

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über den Vorentwurf und die Auslegung
des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
für das „Wohngebiet am Hafen“
nördlich des Natursegelhafens Stöhr- Laacke
in der Fassung von 02-2022**

Geltungsbereich

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

Zum Plangebiet zählen die gemäß Kennzeichnung im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichneten Flurstücke 39/14, 40/11 und 43 in der Flur 5 der Gemarkung Zinnowitz.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst rd. 16.853 m².



1.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat in der öffentlichen Sitzung am 15.03.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für das „Wohngebiet am Hafen“ nördlich des Natursegelhafens Stöhr- Laacke mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Vorentwurf der Begründung und Checkliste für die Umweltprüfung in der Fassung von 02-2022 gebilligt.

2.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für das „Wohngebiet am Hafen“ nördlich des Natursegelhafens Stöhr- Laacke von 02-2022, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung,
- Checkliste für die Umweltprüfung,
- Schalltechnischem Gutachten von 08-2018/02-2022
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag von 10-2015/02-2022 sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen,

liegt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit

**von Montag, den 25.04.2022 bis Mittwoch, den 25.05.2022
(jeweils einschließlich)**

im Bauamt des Amtes „Usedom Nord“ in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 in Zimmer Nr. 105 während folgender Zeiten:

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

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte des Vorentwurfes erhalten sowie Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen. Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch per Post (Bauamt des Amtes „Usedom Nord“ in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01) eingereicht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplanes Nr. 36 unberücksichtigt bleiben. Gemäß § 47 Abs. 2a der Verwaltungsgerichtsordnung (VWGO) ist ein Antrag unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Ergänzend sind die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter <https://amtusedomnord.de> unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Zinnowitz eingestellt. Zusätzlich sind die Unterlagen im Internetportal des Landes M-V unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> einsehbar.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfes:

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

In der **Begründung** werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert.

Als städtebauliche Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet Nr. 36 wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die angedachte Parzellierung sieht die Bildung von 15 Grundstücken vor. Zugelassen werden Einfamilienhäuser mit maximal einem Vollgeschoss. Die Gesamtkapazität des Gebietes wird somit bei maximal **15 Wohneinheiten** liegen. Die Einhaltung der Kapazitätsobergrenzen wird durch Regelungen zur Zulässigkeit der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude und zur Mindestgröße der Grundstücke sichergestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist das Plangebiet zum größten Teil als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 36 werden somit im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung gebracht.

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine **Umweltprüfung** 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 auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden und Wasser sind Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben.

Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

Die Checkliste für den Umweltbericht wird mit den Beteiligungsunterlagen zum Vorentwurf versandt.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** vorgenommen und Maßnahmen zur vollständigen Kompensation für den Verlust an Natur und

Landschaft festgesetzt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des Entwurfes in die Planung eingestellt.

Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** (AFB) beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.

In einem **Schalltechnischen Gutachten** erfolgte eine gutachterliche Auseinandersetzung mit den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen. Zur Einhaltung der Orientierungswerte und der Immissionsrichtwerte werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogenen Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Vorentwurfes beachtet:

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 Höhengniveau 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.

4.

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

Ostseebad Zinnowitz, den 17.03.2022

Peter Usemann
Bürgermeister

- Siegel -

