

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36
für das „Wohngebiet am Hafen“**

1.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat in der öffentlichen Sitzung am 25.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 für das „Wohngebiet am Hafen“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 für das „Wohngebiet am Hafen“ umfasst das im beigefügten Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	5
Flurstücke	39/8 teilweise, 40/6 teilweise, 41 teilweise und 43
Fläche	rd. 1,62 ha

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

2.

Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz, in der Neufassung von 03-2004, ist das Bebauungsplangebiet Nr. 36 zum größten Teil als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO ausgewiesen. Lediglich untergeordnete Flächen im westlichen Teil des Plangebietes sind bisher noch als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 (3) BauNVO und als gemischte Baufläche gemäß § 1 (1) 2. BauNVO festgelegt.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erneut mit der künftigen Ausrichtung der Flächen im Bereich der Hafenstraße auseinandergesetzt. Die bisher als Ferienhaus- bzw. Wochenendhausgebiet ausgewiesenen Flächen sollen in ein Wohngebiet umgewidmet werden, da Beherbergungskapazitäten im Gemeindegebiet bereits in ausreichendem Umfang vorhanden sind und Angebotsflächen für den individuellen Wohnungsbau stetig nachgefragt werden.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 36 wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Es werden bis zu 15 Grundstücke für eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden als Einzelhäuser zugelassen. Die Kapazität wird mit maximal 15 Dauerwohneinheiten festgesetzt. Ferienwohnungen sind unzulässig.

Die geplante Erschließungsstraße wird bis zur Anbindung an die Hafenstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um die verkehrliche Erschließung klar zu regeln.

3.

Wesentliche in die Planung einzustellende Belange

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist durchzuführen.
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.
- Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.
Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur adäquaten Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.
- In der Planung ist der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beachten
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Er beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).
- Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf.
- Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt.
- Die Flächen des Plangebietes befinden sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.
- Für die Belange des Immissionsschutzes wird eine Schalltechnische Begutachtung vorgenommen. Geprüft werden vornehmlich der Einfluss des Verkehrs der Bundesstraße 111 und der Hafenstraße auf das Bauvorhaben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Bebauung.
Im Ergebnis werden aktive bzw. passive Maßnahmen festgesetzt, die eine Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften gewährleisten.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb des 150 m - Uferschutzstreifens zum Achterwasser. 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 verkehrliche Anbindung des Plangebietes hat nicht direkt von der Bundesstraße 111, sondern über die Hafenstraße und einen nördlich des Deichs geplanten Erschließungsweg zu erfolgen.
- Das Plangebiet ist medienseitig noch nicht erschlossen. Der Nachweis der gesicherten Erschließung muss erbracht werden.

4.

Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Planung, Erschließung und Bebauung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger die PRO-TEC GmbH, Pampower Str. 54 in 19061 Schwerin zu tragen.

Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz und dem Vorhabenträger, detailliert für Planung, Erschließung und Bebauung, festgeschrieben.

5.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Vorstellung mit Darlegungen zu Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erfolgen.

6.

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

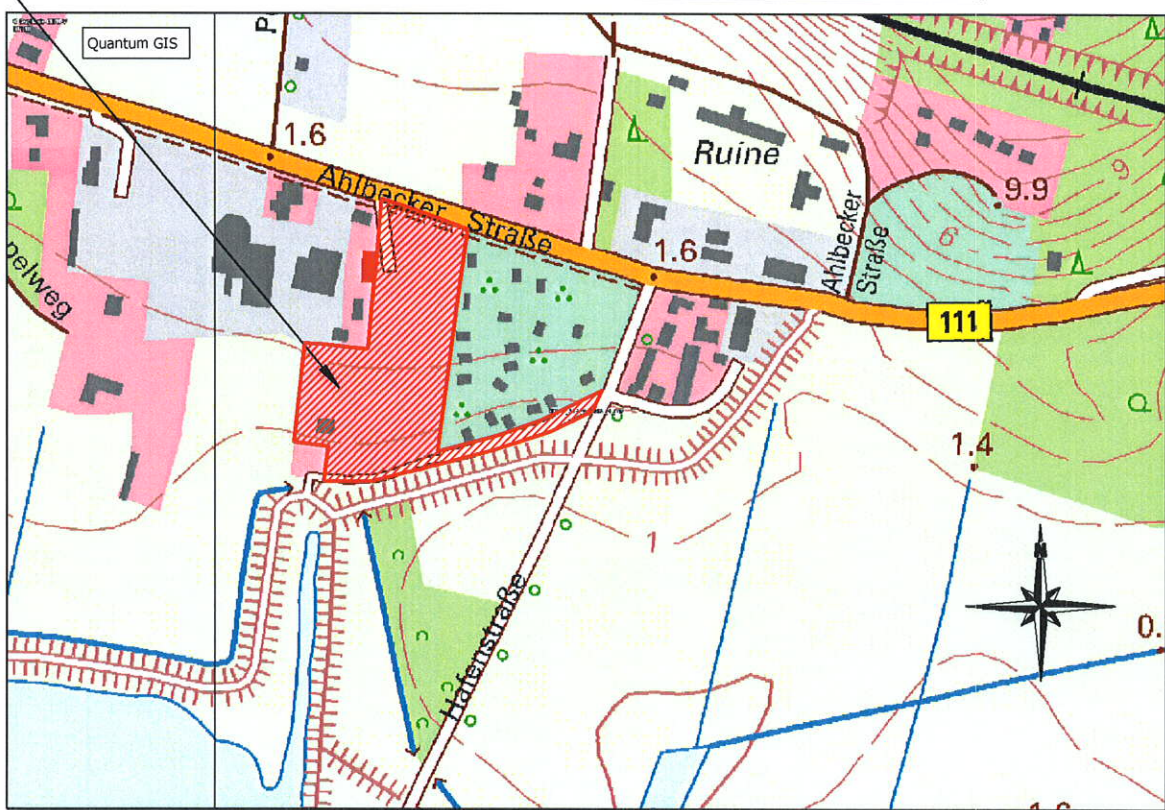
Ostseebad Zinnowitz, den 16.05.2017

P. Usemann
Bürgermeister



Die Bekanntmachung ist auch im Internet auf der Homepage www.amtusedomnord.de veröffentlicht.

**Geltungsbereich für das Bebauungsplangebiet Nr. 36
"Wohngebiet am Hafen" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz**



Übersichtsplan M 1 : 5000

Die Bekanntmachung erfolgte am 31.05.2017 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 31.05.2017

im Auftrag

