im Rahmen der Gesamtstellungnahme vom 28.02.2019 folgende Hinweise vorgebracht, die in der Erschließungsplanung zu beachten sind:

„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 Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

Bei Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Maßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Diese Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Diese Stellungnahme gilt nicht als verkehrsrechtliche Anordnung i. S. v. § 45 StVO!

Die inneren Erschließungswege werden als Umfahrten in einer Breite entsprechend dem Erfordernis für die Be- und Entladearbeiten an den einzelnen Lagerflächen angelegt.

MEDIEN

Aufgrund der vorgezogenen Beteiligung der Träger der Ver- und Entsorgung liegen bisher folgende Informationen zu Leitungsbeständen und Anschlussbedingungen vor:

- **Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Gemäß Bestandsauskunft des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 04.09.2019 sind im Plangebiet keine Leitungen des Versorgers vorhanden.

Leitungsbestand an Trinkwasser- und Abwasserleitungen sowie Steuerkabel verlaufen parallel zur westlichen Plangebietsgrenze über die Flurstücke 53 und 59/3. Gemäß dem vom Zweckverband zur Verfügung gestellten Bestandsplan wurde der Leitungsbestand nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Die Wasserversorgung kann durch den vorhandenen Trinkwasserbrunnen abgesichert werden. Der Verbrauch liegt bei rd. 500 m³ pro Jahr.

Abwässer fallen nicht an, so dass ein Anschluss an das zentrale Abwassernetz nicht erforderlich wird.

- **Elektroenergie**

Die Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 26.06.2019 zeigt auf, dass sich im Plangebiet kein Leitungsbestand des Versorgungsträgers befindet. Vorhandene Leitungen sind Eigentum der Vorhabenträgerin.

Der Strombedarf wird mit max. 10 Mwh im Jahr angegeben.

- **Gasversorgung**

Entsprechend Stellungnahme der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH vom 05.06.2019 sind im Plangebiet keine Anlagen des Versorgers vorhanden.

Mit den Stellungnahmen vom 07.02.2020 und 25.05.2021 informierte die GDMcom GmbH, dass sich im Plangebiet Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH befinden. Es handelt sich um die Ferngasleitung 98.06 (DN 300).

Die Trasse der Ferngasleitung einschl. dem beidseitigen 3 m- breiten Schutzstreifen ist in der Planzeichnung (Teil A) als Fläche mit Leitungsrecht (**L**) zugunsten der ONTRAS Gastransport GmbH dargestellt.

Gemäß Auflage des Versorgungsunternehmens ist innerhalb des Schutzstreifens die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Die Nutzung des Schutzstreifens als Arbeits- und Lagerfläche ist auszuschließen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Text (Teil B).

Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist nicht erforderlich.

- **Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit Stellungnahme vom 16.07.2019 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet kein Leitungsbestand befindet.

Telekommunikationslinien sind im *Buschkoppelweg* vorhanden und entsprechend dem Bestandsplan nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Eine Versorgung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

- **Löschwasserversorgung**

An der Ahlbecker Straße sind zwei Hydranten vorhanden, die für die Löschwasserversorgung des Plangebietes genutzt werden können.

Die Feuerwehr wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Vorhabenträgerin hat bei Bedarf 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 wird im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin verbindlich geregelt.

5.0 SONSTIGE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstellungnahme vom 28.02.2019)

Sachbereich Bodenschutz

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

Ostseebad Zinnowitz im Juni 2021

Der Bürgermeister