

# BEGRÜNDUNG

## 1. ÄNDERUNG

### DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ



#### **VORENTWURF VON 12-2015**

für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

# INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL 1 Begründung der Planänderungen

	Seite
<b>1.0 Anlass zur Aufstellung der 1. Änderung und Geltungsbereich</b>	<b>4 - 5</b>
<b>2.0 Rechtliche Grundlagen</b>	<b>5 - 6</b>
<b>3.0 Übergeordnete Planungen</b>	<b>6 - 9</b>
<b>4.0 Städtebauliche Entwicklungsziele</b>	<b>10 - 48</b>
<b>4.1 Planänderung 1</b> Wohnbauflächen, Ferienhausgebiet und Waldflächen südlich Dr. Wachsmann-Straße , nördlich Sankt - Marien - Weg, östlich St. Otto - Heim und westlich des Kiefernweges	<b>10 - 12</b>
<b>4.2 Planänderung 2</b> Grundschulgelände zwischen Dannweg und Dünenstraße, südlich Dannweg Parkplatz und ehemaliges Kulturhaus	<b>13 - 16</b>
<b>4.3 Planänderung 3</b> Wohnbauflächen und Maßnahmenflächen für den Naturschutz nördlich der Bahn, zwischen Möskenweg im Westen und dem Wasserwerk an der Peenestraße im Osten	<b>17 - 19</b>
<b>4.4 Planänderung 4</b> Sondergebiet Fremdenverkehr zwischen Frankstraße und Hohe Straße (ehem. Steinfurtheim)	<b>20 - 23</b>
<b>4.5 Planänderung 5</b> Sondergebiete, Kleingärten, Maßnahmenflächen Naturschutz und Waldflächen südlich Heimweg, nördlich Bahnstrecke, östlich Peenestraße und westlich Wohnbaufläche an der Kneippstraße	<b>24 - 26</b>
<b>4.6 Planänderung 6</b> Gemischte Bauflächen östlich Möskenweg südlich der Bahnstrecke und nördlich Gnitzer Weg	<b>27 - 28</b>
<b>4.7 Planänderung 7</b> Sondergebiete, gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, öffentlicher Parkplatz und Grünflächen südlich der Bahnstrecke, nördlich B 111, östlich Alter Strandstraße und westlich Möskenweg	<b>29 - 32</b>
<b>4.8 Planänderung 8</b> Wohnbauflächen, Sondergebiet und öffentlicher Parkplatz nördlich der B 111, südlich der Bebauung am Gnitzer Weg, östlich Möskenweg bis östlich Peenestraße	<b>33 - 35</b>

	<b>Seite</b>
<b>4.9 Planänderung 9</b> Sondergebiete, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft südlich der B 111 und westlich der Hafenstraße einschl. Hafengebiet	<b>36 - 39</b>
<b>4.10 Planänderung 10</b> Grünflächen zur Lagerung und Kompostierung und Flächen für die Landwirtschaft südlich der B 111 und des Betriebsgeländes einer Galabaufirma	<b>40 - 41</b>
<b>4.11 Planänderung 11</b> Sondergebiete, gemischte Bauflächen und Grünflächen südlich der B 111, westlich begrenzt durch die gemischten Bauflächen am Neuendorfer Weg und östlich durch das Sondergebiet Galabau	<b>42 - 45</b>
<b>4.12 Planänderung 12</b> Wohnbauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft und für Wald auf der Südwestseite des Trassenheider Weges	<b>46 - 48</b>
<b>5.0 Kapazitätsbilanzierung</b>	<b>49 - 55</b>
<b>5.1 Wohnbauflächen/Wohngebiete</b>	<b>49 - 53</b>
<b>5.2 Sonderbauflächen/Sondergebiete</b>	<b>54 - 55</b>
<b>6.0 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	<b>56 - 59</b>
<b>7.0 Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>60</b>

## **ANLAGEN**

- Tabellarische Auflistung der Kapazitäten der Wohnbauflächen und Sondergebiete
- verkleinerter Auszug aus der Planzeichnung mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche der verbindlichen Bauleitpläne

## **TEIL 2 UMWELTBERICHT** **(Ergänzung im Rahmen der Erstellung der Entwurfsfassung)**

## 1.0 Anlass zur Aufstellung der 1. Änderung und Geltungsbereich

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Neufassung von 03-2004.

Bereits am 17.05.2005 hat die Gemeindevertretung Zinnowitz den Beschluss zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz gefasst, da eine Vielzahl von Anträgen auf Neuausweisung von Bauflächen insbesondere für Wohn- und Ferienhausgebiete und für großflächigen Einzelhandel vorlagen, die einer komplexen Betrachtung im Rahmen der gesamtgemeindlichen Entwicklung bedurften.

Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfes konnte festgestellt werden, dass ein Planerfordernis nicht für alle Flächen des Gemeindegebietes besteht, sondern nur für Teilbereiche Darstellungen ersetzt oder modifiziert werden müssen.

Daher soll das Aufstellungsverfahren nicht im Rahmen einer Neuaufstellung sondern einer 1. Änderung fortgeführt werden.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz dringend erforderliche Anpassungen an die aktuelle gemeindliche Entwicklung vornehmen. Hierzu werden 12 Änderungsbereiche ausgewiesen. Zu den Schwerpunkten zählen:

- Rücknahme von großflächigen Ausweisungen für Bauflächen unter Berücksichtigung städtebaulicher, naturschutzrechtlicher, immissionsschutzrechtlicher und wasserrechtlicher Belange (Planänderungen 3, 5 und 12)
- Modifizierung von Bauflächenausweisungen entsprechend den aktuellen Bedürfnissen der Gemeinde (Planänderungen 2, 4 und 6)  
Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen die Bauflächen beidseitig der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 111. Die noch großflächig vorhandenen Entwicklungsflächen sollen für eine städtebaulich geordnete Bebauung vorbereitet werden, die der Vervollkommnung der gemeindlichen Infrastruktur dient und zur repräsentativen Aufwertung des Ortsbildes beiträgt. (Planänderungen 7, 8, 9 und 11)
- Lösung bestehender planerischer Konflikte für vorhandene Bauflächen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit geltenden Rechtsvorschriften (Waldgesetz, Naturschutzgesetze, Wassergesetz etc.) (Planänderungen 1 und 10)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das gesamte Gemeindegebiet, da Aktualisierungen u. a. hinsichtlich des städtebaulich maßgeblichen Gebäudebestandes sowie der Abgrenzung der Gewässerschutzstreifen, des Landschaftsschutzgebietes, der FFH- Gebiete und der Trinkwasserschutzzonen notwendig sind.

Die Geltungsbereiche der 12 Planänderungen sind jeweils mit fortlaufender Nummerierung und einer lila Abgrenzungslinie gekennzeichnet.

### **Begründung - Teil 1**

Gemäß § 2a 1. des Baugesetzbuches ist der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planänderung darzulegen.

Der Vorentwurf enthält eine Begründung in Kurzfassung, die im weiteren Verfahren in Auswertung und Abwägung der eingehenden Stellungnahmen fortgeschrieben wird.

### **Begründung - Teil 2**

Entsprechend dem Baugesetzbuch ist der Flächennutzungsplanänderung eine Begründung mit den Angaben nach § 2a Baugesetzbuch (Umweltbericht) beizufügen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Für die einzelnen Planänderungen werden im Rahmen der in das Flächennutzungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Biologische Vielfalt untersucht und bewertet.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten **Teil 2** der Begründung.

Um den Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch festlegen zu können wird mit den Vorentwurfsunterlagen eine Checkliste mit Vorschlag zu den schutzgutbezogenen Untersuchungsrahmen und -tiefen beigefügt.

Gemäß § 11 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) sind Landschaftspläne aufzustellen, „sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 BNatSchG erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.“

Da es sich hier lediglich um eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes handelt und Flächen für Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG nicht betroffen sind, kann von einem Landschaftsplan abgesehen werden. Durch die Planungen sind keine nachhaltigen und großräumigen Landschaftsveränderungen vorgesehen sowie Funktionen betroffen, die zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Landschaftsbildes bedeutsam sind.

## **2.0 Rechtliche Grundlagen**

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Flächennutzungsplanänderung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP-LVO M-V) vom 30.05.2005 ((GVOBl. M-V S. 503,613)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnatur-schutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 )
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344)

### 3.0 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraum-entwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 24.06.2005 (GS MV Nr. 230, S. 308 ff.) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz fungiert als Grundzentrum und ist dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet.  
*„Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.“*  
(Punkt 3.2.4 (2) RREP VP)

Die Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planung Beachtung:

*„Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.*

*Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)*

*Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.“*

(Pkt. 4.1 (3) und (7) LEP M-V)

*„Mit der Nachnutzung von Konversionsflächen sind die Gemeinden und insbesondere innerstädtischen Bereiche zu stärken und aufzuwerten.“*  
(Pkt. 4.1 (4) LEP M-V)

Der Schwerpunkt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt auf der Modifizierung und Nachnutzung vorhandener Baugebiete, der Erschließung von Standortreserven innerhalb des Ostseebades und der Rücknahme von großflächigen konfliktbeladenen Entwicklungsflächen.

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz liegt gemäß Punkt 3.1.3(3) RREP VP in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen. (Punkt 3.1.3 (10) RREP VP).

*„In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.“*

*„Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln.“*  
(Auszüge Punkte 3.1.3 (4) und (8) RREP VP)

Beherbergungskapazitäten sind im Gemeindegebiet in ausreichendem Umfang und den verschiedensten Bedürfnissen entsprechend vorhanden. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher durch entsprechende Ausweisung das Hauptaugenmerk auf die Stärkung vorhandener Ferienhausgebiete und Gebiete für den Fremdenverkehr gelegt. (Planänderungen 1, 4, 5, 7 und 8)

Als Entwicklungsfläche verbleibt lediglich das bereits im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Ferienhausgebiet westlich der Hafenstraße. (Planänderung 9)

Zusätzlich wird das bisher im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Fremdenverkehr ausgewiesene weiträumige Areal südlich des Heimweges und östlich der Peenestraße zurückgenommen.  
(Planänderung 5)

- Teile des Gemeindegebietes liegen innerhalb von Vorbehaltsgeländen für Naturschutz und Landschaftspflege.

Es handelt sich hierbei um große und zusammenhängende Räume mit herausragender und besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in der Planung umfassend gewürdigt. Mit Ausnahme des Planänderungsgebietes 12, für das die Wohnbauflächenausweisung zurückgenommen werden soll, befinden sich die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindenden Änderungsbereiche nicht in Vorbehaltsgeländen für Naturschutz und Landschaftspflege.

- Die Planänderungsgebiete berühren keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes.

- Die Planänderungsgebiete 1, 7, 9, 10, 11 und 12 berühren die Schutzgebietsausweisungen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Dieses macht die Beantragung einer Ausnahme vom Bauverbot bzw. die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.
- Das Kataster der Landes M-V weist für die Planänderungsgebiete 11 und 12 gesetzlich geschützte Biotope aus. Es handelt sich hierbei um naturnahe Feldhecken bzw. Feldgehölze. Mit der Rücknahme der Ausweisung von Wohnbauflächen im Planänderungsgebiet 12 wird dem gesetzlichen Biotopschutz Rechnung getragen und der Erhalt der Feldhecke gesichert. Das naturnahe Feldgehölz in dem Planänderungsgebiet 11 wird durch die ergänzende Ausweisung einer Grünfläche im Bestand aufgewertet bzw. in den Grünzug in Richtung der Bundesstraße 111 sowie in den von Grünlandflächen gekennzeichneten Naturraum am Achterwasser eingebunden.
- Mit der Ausweisung von Maßnahmenflächen in den Planänderungsgebieten 3 und 5 wird auf potentiellen Standorten mit Magerrasenvegetationen die Entwicklung dieser naturschutzfachlich bedeutsamen Biotope ermöglicht und gesichert. Durch eine kontinuierliche Mahd der Vegetationen und die Entfernung sich bereits entwickelter Gehölzinitiale wird den landschaftspflegerischen Erfordernissen Rechnung getragen. In dem Planänderungsgebiet 5 sind in Richtung der Waldfläche ein natürlicher Gehölzsaum zu entwickeln und ein naturnaher Übergang zu den Magerrasenvegetationen zu schaffen. Zusätzlich sind Habitate für besonders geschützte Tierarten, wie Zauneidechsen, herzustellen.
- Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, ist auf Grundlage der in den Planänderungsgebieten vorgefundenen Habitatstrukturen eine allgemeine Potentialabschätzung zu dem Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten vorzunehmen. Im Ergebnis dieser Bestandssituation ist festzustellen, ob durch die Planinhalte die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden bzw. die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG, z.B. durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen, gegeben sind.
- Für die einzelnen Planänderungsgebiete wird im Umweltbericht eine Darstellung der Bestandssituation und der besonderen Befindlichkeiten aufgrund naturschutzrechtlicher, forstrechtlicher und wasserrechtlicher Erfordernisse sowie der Auswirkungen der Plangebietsausweisungen auf die Schutzgüter Mensch, Flora/ Fauna, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Biologische Vielfalt vorgenommen.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten zur Trinkwasserversorgung  
*In Vorranggebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen. (Z)“ (Punkt 5.5.1 (1) RREP VP)*



*„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen. (Z)“*

(Punkt 5.5.1 (2) RREP VP)

Unter Beachtung der Belange des Trinkwasserschutzes werden 2 in der Trinkwasserschutzzone II gelegene ausgedehnte Entwicklungsflächen (Planänderungen 3 und 5) zurückgenommen.

Für die anderen in der Trinkwasserschutzzone II vorhandenen Baugebiete wird lediglich eine Bestandüberplanung bzw. eine Modifizierung der Nutzungsarten vorgenommen.

Eine Ausnahme bildet die in der Planänderung 8 östlich der Peenestraße neu ausgewiesene Wohnbaufläche. Die Genehmigungsfähigkeit ergibt sich aus den im Verfahren eingehenden Stellungnahmen der zuständigen Behörden.

- Die südlichen und westlichen Gemeindegebietsflächen liegen gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern innerhalb des Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.

Damit befinden sich mit Ausnahme der Planänderungsgebiete 2, 4 und 5 alle Plangebietsflächen der 1. Änderung innerhalb des Vorbehaltsgebietes Küstenschutz.

In der EU- Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL, 2009) wurden Überflutungsflächen ausgewiesen, die auch die Gemeindegebietsflächen betreffen. Die Flächen entsprechen teilweise den Planänderungsgebieten, die dem Vorbehaltsgebiet Küstenschutz zugeordnet werden.

Die Erfordernisse des Küsten- und Hochwasserschutzes sind im Zuge neuer Bauflächenausweisungen (Planänderungsgebiete 7, 8, 9 und 11) zu berücksichtigen. Die Bestandsüberplanungen sowie die Rücknahme von Bauflächenausweisungen stehend den Belangen des Küstenschutzes nicht entgegen.

- Das Gemeindegebiet befindet sich außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

## 4.0 Städtebauliche Entwicklungsziele

### 4.1 Planänderung 1

Bisherige Nutzungsarten: Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald gemäß § 5 (2) 9 a) b) BauGB

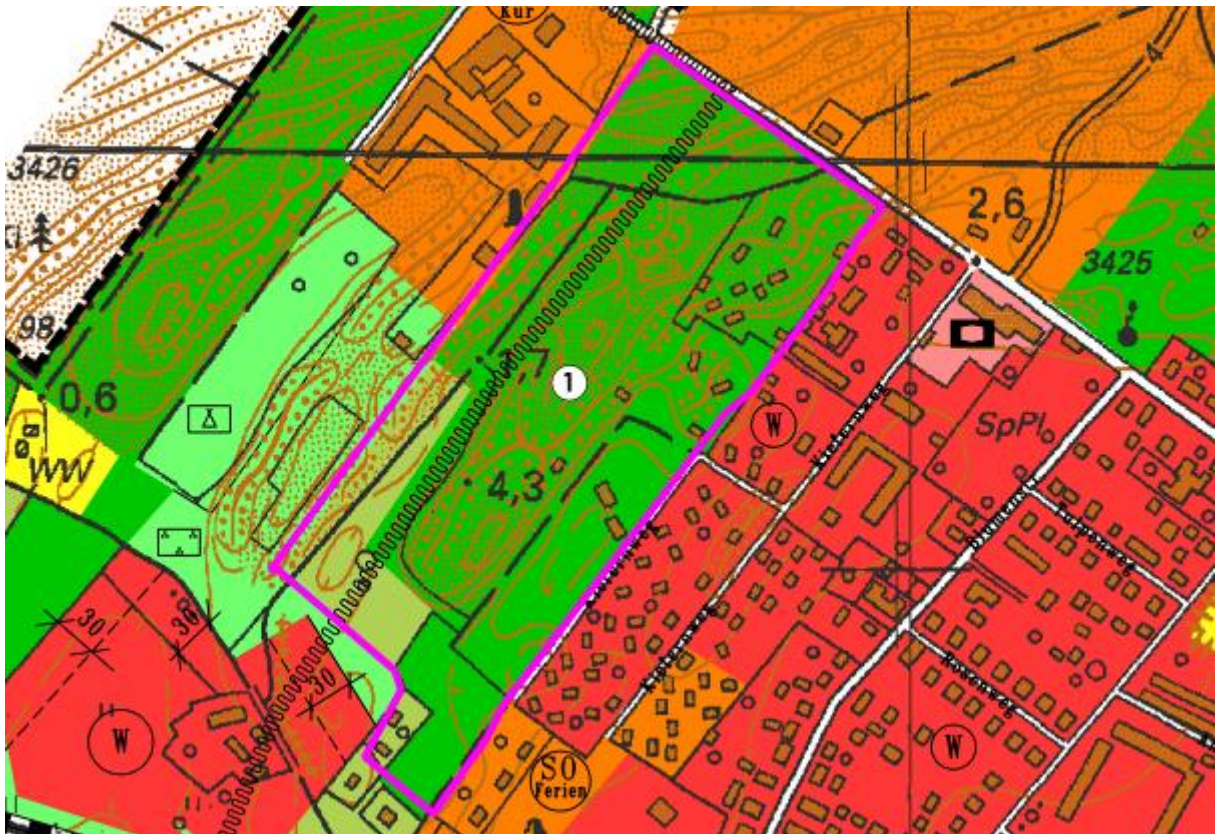
Lage: südlich Dr. Wachsmann-Straße  
nördlich Sankt - Marien - Weg  
östlich St. Otto - Heim  
westlich des Kiefernweges

Grundstücke: Gemarkung Zinnowitz  
Flur 12  
Flurstücke 14/8, 14/9, 14/13, 30/1, 31/3 - 31/5,  
32/1 - 32/3, 33/1, 33/2, 34/1, 34/2, 35/2  
- 35/4 und 35/7 -35/9

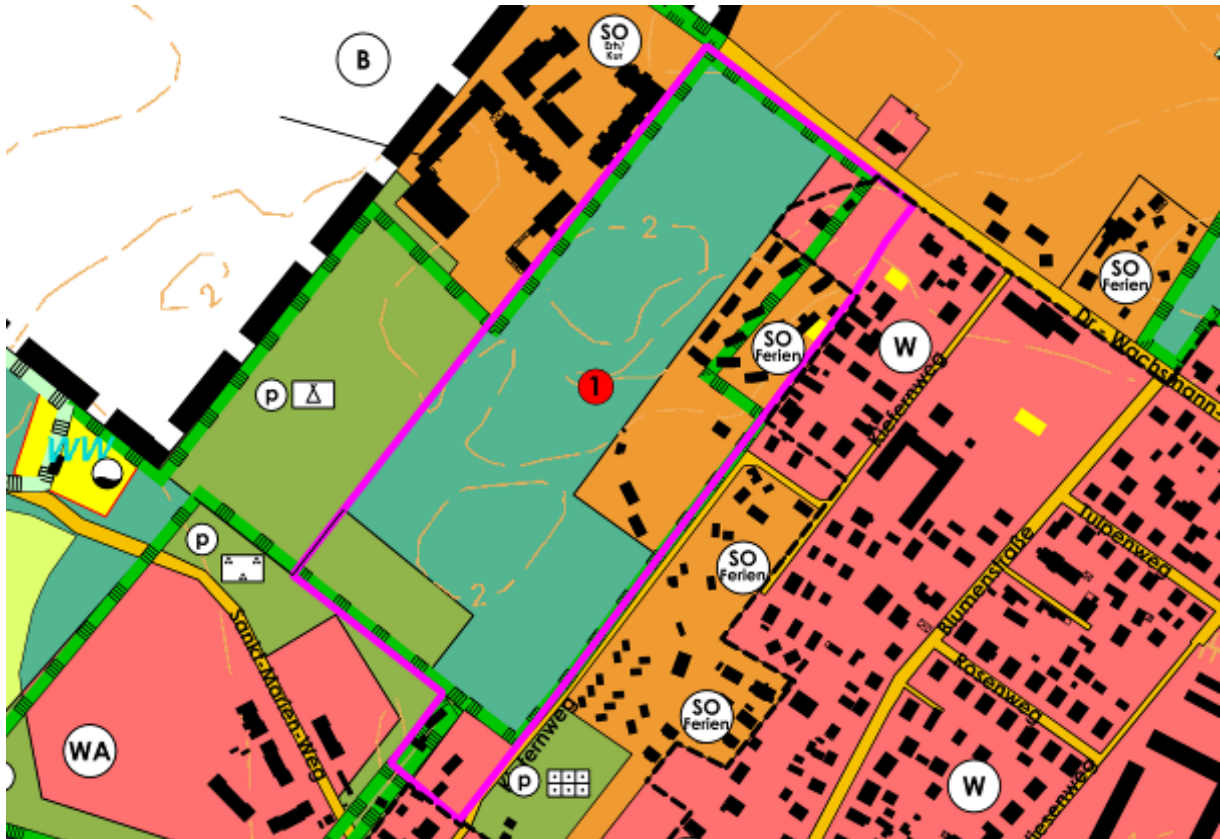
Fläche: rd. 8,4 ha

Geplante Nutzungsarten: - Wohnbaufläche gemäß § 1(1) 1 BauNVO 0,7 ha  
- Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO 1,6 ha  
- Waldfläche gemäß § 5 (2) 9 b) BauGB 5,5 ha  
- Grünfläche gemäß § 5 (2) 5 BauGB 0,6 ha

Kapazitäten: Bestandsüberplanung



Darstellung lt. FNP



Darstellung lt. 1. Änderung FNP

Begründung der Nutzungsartänderungen:

Die Planänderung 1 wird aufgenommen, um einen bestehenden Konflikt im Hinblick auf die in den Waldflächen vorhandene Bestandsbebauung einer Lösung zuzuführen.

- In den Waldflächen befindet sich Gebäudebestand. Unmittelbar an der Dr.- Wachsmann-Str. befindet sich vornehmlich Wohnnutzung. Der rückwärtige Bereich besteht aus Ferienhausbebauung. Im Bereich des Sankt - Marien- Weges befinden sich nördlich der vorhandenen Wohnbebauung in den Waldflächen durch Nebengebäude genutzte Hofflächen.

Lt. Waldgesetz MV ist in Waldflächen Bebauung zum Zwecke des ständigen Aufenthaltes von Menschen unzulässig.

Am 30.10.2014 und 07.12.2015 fand mit dem Forstamt Neu Pudagla eine Erörterung der Problematik statt.

Die Forstbehörde würde einer Waldumwandlung der bebauten Bereiche zustimmen. Voraussetzung wäre, dass für diese Bereiche ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die Kosten der Bauleitplanung und der Waldumwandlung sind durch die betroffenen Grundstückseigentümer anteilig zu tragen.

Die Umwandlung erfolgt nur für die bebauten Bereiche, d. h. Modernisierungen und zusätzliche Bebauungen sind nur durch Verdichtung möglich. Ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die umgebenden Waldflächen ist unzulässig.

Die bebauten Bereiche südlich der Dr.- Wachsmannstraße werden als Wohnbauflächen bzw. als das Ferienhausgebiet ausgewiesen. Im Bereich des Sankt - Marien- Weges werden die nördlich der vorhandenen Wohnbebauung bereits durch Nebengebäude genutzten Hofflächen in die Wohnbauflächenausweisung einbezogen.

- Die im südwestlichen Bereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene L-förmige Fläche stellt sich zwischenzeitlich im nördlichen Teil als Waldfläche dar. Angrenzend an die Wohnbebauung erfolgt die Nutzung als private Grünfläche.  
Die Darstellungen werden entsprechend angepasst.
- Städtebauliche Einordnung:  
Die Flächen grenzen unmittelbar an die Bebauung des Kiefernweges an, so dass sich eine Erweiterung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges ergeben würde.
- Naturschutzrechtliche Befindlichkeiten:  
Die Planänderungsflächen liegen größtenteils im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH- Gebiet „Dünengebiet Trassenheide“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1849-301. Die Schutzgebietsausweisung hat zum Ziel, die naturnahen Biotope der Küstendünen zu sichern. Das Schutzgebiet befindet sich außerhalb des Wirkungsbereiches der Planänderung, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes, d.h. der Lebensraumtypen der Dünen, nicht betroffen sind. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung wird nicht als erforderlich erachtet.

In den nördlichen Bereich des Planänderungsgebietes reicht ein Geotop mit der Bezeichnung „Küstendüne Peenemünder Forst“ (G2\_226). Es handelt sich hierbei um ein Geotop mit der Kategorie schützenswert. Es unterliegt nicht dem gesetzlichen Schutz. Das Geotop weist bereits starke Beeinträchtigungen durch bestehende Nutzungen, Überbauungen und Veränderungen der natürlichen Bodenhorizontierung auf.

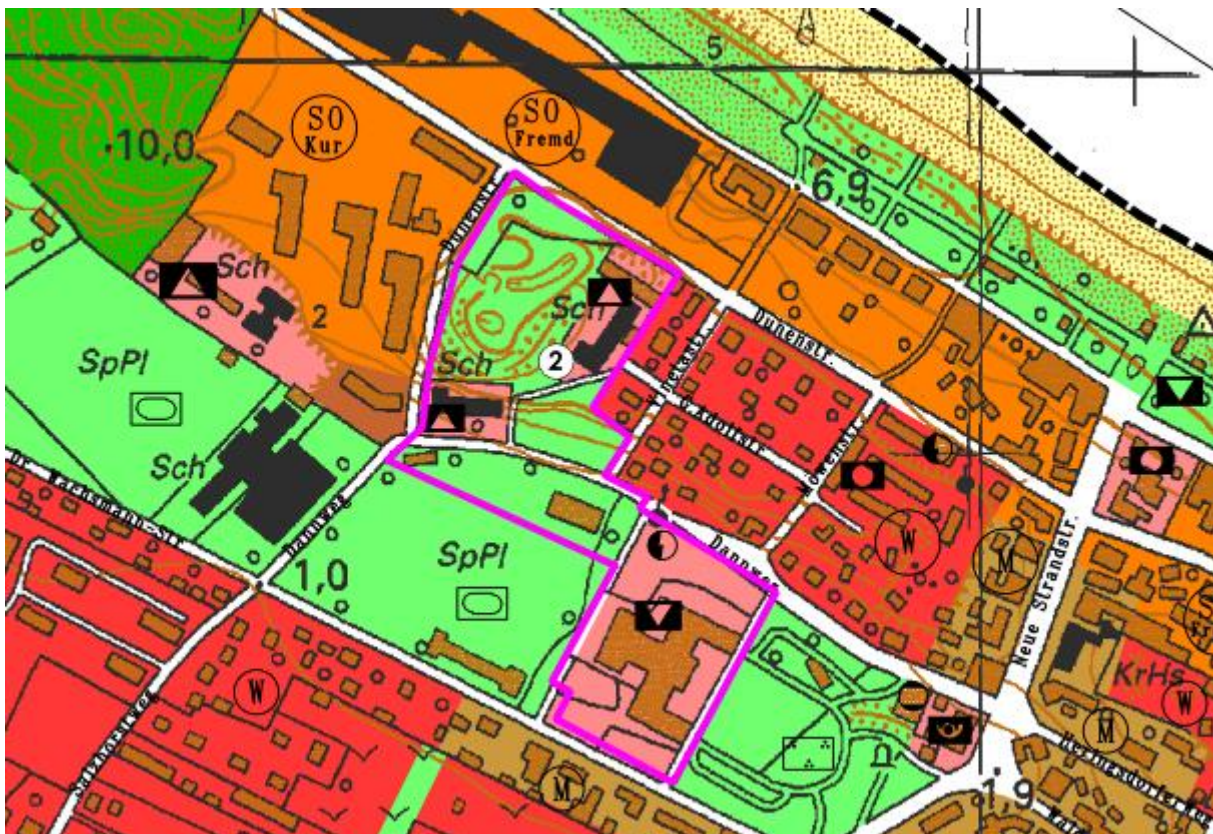
## 4.2 Planänderung 2

- Bisherige Nutzungsarten:
- Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule und für kulturelle Zwecke gemäß § 5 (2) 2 BauGB
  - Grünflächen gemäß § 5 (2) 5 BauGB
  - Flächen für Wald gemäß § 5 (2) 9 b) BauGB

Lage: Grundschulgelände zwischen Dannweg und Dünenstraße, südlich Dannweg Parkplatz und ehemaliges Kulturhaus

Grundstücke:	Gemarkung	Zinnowitz
	Flur	7
	Flurstücke	3/6, 3/15, 3/16, 3/17, 3/24, 3/25, 35, 36 teilweise, und 37/18 teilweise
	Flur	8
	Flurstücke	1/5 und 1/6

Fläche: rd. 4,4 ha



Darstellung lt. FNP



Darstellung lt. 1. Änderung FNP

- Geplante Nutzungsarten:
- Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1 BauNVO 0,1 ha
  - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1,1 ha
  - Sondergebiet touristisches Wohnen gemäß § 11 (2) BauNVO 1,7 ha
  - Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung - Schule gemäß § 5 (2) 2 BauGB 1,1 ha
  - Flächen für den ruhenden Verkehr gemäß § 5 (2) 3 BauGB mit Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz 0,5 ha

- Kapazitäten:
- 43 Dauerwohnungen und 43 Ferienwohnungen im vB- Plangebiet Nr. 4 „Wohnanlage im ehemaligen Kulturhaus“
  - 50 Wohneinheiten im unbeplanten Bereich
  - rd. 150 öffentliche Parkplätze

Begründung der Nutzungsartänderungen:

Die Planänderung 2 dient der Anpassung der Arten der baulichen Nutzung innerörtlicher Standorte an die aktuellen gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen.

- Der Schulstandort am Dünenweg wurde aufgegeben und das Schulgebäude am Dannweg umfassend saniert sowie die Außenanlagen anspruchsvoll neu gestaltet.  
Ein nördlicher Anbau an das Schulgebäude ist für die Nutzung als Hort geplant.

Entsprechend des aktuellen Flächenbedarfs erfolgt die Aktualisierung in der Planzeichnung mit Darstellung als Gemeinbedarfsfläche.

- Angrenzend an die Vinetastraße wird gemäß der Bestandssituation die Ausweisung als Wohnbaufläche fortgeführt.
- Die sich nördlich der Grundschule anschließenden gemeindeeigenen Flächen sind derzeit ungenutzt.  
Die Gemeindevertretung sieht für die künftige Nutzung die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vor. Aufgrund der städtebaulichen Ausgangssituation werden rd. 50 Wohneinheiten in die Bilanzierung eingestellt. Für die auf dem Grundstück vorhandenen Waldflächen hat die Forstbehörde die Bereitschaft zur Waldumwandlung avisiert.
- Die Gemeinde unternimmt Anstrengungen die Parkplatzsituation im zentrums- und strandnahen Bereich zu entschärfen. Hierzu wird derzeit auf den Flächen zwischen Sportplatz und Dannweg ein öffentlicher Parkplatz mit einer Kapazität von rd. 150 Plätzen errichtet.
- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat seit vielen Jahren umfangreiche Bemühungen (Ausschreibungen, Architektenwettbewerbe) unternommen, um das ungenutzte Gebäudeensemble des ehemaligen Kulturhauses der IG Wismut einer langfristig tragfähigen Nachnutzung zuzuführen und in erheblichem Umfang Mittel zur Gebäudesicherung bereitgestellt.  
Das Grundstück wurde nunmehr veräußert. Der neue Eigentümer beabsichtigt, das ehemalige Kulturhaus denkmalgerecht zu rekonstruieren und zusätzlich zwei Flügelbauten zu errichten. Es werden maximal 86 Eigentumswohnungen vorgesehen, die als Dauerwohnungen (Haupt- und Zweitwohnsitze) und Ferienwohnungen nutzbar sein sollen.  
Zusätzlich werden Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen für den Bedarf der Wohnanlage, wie ein Wellness- und Fitnessbereich, in den Gebäudemittelteil integriert.  
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnanlage im ehemaligen Kulturhaus“ aufgestellt, der am 20.05.2015 in Kraft getreten ist.  
Derzeit läuft das Baugenehmigungsverfahren. Der Baustart ist für das 2. Halbjahr 2016 geplant.  
Aufgrund der Nutzungsdurchmischung wurde im Flächennutzungsplan die Zuordnung als Sondergebiet vorgenommen.
- Städtebauliche Einordnung:  
Die geplante Neubebauung der stillgelegten Flächen nördlich der Grundschule bewirkt eine wichtige Lückenschließung und Aufwertung im Bereich an der Dünenstraße.  
Gemäß der mit dem Landkreis Vorpommern – Greifswald und der Raumordnung bereits durchgeführten Vorabstimmungen kann die Baureifmachung des Grundstückes über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen.

Mit der Revitalisierung des ehemaligen Kulturhauses wird ein städtebaulicher Missstand abgestellt, die Erhaltung eines bedeutenden Baudenkmals gesichert, eine wesentliche städtebauliche Aufwertung des Ortskerns bewirkt und Wohnraum für verschiedenste individuelle Bedürfnisse bereitgestellt.

- Naturschutzrechtliche Befindlichkeiten:

Die Grünflächen des Planänderungsgebietes nördlich der Schule weisen markante Gehölzbestände auf, die gemäß den Aussagen der zuständigen Forstbehörde als Wald zu definieren ist. Eine Waldumwandlung wird in Aussicht gestellt.

Da es sich um Altbaumbestände handelt, kann das Vorhandensein von Nist- und Brutplätzen besonders geschützter Tierarten bzw. von Sommerquartieren für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtlichen Belange sind in die Planungen einzustellen und bei einem Verlust der Habitate ein entsprechender Ersatz festzulegen. Dieses betrifft insbesondere die Bauflächenausweisung für ein Allgemeines Wohngebiet.

Bei den Gehölzen im Umfeld des ehemaligen Kulturhauses handelt es sich ebenfalls um markante Bäume, die weitgehend in die Gestaltung der Freianlagen aufgenommen wurden. Besonderes Augenmerk ist auf die artenschutzrechtlichen Belange zu legen, da sowohl die Gehölzflächen als auch der Gebäudebestand als Habitate für besonders und streng geschützte Tierarten fungieren. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), kompensatorische Maßnahmen (FCS- Maßnahmen) sowie Maßnahmen der Minderung von Eingriffen kann dem Schutz der Tierpopulationen von Fledermäusen und Vögeln Rechnung getragen werden.

Die Flächen des Planänderungsgebietes befinden sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.



### 4.3 Planänderung 3

Bisherige Nutzungsart: Wohnbaufläche gemäß § 1(1) 1 BauNVO

Lage: nördlich der Bahnstrecke zwischen Möskenweg im Westen und dem Wasserwerk an der Peenestraße im Osten

Grundstücke: Gemarkung Zinnowitz  
Flur 9  
Flurstücke 67/1, 72, 73, 74/2 teilweise, 75 teilweise, 76 teilweise, 77 - 79, 80/1 - 80/4, 80/5 teilweise, 80/6, 104/3, 105/4, 105/5, 121/4 teilweise und 121/5

Fläche: rd. 5,0 ha



Darstellung lt. FNP

Geplante Nutzungsarten: - Wohnbaufläche gemäß § 1(1) 1 BauNVO 1,0 ha  
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Zweckbestimmung Entwicklung von Magerrasenflächen gemäß § 5 (2) 10 BauGB 4,0 ha

Kapazitäten: 8 Wohneinheiten



Darstellung lt. 1. Änderung FNP

Begründung der Nutzungsartänderungen:

Die Planänderung 3 dient der Rücknahme einer großflächigen innerörtlichen Wohnbaufläche.

- Die Grundstücke sind bis auf den nordwestlichen Bereich unbebaut und liegen größtenteils außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung. Die Flächen liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone II. Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke sind immissionsrechtliche Belange zu berücksichtigen. Nach Norden und Osten ist eine Hanglage gegeben, die bei Bebauungen Voruntersuchungen zur Standsicherheit erfordern würden. Die Flächen befinden sich in einem Zustand der Auflassung, so dass sich aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse potentielle Arten einer Magerrasenkultur ausbilden konnten.
- Aufgrund der wasserrechtlichen, immissionsschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Betroffenheiten wird die Ausweisung der Wohnbauflächen auf den Bereich am Mösenweg bis zur hinteren (westlichen) Kante der vorhandenen Bebauung (Tiefe rd. 80 m) reduziert. Die Kapazitäten werden mit rd. 8 Wohneinheiten prognostiziert. Die Wohnbauentwicklungsflächen werden damit um rd. 4,3 ha zurückgenommen. Dies entspricht einer Reduzierung der Kapazitäten um mind. 50 Wohneinheiten.

- Für die übrigen Flächen wird eine Ausweisung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Zweckbestimmung Entwicklung von Magerrasenflächen gemäß § 5 (2) 10 BauGB vorgenommen.

Zur Sicherung und Entwicklung der Magerrasenvegetationen, die sich bei einer fortschreitenden Ausprägung durch eine artenreiche Flora und Fauna auszeichnen, ist dem sich im Zuge der natürlichen Sukzession einstellenden Gehölzaufwuchs entgegenzuwirken.

Diesbezüglich sind kontinuierliche Pflegemaßnahmen (vorrangig Mahd) unter Berücksichtigung des sich entwickelnden Artenpotentials durchzuführen. Eine dauerhafte Sicherung des Magerrasenbestandes ist zu gewährleisten.

Die sich in den Randbereichen des Planänderungsgebietes befindenden Baumbestände sind in die Maßnahmenfläche einzubinden und zu erhalten.

Die Entwicklung der Maßnahmenfläche bietet sich als Kompensationsmaßnahme an.

Die Flächen befinden sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

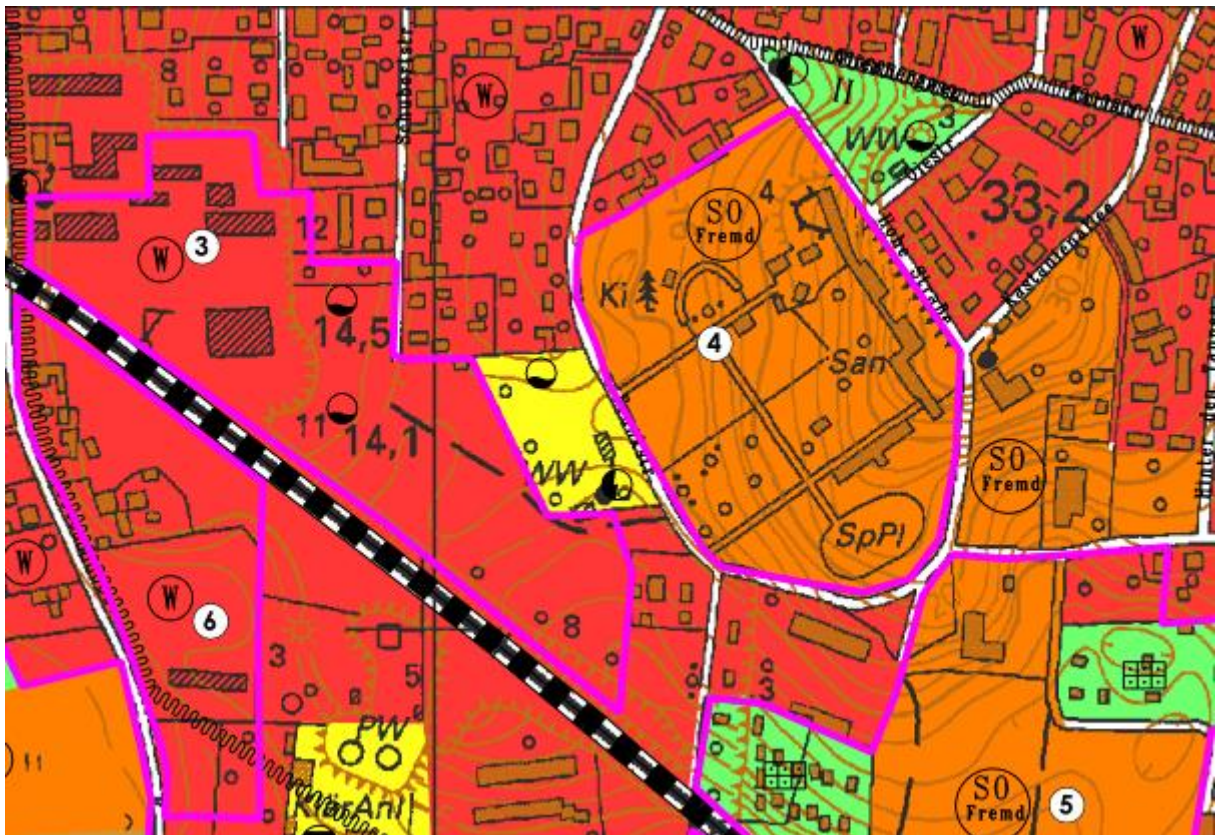
#### 4.4 Planänderung 4

Bisherige Nutzungsart: Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung  
Fremdenverkehr gemäß § 11 (2) BauNVO

Lage: zwischen Frankstraße und Hohe Straße  
(ehem. Steinfurthem)

Grundstücke: Gemarkung Zinnowitz  
Flur 10  
Flurstück 67/5

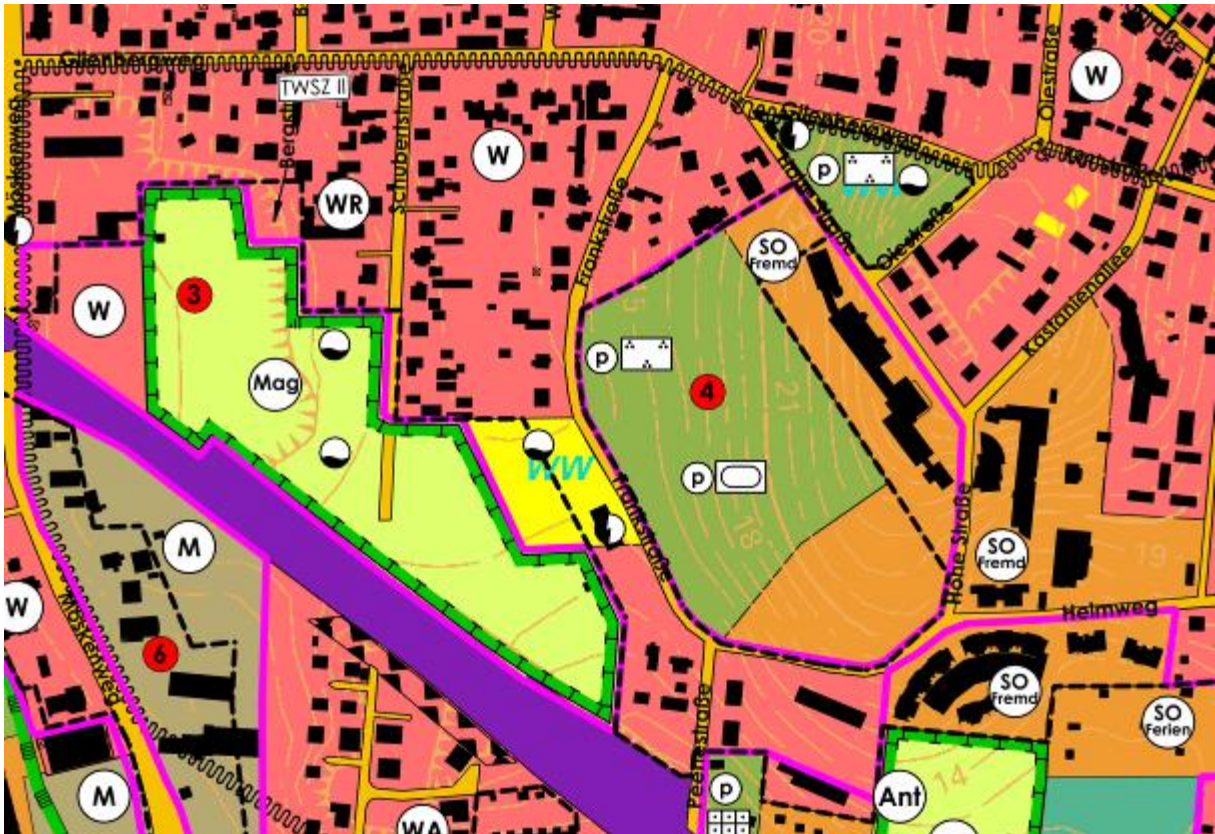
Fläche: rd. 5,5 ha



Darstellung lt. FNP

Geplante Nutzungsarten: - Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung  
Fremdenverkehr gemäß § 11 (2) BauNVO 2,5 ha  
- Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage,  
Sport und Freizeit gemäß § 5 (2) 5 BauGB 3,0 ha

Kapazitäten: rd. 300 Beherbergungsbetten



Darstellung lt. 1. Änderung FNP

Begründung der Nutzungsartänderung:

Mit der Planänderung 4 soll die Nachnutzung einer Konversionsfläche unterstützt und der innerörtliche Bereich städtebaulich aufgewertet werden.

- Städtebauliche Situation:  
Die Planänderung bezieht das gesamte Grundstück des ehemaligen Steinfurtheims ein. Es handelt sich um ein „Filestück“ mit Alleinstellungsmerkmal. Eine Revitalisierung des Grundstückes würde für die weitere Profilierung des Ostseebades einen wichtigen Beitrag leisten. Das gesamte Gebäudeensemble einschl. Nebengebäude und Park steht unter Denkmalschutz. Die Nutzung wurde 1992/93 aufgegeben, daher ist die Bausubstanz stark angegriffen. Die ehemalige Parkanlage ist verwildert und wurde von der Forstbehörde als Wald eingestuft. Die vorhandenen Baulichkeiten sind marode.
- Planungsziele  
Bisher war der gesamte Änderungsbereich als Sondergebiet Fremdenverkehr ausgewiesen. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sollen die ehemaligen Parkflächen als Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage Sport und Freizeit ausgewiesen werden.

Der Hauptbaukörper des ehemaligen Steinfurtheims an der Hohne Straße liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung.

Daher kann für das Bestandsobjekt Baurecht nach § 34 BauGB über einen Bauantrag geschaffen werden.

Die Sanierung der Bestandsbebauung ist jedoch im Hinblick auf die Sicherung der verkehrs- und medienseitigen Erschließung und die Erholungsnutzung der Parkanlage an eine Gesamtüberplanung des Grundstückes gebunden. Grundsätzlich wird für die Bestandsbebauung die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11 (2) BauNVO beibehalten.

Die Gebietsausweisung als Sondergebiet Fremdenverkehr soll neben der Erhaltung der alten historischen Villenbebauung auch den alten Gebäudebestand der „Stallanlagen“ im Süden berücksichtigen.

Damit werden Entwicklungsmöglichkeiten bis zum Anschluss an die vorhandenen Bebauungsstrukturen im Bereich Einmündung Peenestraße eröffnet. Aktuelle Konsultationen mit der Denkmalfachbehörde durch Interessenten haben ergeben, dass die Denkmalfachbehörde nicht mehr zu den schon einmal genehmigten Zwischenbauten (an der Stelle der Arkade Mädchenhaus/Turnhalle) steht und bei Ergänzungsbauten eine Straßenrandbebauung wie bei der alten Bausubstanz favorisiert wird. Dem trägt der vorliegende Vorschlag Rechnung.

Die Abstimmungen mit den aktuellen Ansiedlungsinteressenten hinsichtlich der geplanten Nutzungsarten der südlichen Entwicklungsflächen sind noch nicht abgeschlossen.

Das Potential an Beherbergungskapazitäten wird derzeit mit rd. 300 Betten eingeschätzt.

Für die ehemalige Parkanlage ist ein denkmalgerechtes Pflegekonzept zu erstellen und eine Gestaltung als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Sport und Freizeit gemäß § 5 (2) 5 BauGB vorzunehmen.

- Für die im Außenbereich befindlichen Grundstücksteile ist eine Wiedernutzbarmachung durch Sanierung und Neubebauung nur möglich, wenn zunächst ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Gemäß Behördengespräch vom 30.09.2015 könnte die Planung nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht als Angebotsplanung vorgesehen, sondern stellt auf ein konkretes Vorhaben ab. Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet sollen objektbezogen geregelt werden und zielen auf eine zügige Umsetzung ab.

Für das 1. Halbjahr 2016 wird mit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens für die nicht zum Innenbereich zählenden Grundstücksflächen gerechnet. Das konkretisierte Ansiedlungskonzept wird dann in der Flächennutzungsplanänderung fortgeschrieben.

- Entsprechend der Spezifik des Standortes sind bei der weiteren Planung insbesondere zu berücksichtigen:

Das gesamte Gebäudeensemble einschl. Nebengebäude und Park steht unter Denkmalschutz, d. h. insbesondere die Hüllen der Baukörper sind zu erhalten.

Für alle Bauanträge muss daher auch eine Genehmigung von der Denkmalfachbehörde eingeholt werden. Zusätzliche Bebauungen bedürfen abhängig vom Nutzungskonzept einer gesonderten Begründung.

Die verkehrliche Erschließung ist hinsichtlich der örtlichen Einordnung der Zufahrten und der der Flächen für den ruhenden Verkehr so zu gestalten, dass keine nachteiligen Auswirkungen für das bebaute Umfeld durch die im Plangebiet beabsichtigten Nutzungen zu erwarten sind.

Das Grundstück befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz (1974). Diese Trinkwasserschutzzone ist gemäß § 136 Abs. 1 und 2 LWaG MV (Wassergesetz des Landes MV) weiterhin gültig und hat weiter Bestandskraft.

Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101, das per Erlass des Umweltministers als für Mecklenburg-Vorpommern verbindlich eingeführt wurde, sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf das Grundwasser auf und sind daher in der Regel nicht tragbar.

Zur Prüfung des Umfangs einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwasserleiters durch die vorgesehenen Bauvorhaben und zur Festsetzung entsprechender Auflagen in einer Ausnahmegenehmigung sollte durch den Bauherrn ein hydrogeologisches Gutachten vorgelegt werden.

Die Zustimmung der Forstbehörde zur Waldumwandlung ist unter Vorlage des Nutzungskonzeptes der Freiflächen einzuholen.

- Naturschutzrechtliche Befindlichkeiten:

Der Gebäude- und Altbaumbestand weist potentielle Habitate für besonders und streng geschützte Tierarten auf. Mit der Sanierung bzw. dem Abriss der Gebäude kann der Verlust von Lebensstätten geschützter Tierarten nicht ausgeschlossen werden, so dass im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung die Konfliktpotentiale aufzuzeigen und diese möglichen Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gegenüberzustellen sind.

Das Planänderungsgebiet weist markanten älteren Baumbestand auf, der in die Freianlagenplanung einzubinden ist. Verluste von Einzelbäumen sind entsprechend dem Schutzstatus des Bestandes auszugleichen.

Die Flächen befinden sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

#### 4.5 Planänderung 5

- Bisherige Nutzungsarten:
- Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO
  - Grünflächen mit Zweckbestimmung Kleingärten gemäß § 5 (2) 5 BauGB
  - Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11(2)

Lage: südlich Heimweg,  
nördlich der Bahnstrecke,  
östlich Peenestraße und  
westlich der Wohnbaufläche an der Kneippstraße

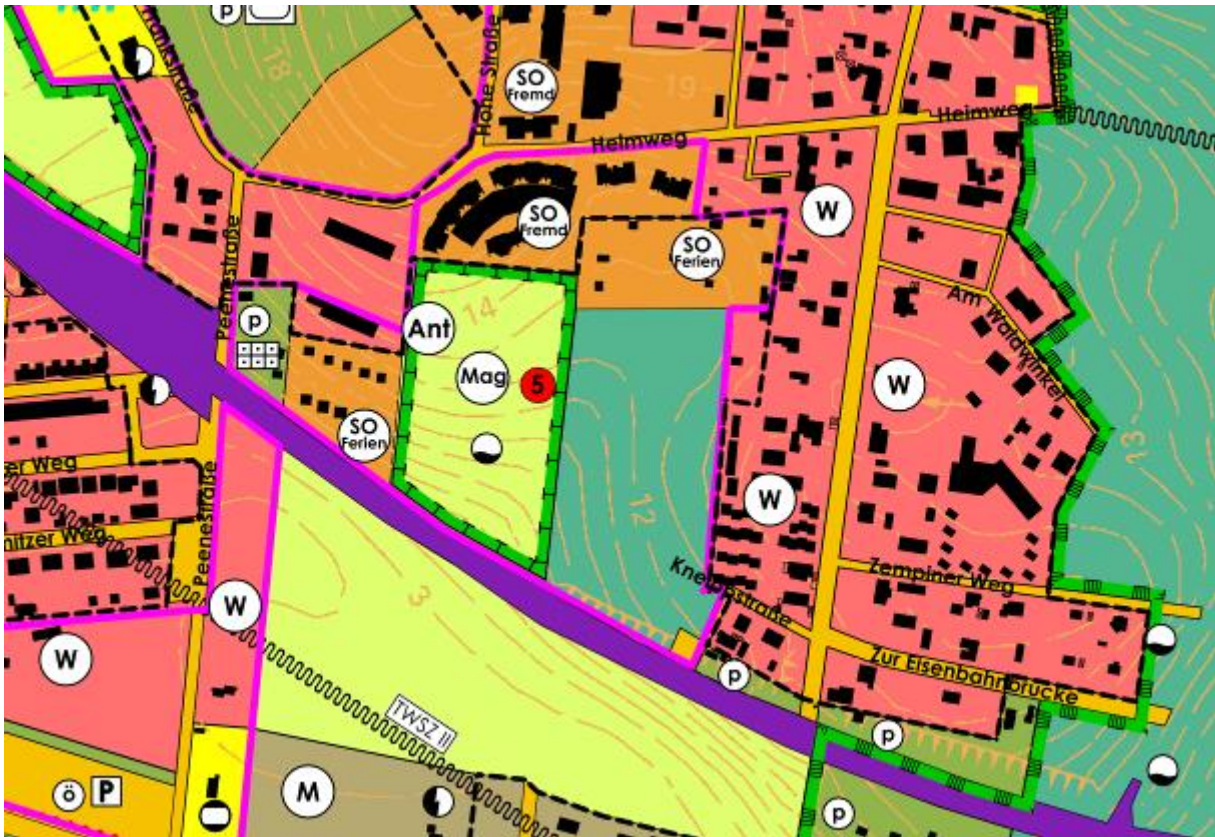
Grundstücke: Gemarkung Zinnowitz  
Flur 10  
Flurstücke 68/7 - 68/16, 68/23 teilweise, 69, 70/1, 70/3 und 70/4, 71/1, 71/2, 72/1, 84/14 - 84/28, 84/31, 84/32, und 84/38 teilweise

Fläche: rd. 7,1 ha



Darstellung lt. FNP





Darstellung lt. 1. Änderung FNP

Geplante  
Nutzungsarten:

- Wohnbaufläche gemäß § 1 81) BauNVO 0,2 ha
- Sondergebiete Erholung mit Zweckbestimmung  
Ferienhausgebiet gemäß § 10 (2) BauNVO 1,4 ha
- Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung  
Fremdenverkehr gemäß § 11(2) BauNVO 0,9 ha
- Grünflächen mit Zweckbestimmung Kleingärten  
gemäß § 5 (2) 5 BauGB 0,3 ha
- Flächen für Wald gemäß § 5 (2) 9 BauGB 2,3 ha
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und  
zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Zweckbestimmung Entwicklung von Magerrasen-  
flächen gemäß § 5 (2) 10 BauGB 2,0 ha

Kapazitäten: Bestandsüberplanungen

Begründung der Nutzungsartänderungen:

Für die Grundstücke innerhalb der Planänderung 5 werden bestehende Nutzungen in der Darstellung der Bestandssituation angepasst und ein großes, noch nicht entwickeltes Sondergebiet, in der Ausweisung zurückgenommen.

- Bei den Kleingärten unmittelbar an der Peenestraße handelt es sich um einen eingetragenen Gartenverein. Entsprechend wird die Darstellung als Kleingärten beibehalten.
- Die östlich anschließenden Flächen wurden in den letzten Jahren fast ausnahmslos als Ferienhausgebiet genutzt.

Hier hat die Gemeinde einer Umwidmung in ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet zugestimmt, da es sich im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung handelt. Die aus der Umwidmung resultierenden Folgekosten (Planung, Erschließung etc.) sind durch die betreffenden Eigentümer zu tragen.

- Die Grundstücke Bellevue und Haus Roland am Heimweg werden entsprechend der Nutzung als SO Fremdenverkehr ausgewiesen.
- Die sich südlich anschließenden Grundstücke, die bisher als Kleingärten ausgewiesen sind, werden als Ferienhausgebiet genutzt und sollen daher eine Umwidmung in ein Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet erhalten.

Grundsätzlich müsste zur Legitimierung der v. g. Ferienhaussnutzungen jeweils ein Bauleitplan erstellt werden, der die Bedingungen für die Bestandsüberplanung und Erschließung regelt und die Gemeinde von Kosten freistellt.

- Die sich südlich anschließenden Flächen und bisher als Sondergebiet Fremdenverkehr ausgewiesenen Grundstücke sind unbebaut. Die östlichen Teilflächen stellen eine geschlossene Waldfläche dar. Es ist davon auszugehen, dass seitens der Forstbehörde eine Waldumwandlung ausgeschlossen wird. Die sich westlich an die Waldflächen anschließenden Areale befinden sich in einem Zustand der Auflassung. Hier haben sich aufgrund der sandigen Bodenstrukturen potentielle Arten eines Magerrasens ausbilden können. Aufgrund des Dargebotes an Beherbergungsbetten im Gemeindegebiet sowie den Betroffenheiten des Naturschutzes und des Waldgesetzes wird die Ausweisung als SO Fremdenverkehr zurückgenommen. Die östlichen Flächen werden als Wald und die westlichen Flächen als Maßnahmenflächen für den Naturschutz mit Zweckbestimmung Entwicklung von Magerrasenflächen ausgewiesen. Dies entspricht bei einer Fläche von rd. 4,1 ha einer geschätzten Kapazität von mindestens 400 Betten, die aus der aktuellen Berechnung des Entwicklungspotentials an Beherbergungskapazitäten genommen werden.
- Naturschutzrechtliche Befindlichkeiten:  
Mit der Ausweisung einer Entwicklungsfläche können Bestand und Artenvielfalt der Magerrasenflächen gefördert werden sollen. Grundlage hierfür ist die Sicherung einer kontinuierlichen Mahd, um den sich infolge der natürlichen Sukzession entwickelnden Gehölzen, insbesondere aufgrund der Nähe zu den Waldflächen, Einhalt zu gebieten. Um einen Betrag für die Artenvielfalt an diesem Standort zu leisten, sind weitere Habitate in Form von Totholzstapeln, Lesesteinhaufen und ggf. eine naturnahe strukturreiche Abpflanzung zu den Waldflächen hin zu realisieren. Die Maßnahmenfläche könnte für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden. Die Flächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

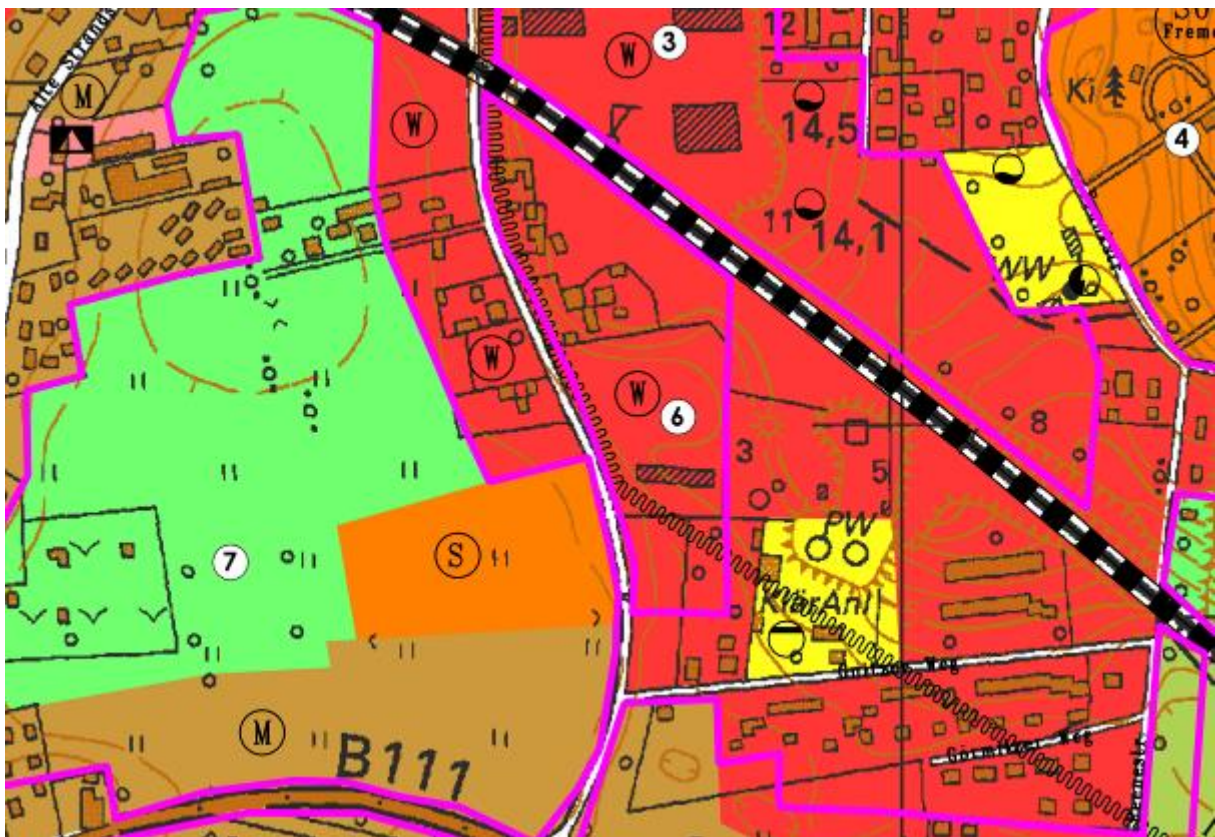
#### 4.6 Planänderung 6

Bisherige Nutzungsart: Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1 BauNVO

Lage: östlich Möskenweg ,  
südlich der Bahnstrecke und  
nördlich Gritzer Weg

Grundstücke:	Gemarkung	Zinnowitz
	Flur	9
	Flurstücke	48/3, 48/6 - 48/7, 48/8 teilweise, 49/4, 50/2, 51/2, 52/2, 53/2 teilweise, 54/3, 54/4, 55/3, 55/6, 56/2, 58, 59/4, 59/5 teilweise und 59/8

Fläche: rd. 2,7 ha



Darstellung lt. FNP

Geplante Nutzungsart: gemischte Baufläche gemäß § 1 (1) 2 BauNVO 2,7 ha

Kapazitäten: 5 Wohneinheiten



Darstellung lt. 1. Änderung FNP

Begründung der Nutzungsartänderung:

Mit der Planänderung 6 wird für ein bereits bebautes Gebiet eine Modifizierung der Nutzungsart entsprechend der bestehenden Bebauungsstruktur vorgenommen.

- Die Bebauung ist gekennzeichnet von einer Durchmischung aus Wohnbebauung, nicht störendem Gewerbe, Baustoffhandel und einer kirchlichen Einrichtung.  
Der Gebietscharakter entspricht einer gemischten Baufläche und wird daher entsprechend modifiziert.

Das Entwicklungspotential liegt in den rückwärtig des Möskeweges gelegenen Flächen und wird mit 5 Wohneinheiten prognostiziert.

- Sonstige Befindlichkeiten:  
Die Flächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Die nördliche Teilfläche befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II.

## 4.7 Planänderung 7

- Bisherige Nutzungsarten:
- Grünflächen gemäß § 5 (2) 5 BauGB
  - Gemischte Bauflächen gemäß § 1(1) 2. BauNVO
  - Sonderbauflächen gemäß § 1(1) 4. BauNVO

Lage: südlich der Bahnstrecke  
nördlich B 111  
östlich Alter Strandstraße und  
westlich Möskenweg

Grundstücke:	Gemarkung	Zinnowitz
	Flur	9
	Flurstücke	1/1 teilweise, 1/3, 2 teilweise, 3 teilweise, 4/1 teilweise, 6/2 teilweise, 6/3 teilweise, 7/1 teilweise, 8, 9 - 14, 15/2 - 15/4, 16/1 teilweise, 16/2, 17/2 teilweise, 17/3 - 17/5, 18/4 - 18/11, 19/1, 19/2 teilweise, 21 teilweise, 22/2 teilweise, 23 teilweise, 24/2 teilweise, 25/2 teilweise, 32 - 34, 35 teilweise, 36/1, 36/7, 36/8, 37, 38 teilweise, 39/3, 40/1, 40/2 teilweise, 41/1 teilweise, 41/2, 43/4, 44/5, 44/6, 45/8 - 45/11, 46/7 - 46/9 und 47/3
	Flur	15
	Flurstücke	10/29, 19/1, 19/3, 19/4, 19/6, 19/7, 20/1, 20/3, 20/4, 21/1, 22/2 teilweise, 23/3 teilweise, 24/2, 25/2, 26/7, 27/3, 28/4, 29/4, 30/4, 31/4, 32/4 und 33/10

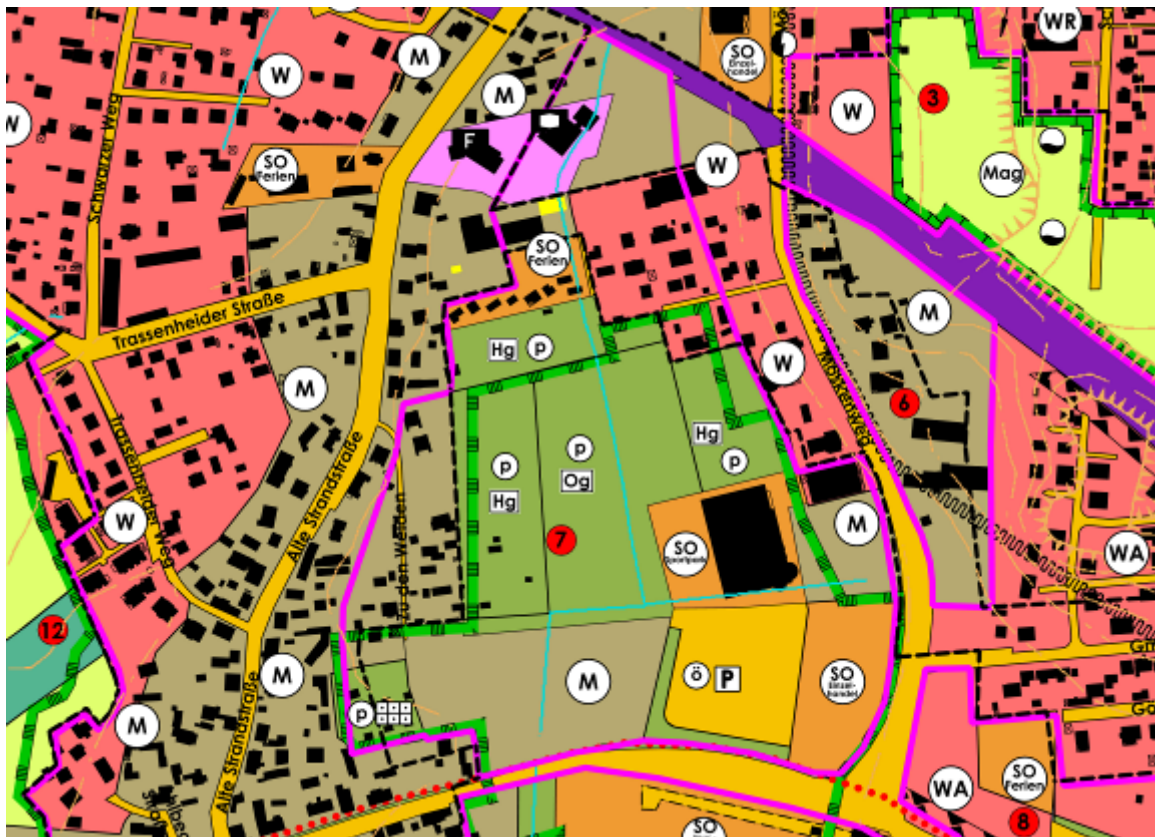
Fläche: rd. 15,1 ha

- Geplante Nutzungsarten:
- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung  
Ferienhausgebiet gemäß § 10 (2) BauNVO 0,3 ha
  - Sondergebiet Sportpark gemäß § 11 (2) BauNVO  
1,0 ha
  - Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 (3) BauNVO  
0,9 ha
  - Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1 BauNVO 1,3 ha
  - Gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) 2 BauNVO  
5,6 ha
  - Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung  
touristische Infrastruktur  
gemäß § 5 (2) 2 BauGB 0,4 ha
  - Flächen für den ruhenden Verkehr Zweckbestimmung  
öffentlicher Parkplatz gemäß § 5 (2) 3) BauGB 0,9 ha
  - öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung  
Ortsgrünzug gemäß § 5 (2) 5 BauGB und private  
Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgärten  
gemäß § 5 (2) 5 BauGB 4,7 ha

Kapazitäten: 15 Wohneinheiten



Darstellung lt. FNP



Darstellung lt. 1. Änderung FNP

Begründung der Nutzungsartänderungen:

Mit der Planänderung 7 sollen die Arten der Bodennutzung entsprechend der gewachsenen Bebauungsstrukturen modifiziert und für die Entwicklungsflächen an der Hauptzufahrt zum Ostseebad das Bodennutzungskonzept den aktuellen gemeindlichen Bedürfnissen angepasst werden.

- Im nördlichen Bereich der Planänderung werden Anpassungen in der Darstellung der Bauflächen bzw. Baugebiete festgelegt:
  - Flächen für den Gemeinbedarf für die Grundstücke der Feuerwehr und des Kindergartens
  - Ferienhausgebiet gemäß der Abgrenzung der bestehenden Ferieneinrichtung
  - Ausweitung der Ausweisung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen gemäß bestehender BodennutzungenDie noch nicht bebauten Restflächen unmittelbar südlich der Bahn werden in die Ausweisung der gemischten Bauflächen einbezogen.
- Im westlichen Bereich der Planänderung wird entlang der alten Strandstraße bis zur B 111 die Ausweisung der gemischten Bauflächen entsprechend der bestehenden Bebauungsstrukturen angepasst und eine bestehende Kleingartenlage in die Darstellung übernommen.
- Der östliche Bereich der Planänderung weist am Möskenweg bisher eine Sonderbaufläche aus. Für dieses Gebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 11 mit den Sondergebieten Sport und Freizeit (barge) sowie Einzelhandel (ALDI) aufgestellt.  
Für das Grundstück des Sportparks barge wird eine entsprechende vorhabenkonkrete Ausweisung als Sondergebiet Sportpark festgelegt.

Seitens ALDI liegt ein Antrag zum Neubau eines Marktes im Kreuzungsbereich der B 111/Möskenweg vor. Der vorhandene Standort soll aufgegeben werden.

Die Gemeinde befürwortet die Standortverschiebung. Der neu beantragte Standort ALDI wird als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 (3) BauNVO festgelegt. Für 2016 ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Marktes schaffen soll.

Der derzeitige Standort des ALDI soll einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Hierzu befindet sich die Gemeinde derzeit im Abwägungsprozess. In der Planänderung erfolgt eine Ausweisung als gemischte Baufläche. Dies eröffnet der Gemeinde einen großen Spielraum für das künftige Nutzungskonzept.

- Die im wirksamen Flächennutzungsplan nördlich der B 111 ausgewiesenen Entwicklungsflächen für gemischte Bauflächen sind bisher nicht in Anspruch genommen worden. Dies liegt u. a. daran, dass es sich um ein unerschlossenes, tiefliegendes und von Gräben durchzogenes Gelände handelt sowie durch die B 111 erhebliche Immissionsbelastungen bestehen.

Die Ausweisung der gemischten Bauflächen wird etwa halbiert und auf den westlichen Bereich begrenzt.

Die östliche Teilfläche, anschließend an das SO Einzelhandel, wird als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen, der zur Entlastung der innerörtlichen Parkplatzsituation beitragen kann.

Die Herausnahme von gemischten Bauflächen nördlich der B 111 und die Hereinnahme von Gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen im nördlichen Bereich werden als etwa ausgleichend hinsichtlich möglicher Wohnbaukapazitäten gewertet. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden mit rd. 10 Wohneinheiten eingeschätzt.

- Die mittig des Änderungsgebietes zusammenhängenden, tiefliegenden Wiesenflächen sollen erhalten und als Ortsgrünzug aufgewertet werden. Entsprechend der folgenden Darlegungen zur Planänderung 11 soll dieser Grünzug südlich der B 111 weitergeführt werden.

Die Hofbereiche der Bebauung am Möskenweg und an der Straße Zu den Weiden werden als private Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgärten abgegrenzt.

- Naturschutzrechtliche Befindlichkeiten:  
Die Flächen des Planänderungsgebietes befinden sich größtenteils im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Eine Ausgliederung der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ist erforderlich. Mit der Ausweisung von Grünflächen soll der Vegetationsbestand erhalten bleiben und zusätzlich Grünstrukturen geschaffen werden, die biotopverbindende Funktionen im innerörtlichen Bereich übernehmen.

Bei den Flächen nördlich der Bundesstraße 111 handelt es sich um sandunterlagerte Niedermoorstandorte, die aus naturschutzfachlicher Sicht eine besondere Bedeutung haben.



#### 4.8 Planänderung 8

Bisherige Nutzungsarten: - Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1 BauNVO  
- Gemischte Bauflächen gemäß § 1(1) 2 BauNVO  
- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a) BauGB

Lage: nördlich der B 111  
südlich der Bebauung am Gnitzer Weg  
östlich Möskenweg bis östlich Peenestraße

Grundstücke:	Gemarkung	Zinnowitz
	Flur	5
	Flurstücke	21/68 - 21/80, 21/115, 21/118, 21/120, 25/4, 26/5, 27/5, 28/10 und 35/10
	Flur	11
	Flurstücke	5/2 teilweise, 6/4, 6/6, 6/7 und 6/9

Fläche: rd. 5,2 ha



Darstellung lt. FNP



Darstellung lt. 1. Änderung FNP

- Geplante Nutzungsarten:
- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung  
Ferienhausgebiet gemäß § 10 (2) BauNVO 0,4 ha
  - Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) 1 BauNVO 2,1 ha
  - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 0,9 ha
  - Flächen für den ruhenden Verkehr Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz gemäß § 5 (2) 3) BauGB 1,0 ha
  - Grünflächen mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gemäß § 5 (2) 5 BauGB 0,4 ha
  - Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 5 (2) 4 BauGB 0,4 ha

- Kapazitäten:
- 36 Dauerwohnungen und 36 Ferienwohnungen im Bebauungsplangebiet Nr. 7
  - 15 Wohneinheiten auf unbepflanzten Flächen
  - rd. 80 öffentliche Parkplätze

Begründung der Nutzungsartänderungen:

Im Rahmen der Planänderung 8 werden vorwiegend bereits als Bauflächen ausgewiesene Grundstücke hinsichtlich der festgesetzten Nutzungsarten modifiziert. Für den Bereich östlich der Peenestraße wird eine zusätzliche Wohnbauentwicklungsfläche ausgewiesen.

- Die Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Kreuzungsbereich B 111 /Möskenweg werden redaktionell entsprechend der Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 7 bzw. der in Aufstellung befindlichen 2. Änderung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bzw. als Ferienhausgebiet gemäß § 10 (2) BauNVO dargestellt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplangebietes Nr. 7 sind insgesamt sechs Wohngebäude mit jeweils bis 12 Wohneinheiten zulässig.

Zur Lärmabschottung wurde entlang der Bundesstraße 111 ein Schutzwall errichtet.

Zwischenzeitlich wurden drei Gebäude mit der Nutzungsart Ferienwohnung errichtet.

In den vergangenen Jahren hat die Nachfrage nach Ferienwohnungen an diesem Standort nachgelassen. Die ursprünglich geplanten Ferienwohnungen sind deshalb nur zum Teil realisiert worden.

Auf der anderen Seite ist in der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz eine Nachfrage für Dauerwohnnutzungen nach wie vor gegeben. Daher wird im Rahmen einer 2. Änderung für die noch zulässigen drei Gebäude als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das modifizierte Entwicklungspotential wird mit 36 Dauerwohnungen und 36 Ferienwohnungen bestimmt.
- Die verbleibenden Gemischten Bauflächen sind weitestgehend unbebaut und werden derzeit lediglich in der Saison für Flohmärkte genutzt.

Es handelt sich um eine lärmbelastete Fläche.

Daher soll eine Ausweisung als öffentlicher Entlastungsparkplatz vorgenommen werden, der gleichzeitig für die Durchführung von Wochen- und Flohmärkten genutzt werden kann. Zur B 111 und zur Wohnbaufläche im Norden ist eine Eingrünung vorgesehen.

Die Herausnahme der Gemischten Baufläche (ca. 3 ha) führt zu einer Reduzierung um rd. 15 Wohneinheiten in der Wohnbaubilanz.
- Die sich nördlich anschließenden Wohnbauflächen werden entsprechend der bestehenden Ausweisung beibehalten. Ein Teil der Flächen werden als Hausgärten genutzt.

Die Kapazität der noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen beträgt rd. 8 Wohneinheiten.
- Die Flächen östlich der Peenestraße werden angrenzend an die B 111 als Gasabfüllstation genutzt.

Für die sich nördlich anschließenden Grundstücke möchte die Gemeinde eine einreihige Wohnbebauung vorsehen, da es sich um einen verkehrs- und medienseitig erschlossenen Bereich handelt.

Die Flächen liegen in der Trinkwasserschutzzone II. Im Rahmen der Planaufstellung ist dahingehend die Genehmigungsfähigkeit abzu prüfen.

Die Kapazität der Wohnbauflächen wird unter Beachtung eines Sicherheitsabstandes zur Gasabfüllstation im Süden und zur Bahnstrecke im Norden mit rd. 7 Wohneinheiten prognostiziert.
- Die Betroffenheit von gesetzlich geschützten Baumbeständen im Bereich der Wohnbauflächen ausweisung ist zu prüfen.

Die Flächen des Planänderungsgebietes befinden sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

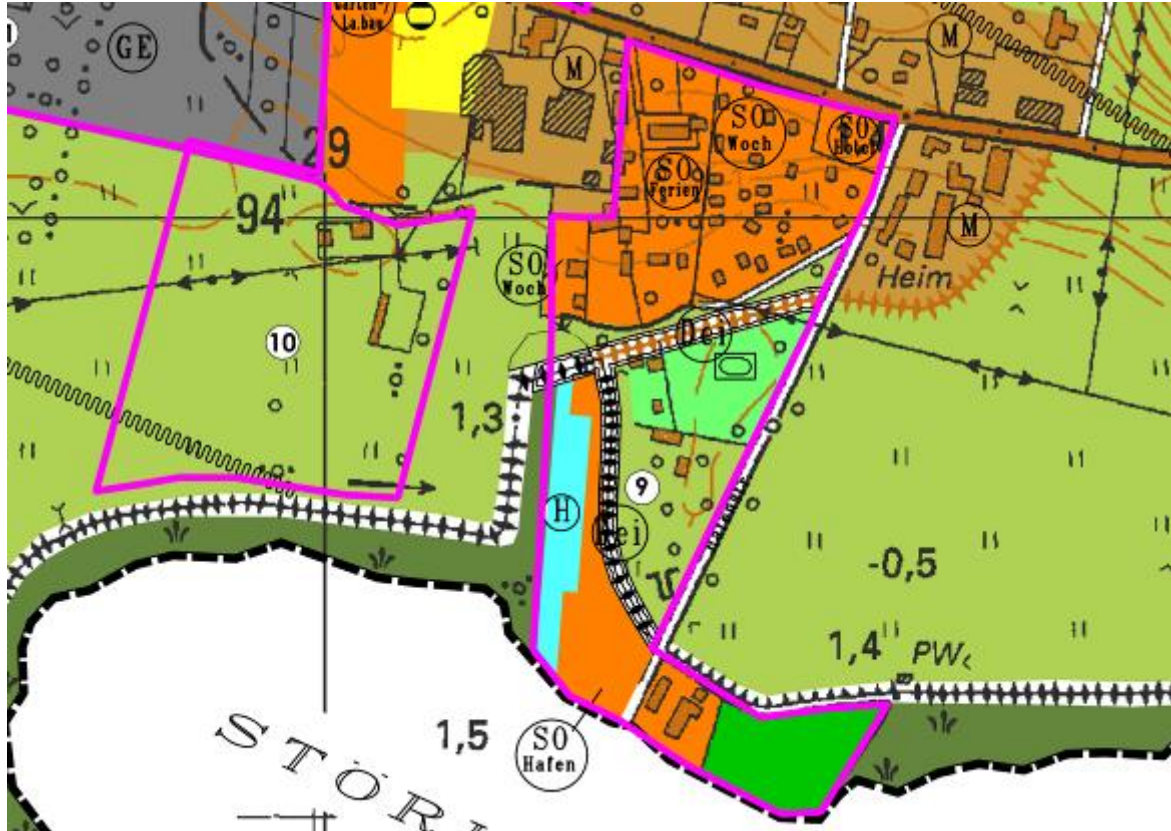
#### 4.9 Planänderung 9

- Bisherige Nutzungsarten:
- Sondergebiet Erholung Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 (2) BauNVO
  - Sondergebiet Erholung Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (2) BauNVO
  - Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Hafen gemäß § 11(2) BauNVO
  - Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportanlagen gemäß § 5 (2) 5 BauGB 3,8 ha
  - Wasserflächen Zweckbestimmung Hafen gemäß § 5 (2) 7 BauGB
  - Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a) BauGB

Lage: südlich der B 111 und westlich der Hafenstraße  
einschl. Hafengebiet

Grundstücke: Gemarkung Zinnowitz  
Flur 5  
Flurstücke 39/7 - 39/10, 40/6 - 40/8, 41 teilweise,  
42/4, 42/5, 43, 44, 47/4 teilweise, 55/3,  
55/4, 58 teilweise und 85 teilweise

Fläche: rd. 6,9 ha



Darstellung lt. FNP



Darstellung lt. 1. Änderung FNP

- Geplante Nutzungsarten:
- Sondergebiet Erholung Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (2) BauNVO 1,2 ha
  - Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Hafen gemäß § 11(2) BauNVO 1,1 ha
  - Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportanlagen, Kleingärten und Spielplatz gemäß § 5 (2) 5 BauGB 3,6 ha
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz Zweckbestimmung Deich gemäß § 5 (2) 7 BauGB 1,0 ha

Kapazitäten: 14 Ferienhäuser (56 Beherbergungsbetten)

Begründung der Nutzungsartänderungen:

Die Planänderung 9 folgt dem Erfordernis der Modifizierung von Bodennutzungen zur Anpassung an die gemeindlichen Entwicklungsziele, an die Bestandssituation und naturschutzrechtliche Betroffenheiten.

- Die Ausweisung des Wochenendhausgebietes wird zurückgenommen, da es sich bei den Grundstücken um einen eingetragenen Kleingartenverein handelt. Entsprechend erfolgt die Ausweisung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingärten.
- Das SO Hotel unmittelbar südlich der B 111 wird aus der Planung genommen und die Ausweisung entsprechend dem Bestand als Parkplatz vorgenommen.

- Für die anderen Grundstücke im Geltungsbereich der Planänderung gab es über die Jahre verschiedene Ansiedlungsinteressenten, die eine Ausweisung der Flächen als Sondergebiete, zuletzt mit einer Gesamtkapazität von 50 Hotelbetten und 65 Ferienwohnungen sowie 70 Bootsliegeplätzen, vorsahen. Die Gemeinde möchte für die Flächen unter Berücksichtigung von städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Belangen folgende Entwicklung zulassen:
  - Für die von der Hafenstraße und dem Deich eingeschlossenen Flächen wird die Ausweisung als Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportanlagen sowie als naturnahe Grünflächen gemäß § 5 (2) 5 BauGB beibehalten.
  - Das Sondergebiet Hafen wird auf den Bereich unmittelbar an der Störlande begrenzt. Es wird um Flächen östlich der vorhandenen Bebauung erweitert, um eine Fläche für maritime Infrastruktureinrichtungen vorzuhalten und die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz darzustellen.
  - Das im wirksamen Flächennutzungsplan unmittelbar südlich der B 111 ausgewiesene Ferienhausgebiet wird in der Ausweisung beibehalten. Der Eigentümer hat Interesse an der Umsetzung der Ferienhausbebauung für eine Klientel mit maritimer Ausrichtung angezeigt. Eine untergeordnete Fläche, westlich an das Ferienhausgebiet angrenzend, ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Für diese Fläche erfolgt eine Zuordnung zum Ferienhausgebiet. Die Grundstücksflächen wurden in der Vergangenheit als Wohn- und Ferienhausgrundstücke genutzt. Der Altbestand ist weitestgehend abgerissen und die Flächen sind verbuscht. Mit der Entwicklung eines Ferienhausgebietes wird der städtebauliche Missstand auf den Grundstücken beseitigt und im Bereich zur Bundesstraße 111 eine Lückenschließung vorgenommen. Die geplante Beherbergungskapazität wird gegenüber den vormaligen Planungen wesentlich zurückbleiben, da eine kleinteilige Bebauung mit rohrgedeckten Häusern geplant ist. Die Kapazität wird mit 14 Ferienhäusern a 1 Ferienwohnung eingeschätzt.

Im Bereich der B 111 ist eine Lärmschutzeinrichtung notwendig.

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes hat nicht direkt von der Bundesstraße 111 zu erfolgen, sondern über die Hafenstraße und einen nördlich des Deichs geplanten Erschließungsweg.

Entsprechend Vorabstimmung mit dem StALU Vorpommern ist dieser Weg so anzulegen, dass gleichzeitig eine Nutzung zur Bewirtschaftung der Deichanlagen ermöglicht wird.

Aufgrund der natürlichen Höhenlage des Gebietes (ca. 0,2 m - 2,0 m über HN) können Befindlichkeiten mit dem Küsten- und Hochwasserschutz nicht ausgeschlossen werden.

Es ist abzu prüfen, inwieweit der vorhandene Deich infolge seiner Kontur ausreichenden Schutz bietet oder zusätzliche Maßnahmen (z. B. Geländeerhöhungen) notwendig sind.

- Die Wasserflächen des ehemaligen Holzhafens sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Hafenanlage ausgewiesen. Ein Investor hat 2013 die Flächen des ehemaligen Holzhafens erworben und beabsichtigte einen Hafen für ca. 70 Liegeplätze für kleine Segelboote anzulegen.

Zur Prüfung der naturschutzrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Der Prüfbericht wurde der Gemeinde vorgelegt. Die Betroffenheiten insbesondere hinsichtlich des Vorkommens der Biber und Fischotter wurde zum Anlass genommen, eine vorgezogene Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Das Ergebnis der Prüfung liegt mit Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 01.04.2014 vor.

Das Vorhaben ist aufgrund der Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände rechtlich nicht umsetzbar. Für Biber und auch Fischotter müssten Ersatzhabitats angelegt werden, die vor der Umsetzung des Bauvorhabens von den geschützten Tierarten angenommen werden müssen. Für diese, über viele Jahre notwendigen Vorleistungen, gibt es zudem keine Erfolgsgarantie.

Von einer Weiterverfolgung der wasser- und landseitigen Planungen zum Seglerhafen wurde daher Abstand genommen.

- Naturschutzrechtliche Befindlichkeiten:

Die südlichen Flächen des Planänderungsgebietes befinden sich im 150 m – Uferschutzstreifen zur Störlande sowie im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die Beantragung einer Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet bzw. die Ausgliederung werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Die Schilfbestände im Bereich des Hafens unterliegen dem gesetzlichen Schutz gemäß § 20 NatSchAG M-V. Der Änderungsbereich wird zudem von markanten Gehölzbeständen gekennzeichnet, die ab einem Stammumfang von 100 cm gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist eine Potentialabschätzung zu dem Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten vorzunehmen. Im Bereich des geplanten Ferienhausgebietes kommen Altbäume mit einem hohen Totholzanteil vor, die mögliche Habitats für geschützte Tierarten sind. Die Belange des Artenschutzes sind auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu konkretisieren.

Südlich des Änderungsgebietes befindet sich das EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1949-401. Eine Betroffenheit der Schutzgebietsziele ist nicht erkennbar, da die Nutzungen im Bereich des Sondergebietes Hafen auf maritime Infrastruktureinrichtungen beschränkt bleiben und die Nutzungen im Bereich des Holzhafens zurückgenommen werden.

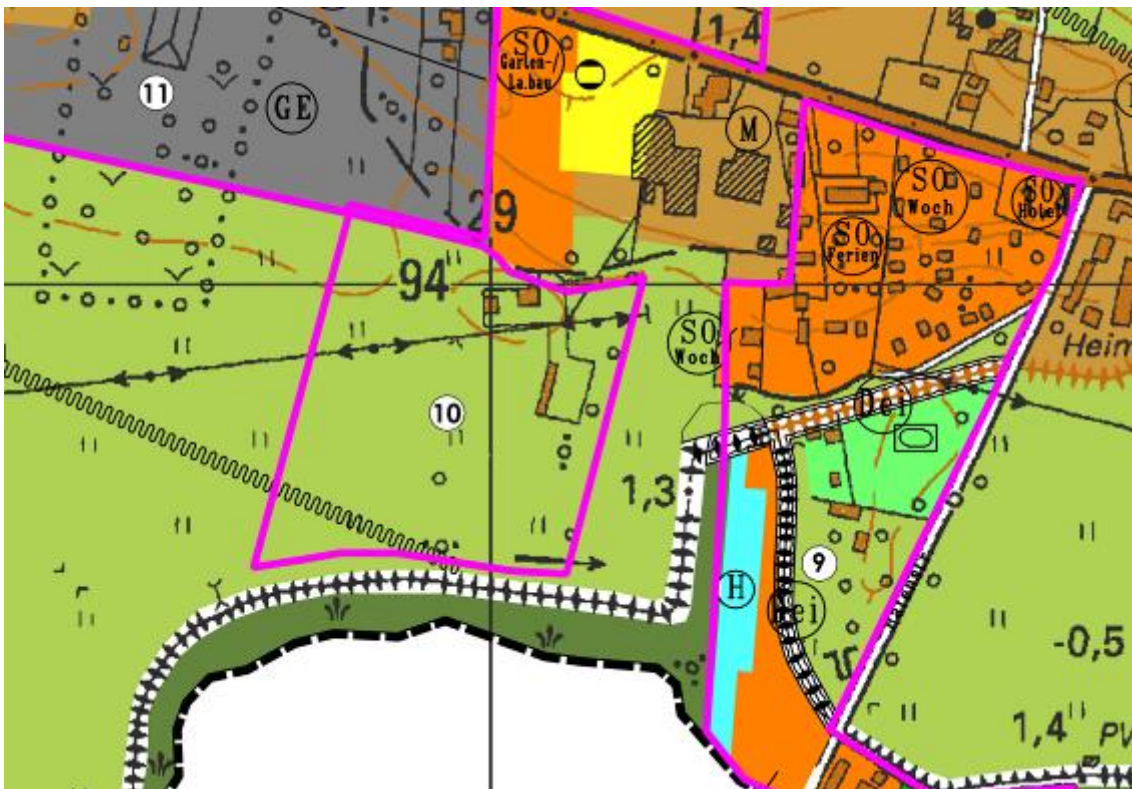
#### 4.10 Planänderung 10

Bisherige Nutzungsart: Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB

Lage: südlich der B 111 und des Betriebsgeländes einer Galabaufirma

Grundstücke: Gemarkung Zinnowitz  
Flur 5  
Flurstücke 47/5, 47/6, 48/1 - 48/3, 49/3, 50, 51/3, 52/3 und 53 teilweise

Fläche: rd. 4,2 ha



Darstellung lt. FNP

Geplante Nutzungsarten: - Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a) BauGB 2,4 ha  
- Private Grünflächen gemäß § 5 (2) 5 BauGB 0,6 ha  
- Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Lagerung und Kompostierung gemäß § 5 (2) 5 BauGB 1,2 ha

Kapazitäten: Bestandsüberplanung





Darstellung lt. 1. Änderung FNP

Begründung der Nutzungsartänderung:

Die Planänderung wurde aufgenommen, um einen bestehenden naturschutzrechtlichen Konflikt im Zusammenhang mit einer Fläche für Lagerung und Kompostierung einer Lösung zuzuführen.

Die Wiesenflächen in Richtung Störkanal weisen zwei Einschnitte auf.

- Zum einen handelt es sich um eine Wohnbebauung mit diversen, Nebengebäuden.  
Die Zuordnung zur angrenzenden Bauflächenausweisung ist städtebaulich nicht begründbar. Es erfolgt daher eine Ausweisung des Gebäudebestandes innerhalb einer privaten Grünfläche.

- Zum anderen ist durch eine Galabaufirma auf einem breiten Streifen in Nord-Süd- Ausrichtung eine Fläche von rd. 1,3 ha zur Lagerung und Kompostierung angelegt worden.

Die Fläche soll als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lagerung und Kompostierung ausgewiesen werden. Voraussetzung dafür bildet die Herstellung des naturschutzrechtlichen Einvernehmens.

- Die südlichen Teilflächen liegen innerhalb des 150 m- Uferschutzstreifens.
- Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet.
- In einer Entfernung von ca. 50 m schließt südlich an den Plangebietsbereich das EU- Vogelschutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ mit der Gebietskennzeichnung 1949-401 an.

Das Erfordernis einer Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet und im 150 m - Uferschutzstreifen sowie einer FFH- Vorprüfung sind zu klären.

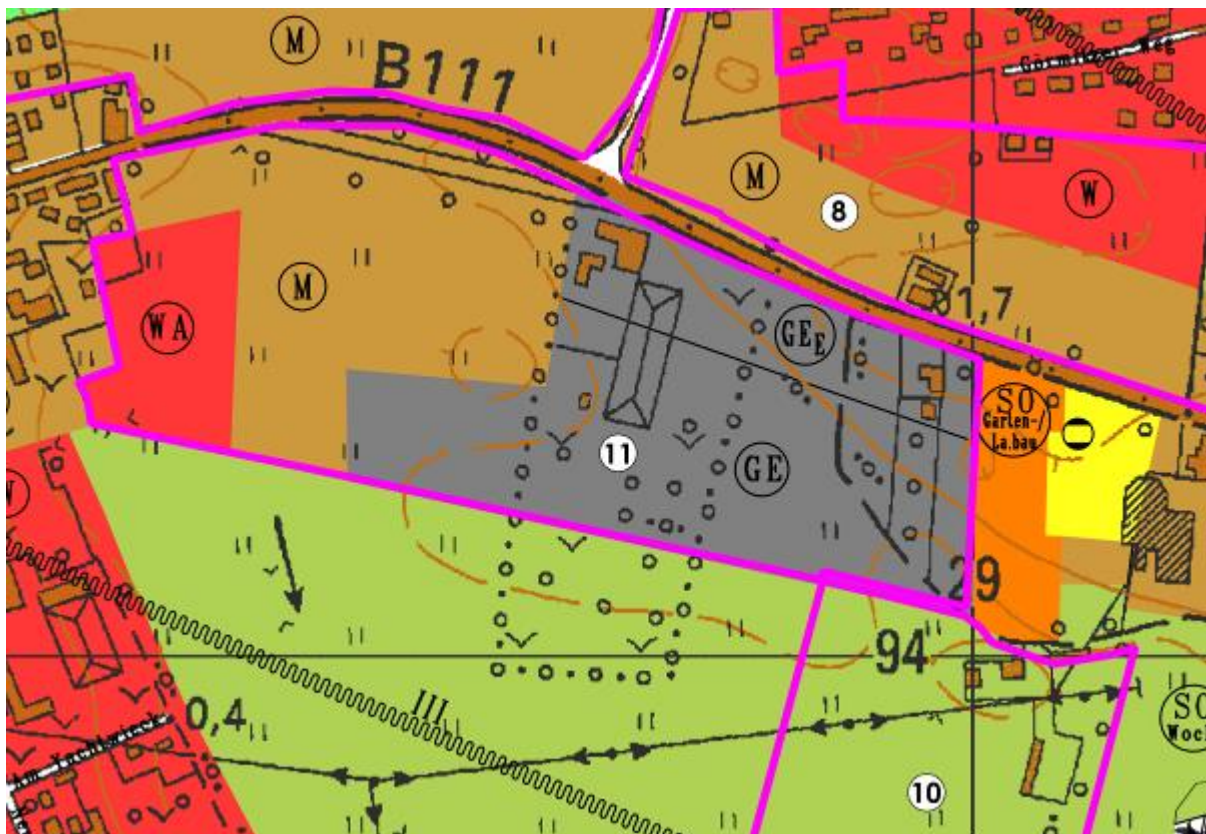
#### 4.11 Planänderung 11

Bisherige Nutzungsarten: - Gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) 2 BauNVO  
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
- Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

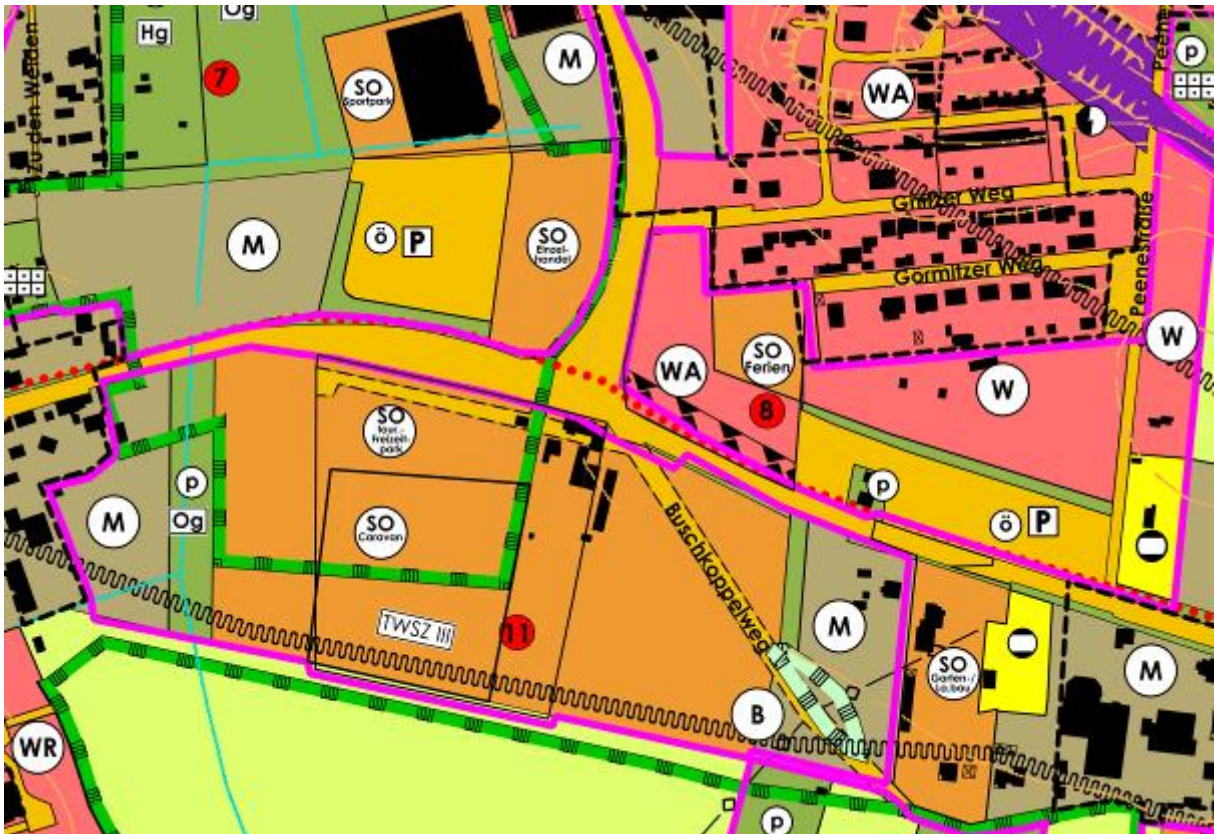
Lage: südlich der B 111, westlich begrenzt durch die gemischten Bauflächen am Neuendorfer Weg und östlich durch das Sondergebiet Galabau

Grundstücke:	Gemarkung	Zinnowitz
	Flur	5
	Flurstücke	2 teilweise, 3 teilweise, 5/1, 5/3, 5/4, 6/3 teilweise, 7 teilweise, 8/1 teilweise, 9 teilweise, 10 teilweise, 11/1 teilweise, 12/1, 13/1, 14/1, 15/1 teilweise, 16 teilweise, 17/1 teilweise, 17/3, 17/4, 28/7, 31/1, 31/2, 32/2, 50 teilweise, 52/3 teilweise, 53 teilweise, 54 teilweise, 55 und 56 teilweise

Fläche: rd. 10,2 ha



Darstellung lt. FNP



Darstellung lt. 1. Änderung FNP

- Geplante Nutzungsarten: - Gemischte Bauflächen gemäß § 1(1) 2 BauNVO 2,1 ha
- Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung touristischer Freizeitpark gemäß § 11(2) BauNVO 7,4 ha
  - Grünflächen mit Zweckbestimmung Ortsgrünzug gemäß § 5 (2) 5 BauGB 0,6 ha
  - Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop gemäß § 5 (4) BauGB

- Kapazitäten:
- 10 Wohneinheiten
  - 180 Caravanstandplätze

Begründung der Nutzungsartänderungen:

Mit der Planänderung 11 werden Entwicklungs- und Nachnutzungsflächen vornehmlich für die touristische Infrastruktur ausgewiesen.

Die Flächen sind größtenteils unbebaut. Im Mittelteil befinden sich die Ruinen einer ehemaligen Gärtnerei und im östlichen Teil ein Wohngebäude mit Tauchschule.

- Für den Mittelteil (Zirkusfläche) befindet sich der Bebauungsplan Nr. 34 „Touristischer Freizeitpark Achterwasserblick“ in Aufstellung. Der Vorhabenträger beabsichtigt, ein Gebiet mit verschiedenen touristischen Nutzungen zu entwickeln.

Vorgesehen sind:

- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung touristische Attraktionen gemäß § 11 (2) BauNVO  
Auf der nördlichen Teilfläche entlang der Bundesstraße 111 sollen Gebäude mit touristischen Nutzungen entstehen.  
Bisher in Planung sind Ausstellungsflächen z. B. für Modelleisenbahnen und kleine Schaumanufakturen, wo vor Ort Herstellung und Verkauf miteinander verknüpft werden.
  
- Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Caravan gemäß § 10 BauNVO  
Auf der südlichen Teilfläche soll ein Caravanplatz mit bis zu 180 Standplätzen entwickelt werden. Der Bedarf wird vorwiegend im Bereich des Kurzeitaufenthaltes gesehen.

Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen, wie Sanitär und Service, werden in einem Mehrzweckgebäude vorgesehen, welches kapazitiv den Bedarf des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung touristische Attraktionen berücksichtigt.

Östlich des Bebauungsplangebietes und beidseitig des Buschkoppelweges beabsichtigt ein Investor ein Ausstellungsgebäude zu errichten.

Als Überbegriff für das Gebiet wurde die Bezeichnung SO touristischer Freizeitpark gewählt.

- Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 wird der Ausbau des Knotenpunktes Bundesstraße 111/Möskenweg geplant. Hierzu wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die im Ergebnis die Beibehaltung der Lichtsignalanlage vorsieht.  
Es wird ein südlicher Kreuzungsarm geschaffen, über den auch die Entwicklungsflächen östlich und westlich des Bebauungsplangebietes Nr. 34 erschlossen werden sollen.  
In diesem Zusammenhang soll auch der Verlauf des Buschkoppelweges neu geordnet werden.  
Die Entwurfsplanung zum Knotenausbau liegt vor, so dass 2016 das Aufstellungsverfahren zum B-Plan durchgeführt werden kann.
  
- Unter Beachtung der vorgenannten Sondergebietsentwicklung wurden die sich östlich und westlich anschließenden Flächen hinsichtlich der künftigen Nutzungen neu überdacht.  
Die WA- Ausweisung im westlichen Bereich wird zurückgenommen, da im Gemeindegebiet noch andere Wohnbauentwicklungsflächen vorhanden sind, die besser geeignet sind (geringere Lärmbelastung, Erschließung, Baugrundverhältnisse etc.).  
Stattdessen soll die vorhandene gemischte Bebauung abgerundet und als Pufferzone zum Sondergebiet im Bereich des vorhandenen Grabens ein Grünkorridor vorgesehen werden. Damit wird der nördlich der B 111 vorgeschlagene Ortsgrünzug fortgesetzt und von der B 111 in Richtung Störlanke die Blickbeziehung in die Landschaft gewahrt.  
Die Restflächen zwischen dem Sondergebiet und dem Grünkorridor werden der Sondergebietsausweisung zugeschlagen.

- Auf der Ostseite des Planänderungsbereiches sind die zwischen dem Sondergebiet und dem Sondergebiet Galabau verbliebenen Restflächen derzeit als eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen.

Seit 1991 sind an der B 111 gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, es erfolgte jedoch keine Ansiedlung. Die im Gemeindegebiet vorhandenen Betriebe sind vom Firmenprofil auch in einer gemischten Baufläche zulässig.

Es wird daher eine Umwidmung in gemischte Bauflächen vorgenommen.

Von dieser Ausweisung soll jedoch das gesetzlich geschützte Biotop (Gehölzfläche am Buschkoppelweg) ausgenommen werden. Biotop und Straßenbegleitgrün an der B 111 sollen durch einen kleinen Grünzug miteinander verknüpft werden.

Durch den Wegfall des Allgemeinen Wohngebietes und die Reduzierung der gemischten Bauflächen reduziert sich die Wohnbauflächenbilanz um rd. 50 Wohneinheiten.

Auf den umgewidmeten Flächen verbleibt ein Entwicklungspotential von ca. 10 Wohneinheiten.

- Naturschutzrechtliche Befindlichkeiten:  
Die Flächen liegen teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die Bauflächen sind aus dem Landschaftsschutzgebiet auszugliedern.  
Nordöstlich des Buschkoppelweges befindet sich eine Feldgehölzfläche, bestehend aus Erlen, Pappeln, Eichen und Ahorn, die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist.  
Bei den westlichen Planbereichsflächen handelt es sich um sandunterlagerte Niedermoorstandorte, deren Böden eine besondere funktionale Bedeutung haben.
- Das Änderungsgebiet liegt aufgrund seiner Höhenlage (-0,3 m bis 2,0 m über HN) in einem hochwassergefährdeten Bereich, so dass Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich werden.
- Das Gebiet weist hohe Grundwasserstände auf, die großflächige Auffüllungen des Geländes und ein Konzept zur Ableitung des Oberflächenwassers erfordern.

#### 4.12 Planänderung 12

- Bisherige Nutzungsarten:
- Wohnbauflächen gemäß § 1(1) 1 BauNVO
  - Gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) 2 BauNVO

Lage: Südwestseite des Trassenheider Weges

Grundstücke:	Gemarkung	Zinnowitz
	Flur	3
	Flurstücke	212/3, 217/2, 218/2, Teilflächen aus 223/3, 224, 225/3, 226/2, 229/2, 230/2, 236/2, 238/2, 239/2, 242/3, 243/3, 244/3, 245/3, 246/3, 248/5, 248/6, 250/3, 251/3, 252/3, 253/3, 254/3, 255/3, 256/3, 257/2, 259, 260, 261, 262/3, 262/8, 272/6, 262/9, 269/29, 269/30, 272/6, 275, 276, 277 und Flurstücke 237, 262/4, 269/11 - 269/25, 272/2 - 272/5 und 273, 274/1
	Flur	15
	Flurstücke	Teilflächen aus 1/6, 2/3 und 2/5

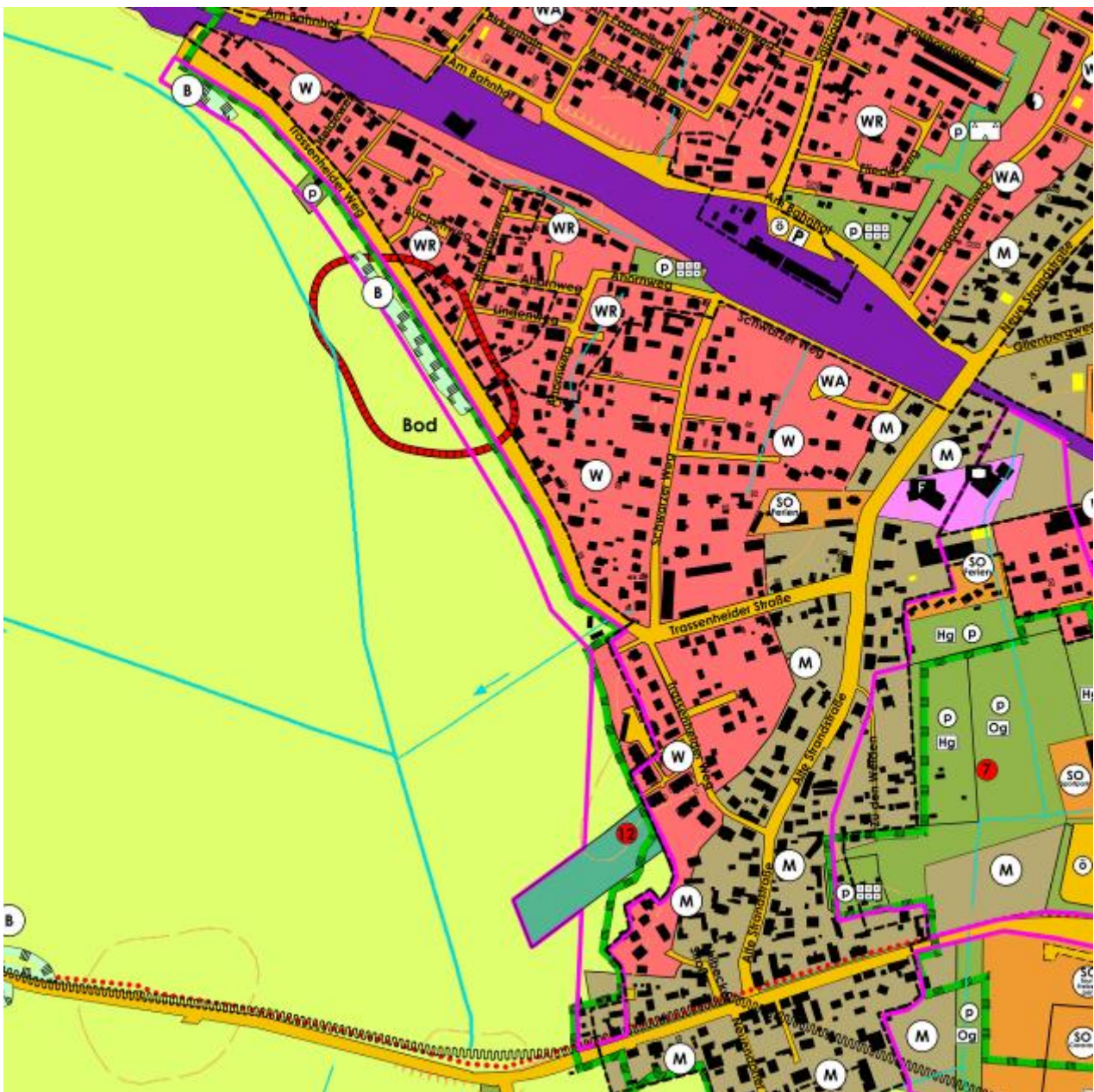
Fläche: rd. 5,6 ha



Darstellung lt. FNP

- Geplante Nutzungsarten:
- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB 3,6 ha
  - Flächen für Wald gemäß § 5 (2) 9 BauGB 1,0 ha
  - Wohnbauflächen gemäß § 1(1) 1 BauNVO 0,5 ha
  - Gemischte Bauflächen gemäß § 1 (1) 2 BauNVO 0,4 ha
  - Grünflächen gemäß § 5 82) 5 BauGB 0,1 ha
  - Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts - Biotop gemäß § 5 (4) BauGB
  - Regelungen für den Denkmalschutz - Bodendenkmal gemäß § 5 (4) BauGB

Kapazitäten: Bestandsüberplanung



Darstellung lt. 1. Änderung FNP

Begründung der Nutzungsartänderungen:

Ziel der Panänderung 12 ist die Rücknahme der Wohnbauentwicklungsflächen südwestlich des Trassenheider Weges.

- Städtebauliche Situation:  
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist an der Südwestseite des Trassenheider Weges (einreihige Bebauung) und weiter südlich rückwärtig der vorhandenen Bebauung eine Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgt.  
Die Flächen sind weitestgehend unbebaut. Nur unmittelbar am Trassenheider Weg befindet sich ein Wohngrundstück und Bereiche werden als Lager- und Parkflächen genutzt.
- Naturschutzrechtliche Befindlichkeiten:  
Innerhalb der ausgewiesenen Wohnbauflächen liegen zwei gesetzlich geschützte Biotope (Gehölzflächen) sowie ein als Bodendenkmal ausgewiesener Bereich.  
Im südlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich eine größere geschlossene Gehölzfläche, die nach Besichtigung mit der Forstbehörde am 07.12.2015 als Waldfläche einzustufen ist.

Die Flächen liegen größtenteils im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Bei den Flächenausweisungen handelt es sich überwiegend um Grünland auf frischen Mineralstandorten, welches aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsam ist. Die sich in westlicher Richtung erstreckenden Grünlandflächen, die freie Sichtbeziehungen in den landschaftlich reizvollen, mit einzelnen Gehölz- Zäsuren versehenen Raum zulassen, haben für das Landschaftsbild eine besondere Bedeutung.

- Planungsziel:  
Aufgrund der naturschutz- und denkmalschutzrechtlichen Befindlichkeiten werden die Wohnbauflächen südwestlich des Trassenheider Weges zurückgenommen und im südlichen Bereich die Wohnbauflächen auf die vorhandene Bebauung bzw. die Grenze der Innenbereichssetzung zurückgezogen.  
Die Ausweisung der Außenbereichsflächen erfolgt als Flächen für die Landwirtschaft, für Wald, als Biotopflächen und Flächen für den Denkmalschutz.

Im Gemeindegebiet sind an anderer Stelle noch ausreichend Angebotsflächen zur Verdichtung der Ortsstruktur vorhanden.  
Durch den Wegfall der Wohnbauflächenausweisung in einer Größenordnung von rd. 4 ha reduziert sich die Wohnbauflächenbilanz um mind. 40 Wohneinheiten.

Mit der Rücknahme der Ausweisung von Wohnbauflächen bleibt der weitgehend unverbaute Zustand der Flächen südwestlich des Trassenheider Weges erhalten und dient der Vermeidung von Eingriffen in naturschutzfachlich bedeutsame Biotopbestände und Bodenstrukturen.

- Die Gemischten Bauflächen an der Bundesstraße 111 werden redaktionell um das letzte am Ortsausgang vorhandene Wohngrundstück erweitert.



## 5.0 Kapazitätsbilanzierung

### 5.1 Wohnbauflächen/Wohngebiete

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat sich im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eingehend mit der Bestandsanalyse und Neubewertung der gemäß wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen sowie mit der Ermittlung des mittelfristig zu erwartenden Kapazitätsbedarfes auseinandergesetzt.

Dies erfolgte unter Berücksichtigung der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde, der städtebaulichen Gesichtspunkte und der vielschichtigen Betroffenheiten zum Natur- und Umweltschutz, Küsten- und Gewässerschutz, Trinkwasserschutz, Denkmalschutz etc...

Um den Bedarf an Wohnraum zu befriedigen hat die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz seit der Wende eine Vielzahl von verbindlichen Bauleitplänen aufgestellt.

Die Wohngebiete sind auf das Gemeindegebiet verteilt und auf die verschiedensten Ansprüche der Bevölkerung nach Wohnraum in Einzel- und Mehrfamilienhäusern ausgerichtet.

In der Anlage zur Begründung befindet sich eine Auflistung der erstellten Satzungen mit Kapazitätsangaben und Realisierungsstand. Zur Veranschaulichung ist ein Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche der einzelnen Satzungen beigelegt.

Zusammenfassend stellt sich die Bilanz der **Wohnbauentwicklungsflächen gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan einschl. verbindlicher Bauleitplangebiete gemäß § 8 (2) BauGB\*** wie folgt dar:

<b>1)</b>	
<b>innerhalb von Gebieten mit rechtskräftigen bzw. in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplänen gemäß Übersichtsliste im Anhang</b>	<b>660 Wohneinheiten</b>
davon realisiert:	525 Wohneinheiten
verbleibendes Entwicklungspotential:	135 Wohneinheiten
davon	
17 Wohneinheiten in B- Plan Nr. 3 Salzhorstweg	
22 Wohneinheiten in B- Plan Nr. 4 St. Marien	
43 Wohneinheiten in vB- Plan Nr. 4 Wohnanlage im ehem. Kulturhaus	
36 Wohneinheiten in B- Plan Nr. 7 Möskenweg	
1 Wohneinheit in B- Plan Nr. 27 Schwarzer Weg	
4 Wohneinheiten in B- Plan Nr. 35 Neuendorfer Weg	
12 Wohneinheiten in B- Plan Nr. 32 Schubertstr.	

\* Es wurden auch Bebauungspläne aufgestellt, die nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurden. Hier liegen die raumordnerischen Zustimmungen sowie die Befürwortungsbeschlüsse der Gemeinde zur Berücksichtigung der Planinhalte und der Einstellung der Kapazitäten im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vor.

2014 wurden in der Gemeinde 23 Bauanträge zur Errichtung eines Einfamilienhauses gestellt. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend weiter anhält.

Die zur Verfügung stehenden Baulandreserven in den Bebauungsplangebieten werden damit voraussichtlich bis 2021 aufgebraucht sein.

In den Geltungsbereichen der Innenbereichssatzungen nördlich und südlich der Bahnstrecke stehen nur noch punktuell Restflächen zur Lückenschließung zur Verfügung. Diese werden daher vernachlässigt.

## 2)

Gemäß den Flächenausweisungen im wirksamen Flächennutzungsplan bestünde weiteres Entwicklungspotential gemäß der außerhalb der Gebiete mit verbindlichen Bauleitplänen festgelegten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen. Hierzu liegt jedoch keine Kapazitätsschätzung vor. Aufgrund des Flächendargebotes wird von folgender Annahme ausgegangen:

### **200 Wohneinheiten**

davon realisiert: 30 Wohneinheiten

verbleibendes Entwicklungspotential: 170 Wohneinheiten

### **Gesamt 1) und 2)**

### **860 Wohneinheiten**

Nach Prüfung des gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan außerhalb der Gebiete mit verbindlichen Bauleitplänen noch zur Verfügung stehenden Entwicklungspotentials **reduziert** die Gemeinde **gemäß der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbaukapazitäten durch Herausnahme von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen um 170 Wohneinheiten.**

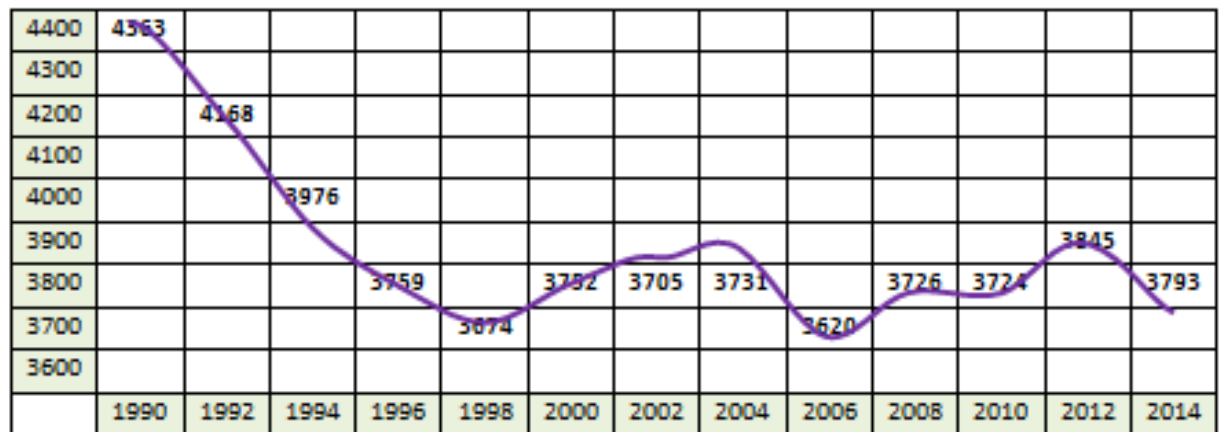
In den Planänderungen 1 bis 12 stellt sich dies anteilig wie folgt dar:

50 Wohneinheiten in Planänderung 3	erhebliche Reduzierung der Wohnbauflächen (W) - nördlich der Bahn und östlich Möskeweg
15 Wohneinheiten in Planänderung 7	erhebliche Reduzierung der gemischten Bauflächen (M) - nördlich B 111 gegenüber „Zirkusfläche“
15 Wohneinheiten in Planänderung 8	Reduzierung der Wohnbauflächen (W) und gemischten Bauflächen (M) nördlich B 111 und östlich Möskeweg)
50 Wohneinheiten in Planänderung 11	Herausnahme Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reduzierung der gemischten Bauflächen (M) südlich B 111)
40 Wohneinheiten in Planänderung 12	Herausnahme Wohnbauflächen westlich des Trassenheider Weges

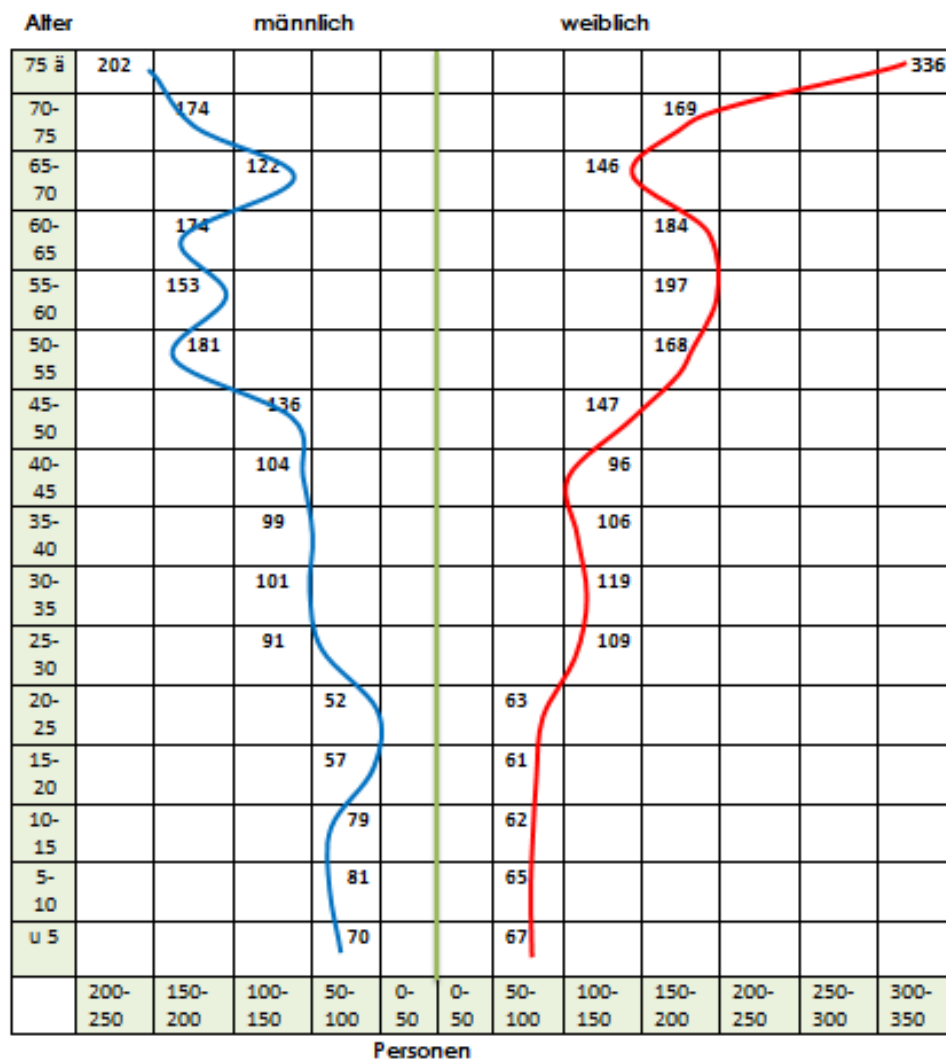
In der Beschreibung der Planziele für die Planänderungen sind unter Punkt 4 die Beweggründe für die Änderungen der Gebietsausweisungen im Einzelnen dargelegt.

Bei der **Modifizierung der Wohnbauflächenausweisungen gemäß der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes** lässt sich die Gemeinde im Wesentlichen von folgenden Aspekten leiten lassen:

- Die Einwohnerzahlen sollen weiter konsolidiert werden.  
Zwischen 1988 und 2014 verlief die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Zinnowitz wie folgt:



Mit Stand 12-2014 stellte sich die Altersstruktur wie folgt dar:



Die Statistik der Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht, dass die Einwohnerzahlen auf einem konstanten Niveau liegen.

Das Land Mecklenburg - Vorpommern hat permanent einen Rückgang in den Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Entsprechend der Bevölkerungsprognose für 2030 wird dieser Trend weiter anhalten. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt aufgrund der Geburtenrückgänge sowie der höheren Lebenserwartung und eine verstärkte Abwanderung der jungen Menschen in städtische Bereiche hält an.

In der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist dieser Negativtrend aufgrund der starken touristischen Infrastruktur und der Attraktivität des Wohnumfeldes noch nicht zu verzeichnen.

Die Bemühungen zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen und Entwicklung einer komplexen Infrastruktur sind aus der Bevölkerungsstatistik und den vielfältigen gemeindlichen Planungen deutlich erkennbar.

Der Gemeinde ist es gelungen, die Einwohnerzahlen über langen Zeitraum zu konsolidieren.

Zinnowitz verfügt über ein ausgewogenes Angebot an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomie, sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, Schulen und Kinderbetreuungsstätten. Zudem weist Zinnowitz durch die naturräumlich attraktive Lage zwischen Ostsee und Achterwasser einen hohen Erholungswert auf. Daher wird Zinnowitz als Ansiedlungsort stetig nachgefragt.

Mit Erstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde einen wichtigen Beitrag dazu leisten, dass die Bürger an der Erhaltung und Pflege der gewachsenen Ortsstruktur teilhaben und in ansprechendem Umfang Flächen zur Neuansiedlung zur Verfügung stehen, die dazu beitragen, dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll in Anpassung an die gegenwärtige Situation der Versorgung und an die Bedürfnisse der Menschen erfolgen. Dies betrifft insbesondere:

- Wohnungen

Es besteht eine rege Nachfrage nach Wohnungen, sowohl an 2-Raum WE für Single als auch an 3-4 - Raum WE für Mehrpersonenhaushalte. Dies resultiert besonders aus dem Bedarf der Beschäftigten der einheimischen Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen.

- Wohneigentum an attraktiven Standorten

Im Bereich des individuellen Wohnungsbaus besteht nach wie vor eine rege Nachfrage von einheimischen Bürgern und Einwohnern des Umlandes. Es sind vermehrt Rückzüge von Bürgern zu verzeichnen, die sich mit dem Ausscheiden aus dem Arbeitsleben wieder in ihrem Heimatort ansiedeln möchten.

Außerdem ist verstärkt ein Zuzug von Bürgern aus anderen Regionen und Bundesländern zu verzeichnen, die hier ihren Lebensmittelpunkt schaffen möchten.

- Standorte, die im Alter eine gute Nahversorgung gewährleisten und altersgerechter Wohnraum mit Betreuungsangeboten

Die Gemeinde will sich auch der mit dem demographischen Wandel einhergehenden steigenden Nachfrage nach altersgerechtem und betreutem Wohnraum stellen, um es den einheimischen Bürgern zu ermöglichen, ihren Lebensabend im gewohnten Umfeld zu erleben.

Daher werden **gemäß der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in den neu geordneten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen, außerhalb der Gebiete mit verbindlichen Bauleitplänen, folgende Wohnbaukapazitäten ausgewiesen:**

**114 Wohneinheiten**

davon

50 Wohneinheiten in Planänderung 2	Allgemeines Wohngebiet (WA) - nördlich der Grundschule)
8 Wohneinheiten in Planänderung 3	Wohnbaufläche (W) - nördlich der Bahn und östlich Möskenweg
5 Wohneinheiten in Planänderung 6	gemischte Baufläche (M) - südlich der Bahn und östlich Möskenweg
15 Wohneinheiten in Planänderung 7	gemischte Baufläche (M) - nördlich B 111 gegenüber „Zirkusfläche“
26 Wohneinheiten in Planänderung 8	Wohnbaufläche (W) - nördlich B 111 und östlich Möskenweg sowie östlich Peenstr.
10 Wohneinheiten in Planänderung 11	gemischte Baufläche (M) - südlich der B 111

**Gemäß der Bilanzierung der geänderten Gebietsausweisungen überwiegt in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die Herausnahme von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen gegenüber der Neuausweisung (Saldo 56 Wohneinheiten).**

**Gesamt Wohnbaukapazitäten aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und der 1. Änderung**

**804 Wohneinheiten**

**davon realisiert:**

**555 Wohneinheiten**

**verbleibendes Entwicklungspotential:**

**249 Wohneinheiten**

davon sind 135 Wohneinheiten bereits durch verbindliche Bauleitpläne unterlegt

Aus der Gegenüberstellung der Kapazitäten gemäß Planung und Realisierung ist ersichtlich, dass die ausgewiesenen Wohnbaukapazitäten zu ca. 70 % ausgeschöpft sind. Von den verbliebenen Potenzialen sind durch die Bebauungspläne weitere ca. 17 % der Kapazitäten bereits gebunden.

Bei den noch zur Verfügung stehenden Flächen handelt es sich um die Nachnutzung bestehender Baugebiete und um Flächen zur Nachverdichtung und Abrundung des bestehenden Ortsgefüges.

Raumbedeutsame noch nicht überplante Flächen für die Entwicklung von Wohngebieten sind nicht mehr vorhanden.

## 5.2 Sonderbauflächen/Sondergebiete

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen.

*„In den Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.“*

*„Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln.“*

Die Planänderungen berücksichtigen die raumordnerischen Zielsetzungen.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat seit der Wende die bestehenden Ferienhausgebiete weitestgehend städtebaulich neu geordnet sowie einige neue Ferienhausgebiete und Sondergebiete der Beherbergung gemäß § 11(2) BauNVO entwickelt.

Derzeit liegt die Kapazität bei rd. 7.807 gewerblichen Betten und 500 Standplätzen auf dem Campingplatz.

Es ist das Anliegen der Gemeinde den individuellen Tourismus zu bewahren und Beherbergungskapazitäten behutsam und vorrangig an schon vorhandenen Standorten zu sichern und einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zuzuführen. Beispielhaft sind hier die Rekonstruktion und bauliche Ergänzung auf den Grundstücken des ehemaligen Kulturhauses und des ehemaligen Steinfurtheims zu nennen.

Traditionell etablierte Einrichtungen wie die Sportschule und das Theater Zinnowitz mit den Vineta - Festspielen sollen weiter gestärkt werden.

- Das Tourismuskonzept Usedom 2015 hat sich eingehend mit der Entwicklung des Tourismus auf der Insel Usedom auseinandergesetzt und wichtige Anstöße zur Erhöhung der Attraktivität gegeben, die insbesondere durch Themenmarketing wie z. B. für Wellness, Segeln, Radfahren die Einmaligkeit der Insel herausheben und die Nachfrage steigern sollen.

In den Schlüsselprojekten werden als Ziele u. a. beschrieben:

- Ausbau der touristischen Infrastruktur
- Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Menschen und für die Menschen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität am Usedomer Strand
- Usedom soll Wellnessdestination Nr. 1 in Deutschland werden !
- Ausbau Naturlehrpfad „Ostseeküste“
- vielfältige Maßnahme, die der Saisonverlängerung dienen

Die genannten Zielsetzungen korrespondieren mit den Vorstellungen der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz, insbesondere hinsichtlich der im Bereich der Bundesstraße 111 vorgesehenen touristischen Infrastrukturmaßnahmen und der nachhaltigen Sicherung vorhandener Erholungs- und Beherbergungsgebiete.

- Das Potential an **Beherbergungskapazitäten** stellt sich derzeit wie folgt dar:

### 1.

#### **Entwicklungspotential aus Bauleitplänen**

**309 Ferienwohnungen**

In der Anlage zur Begründung befindet sich eine Auflistung der erstellten Satzungen mit Kapazitätsangaben und Realisierungsstand. Zur Veranschaulichung ist ein Übersichtsplan mit Kennzeichnung der Geltungsbereiche der einzelnen Satzungen beigefügt.

Hinzu kommen:

**680 Standplätze  
für Camping und Caravan**

davon realisiert:

268 Ferienwohnungen  
500 Standplätze  
für Camping und Caravan

verbleibendes Entwicklungspotential:

43 Ferienwohnungen  
im vorhabenbezogenen  
Bebauungsplangebiet Nr. 4  
„Wohnanlage im ehemaligen  
Kulturhaus“

und

180 Caravanstellplätze  
im Bebauungsplangebiet Nr. 34  
„Touristischer Freizeitpark  
Achterwasserblick“

### 2.

#### **Entwicklungspotential außerhalb von Bauleitplänen gemäß der für die Änderungsbereiche 1 bis 12 vorgesehenen Gebietsausweisungen**

**89 Ferienwohnungen  
(entspr. 356 Betten)**

davon

300 Betten (75 FW) in Planänderung 4  
56 Betten (14 FH=FW) in Planänderung 9

davon realisiert:

0 Betten

verbleibendes Entwicklungspotential :

356 Betten

**Gesamt Beherbergungskapazitäten 1. und 2. 398 Ferienwohnungen und  
180 Caravanstellplätze**

### 3.

#### **Kapazitätsreduzierung**

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan 2004 wird das Entwicklungspotential außerhalb von Bauleitplänen durch die Herausnahme des Sondergebietes in Planänderung 5 um **rd. 400 Betten (100 FW) reduziert.**

Gemäß der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes finden die Sonderbauflächen- bzw. Sondergebietsausweisungen überwiegend auf Umstrukturierungsflächen statt, die der Sicherung vorhandener Standorte dienen und zur Vervollkommnung der öffentlichen Infrastruktur im Bereich beitragen.

## **6.0 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung beinhalten u. a. den Schutz, die Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens. Mit den Naturgütern ist sorgsam umzugehen und diese schonend in Anspruch zu nehmen, um nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszuschließen. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird entsprochen, indem die Ausweisungen der Planänderungen vorrangig bereits beanspruchte Flächen des Siedlungsbereiches betreffen bzw. Bauflächen ausweisungen im Ergebnis aktueller Analysen der Kapazitäten für Wohnungsbau und Beherbergung zurückgenommen werden. Mit der Rücknahme von Bauflächen wird den naturschutzrechtlichen Belangen, wie dem gesetzlichen Biotopschutz, Rechnung getragen.

Mit den geplanten Bauweisen und Bebauungsstrukturen wird eine gewünschte Verdichtung und Ergänzung des Ortsbildes erreicht. Die Einbindung und Erhaltung landschaftsbildprägender Strukturen und Gehölzbestände und die Schaffung harmonischer Übergänge zu den unterschiedlichen Nutzungen und zum landschaftlichen Freiraum sind als Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe zu berücksichtigen. Die Kompensation der verbliebenen Eingriffsfolgen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

### Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern befindet sich Teile des Gemeindegebietes Zinnowitz im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Teilweise betrifft dieses auch im Gewässerbereich befindende Vorbehaltsgebiete (Hafens Zinnowitz und Störlanke).

Bei den Flächen ausweisungen handelt sich um große und zusammenhängende Räume mit herausragender und besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben ist den Funktionen von Natur und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen (RREP Vorpommern).

Mit Ausnahme des Planänderungsgebietes 12, für das die Wohnbauflächen ausweisung zurückgenommen werden soll, berühren die Planänderungen gemäß der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege. Ungeachtet dieser Tatsache werden aus raumordnerischer Sicht die Belange des Natur- und Umweltschutzes in der Planung umfassend gewürdigt.

### Naturpark

Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVOBl. M-V Nr. 791-5-17) gehört das Gemeindegebiet Zinnowitz zum Naturpark.

### Landschaftsschutzgebiet

Der Großteil des Gemeindegebietes Zinnowitz, insbesondere der Küstenwald sowie die Grünlandflächen am Achterwasser, befindet sich im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene – Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996). Die bebauten Siedlungsflächen, mit Ausnahme eines Teilbereiches westlich des Möskeweges und in Weiterführung südlich der Bundesstraße 111, sind bereits aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert.



Die Planänderungsgebiete 1, 7, 9, 10, 11 und 12 berühren die Schutzgebietsausweisungen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Dieses macht die Beantragung einer Ausnahme vom Bauverbot bzw. die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

#### Schutzgebietssystem Natura 2000

In den nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes reicht das FFH- Gebiet „Dünengebiet bei Trassenheide“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1849-301 hinein. Mit der Ausweisung des Schutzgebietes sollen der Erhalt und die Entwicklung von Dünen- Lebensraumtypen gesichert werden. Infolge der geänderten Planinhalte der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich keine Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen des FFH- Gebietes.

Die südliche Gemeindegrenze berührt das FFH- Gebiet „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ mit der Gebietskennzeichnung DE 2049-302. Der Bereich Störlanke und Hafen Zinnowitz wird dem Schutzgebiet „Peenestrom und Achterwasser“ mit der Gebietskennzeichnung DE 1949-401 zugeordnet. Die benannten Schutzgebietskulissen befinden sich außerhalb der Wirkbereiche der Planänderungsgebiete.

#### Geschützte Biotope

In Bereichen des Planänderungsgebietes 11 weist das Kataster des Landes M-V Bestände eines Feldgehölzes aus, das gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Es handelt sich hierbei um eine Gehölzfläche aus Erlen, Pappeln, Ahorn und Eichen, die sich entlang des Buschkoppelweges erstreckt.

Die Gehölzfläche wird infolge der Nutzungsartausweisung keine Beanspruchung erfahren. In nördlicher Richtung wird eine Grünfläche ausgewiesen, die eine verbindende Funktion als Grünzug im innerörtlichen Bereich haben soll.

Das Planänderungsgebiet entlang des Trassenheider Weges weist eine naturnahe Feldhecke aus, die sich aus Eichen und Birken zusammensetzt. Auch dieses naturnahe Gehölz ist im Kataster aufgeführt und unterliegt dem gesetzlichen Schutz gemäß § 20 NatSchAG M-V. Mit der Rücknahme der Wohnbauflächen entlang des Trassenheider Weges kann dem gesetzlichen Biotopschutz entsprochen und der Erhalt der auch für das Landschaftsbild prägnanten Gehölzstruktur gewährleistet werden.

#### Geschützter Baumbestand

Die Gemeinde Zinnowitz verfügt nicht über eine geltende Baumschutzsatzung.

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,00 m, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes,
- Wald im Sinne des Forstrechts,

- Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Der gesetzliche Gehölzschutz ist hauptsächlich für die Planänderungsgebiete 2, 4 und 9 relevant. Die Anwendung des gesetzlichen Gehölzschutzes ist für die Parkanlage im Planänderungsgebiet 4 zu hinterfragen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern „sollen die natürlichen Lebensgrundlagen nachhaltig genutzt, entwickelt und gesichert werden, um so ihre Leistungsfähigkeit dauerhaft zu wahren“ (5.1 (1) RREP VP).

Teile des Gemeindegebietes befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Damit ist bei raumbedeutsamen Planungen den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beizumessen.

Aufgrund des sandigen Standortes und der südexponierten Lage sind in den Bereichen der Planänderungsgebiete 3 und 5 potentielle Vegetationen des Magerrasens vorzufinden, die es zu entwickeln und zu sichern gilt. Durch eine kontinuierliche Mahd der Flächen und der Entfernung von Gehölzinitialen kann dem Schutz der besonders geschützten Arten von Flora und Fauna Rechnung getragen werden und der Standort als gesetzlich geschütztes Biotop entwickelt und gesichert werden. Zusätzlich werden Habitats von Tierarten angelegt, die diese Standorte favorisieren und der Artenvielfalt im siedlungsnahen Raum förderlich sind.

In Angrenzung zum ausgewiesenen Wald ist im Planänderungsgebiet 5 ein Gehölzsaum zur naturnahen Abgrenzung der Waldflächen herzustellen. Damit werden zusätzliche Trittsteinbiotope und Lebensräume geschaffen, die die biologische Vielfalt an diesem Standort maßgeblich aufwerten.

Infolge der Umsetzung der Bauvorhaben in den Planänderungsbereichen 1, 2, 4, 7 und 8 sind auch unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Eingriffsminimierung Verluste von Biotopen bzw. Gehölzstrukturen zu erwarten.

Bei dem Großteil der Planänderungen werden im Vergleich zu den gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzungsarten keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Stattdessen werden großräumige konfliktbeladene Entwicklungsflächen zurückgenommen und mit Maßnahmen zur Entwicklung naturschutzfachlich bedeutsamer Biotope unterlegt.

Die Verluste von Biotopflächen sowie die Versiegelungen von Böden durch die geplanten Bauungen bedingen Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich machen. Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die den funktionalen und naturschutzfachlichen Ansprüchen zur Kompensation der Eingriffsfolgen gerecht werden sollten, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen ausgewiesen.

Bei den Planungen sind die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes zu berücksichtigen. Es sind jegliche Handlungen verboten, die zu einem Verlust, Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung der Bäume führen können. Sind Fällungen gesetzlich geschützter Bäume erforderlich, ist ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen und Ersatzpflanzungen zu erbringen.

Gemäß den artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG in Verbindung mit den Regelungen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist zu prüfen, ob sich für besonders und streng geschützte Tierarten Betroffenheiten ergeben. Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Vorhaben sind im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu prüfen. Danach ist es verboten,

1. *wird 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. *wird 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. *wird lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für nach § 15 BNatSchG und nach den Vorschriften des BauGB zulässige Eingriffe Sonderregelungen. Für Anhang IV- Tier- und Pflanzenarten der FFH- RL und europäische Vogelarten nach der Vogelschutz-RL liegt ein Verstoß gegen das Störungsverbot und bei unvermeidbaren Eingriffen gegen das Tötungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung ist für die einzelnen Planänderungsgebietes darzustellen, ob aufgrund der Spezifik der Vorhaben und der vorkommenden Habitatstrukturen der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG berührt wird. Zudem ist zu prüfen, ob mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) und Bauzeitenregelungen außerhalb der Brutzeiten geschützter Tierarten (Minderungsmaßnahmen) den artenschutzrechtlichen Verboten wirkungsvoll begegnet werden kann.

## 7.0 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Rahmen der Offenlegung und Beteiligung der Behörden eingehenden Stellungnahmen werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Zinnowitz in der Begründung fortgeschrieben.

### Denkmalschutz

Im Zuge der vorgezogenen Beteiligung werden die zuständigen Denkmalschutzbehörden beteiligt und eine aktuelle Liste der Baudenkmale abgefordert, die als Anlage zur Begründung genommen werden soll.

In der Planzeichnung wurde bisher lediglich das Bodendenkmal an Trassenheider Weg dargestellt, um die Betroffenheit hinsichtlich der Planänderung 12 zu dokumentieren.

Grundsätzlich sind aus archäologischer Sicht in allen Planänderungsflächen Funde möglich. Daher sind im Zuge der konkreten Objektplanungen und Bauausführungen folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

1.

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

3.

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.

Ostseebad Zinnowitz im Dezember 2015

Der Bürgermeister

# **ÜBERSICHT**

**ÜBER DIE DURCH RECHTSWIRKSAME UND IN DER PLANUNG BEFINDLICHEN BAULEITPLÄNE GEBUNDENEN  
WOHNBAUKAPAZITÄTEN IN DER GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ**

**STAND Dezember 2015**

## 1. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLÄNE

Planbezeichnung	Bemerkungen	Anzahl WE geplant	davon Dauerwohnungen	Zweitwohnungen	Ferienwohnungen
VE-Plan Nr. 1 „Reiterhof Trassenheider Weg“	aufgehoben	-	-	-	-
VE-Plan Nr. 2 „Tankstelle Total“	aufgehoben	-	-	-	-
VE-Plan Nr. 4 „Natursegelhafen“	aufgehoben	-	-	-	-
VE-Plan Nr. 5 „Campingplatz Pommernland“ 1. Änderung 2. Änderung	rechtskräftig rechtskräftig rechtskräftig	27	-	-	<b>27 realisiert</b> <b>500 Standplätze</b>
VE-Plan Nr. 7 „Wohnbebauung Dünenstraße“	rechtskräftig	26	<b>2 realisiert</b>	-	<b>24 realisiert</b>
VE-Plan Nr. 8 „Eigentumswohnanlage Alte Strandstr. 5“	aufgehoben	-	-	-	-
VE-Plan Nr. 10 „Wohnbebauung am Erlengrund“	aufgehoben	-	-	-	-
VE-Plan Nr. 13 „Wohnbebauung Alte Strandstraße 03“	rechtskräftig	20	-	-	<b>20 realisiert</b>
<b>VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLÄNE</b> <b>INSGESAMT:</b>		73	2 geplant <b>2 realisiert</b>		71 geplant <b>71 realisiert</b>

## 2. BEBAUUNGSPLÄNE

Planbezeichnung	Bemerkungen	Anzahl WE geplant	davon Dauerwohnungen	Zweitwohnungen	Ferienwohnungen
B-Plan Nr. 1 Peenestraße West	aufgehoben	-	-	-	-
B-Plan Nr. 2 a „Am Erlengrund“	aufgehoben	-	-	-	-
B-Plan Nr. 3 „Salzhorstweg“ 1. Änderung	rechtskräftig rechtskräftig	200	150 geplant <b>133 realisiert</b> (noch 17 freie Grundstücke)	-	<b>50 realisiert</b>
B-Plan Nr. 4 „St. Marien“ 1. - 3. Änderung 4. Änderung	rechtskräftig rechtskräftig Entwurfs- u. Auslegungsbeschluss	65	62 geplant <b>40 realisiert</b>	-	<b>3 realisiert</b>
B-Plan Nr. 5 „Dünenstraße“	rechtskräftig	-	-	-	-
B-Plan Nr. 6 „Strandpromenade“ 1.-3. Änderung 4. Änderung	rechtskräftig rechtskräftig rechtskräftig	-	-	-	-
B-Plan Nr. 7 „Ferienwohnanlage Möskenweg“ 1. Änderung 2. Änderung	rechtskräftig rechtskräftig Entwurfs- und Auslegungsbeschl.	72	- - - 36 geplant	-	36 geplant <b>36 realisiert</b>

Planbezeichnung	Bemerkungen	Anzahl WE geplant	davon Dauerwohnungen	Zweitwohnungen	Ferienwohnungen
B-Plan Nr. 8 Stöhr-Laacke	aufgehoben	-	-	-	-
B-Plan Nr. 9 „TFT“Markt“	aufgehoben	-	-	-	-
B-Plan Nr. 11 „Sportpark barge“	rechtskräftig	-	-	-	-
B-Plan Nr. 12 „Film-Fernseh, Freizeitpark“	aufgehoben	-	-	-	-
B-Plan Nr. 13 „Wohnbebauung am Neuendorfer Weg“	rechtskräftig	25	<b>25 realisiert</b>	-	-
B-Plan Nr. 14 „Versorgungszentrum an der B 111“	aufgehoben	-	-	-	-
B-Plan Nr. 15 „Trassenheider Weg“ 1. Änderung	rechtskräftig  rechtskräftig	73	<b>73 realisiert</b>	-	-



Planbezeichnung	Bemerkungen	Anzahl WE geplant	davon Dauerwohnungen	Zweitwohnungen	Ferienwohnungen
B-Plan Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“ 1. Änderung	rechtskräftig  rechtskräftig	134  davon 50 altersgerechte Wohnungen	<b>119 realisiert</b>	-	<b>15 realisiert</b>
B-Plan Nr. 17 „Wiesenblick am Trassenheider Weg“	rechtskräftig	12	<b>12 realisiert</b>	-	-
B-Plan Nr. 18 „Freizeitpark Deutsche Geschichte“	aufgehoben	-	-	-	-
B-Plan Nr. 19 „Reha Klinik“	aufgehoben	-	-	-	-
B-Plan Nr. 20 „Ferienhausgebiet südlich des Kiefernweges“ 1. Änderung	rechtskräftig  rechtskräftig	43	-	-	<b>43 realisiert</b>
B-Plan Nr. 21 „Wohngebiet am Wiesenweg“	rechtskräftig	44	<b>34 realisiert</b>	-	<b>10 realisiert</b>
B-Plan Nr. 22 „Wohnen am Trassenheider Weg“	rechtskräftig	6	<b>6 realisiert</b>	-	-
B-Plan Nr. 23 „Natursegelhafen“	aufgehoben	-	-	-	-
B-Plan Nr. 24 „Nördliche Erweiterung des Wohngebietes am Erlengrund“	rechtskräftig	30	<b>30 realisiert</b>		

Planbezeichnung	Bemerkungen	Anzahl WE geplant	davon Dauerwohnungen	Zweitwohnungen	Ferienwohnungen
B-Plan Nr. 25 „Hausvorzonengestaltung an der Neuen Strandstraße“	rechtskräftig	-	-	-	-
B-Plan Nr. 26 „Wohngebiet am Gnitzer Weg“	Stand nach § 33 BauGB	31	<b>31 realisiert</b>	-	-
B-Plan Nr. 27 „Wohnbebauung am Schwarzen Weg“ 1. Änderung	rechtskräftig  Aufstellungsbeschluss und Planungsanzeige	10	10 geplant <b>9 realisiert</b>	-	
B-Plan Nr. 28 „Baltic Sea Hotel Zinnowitz“	aufgehoben	-	-	-	-
B-Plan Nr. 29 „Neubau eines Sportplatzes Trassenheider Weg“	aufgehoben	-	-	-	-
B-Plan Nr. 30 „Wohngebiet am Neuendorfer Weg“	rechtskräftig	9	<b>9 realisiert</b>	-	-
B-Plan Nr. 31 „Ferienressort am Achterwasser“	rechtskräftig	38	-	-	<b>38 realisiert</b>
B-Plan Nr. 32 „Wohngebiet an der Schubertstraße“	Stand nach § 33 BauGB	12	12 geplant <b>0 realisiert</b>	-	

Planbezeichnung	Bemerkungen	Anzahl WE geplant	davon Dauerwohnunge n	Zweitwohnungen	Ferienwohnunge n
B-Plan Nr. 34 „Touristischer Freizeitpark Achterwasserblick“	Aufstellungsbeschluss und Planungsanzeige	-	-	-	-
B-Plan Nr. 35 „Wohngebiet nordöstlich des Neuendorfer Weges“	Aufstellungsbeschluss und Planungsanzeige	4	4 geplant		
<b>BEBAUUNGSPLÄNE INSGESAMT:</b>		808	613 geplant davon <b>521 realisiert</b>	-	195 geplant davon <b>195 realisiert</b>

### 3. VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLÄNE

Planbezeichnung	Bemerkungen	Anzahl WE geplant	davon Dauerwohnungen	Zweitwohnungen	Ferienwohnungen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Garten- und Landschaftsbau südlich der B 111 am Buschkoppelweg	rechtskräftig	2	<b>2 realisiert</b>	-	-
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnanlage im ehemaligen Kulturhaus“	rechtskräftig	86	Durchmischung aus Dauer und FW 43 geplant	-	43 geplant
<b>VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLÄNE INSGESAMT:</b>		88	45 geplant <b>2 realisiert</b>	-	43 geplant <b>0 realisiert</b>

## ZUSAMMENSTELLUNG

	Anzahl der WE geplant	davon Dauerwohnungen	Zweitwohnungen	Ferienwohnungen
1. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPÄNE	73	2 geplant davon <b>2 realisiert</b>	-	71 geplant davon <b>71 realisiert</b>
2. BEBAUUNGSPÄNE	818	613 geplant davon <b>521 realisiert</b>	-	195 geplant davon <b>195 realisiert</b>
3. VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPÄNE	88	45 geplant davon <b>2 realisiert</b>	-	43 geplant davon <b>0 realisiert</b>
INSGESAMT:	969	660	-	309
DAVON REALISIERT:		<b>525</b>	-	<b>266</b>



Anlage zur Begründung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz  
 Auszug aus der Planzeichnung mit unmaßstäblicher Kennzeichnung der verbindlichen Bauleitplangebiete

Die Bekanntmachung erfolgte am 01.02.2016 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 01.02.2016

*H. Aden*

