

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz  
über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7  
"Lager- und Kompostierflächen GALA Bau"  
südlich des Buschkoppelweges**

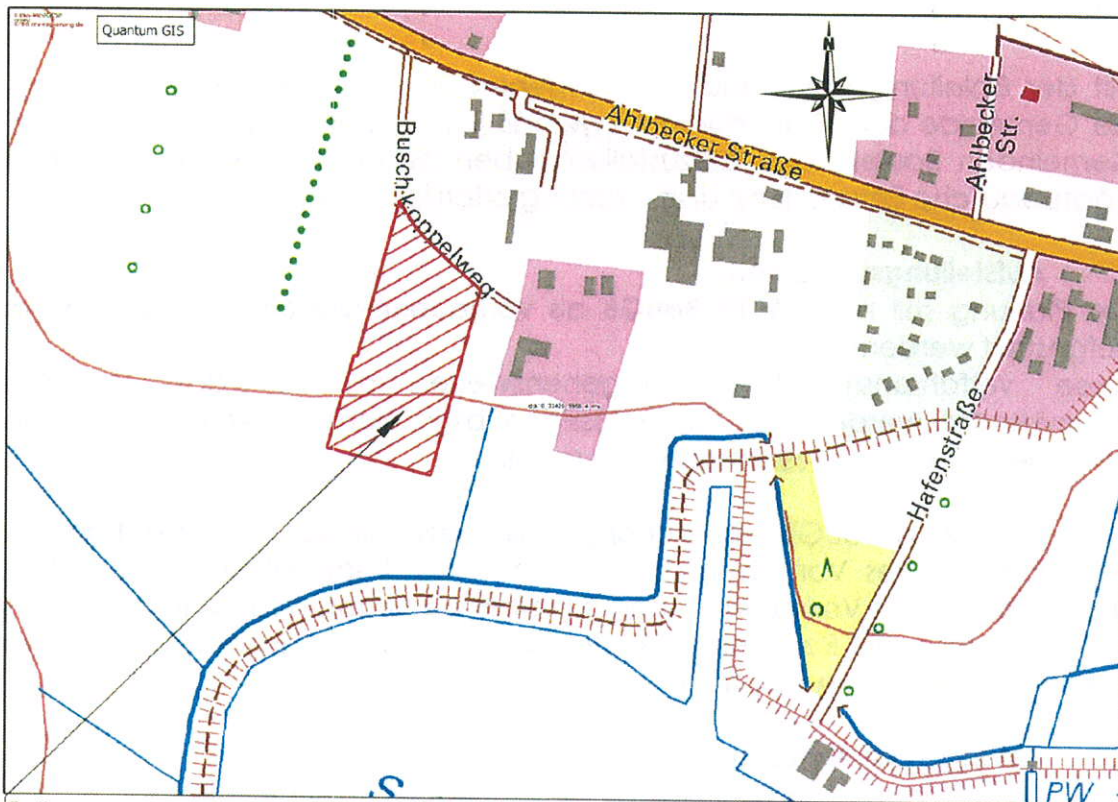
1.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat in der öffentlichen Sitzung am 27.11.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Lager- und Kompostierflächen GALA Bau" südlich des Buschkoppelweges beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst das im beigefügten Auszug aus dem Messtischblatt gekennzeichnete Gebiet der

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	5
Flurstücke	50, 51/3 teilweise und 52/3 teilweise
Fläche	rd. 1,38 ha

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 111. Es wird im Norden durch den Buschkoppelweg sowie im Osten, Westen und Süden durch Grünlandflächen begrenzt.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7

"Lagerflächen und Kompostierflächen GALA Bau" südlich des Buschkoppelweges der Gemeinde Zinnowitz

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Die Firma Gartenprofi Wuttig Landschaftsbau GbR hat ihren Sitz in 17454 Ostseebad Zinnowitz in der Ahlbecker Straße 22. Auf dem Grundstück befinden sich das Geschäftshaus mit Verwaltung und Werkstatt, Flächen für den Fuhrpark sowie Grün- und Ausstellungsflächen. Aufgrund des firmenspezifischen Erfordernisses wurden südlich des Firmensitzes ohne erforderliches Genehmigungsverfahren Flächen für die Lagerung und Kompostierung angelegt und stetig entsprechend dem Bedarf erweitert.

Daher hat die Firma Gartenprofi Wuttig Landschaftsbau GbR an die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt, um die für den Betriebsprozess notwendigen Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Die Flurstücke 50, 51/3 teilweise und 52/3 teilweise sollen als Lager- und Kompostierflächen GALA Bau festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich der Planung berücksichtigt die bereits beanspruchten Teilflächen des Flurstückes 52/3 mit einem Rückbau der derzeit im südlichen Teil als Mutterbodenmiete genutzten Flächen. Als Ersatzfläche sollen die östlich benachbarten Flurstücke 50 und 51/3 teilweise in das Bewirtschaftungskonzept einbezogen werden. Die Größenordnung der ausgewiesenen Plangebietsfläche ist notwendig, um den Bedarf der Firma mittelfristig zu sichern.

Mit der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens folgt die Gemeinde dem Planerfordernis gemäß § 1 (3) Satz 1 BauGB, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

## **3. Aufstellungsverfahren**

Die Planung soll nach **§ 12 BauGB** als **vorhabenbezogener Bebauungsplan** aufgestellt werden.

Diese verfahrensrechtliche Vorgehensweise soll für das Vorhaben angewendet werden, um die zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen vorhabenkonkret und rechtssicher zu regeln.

Gemäß § 12 (1) BauGB wird sichergestellt, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage erklärt sowie sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Realisierungskosten vor dem Satzungsbeschluss in einem **Durchführungsvertrag** verpflichtet.

## **4. Belange des Natur- und Umweltschutzes**

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Es ist eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung zu erarbeiten.

- Durch die geplanten bzw. vorhandenen Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu verzeichnen, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.  
Im Rahmen der Planaufstellung ist eine **Bilanzierung des Eingriffs** vorzunehmen und **Maßnahmen zur adäquaten Kompensation** für den Verlust an Natur und Landschaft nachzuweisen.  
Dabei ist die Bestandsituation vor Anlage der Lager- und Kompostierflächen maßgebend.
- Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten ist ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** zu erstellen.  
Er beinhaltet die Prüfung, ob durch die Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Erforderliche CEF- Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) bzw. FCS- Maßnahmen (Maßnahmen zur Erhaltung der Populationen) werden verbindlich festgesetzt.
- Das Plangebiet befindet sich im **Landschaftsschutzgebiet** „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Im Rahmen der Planaufstellung ist entsprechend den behördlichen Vorgaben eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet oder eine Ausgliederung der Plangebietsflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet zu beantragen.

## 5. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Neufassung aus dem Jahr 2004 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a BauGB ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung von 12-2015 sieht für das Plangebiet die Ausweisung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Lagerung und Kompostierung gemäß § 5 (2) 5 BauGB vor.

Die Planungsziele für das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet Nr. 7 werden somit im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung gebracht.

## 6. Kostenübernahme

Alle im Zusammenhang mit der Überplanung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Grundstückseigentümer/Vorhabenträger, die Gartenprofi Wuttig Landschaftsbau GbR, zu tragen.

Dies wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz und dem Grundstückseigentümer/Vorhabenträger festgeschrieben.

## 7. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch Offenlegung der Vorentwurfsunterlagen für die Dauer eines Monats erfolgen.

**8. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**

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

Ostseebad Zinnowitz, den 18.12.2018



P. Usemann  
Bürgermeister

- Siegel -



Die Bekanntmachung ist auch im Internet auf der Homepage [www.amtusedomnord.de](http://www.amtusedomnord.de) veröffentlicht.

Die Bekanntmachung erfolgte am 23.01.2019 im Internet unter der Website „[www.amtusedomnord.de](http://www.amtusedomnord.de)“.

Veröffentlicht: 23.01.2019 gez. Lachnit



