

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

Nr. 38 „Touristischer Freizeit- und Gewerbepark Achterwasserblick“ Ostseebad Zinnowitz

Vorentwurf

Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

I.1.1) SO touristische Erlebniswelt Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO

Das SO touristische Erlebniswelt dient der Errichtung einer touristischen Erlebniswelt mit den Funktionsbereichen Verkauf, Ausstellung / Schau und Produktion sowie Gastronomie.

a) Zulässig sind:

- eine Ausstellungs- und Freizeiteinrichtung,
- angeschlossenen Verkaufsflächen auf maximal 800 qm; ausgeschlossen sind Lebensmittel mit Ausnahme von für den direkten Verzehr bestimmten Süß- und Backwaren,
- angeschlossenen Schank- und Speisewirtschaften.

I.1.2) GEE eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Das **GEE** „eingeschränktes Gewerbegebiet“ dient der Ansiedlung nicht störender gewerblicher Betriebsstätten. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

a) Zulässig sind:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme der unter c) genannten,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme der unter c) genannten.

c) Unzulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze, Speditionen und öffentliche Betriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Betriebe des Einzelhandels sowie Tankstellen,
- Erotik-Dienstleistungsbetriebe und Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter.

I.1.3) SO Wohnmobile Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier: Wohnmobilplatzgebiet nach § 10 BauNVO.

Das SO Wohnmobile (Wohnmobilplatzgebiet) dient der Errichtung eines Wohnmobilplatzes mit Standplätzen für das Touristik-Camping mit selbstfahrenden mobilen Freizeitunterkünften (Wohnmobile) und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

a) Zulässig sind:

- Wohnmobilplätze mit Standplätzen für Wohnmobile und andere selbstfahrende mobile Unterkünfte einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Sanitärgebäude, Waschmaschinenraum, Haumeisterraum),
- Anlagen für die Verwaltung der Anlagen,
- die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebiets dienenden Läden mit bis zu 40 qm Verkaufsfläche,
- gewerbliche betriebene Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für die sonstige Freizeitgestaltung.

I.1.4) Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9(3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) von Neubauten, die Aufenthaltsräume enthalten, muss eine Höhenlage von 2,1 m NHN aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,1 m NHN) sind unzulässig.

I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

I.2.1) Überschreitung Firsthöhe (§ 16 (6) BauNVO)

Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf im **SO touristische Erlebniswelt** sowie im **GEE** ausnahmsweise jeweils mit einem turmartigen Bauteil mit einer maximalen Grundfläche von 100 qm um bis zu 12,0 m überschritten werden.

I.3) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

I.3.1) Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Kundenstellplätze sind nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze sowie Stellplätze für Mitarbeiter.

I.3.2) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(5) BauNVO)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zugelassen werden.

I.4) Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Im **SO Wohnmobile** sind die Standplätze wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenwaben o.ä.).

II) KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

II.1) Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB):

Bei baulichen Anlagen innerhalb der als überflutungsgefährdet gekennzeichneten Bereiche (Höhenlage unterhalb 2,1 m NHN) sind folgende Schutzmaßnahmen vorzusehen:

- für Neubauten der Nachweis der Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,1 m NHN sowie etwaigen Seegangsbelastungen,
- für Neubauten mit Aufenthaltsräumen Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,1 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung, wasserdichtes Mauerwerk),
- bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,1 m NHN zu beachten.

III) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und Hinweise

III.1) Bodendenkmäler (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und

die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- *Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) und Stellplatzablösesatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz,*
- *Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz.*

III.3) Baumschutz / Bauvorlagenverordnung (BauVorIVO M-V)

Der Baumschutz ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Nach § 7 (3) Nr. 5 Bauvorlagenverordnung (BauVorIVO M-V) sind im Lageplan zum Bauantrag geschützte Naturbestandteile (z.B. Bäume) auf dem Baugrundstück und auf den Nachbargrundstücken darzustellen.

Begründung

Inhalt

1 Ziele und Grundlagen der Planung	6
1.1 Grundlagen	6
1.1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.1.2 Plangrundlage	6
1.1.3 Rechtsgrundlagen	6
1.2 Ziele der Planung	6
1.3 Übergeordnete Planungen	7
1.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
1.3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	8
1.4 Bestandsaufnahme und –bewertung	9
1.4.1 Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebiets	9
1.4.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- und Umweltrechts	10
1.4.3 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgefahr	11
2. Städtebauliche Planung	13
2.1 Nutzungskonzept / Vorhabenbeschreibung	13
2.2 Festsetzungen	16
2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	16
2.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	20
2.2.3 Festsetzungen zur Grünordnung	21
2.2.4 Maßnahmen zum Hochwasserschutz	21
2.3 Erschließung	21
2.3.1 Verkehrliche Erschließung	21
2.3.2 Ver- und Entsorgung	22
2.4 Flächenbilanz	23
3. Auswirkungen	24
3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	24

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Grundlagen

1.1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der B 111 und umfasst im Wesentlichen den Standort der ehemaligen Gärtnerei, lokal unter der Bezeichnung „Zirkusfläche“ bekannt. Der Bereich besteht aus den Flurstücken ganz od. teilweise 5/1, 5/4, 8/1, 9, 10, 11/1, 12/1, 13/1, 14/1, 15/1, 16, 17/3, 17/4 der Flur 5, Gemarkung Zinnowitz.

Das Gebiet ist bis auf die Ruinen der ehemaligen Gärtnerei unbebaut und als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB anzusprechen. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die B 111, im Süden durch die Grenze des Landschaftsschutzgebiets bestimmt.

1.1.2 Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer topographischen Vermessung vom November 2016 im Höhenbezugssystem DHHN 92 mit Darstellung des aktuellen Katasterbestands.

1.1.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107).

1.2 Ziele der Planung

Mit der Planung soll für das knapp 6,1 ha große Plangebiet Baurecht für sich gegenseitig ergänzende tourismusorientierte Gewerbeansiedlungen verschiedener Vorhabenträger geschaffen werden. Insgesamt sind nach derzeitigem Planungsstand folgende vier Ansiedlungen im Gebiet beabsichtigt:

- a) Die Firma Kaufhaus Stolz plant die Ansiedlung einer touristischen Erlebniswelt mit Verkauf, Schauproduktion, Ausstellung und Erlebnisgastronomie im Nordwesten des Plangebiets an der B 111. Als überörtlich frequentierte Freizeiteinrichtung wird die Einrichtung das Schlechtwetterangebot gerade in der Vor- und Nachsaison stärken.
- b) Im Nordosten wird die Firma Tropic Reptica GmbH eine touristische Ausstellungswelt als Freizeiteinrichtung mit Ausstellungs-, Veranstaltungs- und In-Door-Spielbereich sowie Gastronomie errichten. Es handelt sich um einen Ausstellungs- /Freizeitbetrieb, der sich im Wesentlichen über Eintrittsgelder sowie die Gastronomie finanziert.
- c) Südlich der o.g. Ansiedlungen soll ergänzend ein Handwerkerdorf v.a. mit Schauwerkstätten von Kunsthandwerkern wie z.B. Glasbläser, Kunst-Schmiede, Korbflechtere, Kerzen- / Seifenmacher, Filzverarbeitung sowie ergänzenden Freizeitattraktionen (Kugelbahn) entwickelt werden.
- d) An den südlichen Flächen, durch die gewerblichen Nutzungen vom Verkehrslärm der B 111 abgeschirmt, soll ein Wohnmobilplatz mit bis zu 80 großzügigen Standplätzen für Kurzzeit-Camping als Entlastung des Ortszentrums entstehen,

Planungsrechtlich geplant ist im Einzelnen die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO für die touristische Erlebniswelt, von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO für die gewerblichen Nutzungen sowie von Sondergebieten nach § 10 BauNVO für den Wohnmobilplatz.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) ist das Ostseebad Zinnowitz Grundzentrum mit einem Nahbereich bestehend aus den Gemeinden Karlshagen, Koserow, Lütow, Mölschow, Peenemünde, Trassenheide und Zempin. Nach 3.2.1(1) RREP sollen die zentralen Orte als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Grundzentren sollen dabei nach 3.2.4(2) RREP die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

Das Gemeindegebiet ist in der Karte zum RREP (vgl. Abbildung 1) als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die B 111 ist als Bestandteil des überregionalen Straßennetzes aufgenommen; die Eisenbahnlinie ist als Bestandteil des Schienennetzes vermerkt.

Nach 3.1.3(4) RREP stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund; das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur noch behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden. Allgemein soll nach 3.1.3(8) RREP der Tourismus als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.



Abbildung 1: RREP, Karte ohne Maßstab

In Tourismusräumen ist nach 3.1.3(14) RREP sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung von Camping- und Wohnmobilplätzen anzustreben. Dabei sind überwiegend Stellplätze für einen wechselnden Besucherverkehr anzubieten.

In Tourismusräumen ist nach 3.1.3(14) RREP sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung von Camping- und Wohnmobilplätzen anzustreben. Dabei sind überwiegend Stellplätze für einen wechselnden Besucherverkehr anzubieten.

Nach 4.3.2(1) RREP sind Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des § 11 (3) der BauNVO nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5 000 m² nur in den beiden Teilen des gemeinsamen Oberzentrums Stralsund – Greifswald sowie in den Mittelzentren zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte mit Zentren relevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Allgemein sollen nach 4.3.2(4) RREP Einzelhandelsvorhaben die Entwicklung des Tourismus in Vorpommern unterstützen. In den Innenstädten und Ortszentren der zentralen Orte innerhalb der Tourismusräume sowie den touristischen Siedlungsschwerpunkten sollen die Voraussetzungen für Erlebniseinkauf geschaffen werden.

Mit der Neuaufstellung des Landesraumentwicklungsplans (LEP) 2016 werden die zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung insb. im Kapitel zur Siedlungsentwicklung und zum Einzelhandel ergänzt. Nach 4.1(1, 2) LEP soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden, dabei soll die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die zentralen Orte konzentriert Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen, dies beinhaltet auch die

Nutzung sog. Baulandreserven (d.h. in Bauleitplänen dargestellte Baugebiete). Die ergänzenden Aussagen zum Einzelhandel in 4.3.2 LEP beziehen sich ausschließlich auf Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11(3) BauNVO und sind daher für die Planung nicht einschlägig.

Die Planung entspricht den o.g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung:

- Die Ansiedlung einer touristischen Erlebniswelt durch die Firma Kaufhaus Stolz als überörtlich frequentierte Freizeiteinrichtung entspricht in Bezug auf die touristische Infrastrukturausstattung dem Status der Gemeinde als Grundzentrum und entspricht mit der Stärkung der Schlechtwetterangebote den Grundsätzen 3.1.3(4, 8) RREP. Mit der Begrenzung der Verkaufsflächen auf 800 qm bleibt großflächiger Einzelhandel im Sinne 4.3.2 RREP bzw. 4.3.2 LEP ausgeschlossen.
- Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets entspricht die Gemeinde den raumordnerischen Grundsätzen nach 3.1.3(4, 8) RREP, indem Fläche für ergänzende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bereitgestellt werden. Damit wird die Struktur des touristischen Angebotes verbessert und die im Tourismus liegenden Chancen für eine wirtschaftliche Entwicklung nachhaltig genutzt. Durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im Gewerbegebiet wird eine Ausweitung der Beherbergungskapazität ausgeschlossen. Der Ausschluss von Betrieben des Einzelhandels im Gewerbegebiet verhindert die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration (als Ansammlungen mehrerer selbständiger Einzelhandelsbetriebe, auch nicht großflächiger Natur, welche in enger räumlicher und funktionaler Nachbarschaft zueinander stehen), auch wenn eine solche nach der Definition des § 11(3) BauNVO keinen großflächigen Einzelhandel darstellt und daher nicht Gegenstand des raumordnerischen Ziels gemäß 4.3.2(1) LEP sind.
- Der Ausbau des Wohnmobiltourismus durch Bereitstellung entsprechender Plätze für Kurzzeitcamping entspricht dem Grundsatz 3.1.3(14) RREP

1.3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz sieht für den Planbereich eine gemischte Baufläche (im Westen) sowie ein Gewerbegebiet (bzw. untergeordnet auch ein eingeschränktes Gewerbegebiet) im Osten vor. Die beiden geplanten Sondergebiete im Westen des Planbereichs (Sondergebiet „touristische Erlebniswelt“ nach § 11 BauNVO, Sondergebiet Wohnmobile nach § 10 BauNVO) können nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, so dass dieser an die Planungsziele anzupassen ist.

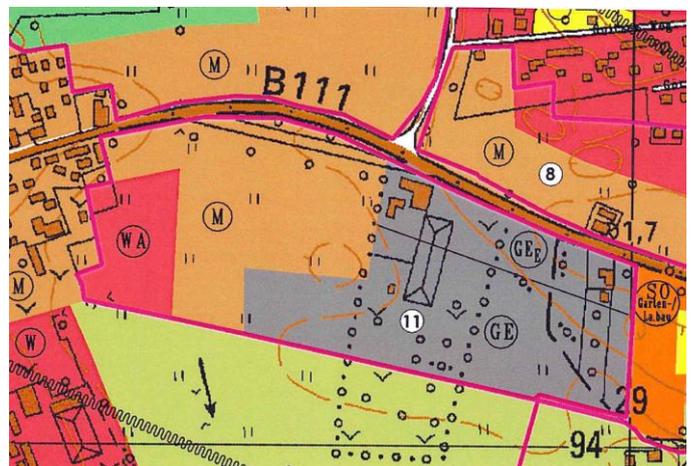


Abbildung 2: FNP, Ausschnitt ohne Maßstab



Abbildung 3: Luftbild (Quelle Umweltkarten M-V) mit Kennzeichnung des Plangebiets

1.4 Bestandsaufnahme und -bewertung

1.4.1 Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet liegt südlich der stark befahrenen B 111 und umfasst im Wesentlichen den Standort der ehemaligen Gärtnerei, lokal unter der Bezeichnung „Zirkusfläche“ bekannt.

Während der Abschnitt westlich des Möskenswegs sich als unbebaute offene Wiesenfläche darstellt, die für sporadische Veranstaltungen (Zirkus) genutzt wird, bestehen im östlichen Abschnitt die Überreste der früheren Gärtnerei (mit ruinösem Wohnhaus, den Fundamenten von Nebenanlagen und früheren Gewächshäusern sowie der markanten Rahmung bzw. inneren Gliederung durch Baumreihen). Auf der Grenze zwischen den beiden Bereichen bestehen die Reste eines Grabens mit einer begleitenden Erlenreihe, der ursprünglich über das Flst. 9 in Richtung Südwesten an den Graben 43/4 angebunden war.



Abbildung 4: Messtischblatt 596, neue Nr. 1949, 1945 mit Kennzeichnung des Plangebiets

Der ursprünglich in Verlängerung des Möskenswegs anbindende Buschkoppelweg

(vgl. Abbildung 4) wurde in der Nachkriegs-zeit im Bereich des Plangebiets aufgegeben und über ein Privatgrundstück östlich des Möskenwegs auf die Ahlbecker Straße (B 111) geführt. Die ursprüngliche Trasse hat sich nur in der Form des Wegegrundstücks (Flst. 16) erhalten. Die Anbindung des Möskenwegs an die Ahlbecker Straße (B 111) wurde zudem im Zuge des Ausbaus und rund 40 m nach Westen verschoben, so dass eine Kontinuität zwischen Möskenweg und Buschkoppelweg derzeit nicht mehr gegeben ist.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Ahlbecker Straße (B 111), die mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge DTV von rund 11.000 Kfz/24h gemäß Verkehrsmengenkarte 2010 verkehrlich stark belastet ist und eine entsprechende Störwirkung entfaltet.

Das Plangebiet steigt von 0,0 m NHN im Südwesten nach Nordosten bis auf rund 1,4 m NHN an. Während der nordwestliche Bereich wie die westlich angrenzende Niederung in den geologischen Karten als sandunterlagertes Niedermoor ausgewiesen ist, wird der Großteil der Fläche als grundwasserbestimmte Sande geführt.

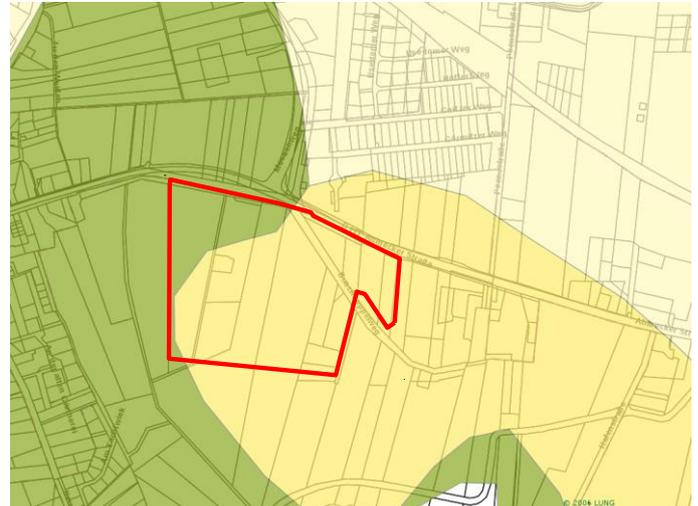


Abbildung 5: Bodenfunktionsbereiche (Quelle Umweltkarten M-V) mit Kennzeichnung des Plangebiets

1.4.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutz- und Umweltrechts

Naturpark Insel Usedom

Das Plangebiet liegt wie das gesamte Gemeindegebiet des Ostseebades Zinnowitz vollständig innerhalb des Naturparks NP 5 „Insel Usedom“. Gemäß § 3 der Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks "Insel Usedom" vom 10. Dezember 1999, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 9. August 2011, bezweckt die Ausweisung die einheitliche Entwicklung eines Gebietes, das wegen seiner landschaftlichen Eigenart, Vielfalt und Schönheit eine besondere Eignung für die landschaftsgebundene Erholung und den Fremdenverkehr besitzt. Diese Zielsetzung umfasst gleichrangig den Schutz und die Entwicklung der im Naturpark gelegenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, die nachhaltige Landnutzung sowie die regionale wirtschaftliche Entwicklung. Der Naturpark dient ferner dem Schutz, der Pflege, der Wiederherstellung und Entwicklung einer inseltypischen Kulturlandschaft mit reicher Naturausstattung. Die bereits vorhandenen günstigen Voraussetzungen sollen weiterhin für die Öffentlichkeitsarbeit sowie für eine Umwelterziehung und Umweltbildung im Gebiet des Naturparks auf einem hohem Niveau genutzt werden. Die Städte und Gemeinden im Naturpark werden als attraktive Lebens- und Arbeitsstätten entwickelt, wobei dem Tourismus eine besondere Bedeutung zukommt.

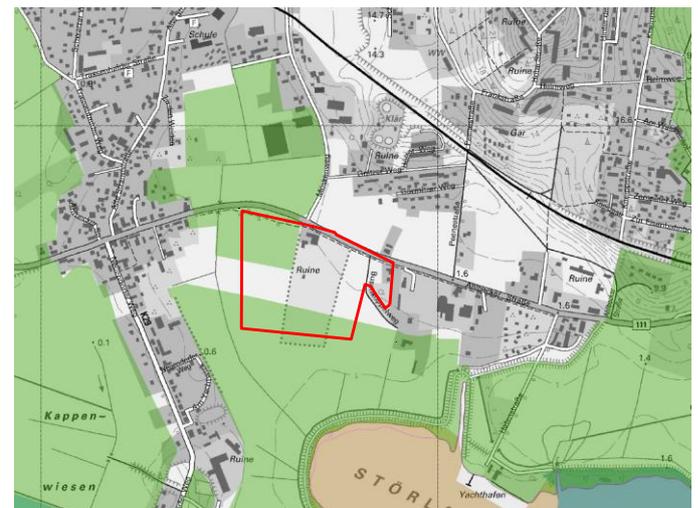


Abbildung 6: Schutzgebiete: LSG grün, EU-Vogelschutzgebiet braun, FFH-Gebiet blau (Quelle Umweltkarten M-V) mit Kennzeichnung des Plangebiets

Nach § 4 sollen zur Erreichung und Umsetzung der in § 3 genannten Ziele u.a. alle Maßnahmen zur Entwicklung der regionalen Wirtschaft einschließlich des Tourismus in Abstimmung mit den Erfordernissen des Natur- und Landschaftsschutzes umgesetzt werden.

Landschaftsschutzgebiet „Usedom mit Festlandgürtel“

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets L 82 „Usedom mit Festlandgürtel“ (LSG), festgesetzt durch Verordnung des Landkreises Ostvorpommern vom 19.1.1996, in Kraft seit 6.2.1996.

Weitere Schutzgebiete in der näheren Umgebung

In einem Abstand von rund 230 m südlich zum Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiet DE 1949-401 „Peenestrom und Achterwasser“, das im Umfeld von Zinnowitz vor allem die Wasserflächen des Achterwassers (hier Störlanke) umfasst. Schon angesichts des bestehenden Deichs (Höhe ca. 1,7 m) besteht von Gelände aus keine Sichtbeziehung zur Wasserfläche der Störlanke.

In einem Abstand von rund 600 m südöstlich bzw. rund 660 m südwestlich beginnt das FFH-Gebiet DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“.

Gewässer

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen in der Trinkwasserschutzzone III, südlich auch Trinkwasserschutzzone IV, der Wasserversorgung Karlshagen, festgesetzt gemäß Beschluss 17-2/74 vom 25.07.1974.

Das Plangebiet liegt nicht im 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Der Abstand zum Achterwasser (hier: Störlanke) beträgt rund 250 m.

In einem Abstand von rund 50 bis 60 m westlich liegt der nicht WRRL-berichts-pflichtige Graben 43/4 als Gewässer II. Ordnung. Der Graben mündet östlich des Hafens in das Achterwasser.

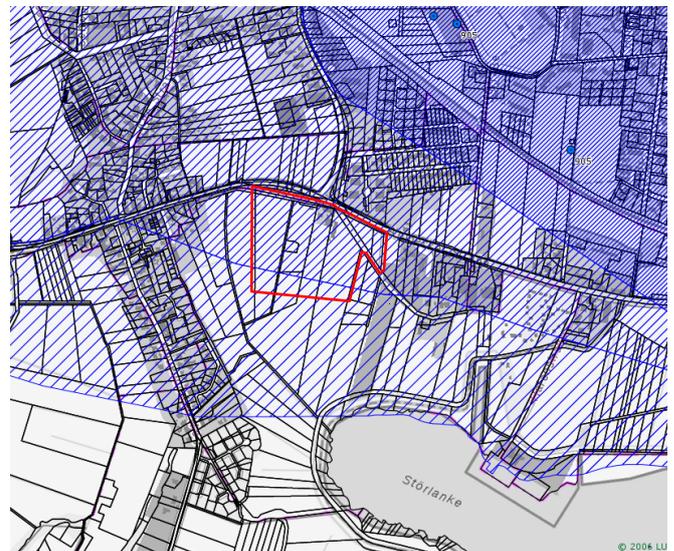


Abbildung 7: Trinkwasserschutzzonen (Quelle Umweltkarten M-V)

1.4.3 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgefahr

Angesichts der geringen Höhenlage des Plangebiets kommt dem Hochwasserschutz eine zentrale Bedeutung zu. Für den Bereich der Ortslage Zinnowitz gilt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,10 m NHN an der Binnenküste bei einem Referenzhochwasserstand von 1,6 m NHN.

Es besteht kein ausreichender Hochwasserschutz; der Boddendeich weist lediglich eine Höhe von rund 1,4 bis 1,7 m auf und kann damit überflutet werden.

Das Planungsgebiet weist Höhen zwischen 0,0 bis 1,4 m NHN auf und ist daher vollständig als Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) anzusprechen und nach § 9

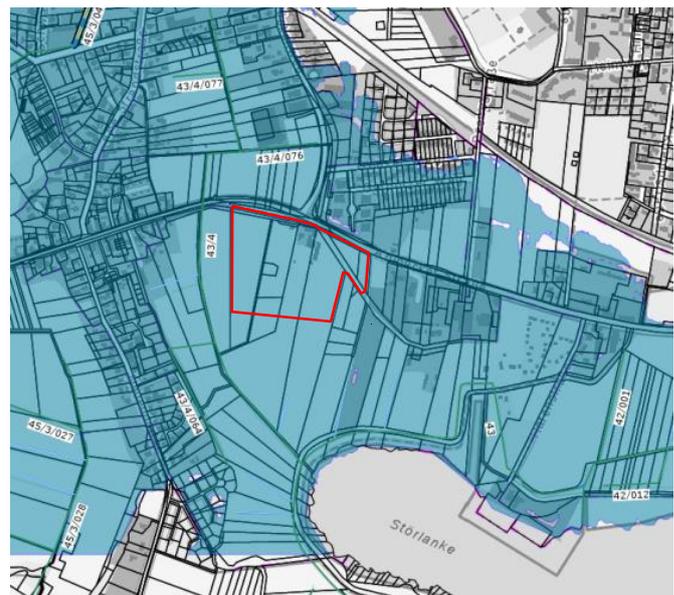


Abbildung 8: Risikogebiete nach § 71 (1) Satz 1 WHG (Quelle Umweltkarten M-V)

(6a) BauGB entsprechend zu kennzeichnen.

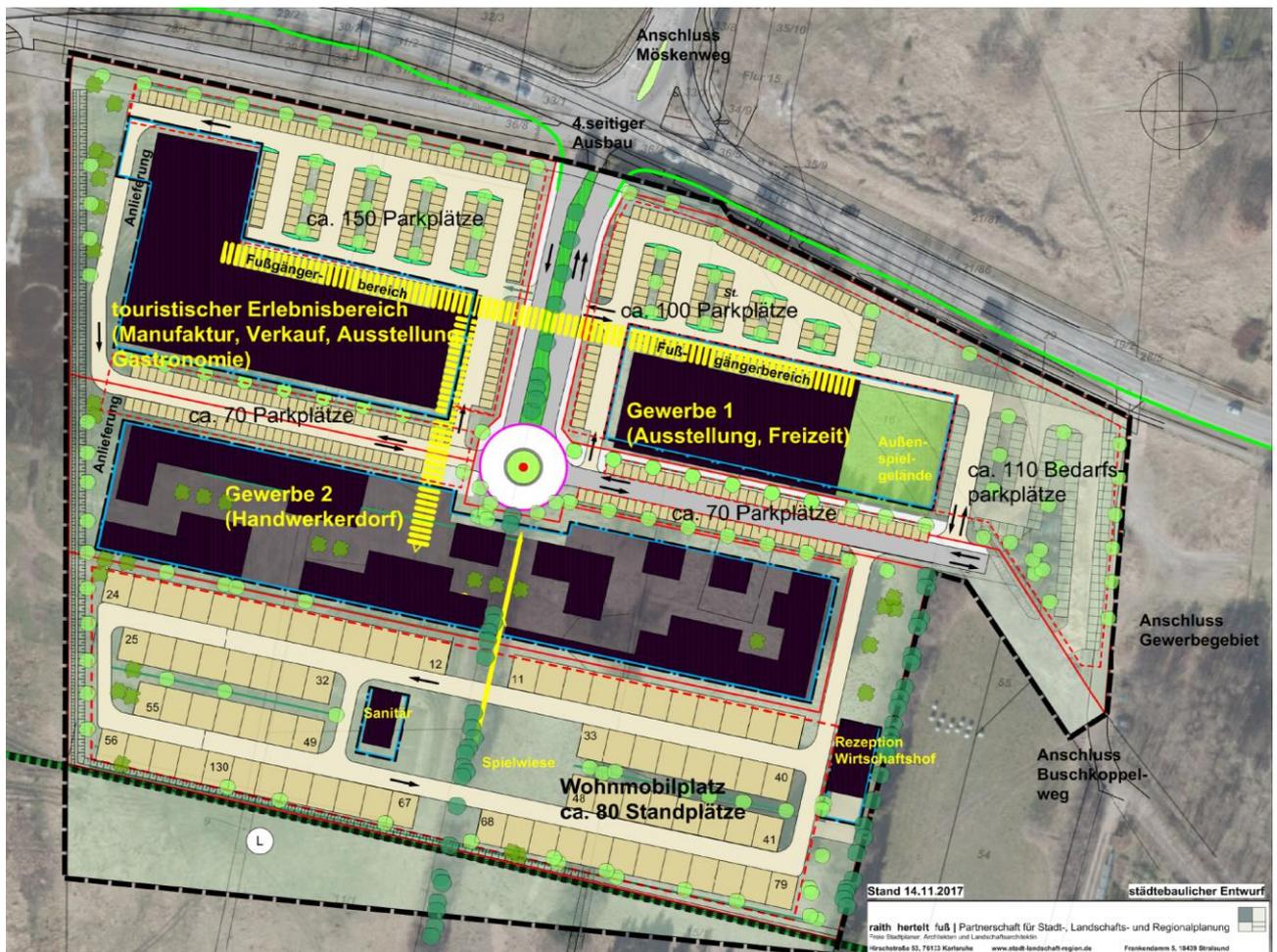


Abbildung 9: städtebaulicher Entwurf, Stand 11/2017

2. Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzept / Vorhabenbeschreibung

Im Plangebiet sollen sich gegenseitig ergänzende tourismusorientierte Gewerbeansiedlungen verschiedener Vorhabenträger erfolgen. Die Firma Kaufhaus Stolz wird für das gesamte Gebiet als Erschließungsträger auftreten, jedoch nur eine Teilfläche von knapp 1,5 ha selber nutzen.

Im Einzelnen sind nach gegenwärtigem Planungsstand folgende Ansiedlungen vorgesehen:

„touristische Erlebniswelt“ mit Verkauf, Schauproduktion, Ausstellung und Erlebnisgastronomie als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO auf ca. 1,27 ha.

Mit der Verbindung von Ausstellung, Gastronomie und Verkauf wird die Firma Kaufhaus Stolz eine neuartige, innovative Einrichtung entwickeln, die jungen wie älteren Gästen ein hohes Erlebnispotenzial bietet. Mit der Verschmelzung von klassischem Einzelhandel und Freizeiteinrichtung kann sich dem Einzelhandel eine neue Perspektive im Wettbewerb gegen den Internethandel eröffnen, da die Produkte nicht nur in Materialität und Taktilität erlebt (wie allgemein beim klassischen stationären Einzelhandel), sondern im Sinne eines Customizings in einer vom Kunden gewünschten Weise verändert werden (z.B. Textilien mit speziellen Applikationen, bedruckte und gravierte Gegenstände, Papiere mit Prägungen, etc.). Dabei sind u.a. folgende Produktionsbereiche / Warengruppen angedacht:

- Schneiderei (Nähen von Jeans und Hemden, Strick- u. Häkelstube), Schuhproduktion, Tuchdruck,

- Parfümerie, Seifenproduktion, Kerzenherstellung,
- Uhrmacherwerkstatt, Schmuckdesign,
- Papierherstellung, Druckwerkstatt,
- Schokolaterie /Süßwarenproduktion, Kaffeerösterei (jeweils i.V.m. Café/Gastronomie)

Im Zentrum – und für die Gäste vorwiegender Grund des Besuchs - steht die Schauproduktion, d.h. die Chance, die Herstellung alltäglicher Dinge unmittelbar mit zu erleben bzw. im Einzelfall auch aktiv selber auszuprobieren. Konzepte mit Schauproduktion und Ausstellungen bieten derzeit bereits einige technische Museen (z.B. TECHNOSEUM - Landesmuseum für Technik und Arbeit in Mannheim), jedoch können in einem musealen Rahmen in der Regel nur einzelne, zeitlich eng begrenzte Vorführungen angeboten werden.

Anders als klassische Museen wird die Erlebniswelt jedoch wirtschaftlich getragen durch Verkauf sowie Gastronomie und ermöglicht damit eine kontinuierliche Bespielung. Das Customizing wird als Wertschöpfung vom Kunden im Laden honoriert.

Die Schauproduktion wird eingebunden in eine durchgehende Ausstellungsinszenierung mit historischen und technischen Themen, die auch die Architektursprache des Gebäudes bestimmen wird. Die vielfältigen Angebote führen zu einer längeren Verweildauer der Gäste, so dass der Verkaufsumsatz steigt und unterschiedliche gastronomische Formate integriert werden können, die von Imbiss bis zu umfangreicher Themengastronomie reichen und ihrerseits einen substantziellen Beitrag zur Wirtschaftlichkeit leisten.



Entstehen soll mit der touristischen Erlebniswelt eine Einrichtung mit hohem Unterhaltungs- und Bildungswert, die Erwachsene wie Kinder anspricht. Speziell in den Wintermonaten bzw. in der Vor- und Nachsaison wird die touristische Erlebniswelt als „Gästefänger“ für Zinnowitz funktionieren, insbesondere bei den Gästen, die derzeit noch achtlos auf der Bundesstraße in Richtung der Kaiserbäder unterwegs sind.



Abbildung 10a, b: Konzeptentwurf für touristische Erlebniswelt © Kaufhaus Stolz (Köhler Erleben Partner, Mai 2016)

Für die Erlebniswelt wird in den ersten Jahren mit jährlich rund 100.000 Besuchern gerechnet, was rechnerisch durchschnittlich 300 Besucher pro Tag ergibt, wobei angesichts der starken Saisonalität des Urlauberaufkommens sehr starke saisonale und witterungsbedingte Schwankungen zu erwarten sind. Der Kundenparkplatz ist mit bis zu 140 Pkw-Stellplätzen nach den Bedarfsansätzen der Stellplatzsatzung überdimensioniert und wird nur an wenigen Tagen während der Sommerferien voll belegt sein.

tourismusorientierte Gewerbebetriebe

als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO auf 2,2 ha

Angesichts der Lage an der stark frequentierten B 111 sowie im Anschluss an die Sondergebiete bestehen allgemein gute Voraussetzungen für auf eine hohe Kundenfrequenz angewiesenen Dienstleistungsbetriebe wie Freizeit- und Ausstellungseinrichtungen (z.B. wild-life, In-Door-Spielplatz) oder auf Direktvermarktung abstellende Betriebe des produzierenden Gewerbes (z.B. Craft-Brauerei, Schau-Brennerei, allgemein Kunsthandwerk). Mit der Ausweisung als

Gewebegebiet werden die Flächen für eine gewerbliche Entwicklung reserviert, ohne dass es im Einzelnen schon betriebspezifischer Festlegungen bedarf.

Aktuell geplant sind auf den zur Verfügung stehenden Flächen folgende Ansiedlungen:

- Auf den nördlichen Flächen möchte die Firma Tropic Reptica GmbH einen themenorientierten Ausstellungs- /Freizeitbetrieb mit Ausstellungs-, Veranstaltungs- und In-Door-Spielbereich sowie Gastronomie errichten. Die Firma betreibt bereits einen Ausstellungsbetrieb in Trassenheide (Wildlife Usedom) mit jährlich rund 30.000 bis 40.000 zahlenden Besuchern. Der Betrieb finanziert sich im Wesentlichen über Eintrittsgelder sowie die Erlöse der Gastronomie.
An dem neuen Standort erhofft sich die Firma Tropic Reptica GmbH Besucherzahlen von rund 60.000 Besuchern jährlich. Erfahrungsgemäß konzentrieren sich die Kunden auf die Saison, wobei schon witterungsbedingt starke Schwankungen zu verzeichnen sind (derzeit rund 100 Besucher an Sonnentagen und bis zu 1.000 Besucher an Regentagen).
- Im südlich der Planstraße A ist die Ansiedlung eines Handwerkerdorfs v.a. mit Schauwerkstätten von Kunsthandwerkern wie Glasbläser, Kunst-Schmiede, Korbflechtere, Kerzen- / Seifenmacher, Filzverarbeitung, etc. sowie ergänzenden Freizeitattraktionen (z.B. Kugelbahn, Eisenbahnausstellung) geplant.
Die Besucher des Handwerkerdorfs werden vor allem aus den Besuchern der benachbarten Einrichtungen sowie des angrenzenden Wohnmobilplatzes zusammensetzen.

Beide Einrichtungen werden unabhängig voneinander sowie von der touristischen Erlebniswelt der Firma Kaufhaus Stolz durch eigenständige Unternehmer betrieben. Durch die räumliche Nähe sollen jedoch Synergien entstehen, da die Kunden auch die jeweils benachbarten Angebote nutzen werden und sich so die Verweildauer und damit die Ausgabebereitschaft der Besucher am Standort erhöhen.

Wohnmobilplatz mit ca. 80 Standplätzen für Wohnmobile für Kurzzeitcamping als Erholungs-sondergebiet nach § 10 BauNVO auf 1,64 ha

Die Planung sieht einen 4* Wohnmobilplatz vor (Autocaravanstellplätze). Der geplante Wohnmobilplatz richtet sich ausschließlich an Touristik-Camper mit einer Aufenthaltsdauer im Zuge des „Wohnwanderns“ von i.d.R. ein bis drei Tagen. Die gut an die B 111 angebundene, damit für den Wohnmobilsten leicht zu erreichende Anlage wird dazu beitragen, den Wohnmobilverkehr im Gemeindegebiet zu ordnen und das einmalige Übernachten auf öffentlichen Parkplätzen (nach StVO Fahrunterbrechung einer Reise im Sinne einer Ruhepause) zu reduzieren. Die Anlage wird damit die Erreichbarkeit / Zugänglichkeit der Gemeinde für Wohnmobilsten verbessern und zu einer verkehrlichen Entlastung des Ortszentrums vom Parksuchverkehr der sperrigen Wohnmobile beitragen.

Um eine dem Auftritt des Ostseebades Zinnowitz entsprechende, hochwertige Ausstattung und Betreuung auch außerhalb der eigentlichen Hochsaison sicherstellen zu können, muss der als reiner Wohnmobilplatz konzipierte Betrieb (d.h. ohne Anschluss an einen Campingplatz) eine gewisse Größe aufweisen; vorgesehen sind rund 80 großzügige Standplätze.

Im Unterschied zu klassischen Campingurlaubern bestehen Wohnmobilsten vor allem aus Paaren, so dass auch bei voller Belegung mit nicht wesentlich über 160 Gäste zu erwarten sind. Bei einer jährlichen Auslastung von rund 25% können damit schätzungsweise 15.000 Übernachtungen erwartet werden.

Der Platz liegt günstig zu den überörtlichen Verkehrsströmen auf der B 111, ist aber durch die straßenseitigen Gebäude der Sonder- und Gewerbegebiete vom Verkehrslärm weitgehend abgeschirmt. Gleichzeitig bietet sich den Gästen ein attraktiver Blick nach Süden über die offenen

Wiesen. Über den Möskenweg besteht eine direkte Verbindung ins Ortszentrum und zum Strand, so dass die in der Regel über eigene Fahrräder verfügenden Wohnmobilisten die touristischen Ziele im Gemeindegebiet gut erreichen können. Nahversorgung befindet sich in geringer Entfernung am Möskenweg, das historische Ortszentrum mit dem gut ausgebildeten zentralen Versorgungsbereich an der Neuen Strandstraße liegt ca. 0,8 km, der Ostseestrand ca. 1,6 km entfernt.

2.2 Festsetzungen

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entsprechend der Nutzungskonzeption in drei Bereiche gegliedert.

Allgemein besteht in allen Baugebieten für Gebäude mit Aufenthaltsräumen (vgl. § 2(5) LBauO M-V) zur Sicherung gegenüber Naturgewalten (Überflutungsgefahr mit Bemessungshochwasserstand 2,1 m NHN; vgl. Abschnitt 1.4.3) die Einschränkung, dass die Nutzung (Erdgeschossfußbodenhohe Fertigfußboden) mindestens eine Höhenlage von 2,1 m NHN aufweisen muss. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,1 m NHN) sind unzulässig.

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „touristische Erlebniswelt“

Der innovative Charakter der touristischen Erlebniswelt wird durch eine Sondergebietsausweisung nach § 11 BauNVO mit spezifischem Nutzungsartenkatalog differenziert gefasst und damit planungsrechtlich eindeutig gesichert. Die drei Funktionsbereiche Verkauf, Schau und Produktion sowie Gastronomie werden räumlich ineinander verwoben, einzelne Flächenanteile durch Quotelung festgesetzt, wobei die Verkaufsfläche im engeren Sinne auf insgesamt 800 qm begrenzt bleibt. Nahversorgungsrelevante Lebensmittel mit Ausnahme von für den direkten Verzehr bestimmten Süß- und Backwaren bleiben gänzlich ausgeschlossen. Zugelassen werden folglich:

- eine (einzige) Ausstellung- und Freizeiteinrichtung mit,
- angeschlossenen Verkaufsflächen auf maximal 800 qm und
- angeschlossenen Schank- und Speisewirtschaften.

Im sonstigen Sondergebiet wird unter Berücksichtigung der hohen Anzahl erforderlicher Stellplätze eine der gewerblichen Nutzung angemessene Dichte festgelegt. Die GRZ von 0,6 entspricht den Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Dorf- und Mischgebiete. Unter Berücksichtigung von § 19(4) BauNVO erlaubt die festgesetzte GRZ damit eine Versiegelung bis zur Kappungsgrenze von 80% der Grundstücksfläche.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Angabe einer maximalen Firsthöhe normiert, da die Bestimmung der Anzahl der Vollgeschosse gebäudetypologisch bei Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Raumhöhen schwierig evtl. werden kann (z.B. bei Hallen mit angebautem zweigeschossigem Technik-, Verwaltungs- und Personaltrakt). Die Firsthöhe von 10,0 m über Gelände erlaubt die Ausbildung von großen Dächern, so dass der Eindruck einer billigen Schuhschachtelarchitektur, wie sie für viele Gewerbegebiete prägend ist, vermieden werden kann. Dabei wird hochwasserbedingt von einer zukünftigen Geländehöhe von 2,1 m NHN ausgegangen und die zulässige Firsthöhe im Höhenbezugssystem DHHN 92 mit max. 12,1 m NHN festgelegt. Zur Akzentuierung sowie als Eye-Catcher soll die reguläre Firsthöhe mit einem Aussichtsturm (vgl. Abbildung 9a, b) um 12,0 m überschritten werden können. Um hinsichtlich der Gestaltung Flexibilität zu wahren und der späteren Umsetzung nicht vorzugreifen, wird der Turm als Ausnahme nach § 16 (6) BauGB normiert. Damit kann auf Vorgaben zur Anordnung verzichtet werden; gleichzeitig kommt angesichts der im Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Ausnahmegenehmigung der Gemeinde auch zukünftig ein gewisses Mitspracherecht zu. Die Ausnahme erstreckt sich nur auf Teile baulicher Anlagen (Turm) mit einer maximalen Grundfläche von bis zu 100 qm.

Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Allgemein dienen Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Der Begriff „Gewerbebetrieb“ ist dabei weit zu fassen und beinhaltet alle unter den Oberbegriff „Gewerbe“ fallenden Anlagen und Betriebe einschließlich solcher, die in anderen Baugebieten gesondert aufgeführt sind.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (benachbarter Wohnmobilplatz, nördlich Ahlbecker Straße Ferienwohnanlage (vgl. Bebauungsplan Nr. 7)) erfolgt eine grundsätzliche Einschränkung auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne § 6 BauNVO. Die Zulässigkeit eines eingeschränkten Gewerbegebiets wurde gerichtlich bestätigt. Die Hauptnutzung „Gewerbebetriebe“ wird dabei nicht ausgeschlossen, sondern nur einer differenzierenden Regelung unterworfen. Trotz der vorgenommenen Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entspricht das geplante Gebiet seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebiets. Von einem Mischgebiet unterscheidet es sich dadurch, dass eine (allgemeine) Wohnnutzung nicht vorgesehen ist. Was den Störungsgrad der in einem in dieser Weise eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetriebe betrifft, besteht dagegen zu einem Mischgebiet kein Unterschied (vgl. VGH BW, 16.12.1993 – 8 S 1889/93).

Über die allgemeine immissionsschutzbezogene Einschränkung hinaus sollen bestimmte, strukturelle Störungen nach sich ziehende Betriebsarten ausgeschlossen bleiben, um die Hochwertigkeit als Standort für tourismusorientierte Dienstleistungsbetriebe und endverbraucherorientiertes produzierendes Gewerbe nicht zu gefährden.

Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet sind Wohngebäude, Ferienhäuser sowie großflächiger Einzelhandel grundsätzlich unzulässig, ohne dass dies im Nutzungsartenkatalog ausdrücklich herauszustellen wäre, da diese Nutzungen dem Gebietscharakter zuwiderlaufen. Ausdrücklich ausgeschlossen werden aus dem Nutzungsartenkatalog des § 8 BauNVO zudem folgende allgemeine Nutzungstypen:

- Lagerhäuser, Lagerplätze, Speditionen und öffentliche Betriebe (um das im Sinne der angestrebten kundenorientierten Nutzungen erforderliche hochwertige Erscheinungsbild an der Ortsdurchfahrt nicht zu gefährden),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, da solche in einem Urlaubsort wie dem Ostseebad Zinnowitz unweigerlich auf Erholungsaufenthalt ausgerichtet sind und damit nicht dem Charakter eines Gewerbegebiets entsprechen; Beherbergungsbetriebe, die wohnähnlich genutzt werden, sind in Gewerbegebieten allgemein generell unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.04.1992 –4 C 43.89),
- Betriebe des Einzelhandels, um eine Konkurrenz zum Ortszentrum als zentralem Versorgungsbereich sowie den bestehenden Nahversorgungsstandorten in der Nachbarschaft am Möskenweg bzw. allgemein im Gemeindegebiet zu vermeiden; eine räumliche Zerstreung dieser Nutzungen im Gemeindegebiet würde das Angebot im Zentrum schwächen, wohingegen die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs gerade einen möglichst durchgängigen Besatz mit kundenorientierten Erdgeschossnutzungen erfordert,
- Erotik-Dienstleistungsbetriebe sowie Vergnügungsstätten mit vergleichbarer Ausrichtung (da auch solche als Gewerbebetriebe anzusprechen wären, aber angesichts der touristischen Orientierung des Ostseebades auf Familien unerwünscht sind; es entstünde ein Trading-Down-Effekt, was dem Anspruch einer hochwertigen Gebietsstruktur zuwiderliefe).

Mit der Feinsteuerung reagiert die Gemeinde auf die besonderen Chancen als Ostseebad mit hohem Gästeaufkommen. Die Ausweisung geeigneter gewerblicher Flächen für tourismusorientierte Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen (3.1.3(8) RREP) in infrastrukturell günstiger Lage sowie in Anbindung an den Siedlungsbereich in einem Grundzentrum entspricht den Grundsätzen der Raumordnung für die Entwicklung des Tourismus sowie der Nutzung seiner wirtschaftlichen Potenziale.

Regulär zulässig sind demnach nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme solcher der o.g. ausgeschlossenen Branchen (d.h. Beherbergung, Einzelhandel, Tankstellen, Erotik-Dienstleistung), Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Unselbständige Verkaufsflächen bzw. der sog. Annex-Handel (Verkaufsstellen, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und deren Fläche deutlich unter der Größe der Geschossfläche der genannten Betriebe liegt) sind als ein bloßes Anhängsel der gewerblichen Hauptnutzung zulässig, sofern diese ihre prägende Wirkung nicht verliert. Schank- und Speisewirtschaften sind als Gewerbebetriebe aller Art in Gewerbegebieten regulär zulässig.

Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können weitgehend unverändert übernommen werden. Ausgeschlossen bleiben aus den oben bereits genannten Gründen jedoch Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter.

Im Gewerbegebiet wird die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO nicht voll ausgeschöpft. Die GRZ von 0,6 entspricht der Ausweisung für das anschließende Sondergebiet. Unter Berücksichtigung von § 19 (4) BauNVO erlaubt die festgesetzte GRZ damit eine Versiegelung bis zur Kappungsgrenze von 80% der Grundstücksfläche. Auch die Festsetzungen zur Höhe werden analog zum SO touristische Erlebniswelt gestaltet.

Erholungssondergebiet nach § 10 BauNVO Wohnmobilplatz

Der Bereich des Wohnmobilplatzes wird als Erholungssondergebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen, wobei die in § 10 (1) BauNVO angegebene Liste nicht abschließend ist.

Grundsätzlich gelten Plätze für ein Abstellen von Wohnmobilen, das über eine kurzfristige Fahrunterbrechung im Sinne einer Ruhepause hinausgeht, gemäß der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze M-V bauordnungsrechtlich als Campingplätze. Da planungsrechtlich hinsichtlich der Anforderungen ebenso wie der Auswirkungen jedoch erhebliche Unterschiede zwischen Camping- und Wohnmobilplätzen bestehen, wird bei der Ausformung des Sondergebiets die eigenständige Bezeichnung als Wohnmobilplatz gewählt.

Wohnmobilplätze, die ausschließlich durch selbstfahrende Wohnmobile genutzt werden, werden meist nur für eine oder wenige Nächte angefahren und weisen entsprechend eine hohe Fluktuation auf. Damit besteht bei Wohnmobilplätzen grundsätzlich keine die Gefahr einer Verfestigung durch Dauernutzer (im Sinne eines Wochenendplatzes).

Angesichts der nur kurzen Verweildauer der Wohnmobilmfahrer von ein bis maximal drei Tagen tritt auch die Erholungsfunktion in diesem Fall in den Hintergrund. Die Störanfälligkeit des Gebiets wird deshalb abweichend von der generellen Empfehlung für Erholungssondergebiete (Beiblatt 1 der DIN 18009) entsprechend der Dorf- und Mischgebiete beurteilt (vgl. Fickert/Fieseler, § 19, Rnr. 5: „Bei den reinen Touristencampingplätzen kann – wegen der jeweils kurzen Verweildauer und hohen Fluktuation der Nutzer – keine Vergleichbarkeit mehr mit den anderen zu schützenden Sondergebieten nach § 10 angenommen werden. Für diese Plätze tritt die Erholungsfunktion in den Hintergrund. Es erscheint daher gerechtfertigt, dass hier der nur als aktive Maßnahme mögliche Lärmschutz lediglich in besonders gelagerten Fällen in Betracht kommen kann.“ Diese Einschätzung gilt erst recht für Wohnmobilplätze mit der für Wohnmobilmfahrer typischen kurzzeitigen Belegung. Anzusetzen sind demnach als Orientierungswerte gemäß DIN 18009 „Schallschutz im Städtebau“

- tags (06.00 bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)
- nachts (22.00 bis 06.00 Uhr): 50 dB(A)

Da Wohnmobile oft über eine Ausstattung verfügen, die sie bis zu 3 Tagen autark macht (Frischwassertank, Abwassertank, Stromkapazität), sind feste Anschlussmöglichkeiten für Ab- und Frischwasser an jeder einzelnen Stellfläche nicht unbedingt erforderlich. Zentrale Servicestationen sind häufig kostengünstiger und in der Nutzung komfortabler. Handelsübliche Servicestationen sind leicht zu installieren und bieten Möglichkeiten zur Versorgung mit Frischwasser sowie zur Entsorgung von Abwasser. Wenn es ausschließlich um die Abwasserentsorgung geht, sind überfahrbare Edelstahl- oder Betontrichter mit Wasserspülung eine geeignete Lösung. Auf Wohnmobilplätzen entfällt angesichts der Ausstattung der Fahrzeuge im Unterschied zu regulären Campingplätzen das Erfordernis von Wasserzapfstellen (vgl. § 5 CWVO M-V) sowie Geschirrspüleinrichtungen (§ 7 CWVO M-V).

Die Stellflächen sollten eben und mit einer guten Oberflächenentwässerung versehen sein. Die Tragfähigkeit des Untergrunds sollte mindestens für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 3,5 Tonnen ausgelegt sein; mit diesem Richtwert deckt man etwa 90% des aktuellen Bestands an Wohnmobilen ab. Einzelne Stellflächen sollten eine Mindestlänge von 10 Metern aufweisen, um auch größere Fahrzeuge aufnehmen zu können.

Im Bebauungsplan kann hinsichtlich der Nutzungen festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Neben dem Platz einschließlich der in der CWVO M-V benannten erforderlichen Versorgungsanlagen werden daher folgende Nutzungen ausdrücklich als zulässig benannt:

- Anlagen für die Verwaltung der Anlage, da eine tagsüber dauerhaft besetzte Rezeption als Anlaufstation ein wesentlicher Baustein der angestrebten Wertigkeit darstellt,
- die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebiets dienenden Läden mit bis zu 40 qm Verkaufsfläche, da ein eingeschränktes, kioskartiges Angebot zum Komfort für die Gäste beiträgt, ohne dass eine nennenswerte Konkurrenz zu den entsprechenden Nahversorgungseinrichtungen im Ort entstände,
- gewerbliche betriebene Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für die sonstige Freizeitgestaltung, da das Versorgungsangebot darüber hinaus auch einzelne Sport- und Freizeitangebote wie z.B. einen kleinen Fahrradverleih umfassen kann.

Bei der Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung ist zwischen den Gebäuden als räumlich prägenden Anlagen und der Hauptanlage Wohnmobilplatz, die angesichts der Definition in § 2 (1) LBauO M-V den Platz insgesamt umfasst, unterschieden.

Gemäß LBauO M-V ist der gesamte Wohnmobilplatz (in Entsprechung zum Begriff Campingplatz) als bauliche Anlage anzusprechen und bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Schließlich bezieht sich nach § 19 (2) BauNVO die zulässige Grundfläche nicht nur auf Gebäude, sondern allgemein auf bauliche Anlagen. Mit einer GRZ von 0,8 wird - analog zur Kappungsgrenze des § 19 (4) BauNVO – sichergestellt, dass im Baugebiet außerhalb des eigentlichen Wohnmobilplatzes (bzw. innerhalb als dessen Gliederung) baulich ungenutzte Flächen verbleiben. Um trotz der nahezu flächigen Zulässigkeit baulicher Anlagen eine Vollversiegelung auszuschließen, werden für den größten Teil der Grundfläche ergänzend überlagernde grünordnerische Auflagen berücksichtigt (Wasserdurchlässigkeit zur Sicherung einer belebten Bodenzone und der Grundwasserneubildung).

Die zulässige Grundfläche für Gebäude kann dagegen nur implizit durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche eingeschränkt werden. Hierbei wird von folgendem Raumbedarf ausgegangen:

- Rezeption mit Kiosk-Funktion (für den Erwerb von Zeitschriften, Landkarten, Postkarten und Briefmarken sowie mit Informationen und Prospekten, evtl. Brötchenservice) sowie Büro und Personalräumen mit rund 300 qm

- separates Sanitärgebäude (WC, Duschen, Mietbäder) mit separatem Waschraum (Waschmaschinen, Trockner) mit rund 200 qm berücksichtigt.

2.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) legt in Entsprechung zum städtebaulichen Entwurf die Gebäudekonfiguration fest, wobei grundsätzlich ein Mindestabstand von 3,0 m zu Verkehrsflächen eingehalten wird.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) können allgemein Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zugelassen werden, wobei nach allgemeiner Auffassung auch Stellplätze nach § 12 BauNVO eingeschlossen sind. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Gemäß § 6 (1) LBauO M-V sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (Satz 1); dies gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (Satz 2). Das Abstandsflächenerfordernis bezieht sich damit ausdrücklich nur auf aufstehende Bauteile (Außenwände) und nicht auf die gesamte Hauptanlage. Rein flächige Nutzungen wie Terrassen bleiben ohne eigenes Abstandsflächenerfordernis und können damit in den Abstandsflächen zugelassen werden. Die Zulassung erfolgt jeweils im Baugenehmigungsverfahren.

Die Bereiche für Kundenstellplätze werden explizit nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB normiert, um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Durch die Ausrichtung der Kundenparkplätze auf den nördlichen Flächen entlang der Ahlbecker Straße (B 111) wird ein angemessener Abstand der Gebäude zur Straße sichergestellt und ein Immissionskonflikt mit dem südlich angrenzenden Wohnmobilplatz vermieden.

Im Falle des Wohnmobilplatzes ergibt sich hinsichtlich der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche angesichts der Definition in § 2 LBauO M-V ein ähnliches Problem wie im Falle des Maßes der baulichen Nutzung. Grundsätzlich sind Hauptanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, so dass der Wohnmobilplatz als Hauptnutzung nach einer engen Auslegung auf ein entsprechendes Baufeld angewiesen wäre. Grundsätzlich regelt § 23 BauNVO aber die Stellung von Gebäuden; auch der Verweis auf die nach Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen legt nahe, dass nur Anlagen, von denen zumindest Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche unterliegen. Der Wohnmobilplatz als rein flächige Anlage unterliegt nicht dem Abstandsflächenerfordernis und ist daher innerhalb der Abstandsflächen von Gebäuden zulässig.

Die Festsetzung der Baugrenzen wird daher auf die vorgesehenen Gebäude (als räumlich prägende Volumina) beschränkt. Neben dem Empfangsgebäude (mit Rezeption, Werkstatt, Wirtschaftshof) wird ein zweites Baufeld für ein zentrales Sanitärgebäude vorgesehen. Durch die Beschränkung bleibt die Fläche des Wohnmobilplatzes ansonsten frei von hochbaulichen Anlagen.

Die Lage der Standplätze innerhalb des Sondergebiets wird mit einer gesonderten Signatur angegeben. Dabei wird ein Abstand von rund 3,0 m ebenso zu den westlich und südlich angrenzenden offenen Landschaftsflächen wie zu dem nördlich anschließenden Baugebiet eingehalten.

Die innere Gliederung des Platzes wird durch Ausweisung der Fahrwege als (private Verkehrsflächen) vorgegeben. Die Wege übernehmen gleichzeitig die Funktion der nach § 4 (1) CWVO M-V erforderlichen Brandschutzstreifen, wobei die brandschutztechnischen Anforderungen an Wohnmobilplätze angesichts der Beschaffenheit der Wohnmobile (selbstfahrend, keine festen Vorzelte) nicht denen von Campingplätzen entsprechen.

Grundsätzlich sind Gebäude nach § 6 LBauO M-V mit Abstand zu Nachbargrundstücken zu errichten. Auf die Ausweisung einer (offenen) Bauweise wird insgesamt verzichtet, da die

gewerblichen Gebäude im SO „touristische Erlebniswelt“ sowie im GEE Gebäudelängen von mehr als 50 m erreichen werden und im SO Wohnmobilplatz die Gebäudelängen durch eine kleinteilige Baufensterausweisung bereits abschließend vorgegeben sind.

2.2.3 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume sowie Vorgaben zur Art der Befestigung.

Um auf dem Wohnmobilplatz trotz der erforderlichen nahezu flächigen Zulässigkeit baulicher Anlagen eine übermäßige Versiegelung auszuschließen, werden für den größten Teil der Grundfläche ergänzend überlagernde grünordnerische Auflagen berücksichtigt (Wasserdurchlässigkeit zur Sicherung einer belebten Bodenzone und der Grundwasserneubildung). Die Vorgaben sind dabei auch der saisonalen Schwankungen hinsichtlich der Nutzungsintensität geschuldet. Außerhalb der Hauptnutzungszeit (d.h. von Ende Oktober bis Ende März) soll sich der Platz als weitgehend ungestörte Wiese darstellen. Die Standplätze können ohne Funktionsverlust als Schotterrassen oder mit Rasengitter befestigt werden, nur die Fahrwege sind aufgrund der erhöhten mechanischen Beanspruchung durch den Fahrverkehr zu versiegeln.

2.2.4 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Zur Sicherstellung eines angemessenen Objektschutzes ist die Erdgeschossfußbodenhohe (Fertigfußboden) von Neubauten, die Aufenthaltsräume enthalten, auf einer Höhenlage von mind. 2,1 m NHN anzuordnen; Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,1 m NHN) sind unzulässig. Außenanlagen (z.B. Parkplätze und Wege) sowie der gesamte Bereich des Wohnmobilplatzes können unterhalb des Bemessungshochwassers liegen, da diese Bereiche jederzeit kurzfristig geräumt werden können.

Zudem ist der gesamte Geltungsbereich als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB). Bei baulichen Anlagen innerhalb der als überflutungsgefährdet gekennzeichneten Bereiche (Höhenlage unterhalb 2,1 m NHN) sind folgende Schutzmaßnahmen vorzusehen:

- für Neubauten der Nachweis der Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,1 m NHN sowie etwaigen Seegangbelastungen,
- für Neubauten mit Aufenthaltsräumen Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,1 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung, wasserdichtes Mauerwerk),
- bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,1 m NHN zu beachten.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den mit einem vierten Knotenarm auszubauenden Anschluss von der Ahlbecker Straße (B 111) in der Verlängerung des Möskewegs. Der Möskeweg wird so in das Gebiet hinein verlängert und im Südosten an den bestehenden Buschkoppelweg angeschlossen. Damit wird das Gebiet nicht nur sinnvoll in das bestehende Straßennetz von Zinnowitz eingefügt, sondern die ursprüngliche Kontinuität von Möskeweg und Buschkoppelweg wieder hergestellt (vgl. Abbildung 4).

Durch die öffentliche Planstraße A wird das Gebiet in mehrere große Parzellen geteilt, die flexibel entwickelt und genutzt werden können.

Der bestehende Anschluss des Möskewegs an die Ahlbecker Straße (B 111) ist mit separaten Abbiegespuren sowie einer Lichtsignalanlage ausgestattet und im Bestand grundsätzlich leistungsfähig (mind Qualitätstufe D). Die Freigabezeiten sind ausreichend, um alle Fahrzeuge bis Grünende abfließen zu lassen. Der Sättigungsgrad $g < 0,9$ bedeutet, dass keine Staugefahr besteht. Die Kapazitätsreserven sind ausreichend für einen flüssigen Verkehrsablauf auch in den Spitzenstunden im Sommer.

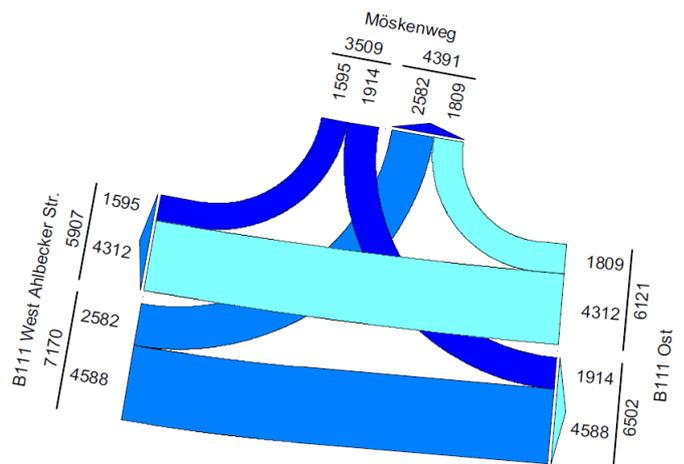


Abbildung 11: durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV 2011 [Kfz/24h]

Laut Aussage des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V ist ab 2020 von einer Stagnation der straßenverkehrlichen Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern nach 2020 auszugehen. Damit sind die Prognosefaktoren für das Jahr 2020 auch auf den Zeitraum bis zum Prognosejahr 2025 anzuwenden. Die Verkehrsbelastung Analyse 2011 wird auf das Prognosejahr 2025 mit den Faktoren des LS hochgerechnet (d.h. Zunahme um 9,45%).

Für den Anschluss der Planstraße A an die Ahlbecker Straße (B 111) bestehen theoretisch verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten. Die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung (INROS LACKNER, Rostock 2/2015) vergleicht einen vierarmigen Ausbau mit Lichtsignalanlage mit einer Lösung als Kreisverkehr. Die durch die Planung verursachten Verkehre sind dabei für die Bemessung des Knotens letztlich nicht maßgeblich; bestimmend für das Knotendesign sind vielmehr die den Möskeweg in Richtung Osten auf die B 111 verlassenden Linksabbieger, die den starken Verkehrsfluss auf der B 111 kreuzen.

Bei einer Kreisverkehrslösung könnten Belastungen durch die Linksabbieger aus dem Plangebiet (auf die B 111 in Richtung Westen) für den überörtlichen Verkehr auf der B 111 durch Einrichtung eines Bypasses für den wesentlich stärkeren Verkehrsstrom der Rechtsabbieger der B 111 aus Richtung Osten in den Möskeweg in Richtung Ortszentrum vollständig kompensiert werden. Eine vierarmige Kreuzung mit Lichtsignalanlage ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen uneingeschränkt bis zum Prognosehorizont 2025 leistungsfähig.

Der Knoten und damit die Anbindung liegen außerhalb des Geltungsbereichs und sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung als Straßenbaulastträger zu planen. Die Gemeinde favorisiert wegen des dauerhaft gleichmäßigeren Verkehrsflusses eine Kreisverkehrslösung (vgl. Beschluss vom 19.09.2017).

Die Zufahrten werden für Fußgänger und Radfahrer mit Furten ausgestattet, so dass der Standort auch für den nichtmotorisierten Verkehr gut erschlossen ist.

2.3.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung kann durch die Versorgungsleitungen im näheren Umfeld gesichert werden; innerhalb des Plangebiets muss das Netz ergänzt werden. Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht an die öffentliche Versorgungseinrichtung angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Der Löschwasserbezug aus dem Trinkwassernetz in Höhe des sogenannten Grundschutzes von 48 m³/h über 2 Stunden ist möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann das im Umfeld bestehende Netz gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist innerhalb des Plangebiets neu aufzubauen. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Niederschlagswasserentsorgung

Angesichts der geringen Höhenlage (mit entsprechend geringem Abstand zum Grundwasserleiter) sind derzeit keine Möglichkeiten zur Niederschlagswasserversickerung gegeben. Durch die Aufschüttung des Grundstücks wird die Versickerungsfähigkeit verbessert (Bodeneigenschaften, größerer Abstand zum Grundwasserleiter). Für Bereiche mit hohem Versiegelungsgrad (SO „touristische Erlebniswelt, GEe) wird jedoch eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über den nahen Graben 43/4 vorzusehen sein. Zur Verringerung des Spitzenabflusses wird entlang des westlichen und südlichen Randes ein neuer Graben als Rückhalte- bzw. Versickerungs- / Verdunstungsanlage vorgesehen. Die erforderliche Anschlussleitung an den Graben 43/4 kann entweder im Norden des Plangebiets im Bereich des Radwegs oder südwestlich auf der Trasse des früher bestehenden Grabens (Flst. 9) erfolgen.

Strom- und Gasversorgung

Die Erschließung mit Strom und Gas kann über das anliegende Netze gesichert werden, das innere Leitungsnetz ist je nach Bedarf auf dem Grundstück neu aufzubauen. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Abfallentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle satzungsgemäß durch den Landkreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger.

2.4 Flächenbilanz

Der Plan sieht 48.875 qm Baugebietsflächen (bzw. 56.522 qm Bruttobauland einschließlich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen) vor.

Nutzung	Fläche	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
Gewerbegebiete	22.986 qm	0,6	13.792 qm	18.389 qm *
Sonstige Sondergebiete	12.710 qm	0,6	7.626 qm	10.168 qm*
Erholungs-sondergebiete	13.180 qm	0,8	(600 qm)**	10.544 qm*
Verkehrsfläche öffentlich	4.417 qm			4.417 qm
Verkehrsfläche privat	3.229 qm			3.229 qm
Schutzgebiet (LSG)	4.288 qm			
Gesamtgebiet	60.810 qm		(22.018 qm)	46.747 qm

3. Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Bei der Planung und Abwägung insbesondere folgende bereits erkennbaren Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Belange des zentralen Versorgungsbereichs sowie einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (Nahversorgungsstandorte) sind durch Begrenzung bzw. Ausschluss von Einzelhandelsnutzung zu berücksichtigen.
- Die Vereinbarkeit mit den Belangen des Naturschutzes wird durch eine Umweltprüfung nachgewiesen. Nach § 1a BauGB sind der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen; die als Folge der Planung entstehenden Eingriffe sind zu bilanzieren und auszugleichen.
Die derzeit innerhalb des LSG liegende Teilfläche ist aus dem Schutzgebiet auszugliedern. Die Vereinbarkeit mit den Schutzziele der nahegelegenen Natura 2000-Gebiete wird nachgewiesen. Die Vollzugsfähigkeit der Planung ist durch den Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne § 44 BNatSchG sicherzustellen.
- Die Belange des überörtlichen Verkehrs sind durch normgerechten Ausbau des Anschlusses an die B 111 zu berücksichtigen; die Leistungsfähigkeit des Anschlusses an die B 111 wurde für eine Variante des Knotenausbaus gutachterlich nachgewiesen (INROS LACKNER, Rostock 2/2015). Der Knoten selbst liegt entsprechend der Forderung des zuständigen Straßenbauamts als Baulasträger außerhalb des Geltungsbereichs; die Festlegungen zu Art und Modalitäten des Knotenausbaus werden vertraglich geregelt.
- Die Belange des Hochwasserschutzes sind angesichts der Überflutungsgefahr des Standorts mit einem Bemessungshochwasser von 2.10 m NHN durch entsprechende Maßnahmen je nach dem Sicherheitserfordernis der jeweiligen Nutzung zu berücksichtigen (z.B. Anhebung der Gebäudestandorte über BHW im Sinne des Objektschutzes).

Erhebliche Nutzungskonflikte v.a. durch Lärmemissionen sind auszuschließen. Die Auswirkungen des innerhalb des Plangebiets entstehenden Gewerbe- bzw. Freizeitlärms (touristische Erlebniswelt) sowie des Gewerbelärms auf den Wohnmobilplatz (Erholungssondergebiet nach § 10 BauNVO) sowie die angrenzenden Nutzungen nördlich der B 111 sind zu untersuchen und die Einhaltung der einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte nachzuweisen und abzusichern. Ebenso sind die Auswirkungen des Verkehrslärm der B 111 (mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge DTV von rund 11.000 Kfz/24h) auf den Wohnmobilplatz als Schutzbedürftige Nutzung zu untersuchen sowie evtl. erforderliche Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Ostseebad Zinnowitz
November 2017