

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz  
über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 32  
für das „Wohngebiet an der Schubertstraße“  
auf dem Gelände der ehemaligen Tischlerei**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 umfasst im Wesentlichen die Grundstücksflächen einer ehemaligen Tischlerei einschließlich der Lagerflächen westlich der Schubertstraße.

Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch vorhandene Wohnbebauung, im Osten durch die Schubertstraße und im Westen durch Grünflächen und einen in Richtung Möskenweg abfallenden Hang begrenzt.

Es umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	9
Flurstücke	107/2 und 121/7
Gesamtfläche	rd. 2.388 m <sup>2</sup>

**1.**

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat in der öffentlichen Sitzung am 10.07.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 für das „Wohngebiet an der Schubertstraße“ auf dem Gelände der ehemaligen Tischlerei mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung in der Fassung von 06-2012 gebilligt.

**2.**

Der von der Gemeindevertretung Zinnowitz in der öffentlichen Sitzung am 10.07.2012 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 für das „Wohngebiet an der Schubertstraße“ auf dem Gelände der ehemaligen Tischlerei von 06-2012 mit

- Planzeichnung (Teil A),
- Text (Teil B),
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

In der Begründung werden die Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Die Gemeinde Zinnowitz möchte mit Erstellung der Satzung an einem innerörtlichen Standort Flächen zur Deckung des gemeindlichen Wohnbedarfs bereitstellen.

Das Plangebiet soll als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO entwickelt werden.

Aufgrund der örtlichen Bedingungen (Grundstücksgröße und -zuschnitt, Sicherheitsabstand zum Hang) sowie notwendiger Flächen zur rückwärtigen Erschließung und Umfahrt wird die Bildung von bis zu 4 Parzellen möglich.

Zugelassen werden Wohngebäude in maximal zweigeschossiger Bauweise.

Durch weitergehende Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Firsthöhe wird sichergestellt, dass sich die geplanten Vorhaben in die in der Schubertstraße vorhandene Bebauungsstruktur einfügen.

Die Errichtung von Ferienwohnungen wird ausgeschlossen.

Die Gesamtkapazität wird bei maximal 8 Wohneinheiten liegen.

Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.

Der Umweltbericht enthält die Darlegung der nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass bei den Schutzgütern Flora und Fauna, Boden und Grundwasser Befindlichkeiten gegeben sind, die bei Realisierung der Planungen zu Beeinträchtigungen führen können.

Gesetzlich geschützte Biotope werden durch das Bauvorhaben nicht berührt.

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

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Kompensationsermittlung für die Biotopverluste hat ergeben, dass durch die geplanten Bauungen und damit einhergehenden Versiegelungen Eingriffe in einer Größenordnung von 1.986 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) zu erwarten sind, die eine entsprechende Kompensation erforderlich machen. Im Plangeltungsbereich ist der Ausgleich nur in Form von Einzelbaumpflanzungen möglich, die einen Kompensations-umfang von 131 KFÄ erbringen und damit nur 7% des Gesamtbedarfs decken. Es verbleibt ein Kompensationserfordernis von 1.855 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten), das durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches erbracht werden muss. Die konkreten Maßnahmen und Standorte zur Umsetzung des Ersatzerfordernisses bedürfen noch einer Klärung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Gemeinde.



- Artenschutz

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde auf der Basis von aktuellen Bestandserhebungen im Plangebiet ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Einen besonderen Schwerpunkt bildeten die Untersuchungen zu möglichen Vorkommen von Nist- und Brutplätzen sowie Quartieren für Fledermäuse und Vögel in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden. In einem Gebäude wurde lediglich ein Nistplatz für einen Nischenbrüter (Sperling, Rotschwanz) vorgefunden.

Um einen funktionalen Ersatz des Nistplatzes im Wirkungsbereich des Vorhabens zu garantieren, sieht das Gutachten einen Ersatz in Form eines Nischenbrüterkastens im Geltungsbereich des Plangebietes nach Maßgabe des Fachgutachters vor. Damit kann den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll begegnet werden. Der Nischenbrüterkasten wurde von dem Erschließungsträger bereits angebracht, so dass eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung in Verbindung mit dem Abriss des Gebäudes nicht mehr erforderlich wurde.

- Hydrogeologisches Kurzugutachten

Das Plangebiet befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz (1974) und in der Neuberechneten, aber noch nicht rechtskräftigen, Trinkwasserschutzzone III.

Anhand eines Hydrogeologischen Kurzugutachtens konnte festgestellt werden, dass durch die Planvorhaben mit keinen Beeinträchtigungen des Grundwasserleiters zu rechnen ist.

Dies stellt die Grundlage für die Erteilung der von der unteren Wasserbehörde bereits in Aussicht gestellten Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot in der Trinkwasserschutzzone II dar.

- sowie folgenden nach Einschätzung der Gemeinde Zinnowitz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen

- Landesplanerische Stellungnahmen vom 15.01.2010 und 13.12.2011

Eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den regionalplanerischen Zielen wird bestätigt.

- des Landkreises Vorpommern - Greifswald

- Sachbereich Bauleitplanung vom 06.01.2010 mit Hinweisen zu planungsrechtlichen Belangen, die in die Planung einzustellen sind;

- Untere Wasserbehörde vom 06.01.2010 zu den Auflagen für eine Erteilung der Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot in der Trinkwasserschutzzone II;

- Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde vom 18.12.2009 zum Umweltbericht, Artenschutz, Gehölzschutz und zu den Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot;
- Untere Denkmalschutzbehörde vom 04.01.2010 und des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege- vom 14.09.2011 zu den Belangen der Denkmalpflege  
Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.
- Gesundheitsamt vom 04.01.2010 mit Hinweisen zum Trinkwasserschutz und zur Trinkwasserversorgung;
- Sachbereich Verkehrslenkung vom 22.12.2009;
- Umweltamt, Untere Abfallbehörde vom 22.12.2009 zu den allgemeingültigen abfallrechtlichen Belangen

und

- Checkliste zum Scoping
- Aktennotiz des Scoping - Termines vom 15.12.2011

liegen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**vom 30.07.2012 bis zum 31.08.2012**

im Bauamt des Amtes „Usedom Nord“ in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 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 und

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 32 unberücksichtigt bleiben.

Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

4.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

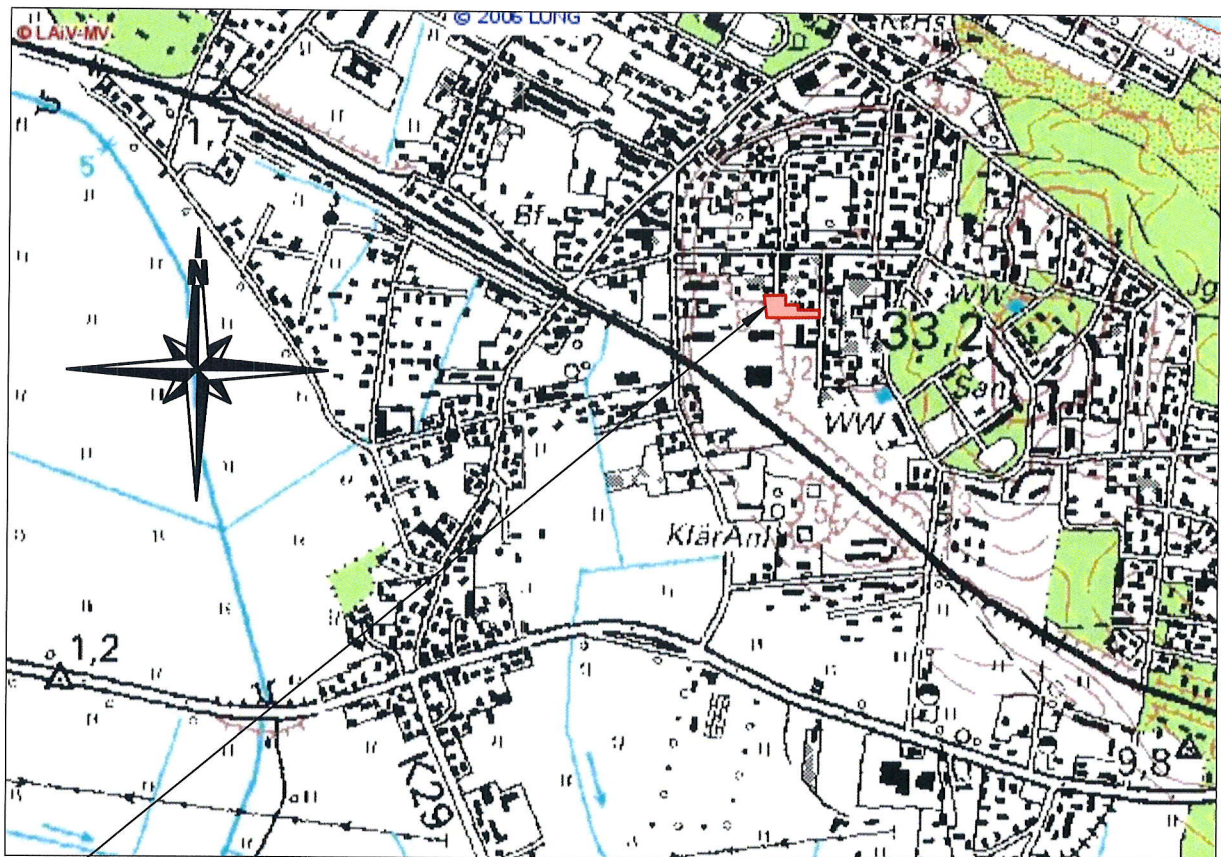
Ostseebad Zinnowitz, den 16.07.2012

  
U. Wulff  
Bürgermeister





**Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 32  
für das „Wohngebiet an der Schubertstraße“  
auf dem Gelände der ehemaligen Tischlerei**



Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 32 für das „Wohngebiet an der Schubertstraße“

**ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000**

Die Bekanntmachung erfolgte am 16.07.2012 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 16.07.2012

*IA B. Koch*

