

**Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
für das „Wohngebiet am Hafen“
nördlich des Natursegelhafens Stöhr- Laacke**

Vorentwurfsfassung von 02-2022

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentliche **umweltbezogene Stellungnahmen** liegen bereits vor:

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 06.07.2017 im Rahmen der Planungsanzeige erklärt, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Hierzu ist die Wohnbauflächenausweisung unter Berücksichtigung der gesamtgemeindlichen Wohnbauflächenentwicklung zu begründen.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Tourismusräume, des küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes und des Trinkwasserschutzes ist nachzuweisen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 14.07.2015 dargelegt, dass das Plangebiet durch Hochwasser von der Ostsee, vom Achterwasser und der Krumminer Wieck beeinflusst wird.

Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau zwischen 0 m und 1,4 m über NHN. Eine Hochwassergefährdung kann daher nicht ausgeschlossen werden. Es sind Schutzmaßnahmen vorzusehen (höhenmäßige Einordnung der baulichen Anlagen, Verzicht auf Unterkellerung uam.)

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 Hafenstraße realisierbar.

Gesamtstellungnahme Landkreis Vorpommern - Greifswald vom 05.07.2017/ 28.07.2017 im Rahmen der Planungsanzeige

- Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz:

Die Planungsabsichten werden grundsätzlich mitgetragen.

Der Bebauungsplan Nr. 36 wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf daher der Genehmigung. Die Planungsziele werden im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes inhaltlich berücksichtigt.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Ziel der Raumordnung ist nachzuweisen.

Die Gebietsbezeichnung wurde aktualisiert.

Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.

Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.

- Sachgebiet Naturschutz:

Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, gesetzlichen Gehölzschutz und Artenschutz wird mit Vorlage der Fachplanungen entsprochen.

- Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

- Sachbereich Immissionsschutz:

Zur Beurteilung des Vorhabens ist das Schalltechnische Gutachten vorzulegen.

- Sachgebiet Wasserwirtschaft:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III und IV der Wasserfassung Karlshagen (für Karlshagen/Zinnowitz/Zempin).

- Sachgebiet Verkehrsstelle:

Die verkehrlichen Auflagen/Hinweise sind bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Vorpommern
- Die Amtsleiterin -**

17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de



Dr. Admies

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über Amt Usedom-Nord / Bauamt
Möwenstraße 1
17454 Ostseebad Zinnowitz

Bearbeiter: Herr Szponik
Telefon: 03834 514939 22
E-Mail: d.szponik@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 100 / 506.2.75.151.2 / 105/17
Datum: 06.07.2017

Ihr Zeichen
610-17-032

Ihr Schreiben vom
06.06.2017

nachrichtlich:

- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- EM M-V, Abt. 4, Ref. 410

**Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz,
Landkreis Vorpommern-Greifswald (Posteingang: 15.06.2017)**
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Vorhaben (1,62 ha) soll ein allgemeines Wohngebiet für 15 Wohneinheiten entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Sondergebiete, die der Erholung dienen, dar.

Die Gemeinde Zinnowitz hat gemäß Ziel 3.2.4 (1) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum wahrzunehmen und ist laut 4.1 (3) RREP VP grundsätzlich als Standort für Wohnbauflächenentwicklungen geeignet. Der Planbereich liegt am Stadtrand, direkt an der Bundesstraße 111 und ist aus raumordnerischer Sicht nur bedingt für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet. Die geplante siedlungsstrukturelle Entwicklung der städtebaulichen Randlage sowie die zusätzliche Kapazität der Wohneinheiten sind vor dem Hintergrund der innerörtlichen Potentiale (4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern) sowie der gesamtgemeindlichen Planungsziele darzulegen und zu begründen. Die Ebene des Flächennutzungsplans kann als geeignetes Instrument für eine Begründung hinzugezogen werden.

Gemäß der Karte des RREP VP liegt das Vorhaben in einem Tourismusschwerpunktraum und in den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sowie Trinkwasser. Bei der Bauleitplanung sind für den betroffenen Bereich die Belange 3.1.3 (4) RREP VP der Tourismusräume, 5.3 (2) RREP VP des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sowie 5.5.1 (2) RREP VP des Ressourcenschutzes Trinkwasser zu berücksichtigen.

Unter Beachtung bzw. Berücksichtigung der zuvor genannten Belange kann der Bebauungsplan Nr. 36 mit den Erfordernissen der Raumordnung in Vereinbarkeit gebracht werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

David Szponik

Von: Dorothea.Winter@staluvm.mv-regierung.de
Gesendet: Dienstag, 14. Juli 2015 11:26
An: luebcke@upeg-trassenheide.de; schipp@upeg-trassenheide.de
Cc: Markus.Wuttig@staluvm.mv-regierung.de
Betreff: BBP Nr. 36 der Gemeinde Zinnowitz "Ferienhausgebiet am Hafen"
Anlagen: map_BB36ZinnowitzFerienhausgebietamHafen.pdf

BBP Nr. 36 der Gemeinde Zinnowitz „Ferienhausgebiet am Hafen“

Sehr geehrte Frau Däubner, sehr geehrte Frau Schipp,

Sie baten um Stellungnahme zum B-Plan Nr. 36 der Gemeinde Zinnowitz „Ferienhausgebiet am Hafen“. Als für den Küsten- und Hochwasserschutz entsprechend § 83 Abs. 1 LWaG zuständige Behörde nehme ich wie folgt Stellung:

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 Wieck 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 StALU Vorpommern wird deshalb zur Minimierung des bis zur Fertigstellung des komplexen Küstenschutzsystems verbleibenden Gefährdungspotenzials die Festsetzung folgender Schutzmaßnahmen gefordert:

- Nachweis der Standsicherheit aller baulichen (auch Neben-) Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (BHW Außenküste),
- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,20 m NHN (ca. HW100 Außenküste) mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung).
- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,90 m NHN zu beachten.

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 (Hinweis: Im Lageplan hat die geplante Erschließungsstraße lediglich einen Abstand von 5 m zur Flurstücksgrenze.)

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dorothea Winter

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Däubner

Von: Teichert, Corina <Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de>
Gesendet: Dienstag, 28. November 2017 14:11
An: 'Däubner'
Cc: Conrad, Hans-Joachim
Betreff: AW: BP 36 Zinnowitz - Anfrage zur Zufahrtsregelung [Auf Viren geprueft !]
Anlagen: BP 36 ZW.PDF; Bekanntm. Aufstell. BP 36 Zinnowitz.pdf

Sehr geehrte Frau Däubner,

bezugnehmend auf Ihre Email möchte ich im Vorfeld der Erarbeitung des Entwurfs des B-Planes seitens der Straßenbauverwaltung folgende Hinweise geben:

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes (meine Stellungnahme vom 16. März 2016) wurde aufgezeigt, dass der Bebauungsplan Nr. 36 über die gemeindliche Hafenstraße, die bei km 1.195 im Abschnitt 200 rechtsseitig innerhalb der Ortsdurchfahrt Zinnowitz an die B 111 anbindet, verkehrlich erschlossen wird.

Der B-Plan erstreckt sich rechtsseitig entlang der Bundesstraße von ca. km 1.000 – ca. km 1.065 im Abschnitt 200 innerhalb der Ortsdurchfahrt Zinnowitz. Die an dieses B-Plangebiet angrenzende Kleingartenanlage kann über zwei nicht befestigte „Zufahrtsmöglichkeiten“ rechtsseitig zur B 111 bei ca. km 1.060 und bei ca. km 1.150 angefahren werden, wobei die verkehrliche Erschließung über die gemeindliche Hafenstraße gesichert ist. Eine weitere unbefestigte „Zufahrtsmöglichkeit“ bei ca. km 1.005 führt zum neu ausgewiesenen B-Plangebiet. (derzeitig Wiese) Ich gehe hier nicht von vorhandenen Zufahrten aus, da diese nur augenscheinlich vorhanden und nicht als solche ausgebaut und entsprechend befestigt wurden.

Im Zuge der B-Planung sollte seitens der Gemeinde hier eine Neuordnung der verkehrlichen Erschließung aller anliegenden Grundstücke, ausgehend vom B-Plangebiet bis zur Hafenstraße, angestrebt werden.

Der Bekanntmachung entnehme ich, dass die bisher als Ferienhaus- und Wochenendhausgebiet ausgewiesenen Flächen in ein Wohngebiet umgewidmet werden.

Es handelt sich nunmehr um die verkehrliche Erschließung eines allgemeinen Wohngebietes, so dass davon auszugehen ist, dass bei direkter Erschließung zur Bundesstraße wiederum eine gemeindliche Straße neu an die Bundesstraße angebunden wird.

Dabei ist aus Sicht der Straßenbauverwaltung zunächst zu prüfen, inwieweit vorhandene öffentliche Straßen zur verkehrlichen Erschließung neu hinzukommender Gebiete genutzt werden können. Dies ist in diesem Fall über die Hafenstraße möglich.

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

✍ 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.

Ein gfls. neue Anbindung an die B 111 habe ich in dem für den Einzelfall notwendigen und angemessenen Umfang auf Grundlage eines Leistungsfähigkeitsnachweises, der mir durch die Gemeinde vorzulegen ist, zu beurteilen. Der Ausbaustandard wäre entsprechend der RAST 06 festzulegen.

Unter Berücksichtigung der vg. 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 Hafenstraße 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. Demzufolge gehe ich davon aus, dass weitere Erschließungsmöglichkeiten über die Hafenstraße, auch unter Berücksichtigung des Alleenschutzes, geprüft und letztendlich auch realisiert werden.

Eine Nutzung vorhandener befestigter privat genutzter Zufahrten über Nachbargrundstücke innerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt wäre eigenverantwortlich durch die Gemeinde zu prüfen, wobei hier privatrechtliche Belange (Überfahrtsrecht, Änderung des Ausbauzustandes ...) zu berücksichtigen sind. Gfls. wäre eine bauliche Veränderung dieser Zufahrt im Anbindebereich an die Bundesstraße aufgrund der geänderten Nutzung unter Berücksichtigung der Verkehrsverhältnisse auf der Bundesstraße erforderlich. Eine rechtliche Regelung wäre insofern problematisch, da mehrere Privateigentümer (sofern hier die Wohngrundstücke des B-Plangebietes in Privatbesitz übergehen) betroffen sind und die Mitnutzung längerfristig zu regeln ist. Dem Straßenbauamt ist in diesem Fall nachzuweisen, dass die Erschließung über eine vorhandene privat-rechtliche Zufahrt entsprechend längerfristig gesichert ist.

Ein allgemeines Wohngebiet sollte jedoch vorzugsweise über eine öffentliche Zufahrtsstraße in der Baulast der Gemeinde, in diesem Fall wie bereits ursprünglich vorgesehen mit Anbindung an die Hafenstraße, verkehrlich erschlossen werden.

Bitte beachten Sie auch die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben entsprechend gesetzlicher Vorschriften, wobei bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 111 zu berücksichtigen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Corina Teichert
Straßenverwaltung

Straßenbauamt Neustrelitz
Dienstsitz An der Fasanerie

Postfach 1246, 17222 Neustrelitz
Hertelstraße 8, 17235 Neustrelitz

Tel.: 03981 460-311 Fax: 03981 460-190

E-Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de Website: strassenbauverwaltung.mvnet.de

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Die Landrätin



Eing. 12.7.17

Fr. Wegener

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Amt für Raumordnung und Landesplanung
Vorpommern
Am Gorzberg Haus 8
17489 Greifswald

Standort: Anklam, Leipziger Allee 26
Amt: Amt für Bau und Naturschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalerschutz

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten:
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 02756-17-46

Datum: 05.07.2017

Antragsteller: Amt Usedom-Nord Gemeinde Zinnowitz
Möwenstraße 1, 17454 Ostseebad Zinnowitz

Grundstück: Zinnowitz, ~

Gemarkung:	Zinnowitz	Zinnowitz	Zinnowitz	Zinnowitz
Flur:	5	5	5	5
Flurstück:	39/8	40/6	41	43

Vorhaben: B-Plan Nr. 36 für das "Wohngebiet am Hafen" des Ostseebades
Zinnowitz
hier: Planungsanzeige

**Gesamtstellungnahme im Zusammenhang mit einer Planungsanzeige nach § 17 LPlG M-V
hier: Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben des Amtes Usedom-Nord vom 06.06.2017 (Eingangsdatum 08.06.2017)
- Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2017
- Bekanntmachungsnachweis

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungnahmen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Bearbeiter:

1. Gesundheitsamt

1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Bearbeiter: Frau Wegener; Tel.: 03834 8760 2433

Die vorliegende Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst - ÖGDG M-V) vom 19. Juli 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 212-4 abgegeben.

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken bzw. Einwände zum Bebauungsplan Nr. 36 für das „Wohngebiet am Hafen“ des Ostseebades Zinnowitz.

Kreisitz Greifswald Feldstraße 85 a 17489 Greifswald Postfach 11 32 17464 Greifswald	Standort Anklam Demminer Straße 71-74 17389 Anklam Postfach 11 51/11 52 17381 Anklam	Standort Pasewalk An der Kürassierkaserne 9 17309 Pasewalk Postfach 12 42 17302 Pasewalk
Telefon: 03834 8760-0 Telefax: 03634 8760-9000	Internet: www.kreis-vg.de E-Mail: posteingang@kreis-vg.de	

Bankverbindungen Sparkasse Vorpommern IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91 BIC: NOLADE21GRW	Sparkasse Uecker-Randow IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58 BIC: NOLADE21PSW
Gläubiger-Identifikationsnummer DE11ZZZ00000202986	

2. Amt für Bau und Naturschutz

2.1. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.1.1. SB Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142

Die im Rahmen der Planungsanzeige vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft, **soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt bereits möglich ist.**

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Hinweise für das weitere Planverfahren :

1. Die Gemeinde Zinnowitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Ergänzung sowie der 1., 2., 5., 8., 9., 10., 12., 13., 14. Änderung (FNP). Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 36 wurde im FNP als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet bzw. Ferienhausgebiet dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 36 soll als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden. Der B-Plan Nr. 36 wird nicht aus dem FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung. Die innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 36 befindenden Flächen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zinnowitz in ein Wohngebiet umgewidmet.
2. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 36 grenzt im Norden an die viel befahrene Bundesstraße B 111. Der Schutzbedürftigkeit des entstehenden Wohngebietes WA Rechnung tragend, ist im weiteren Aufstellungsverfahren zwingend mit den bestehenden sowie mit den zu erwartenden Lärm- und Geruchbelästigungen auseinander zu setzen und bei Erfordernis die Ergebnisse in die Planung auf zu nehmen.
3. Die Bezeichnung des B-Planes Nr. 36 lautet: Wohngebiet am Hafen. Der Namensgeber „Natursegelhafen Stöhr-Laacke“ liegt in einiger Entfernung südöstlich davon. Der erforderlichen Anstoßwirkung dienend, sind Überlegungen anzustellen, eine Bezeichnung für den B-Plan Nr. 36 zu wählen, welche einen genaueren örtlichen Bezug zum Inhalt hat.
4. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen und den immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.

2.1.2. SB Bodendenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145

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.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens Funde möglich, daher sind folgende Festsetzungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

„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 (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u.

2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 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 Werktage nach Zugang der Anzeige."

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für die Durchführung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.

2.1.3. SB Baudenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

2.2. SG Naturschutz

Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird nachgereicht.

3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

3.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

3.1.1. SB Abfallwirtschaft

Bearbeiter: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236

Seitens der unteren Abfallbehörde und unteren Bodenschutzbehörde bestehen zum o.g. Vorhaben keine Einwände.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte), bekannt.

3.1.2. SB Immissionsschutz

Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238

Eine Beurteilung des Vorhabens ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund fehlender Unterlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

Gem. des vorliegenden Beschlusses über die Aufstellung des o.g. B-Planes ist für das weitere Verfahren die Erstellung einer schalltechnischen Begutachtung (insbesondere hinsichtlich des Verkehrslärms) geplant.

Diese ist der unteren Immissionsschutzbehörde zur abschließenden Beurteilung vorzulegen,

3.2. SG Wasserwirtschaft

Bearbeiter: Herr Wegener; Tel.: 03834 8760 3260

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben mit folgenden Hinweisen zu.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III und IV der Wasserefassung Zinnowitz (Kreistag Wolgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). Die Schutzzonen der Wasserefassung Zinnowitz wurden auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR vom 17.04.1963 festgelegt und sind durch § 136 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) in ihrer Gültigkeit bestätigt worden. Angaben zu den rechtskräftigen Trinkwasserschutzzonen können dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie im Internet unter <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas> entnommen werden.

4. Kataster und Vermessungsamt

4.1. SG Geodatenzentrum

Bearbeiter: Herr Hell; Tel.: 03834 8760 3410

Die Belange des Kataster- und Vermessungsamtes sind von der o.g. Planung nicht betroffen.

5. Straßenverkehrsamt

5.1. SG Verkehrsstelle

Bearbeiter: Herr Wieczorek; Tel.: 03834 8760 3633

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:

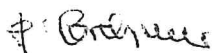
- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- Bereits bei der 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 Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen

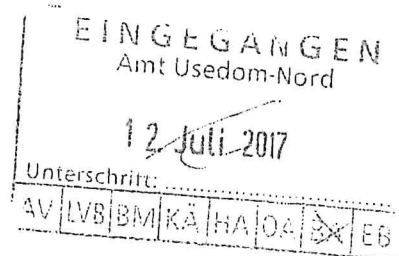
Im Auftrag



Brehmer
Sachgebietsleiter

Verteiler

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
- Amt Usedom-Nord Gemeinde Zinnowitz



Landkreis Vorpommern-Greifswald

Die Landrätin



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Standort: Anklam, Leipziger Allee 26
Amt: Amt für Bau und Naturschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Amt Usedom-Nord
Gemeinde Zinnowitz
Möwenstraße 1
17454 Ostseebad Zinnowitz



Auskunft erteilt: Herr Brehmer
Zimmer: 230
Telefon: 03834 8760-3140
Telefax: 03834 876093140
E-Mail: Hartmut.Brehmer@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 02756-17-46

Datum: 28.07.2017

Grundstück: Zinnowitz, ~

Gemarkung:	Zinnowitz	Zinnowitz	Zinnowitz	Zinnowitz
Flur:	5	5	5	5
Flurstück	39/8	40/6	41	43

Vorhaben: B-Plan Nr. 36 für das "Wohngebiet am Hafen" des Ostseebades
Zinnowitz
hier: Planungsanzeige

Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 05.07.2017 die Stellungnahme des Amtes für Bau und Naturschutz, SG Naturschutz, Bearbeiter Frau Schreiber, Tel. 03834 8760 3214.

Ich möchte Sie bitten, die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

Zur vorliegenden Planung kann aus Sicht der Naturschutzbehörde zurzeit keine umfassende Stellungnahme abgegeben werden. Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind für die Planung zu berücksichtigen.

Umweltbericht

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan „Wohngebiet am Hafen“ ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches vom 23.09.04, in der jetzt gültigen Fassung durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage des v. g. Gesetzes anzuwenden.

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und

Kreisitz Greifswald
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald
Postfach 11 32
17464 Greifswald
Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Standort Anklam
Demminer Straße 71-74
17389 Anklam
Postfach 11 51/11 52
17381 Anklam

Standort Pasewalk
An der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk
Postfach 12 42
17302 Pasewalk

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: postleinoana@kreis-vg.de

Bankverbindungen

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ000000202966

Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg – Vorpommern der Schriftenreihe des LUNG, Heft 3/1999 erfolgen.

Sollten die vorgesehenen Nutzungen zu einer Flächenversiegelung über das bisher vorhandene Maß hinaus führen, sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen ist nachzuweisen.

Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen.

Befindet sich die Kompensationsmaßnahme nicht auf dem Eingriffsgrundstück, ist der Nachweis der Flächenverfügbarkeit zu erbringen und die Maßnahmen sind durch Sicherung der Grunddienstbarkeit und einer Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden.

Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes

Es ist eine Vermessung des vorhandenen Gehölzbestandes vorzunehmen.

In Umsetzung der planerischen Ziele sind alle Bäume, die sich im Bereich der Baugrenzen befinden und nicht als erhaltenswürdig eingestuft werden mit einem Stammumfang ab 50 cm, in die Bilanzierung des Eingriffs Natur und Landschaft einzubeziehen (siehe Baumschutzkompensationserlass M-V).

Es wird empfohlen, die besonders wertvollen Bäume unter Erhalt zu setzen und entsprechend der Planzeichenverordnung auszuweisen.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Die Zuständigkeit für Entscheidungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG befindet sich seit dem 1.7.2012 entsprechend § 6 des NatSchAG M-V in der jetzt gültigen Fassung bei den unteren Naturschutzbehörden.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier und Pflanzarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind;

Streng geschützt sind laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:

- Arten des Anhangs A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier und Pflanzenarten die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1.
wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2.
wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3.
Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4.
wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie nicht entgegenstehen.

Nähere Hinweise hierzu entnehmen Sie bitte den hierzu im Internet publizierten Arbeitshilfen des LUNG unter

Nähere Hinweise hierzu entnehmen Sie bitte den hierzu im Internet publizierten Arbeitshilfen des LUNG unter

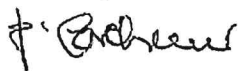
<http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/gesetz/artenschutz.htm>.

Insbesondere wird auf das Merkblatt für Artenschutz in der Bauleitplanung unter

http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Hartmut Brehmer
Sachgebietsleiter