

**GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

B E G R Ü N D U N G

**zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6
"Belvedere Zinnowitz"
auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes**



AUSLEGUNGSEXEMPLAR 01.07.2019 - 02.08.2019

VORENTWURFSFASSUNG VON 05-2019

für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB (Scoping)

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

	Seiten
1.0 EINLEITUNG	5 - 22
1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung	5 - 8
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	8 - 13
1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	13 - 16
1.4 Flächennutzungsplan	16
1.5 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile	17 - 20
1.6 Rechtsgrundlagen	20 - 21
1.7 Verfahrensstand	21 - 22
2.0 STÄDEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT untersetzt durch Präsentationunterlagen	23 - 24
3.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	25 - 64
3.1 Planrechtliche Festsetzungen	25 - 46
3.1.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung	25 - 28
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	28 - 32
3.1.2.1 Zulässige Grundfläche/ Grundflächenzahl	29 - 30
3.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/ Höhe der baulichen Anlagen	31 - 32
3.1.3 Bauweise	33
3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	33 - 34
3.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	34
3.1.6 Nebenanlagen	35
3.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	35 - 37
3.1.8 Grünflächen	37 - 39
3.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	40 - 45

3.1.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	45 - 46
		Seiten
3.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	46 - 48
3.2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	46 - 48
3.2.1.1	Fassaden- und Dachgestaltung der denkmalgeschützten Gebäude	46
3.2.1.2	Fassaden der Neubauten	46
3.2.1.3	Dachgestaltung der Neubauten	47
3.2.1.4	Werbeanlagen	47 - 48
3.2.2	Einfriedungen	48
3.2.3	Ordnungswidrigkeiten	48
3.3	Festsetzungen zum Trinkwasserschutz	49 - 51
3.4	Maßnahmen zur Sicherung von geschützten Baudenkmalen untersetzt durch die Freianlagenplanung Belvedere Zinnowitz - Denkmalpflegerische Zielstellung	52 - 53
3.5.	Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz untersetzt durch Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	53 - 56
3.6	Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten	57
3.7	Hinweise	58 - 64
3.7.1	Forstrechtliche Belange	58 - 59
3.7.2	Bodendenkmalschutz	60
3.7.3	Abfallwirtschaft und Bodenschutz untersetzt durch ein Gutachten zum Gefahrstoffkataster	60 - 61
3.7.4	Immissionsschutz/Klimaschutz	61 - 63
3.7.5	Küsten- und Hochwasserschutz	63 - 64
4.0	NATUR- UND UMWELTSCHUTZ untersetzt durch die Checkliste zur Umweltprüfung	65 - 66
5.0	VERKEHR untersetzt durch eine Verkehrsuntersuchung	67 - 71
6.0	MEDIEN	71 - 74
7.0	FLÄCHENBILANZ	75
8.0	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	76 - 78

ANLAGE

Präsentationunterlagen zum städtebaulichen Konzept, Stand 05-2019

TEIL 2 U M W E L T B E R I C H T

mit Darstellung der Auswirkungen der Planung
(Ergänzung im Rahmen des Entwurfes)

Bestandteil des Vorentwurfes ist die Checkliste zur Umweltprüfung.

FACHGUTACHTEN

- **Entwurf der Freianlagenplanung Belvedere Zinnowitz -
Denkmalpflegerische Zielstellung, Stand 05-2019**
- **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen
Prüfung (saP), Stand 05-2019**
- **Verkehrsuntersuchung, Stand 05-2019**
- **Gutachten zum Gefahrstoffkataster, Stand 10-2017**
- **Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen,
Stand 05-2019 (Geotechnischer Bericht gemäß DIN 4020, Stufe 1 -
Voruntersuchung)**

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Anlass der Planung

Das Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes umfasst das Flurstück 67/5 in der Flur 10, Gemarkung Zinnowitz.

Das Grundstück ist ein geschichtsträchtiger Ort. Das 1875 errichtete und in der Folge mehrfach ergänzte Gebäudeensemble diente u. a. als Hotel und Sanatorium. 1991 wurde die Nutzung in Gänze aufgegeben.

Das Gebäudeensemble einschließlich der Parkanlage steht unter Denkmalschutz. Die Baulichkeiten sind jedoch aufgrund des langen Leerstandes dem Verfall und Vandalismus preisgegeben. Die Parkanlage wirkt ungepflegt und verwildert.

Seit 1991 gab es mehrere Interessenten für die Nachnutzung des Grundstückes, die jedoch aufgrund der Herausforderungen an eine denkmalgerechte Sanierung von ihren Planungen Abstand nahmen.

Daher wird die nunmehr begonnene Planung zur Revitalisierung des Grundstückes durch die Gesellschaft für Projekt- und Quartiersentwicklung (G P + Q), Im Welterbe 1 - 8, 45141 Essen (im Folgenden als *Vorhabenträgerin* bezeichnet), begrüßt. Ein städtebaulicher Missstand soll beseitigt und gleichzeitig das denkmalgeschützte Gebäudeensemble mit dem Park erhalten werden.

Die Vorhabenträgerin hat zunächst ein grobes städtebauliches Konzept erarbeitet, welches von der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz in der Sitzung am 20.12.2016 in einem Grundsatzbeschluss befürwortet wurde.

Erforderlichkeit der Planung

Die Hauptbaukörper des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heims befinden sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck.

Die im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen befindliche Bebauung kann daher auf Grundlage des § 34 BauGB denkmalgerecht rekonstruiert und der beabsichtigten Nutzung als Apartment- Hotel zugeführt werden.

Für die dem Außenbereich zuzuordnenden Teilfläche des Flurstückes 67/5 wird im Ergebnis der behördlichen Abstimmungen zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiedernutzbarmachung und bauliche Entwicklung zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Vorhabenträgerin hat an die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz einen entsprechenden Antrag zur Einleitung eines verbindlichen Bauleitverfahrens gestellt.

Die Planung wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

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.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen mehr Freiheiten hinsichtlich individuell konkreter Planfestsetzungen, da diese nicht an die Festlegung von Baugebietstypen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden sind.

Dies soll für das vorliegende Projekt Anwendung finden, da das Ansiedlungskonzept eine Durchmischung von Dauerwohnungen und Apartmentwohnungen sowie ergänzenden Einrichtungen für den Bedarf des Gebietes "Belvedere Zinnowitz" vorsieht.

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.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

(§ 1 (5) BauGB)

Ziel der Planung

Das Plangebiet umfasst Teile des Denkmalensembles des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes einschließlich der dazugehörigen Parkanlage.

Der Gebäudebestand sowie die Parkanlage werden seit rd. 3 Jahrzehnten nicht genutzt und nicht gepflegt. Sie bilden aufgrund des verwahrlosten Zustands einen erheblichen städtebaulichen Missstand.

Mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 soll ein Teil der Gebäude revitalisiert und durch Neubauten ergänzt werden.

Teile der Parkanlage sollen auf Grundlage einer „Freianlagenplanung Belvedere Zinnowitz - Denkmalpflegerische Zielstellung“ wiederhergestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort. Die Umsetzung des Vorhabens fördert somit eine auf die Innenentwicklung ausgerichtete Orts- und Siedlungsstruktur und wertet das Plangebiet und das Umfeld qualitativ auf.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen und touristischen Einrichtungen festigt die Funktionen des Ostseebades Zinnowitz als Grundzentrum und Tourismusschwerpunktraum.

Dem aktuellen Planungsstand ist ein Entwicklungsprozess vorangegangen, in welchem Gemeinde, Vorhabenträgerin und Behörden das städtebauliche Konzept einer mehrfachen Prüfung und Modifizierung unterzogen und insbesondere auf die Belange des Denkmalschutzes, des Trinkwasserschutzes und des gemeindlichen Entwicklungsbedarfes abgestimmt haben.

Mit dem **Grundsatzbeschluss** zur Befürwortung des Vorhabens "Belvedere Zinnowitz" auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes im Ostseebad Zinnowitz **vom 20.12.2016** wurde als Planungsziel definiert:

- Sanierung und Umbau des denkmalgeschützten Gebäudeensembles sowie des denkmalgeschützten Parks
- Erstellung eines Aparthotels mit rd. 140 Apartments
- Erstellung verschiedener Dauerwohnkonzepte rd. 175 Einheiten

(Gesamtkapazität 140 + 175 = **315 Einheiten**)

Entsprechend dem **Aufstellungsbeschluss** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Das Belvedere Zinnowitz" **vom 21.03.2017** wurde das Planungsziel hinsichtlich der Kapazitäten wie folgt präzisiert:

- für die Häuser A – D (Bereich nach § 34 BauGB) rd. 58 Apartments
- für die Häuser E – M rd. 66 Apartments
- Individueller Wohnungsbau südwestlich des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes, Neubauten und Rekonstruktion der ehemaligen Liegehalle rd. 53 Dauerwohnungen
- Wohnen für Senioren und Wohnen für Angestellte auf den südlichen Teilflächen des Plangebietes rd. 126 Dauerwohnungen

(Gesamtkapazität 124 + 179 = **303 Einheiten**)

Mit dem **Vorentwurf von 05-2019** wurde aufgrund der Restriktionen durch die teilweise Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone II sowie unter Beachtung der denkmalrechtlichen Belange und einer klaren räumlichen Trennung der unterschiedlichen Nutzungen das städtebauliche Konzept erneut modifiziert und die Gesamtkapazitäten weiter reduziert:

- für die Häuser A – D (Bereich nach § 34 BauGB) 64 Apartments lt. akt. Baugenehmigung
- für die Häuser E – M 80 Apartments
- Dauerwohnen auf den südlichen Teilflächen des Plangebietes 126 Dauerwohnungen

(Gesamtkapazität 144 + 126 = **270 Einheiten**)

Die Gebietsbezeichnung wurde von „Das Belvedere Zinnowitz“ in „Belvedere Zinnowitz“ präzisiert.

Die nun vorliegende städtebauliche Planung, Stand 05-2019, stellt ein schlüssiges Konzept dar, welches sich in die gesamtgemeindliche städtebauliche Planung integrieren lässt.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

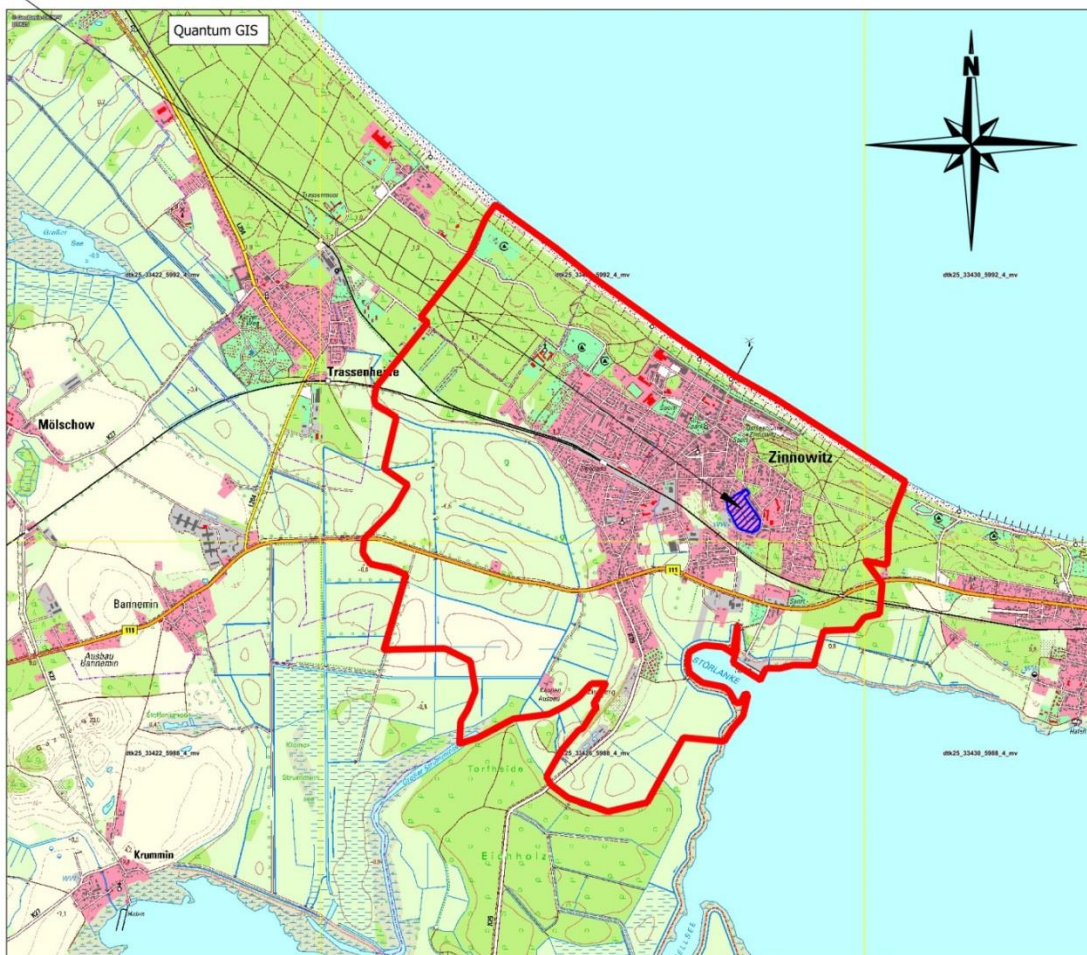
Geographisch liegt die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im Westen der Insel Usedom auf einer ca. 2 km breiten Landzunge zwischen Ostsee und Achterwasser.

Sie wird begrenzt durch die Gemeinden Trassenheide und Mölschow (Westen), Zempin (Osten) und Lütow (Süden).

Das Ostseebad Zinnowitz ist siedlungsstrukturell als Grundzentrum ausgewiesen und Sitz der Verwaltung des Amtes Usedom Nord.

Zum Amtsbereich gehören die Gemeinden Zinnowitz, Peenemünde, Karlshagen, Trassenheide und Mölschow.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6
"Belvedere Zinnowitz" auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes



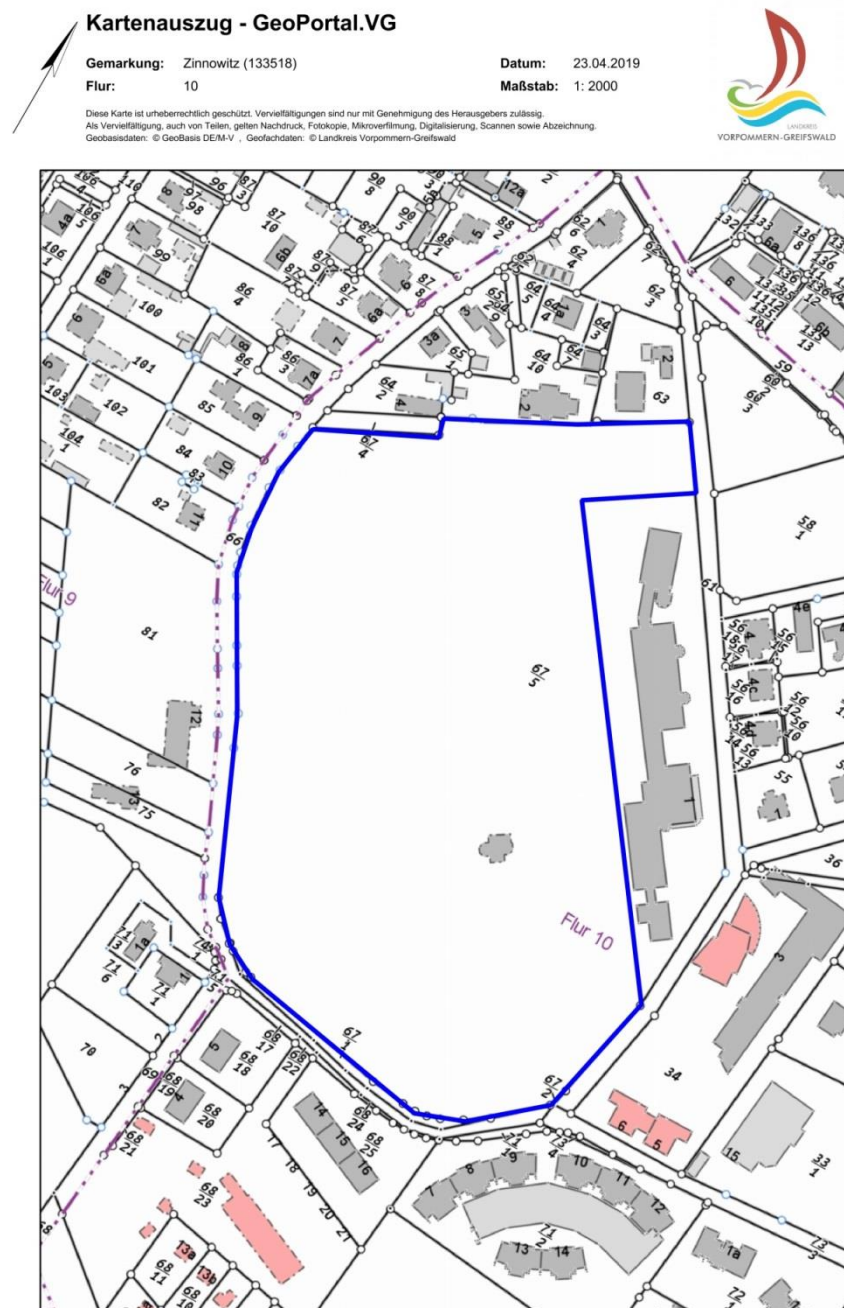
Übersichtsplan M 1 : 50 000

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst alle außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung befindlichen Teilflächen des Flurstückes 67/5 in der Flur 10 der Gemarkung Zinnowitz.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Kennzeichnung im beigefügtem Auszug aus dem Kataster (unmaßstäblich verkleinert) im Ortskern des Ostseebades Zinnowitz und schließt einen Großteil des Grundstückes des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes ein.

Es wird im Nordwesten durch Wohnbebauung, im Nordosten und Osten durch das Gebäudeensemble des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes und die Hohe Straße sowie im Süden und Westen durch die Frankstraße begrenzt.



Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 47.033 m².

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 wird auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 06-2017 verfasst.

Vorhabenträgerin

Vorhabenträgerin ist die Gesellschaft für Projekt- und Quartiersentwicklung (G P + Q), Im Welterbe 1 - 8, 45141 Essen.

Die Verfügungsberechtigung über das Flurstück 67/5 ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Zustand der Plangebietsfläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine dem ehemaligen Erich-Steinfurth-Heim zugehörige Grünanlage mit parkartigen Grünstrukturen, Wegen, einzelnen nunmehr zerfallenen Baulichkeiten sowie ursprünglichen Freiflächen mit siedlungstypischen Nutzungen. Aufgrund der jahrelangen Auflassung des Geländes und der fehlenden Pflege der Vegetationsflächen haben eine Sukzession mit Gehölzbeständen und eine zunehmende Verbuschung eingesetzt, die die ursprünglichen Freiflächenstrukturen nicht mehr erkennen lassen.

Die ursprünglichen Nutzungen im Bereich der Freiflächen spiegeln sich in den vorkommenden Vegetations- und Gehölzstrukturen wider.



Der nördliche Bereich des Plangebietes wird von einem Buchenwaldbestand geprägt. Im Unterwuchs haben sich neben Gehölzinitialen der Buchen auch verstärkt Ahornbestände entwickeln können. Die durch den Wald führenden Wege sind unversiegelt.

Der sich nordwestlich des von der Frankstraße aus führenden unversiegelten Weges befindende Bereich des Plangebietes wird von einem Buchenmischwald geprägt, der aus naturschutzfachlicher Sicht von hoher Bedeutung ist. Auch sich südöstlich des Weges erstreckende Gehölzbestände werden dem Buchenwald zugeordnet. Im Bestand befinden sich teils markante und ältere Buchen. Problematisch ist der zunehmende Bewuchs mit Efeu, der einerseits die Baumkontrolle hinsichtlich der Sichtung vorhandener Schäden im Stamm und Krone erschwert, andererseits den Lichteinfall und damit wichtige photosynthetische Leistungen des Baumes vermindert. Der Baumbestand wurde im Zuge einer Baumschau als nicht verkehrssicher eingestuft. Um eine Verkehrssicherheit der Bäume wieder herzustellen sind zahlreiche baumpflegerische Maßnahmen erforderlich. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen wies die Krautschicht vornehmlich Buschwindröschen, Giersch, Kletten- Labkraut, Knoblauch-Rauke, Sternmiere und Haselwurz aus. Im Zuge der Auflassung haben sich zahlreiche dicht stehende Gehölzinitialie vorwiegend aus Ahornbeständen entwickeln können, so dass der eigentliche Charakter des Buchenwaldes schwindet.

Die sich im Planbereich befindenden Gebäude sind von einem zunehmenden Verfall und Vandalismus gezeichnet. Auch die umgebenden Freiflächen haben sich im Zuge der natürlichen Sukzession über ruderal Vegetationen zu Vorwaldbeständen entwickeln können.



Die ehemalige Liegehalle ist dem Verfall preisgegeben. Die Baulichkeit ist von Buchenwald umgeben. Im Lichtungsbereich haben sich ruderalen Fluren mit dominanten Beständen an Giersch entwickeln können.

Die verbleibenden Gehölzflächen des Plangebietes werden Laubholzbeständen aus heimischen Arten, in die vereinzelt auch Kiefern eingestreut sind, zugeordnet. Ehemals genutzte Freiflächen weisen einen zunehmenden Bewuchs mit Gehölzinitialen von Baumarten der umgebenden Gehölzbestände auf, der hinsichtlich des Bestockungsgrades und der Größe der Gehölze als Vorwald zu definieren ist. Die zunehmende Auflassung des Geländes hat auch in den gehölzfreien Bereichen zu einer massiven Entwicklung von ruderalen Staudenfluren mit einzelnen Gehölzinitialen geführt. Diese verstärken den ungeordneten und verwilderten Eindruck der ehemaligen Grün- und Parkanlagen des Erich-Steinfurth-Heimes. Die teilweise vorgefundenen Pflanzenarten lassen auf eine zunehmende Nährstoffbelastung der Böden schließen. Stellenweise wurden in Bereichen des Plangebietes auch Lagerflächen mit Müll und Gartenabfällen vorgefunden.

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde handelt es sich bei den Gehölzflächen des Plangebietes um Waldbestand im Sinne des Landeswaldgesetzes. Damit unterliegen die vorgefundenen Bäume mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Im Plangebiet wurde am Weg in Richtung des nordöstlich des Plangebietes befindenden Mädchenhauses eine Baumreihe aus älteren Kastanienbeständen erfasst. Die Baumreihe unterliegt gemäß § 19 NatSchAG M-V dem gesetzlichen Schutz. Der Baumbestand weist stärkere Schäden auf und ist als nicht verkehrssicher eingeschätzt worden.



Den Weg in Richtung des Erich - Steinfurth - Heimes säumt eine markante Baumreihe aus Kastanien. Die Bäume weisen aufgrund des Alters bereits Schädigungen auf. Die Baumreihe unterliegt dem gesetzlichen Schutz gemäß § 19 NatSchAG M-V.

Gesetzlich geschützte Biotope wurden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorgefunden.

Baugrundverhältnisse

Im Auftrag der Vorhabenträgerin erstellte der Ingenieur für Baugrund Dipl. Ing. Hartmut Köhler aus Zemitz im Mai 2017 ein Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen (Geotechnischer Bericht gemäß DIN 4020, Stufe 1 - Voruntersuchung), welches einen groben Aufschluss darüber gibt, mit welchen Aufwendungen für die Ergänzungsbebauungen zu rechnen ist.

Es wurden 8 Rammkernsondierungen bis auf eine maximale Endteufe von 4 m unter Gelände durchgeführt und von einem Sachverständigen für Geotechnik bewertet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort aus geotechnischer Sicht für die Bauvorhaben gut geeignet ist. Es wird in die Geotechnische Kategorie 2 gemäß DIN 4020 eingeordnet. Für die Gründungen sind, abgesehen von den Hangneigungen, normale Aufwendungen zu erwarten.

Der Umfang weiterführender Baugrunduntersuchungen ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Das Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen ist Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen.

1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz fungiert gemäß Punkt 3.2.4 (1) RREP VP 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:
„Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifität der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.“

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

(Auszüge Pkt. 4.1(3) und (4) RREP VP)

„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.“

(Pkt. 4.1(5) LEP M-V)

Bei der Auswahl des Planungsstandortes auf einer zentrumsnahen Konversionsfläche, den für das Gebiet formulierten Planungszielen der Schaffung von Wohnraum für verschiedenste Bevölkerungsgruppen und durch die differenziert getroffenen Festsetzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung wird den raumordnerischen Belangen in vollem Umfang Rechnung getragen.

- 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).
„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.“ (Punkt 3.1.3 (8) RREP VP)

Die Revitalisierung und Ergänzung einer innerörtlichen Konversionsfläche trägt zur nachhaltigen Stärkung der Fremdenverkehrsfunktionen bei.

- Im Rahmen der **Sanierung der denkmalgeschützten Gesamtanlage** und der Ergänzung mit Neubauten wird sichergestellt, dass die städtebauliche Dominanz des denkmalgeschützten Gebäudeensembles und der Parkanlage gewahrt bleiben.
„Denkmalgeschützte Stadt- und Dorfanlagen, Siedlungsbereiche, Ensembles und Gebäude sind nach Möglichkeit zu erhalten und aufzuwerten. Bauliche Entwicklungen im Umfeld von Denkmalen haben sich diesen anzupassen.“
(Pkt. 4.1(8) LEP M-V)
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebietes Trinkwasser und in der Trinkwasserschutzzone II.
„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)

Derzeit wird im Auftrag des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom ein Festsetzungsverfahren für das neu bemessene Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Zinnowitz durchgeführt.

Für die auch künftig in der Trinkwasserschutzzone II gelegene südwestliche Teilfläche des Plangebietes wird eine Bebauung ausgeschlossen.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 23.05.2017 im Rahmen der Planungsanzeige abschließend festgestellt:

„Aufgrund des vorhandenen städtebaulichen Missstands und der innerörtlichen Lage des Vorhabengebiets werden die Kapazitäten der geplanten Wohneinheiten raumordnerisch mitgetragen.

Im weiteren Verfahren ist eine Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen 5.5.1 (1) RREP VP des Ressourcenschutzes Trinkwasser sowie mit den Belangen 4.2 (6) RREP VP des Denkmalschutzes nachzuweisen.

Unter Beachtung der o. g. Hinweise kann die Planung den Erfordernissen der Raumordnung angepasst werden.“

Die raumordnerischen Vorgaben werden beachtet.

Die geplanten Kapazitäten an Dauerwohneinheiten und Beherbergungskapazitäten werden im Kontext mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung (Neuaufstellung Flächennutzungsplan) berücksichtigt.

Die Belange des Trinkwasserschutzes werden in die Planungen eingestellt sowie die sich daraus ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen beachtet.

Die Vereinbarkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes wird durch eine mit den zuständigen Behörden abgestimmte denkmalpflegerische Zielstellung nachgewiesen, die in die Planungsfestsetzungen übertragen wird.

Für das Plangebiet und den erweiterten Untersuchungsbereich wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. In der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass de facto keine Beeinflussung des Verkehrsablaufes durch den neu induzierten Quell- und Zielverkehr des Planvorhabens erfolgt. Die vorhandenen Straßenquerschnitte genügen in Bezug auf die Prognosewerte der Verkehrsbelegung den Anforderungen.

In der Umweltprüfung sowie in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und in einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden die Eingriffswirkungen durch das geplante Vorhaben untersucht.

1.5 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile

Aufstellungsverfahren

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

„Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten.“ (§ 12 (1) BauGB)

Anders als ein Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB, der einen mittel- bis langfristig auszufüllenden planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vorgibt, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das von einem Vorhabenträger innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren ist.

Der „Begriff des Vorhabens“ ist in § 29 BauGB definiert. Danach handelt es sich im Wesentlichen um die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen.

Die Initiative zur Schaffung von Baurecht liegt beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich bei der Vorhabenträgerin, die eine konkrete Planung realisieren will und zum Vertragspartner der Gemeinde wird.

Kommt die Planung nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Fristen zur Umsetzung, kann von der Planung zurückgetreten werden und ist am gleichen Standort wieder offen für neue Planungsziele. Anders als beim Bebauungsplan nach § 8 BauGB löst die Aufhebung der Planung dabei keine Entschädigungsansprüche (§ 12 (6) BauGB) aus.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht an den Zulässigkeitsrahmen von Baugebietstypen gemäß BauNVO gebunden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben kann objektbezogen und konkret geregelt werden.

Diese verfahrensrechtliche Vorgehensweise ist für das Vorhaben unabdingbar, da das städtebauliche Konzept eine Durchmischung von Mietwohnungen und Eigentumswohnungen als Dauerwohnungen, Apartmentwohnungen sowie Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen für den Bedarf des Plangebietes und die Nachnutzungen des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes vorsieht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz entwickelt. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich jedoch in Bearbeitung und berücksichtigt die Planungsabsichten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Tritt die vom Landkreis Vorpommern - Greifswald zu genehmigende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zwischen Beschluss und Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 in Kraft, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.

Voraussetzung für das Inkrafttreten der Satzung:

Der Beantragung der Genehmigung und der Bekanntmachung der Satzung steht derzeit das noch nicht abgeschlossene Festsetzungsverfahren zur Neubemessung der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz entgegen.

Ist zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses das Festsetzungsverfahren noch nicht abgeschlossen, so kann für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 jedoch bei der zuständigen Genehmigungsbehörde die Bestätigung der Planreife nach § 33 BauGB beantragt werden.

Planbestandteile

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Pläne

- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablonen sowie den Verfahrensvermerken untersetzt durch den
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit detaillierter Darstellung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen

- Begründung

TEIL 1

Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB) anhand des konkreten städtebaulichen Konzeptes

TEIL 2

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

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen der Planinhalte auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sind Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben.

Im Rahmen des Vorentwurfes wird zunächst die Checkliste zur Umweltprüfung mit Vorschlag des Untersuchungsrahmens den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übergeben.

- **öffentlich- rechtlicher Durchführungsvertrag**

Gemäß § 12 (1) BauGB ist sicherzustellen, dass die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist, sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss in einem **Durchführungsvertrag** verpflichtet.

Zur Umsetzung der konkreten Planungsabsichten werden folgende **Fachgutachten** der Planung beigelegt:

- **Freianlagenplanung Belvedere Zinnowitz - Denkmalpflegerische Zielstellung**

Die Parkanlage soll auf der Grundlage einer denkmalpflegerischen Zielstellung als Landschaftspark entwickelt und Maßnahmen zur Pflege und Sicherung des markanten Baumbestandes einschließlich langfristig ausgerichteter Neuanpflanzungen getroffen werden. Auf der Grundlage der Begutachtung des Baumbestandes ist eine Entnahme alter und geschädigter Bäume sowie im Zuge der Auflassung entstandenen Jungaufwuchses unvermeidbar. Zur Wiederherstellung denkmalpflegerisch bedeutsamer Strukturen sind die Anlage einer Streuobstwiese sowie die Pflanzung einer Baumreihe aus Kastanien vorgesehen.

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Biotopverluste werden als Eingriff bilanziert und der interne und externe Kompensationsbedarf ausgewiesen.

- Die **Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** beinhalten 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).

- Für das Plangebiet und den erweiterten Untersuchungsbereich wurde eine **Verkehrsuntersuchung** durchgeführt. In der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass de facto keine Beeinflussung des Verkehrsablaufes durch den neu induzierten Quell- und Zielverkehr des Planvorhabens erfolgt. Die vorhandenen Straßenquerschnitte genügen in Bezug auf die Prognosewerte der Verkehrsbelegung den Anforderungen.
- Für den Altbestand an Gebäuden wurde ein **Gutachten zum Gefahrstoffkataster** erstellt. Die arbeits- und gesundheitsschutz-relevanten Hinweise zum Gebäuderückbau sind einzuhalten.

Die Checkliste für die Umweltprüfung, die Freianlagenplanung Belvedere Zinnowitz - Denkmalpflegerische Zielstellung, die Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), die Verkehrsuntersuchung und das Gutachten zum Gefahrstoffkataster werden mit den Vorentwurfsunterlagen zur Stellungnahme übergeben.

Der Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden nach der vorgezogenen Beteiligung im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen in die Planung eingestellt.

1.6 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 "Belvedere Zinnowitz":

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. 09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern (**Landeswaldgesetz - LWaldG**) vom 27.07.2011, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweis im Punkt „6. Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

1.7 Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat in der öffentlichen Sitzung am **20.12.2016** einen **Grundsatzbeschluss** zur Befürwortung des Vorhabens "Belvedere Zinnowitz" auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes im Ostseebad Zinnowitz gefasst. Im Anschluss wurden Behördengespräche hinsichtlich des zu wählenden Verfahrens zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geführt.
- Im Ergebnis der Abstimmungen hat die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz in der öffentlichen Sitzung am **21.03.2017** die **Aufstellung** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 "Das Belvedere Zinnowitz" beschlossen und im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 26.04.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die **Planungsanzeige** der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist mit Schreiben **vom 26.04.2017** über den Landkreis Vorpommern - Greifswald an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erfolgt. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen werden in der Planaufstellung beachtet.

- Auf der Grundlage der konkreten Hochbauplanung stimmten die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz und der Vorhabenträger im I. Quartal 2019 das städtebauliche Konzept einvernehmlich ab. Die auf dieser Grundlage erstellten **Vorentwurfsunterlagen von 05-2019** werden den Gremien der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz zur Beschlussfassung über den Vorentwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgelegt.
- Die Vorentwurfsunterlagen von 05-2019, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie der Checkliste mit Erörterung zu Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung, werden den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB zur Stellungnahme übergeben.
- Nach Auswertung und Abwägung der zum Vorentwurf mit Stand von 05-2019 eingegangenen Stellungnahmen wird der Planentwurf erarbeitet und der Gemeinde zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage vorgelegt. Die Entwurfsunterlagen werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Hinweise und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Vor Abschluss der Planung wird zwischen der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Eckpunkte der Planung festlegt und die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Übernahme aller im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens stehenden Kosten sowie die Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist regelt.

2.0 STÄDEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT untersetzt durch Präsentationunterlagen

Am Glienberg gelegen befindet sich das ca. 55.000 m² große Grundstück des ehemaligen Erich- Steinfurth- Heimes, welches durch das beherrschende Denkmalensemble der Gebäude auf der Höhe und des umgebenden Parkes geprägt ist. Historisch wurde das Gelände entlang der Hochpunkte bebaut, um markant über dem Ort Zinnowitz eine weitreichende Dominanz zu erzielen. Diese unter denkmalpflegerischen Aspekten übertragene Konzeption übernimmt das städtebauliche Konzept für die Umgestaltung des Gesamtareals.

Die Apartment-Hotelanlage gliedert sich mit den Hauptgebäuden (Häuser A bis D) entlang der Hohen Straße hin zu den gestalteten Freibereichen und Parkflächen mit den Einzelgebäuden (Häuser E bis I) und orientiert sich an Sichtachsen und Wegebeziehungen. Der denkmalgeschützte Bereich der Bestandsgebäude und der dazugehörige Landschaftspark mit den zurückhaltenden Neubauten des Hotels (Häuser J bis M) bilden sowohl gestalterisch wie auch funktional eine Einheit.

Der südöstlich gelegene Grundstücksteil, historisch getrennt vom Denkmalensemble, wird für die Neubauten des Dauerwohnens (Häuser 1 bis 7) konzipiert. Somit wird eine nachhaltig schlüssige und funktionale Gliederung des Grundstückes erreicht und eine langfristig tragfähige Nutzung gesichert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ostseebades Zinnowitz an einem städtebaulich integrierten Standort, der von allen Seiten durch gewachsene Ortsstrukturen, vornehmlich bestehend aus einer Durchmischung aus Wohn- und Beherbergungsnutzung, eingeschlossen wird.

Mit dem vorgelegten städtebaulichen Konzept wird die architektonische Einbindung des Plangebietes in das gewachsene Ortsgefüge sichergestellt.

Dem Vorentwurf werden **Präsentationunterlagen** zum Gesamtvorhaben (Bestand und Planung) beigelegt.

Die Präsentation enthält Lagepläne, Ansichten, Grundrisse und Schnitte der Gebäude sowie Geländeschnitte mit Darstellung der Höhenentwicklung der Bebauung.

Die angrenzenden Bebauungsquartiere befinden sich im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck.

Für die an das Plangebiet grenzenden Grundstücke sind keine Bebauungspläne in Aufstellung bzw. rechtskräftig.

Sonstige beachtliche örtliche Bauvorschriften:

- Sanierungssatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz - Ortskern Nord (in Kraft getreten am 08.11.1998) und Sanierungssatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz - Ortskern Süd (in Kraft getreten am 27.10.1998)

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Sanierungssatzungen.

- **Gestaltungssatzung** für den historischen Bäderbereich der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz (in Kraft getreten am 08.10.2000)

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Die Festsetzung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften für die vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen des Plangebietes erfolgt unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange.

- **Werbeanlagensatzung** der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz (in Kraft getreten am 12.07.2003)

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 werden daher gesonderte gestalterische Festsetzungen getroffen, die auf die nutzungsspezifischen Belange des Gebietes und den Denkmalschutz abgestellt werden.

3.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Planrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Im Einvernehmen zwischen der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz und der Vorhabenträgerin werden als Planungsziele die denkmalgerechte Rekonstruktion und der Umbau des Gebäudeensembles des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes einschl. Revitalisierung der Parkanlage sowie der Neubau von Ergänzungsbauten verfolgt.

Da eine Vorhabenträgerin bereitsteht, die ein konkretes Vorhaben innerhalb eines bestimmten Zeitraums umsetzen möchte, wird als Planungsinstrument der vorhabenbezogene Bebauungsplan angewendet.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht an den Zulässigkeitsrahmen von Baugebietstypen gemäß BauNVO gebunden. Daher wird gemäß dem architektonischen Entwurf die Zulässigkeit der Vorhaben objektbezogen und konkret wie folgt im Text (Teil B) I. „1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung“ definiert:

(1)

Zulässig ist die Errichtung einer Wohn- und Apartment-Hotelanlage mit Apartmentwohnungen und Dauerwohnungen auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Parkanlage und deren Nebengebäude.

(2)

Im Plangebiet werden folgende Hauptnutzungen zugelassen:

(2.1)

Baugebiet 1 Häuser E bis M Apartment- Hotel Park (denkmalgeschützte Gebäude und Neubauten)

- maximal **80** Wohnungen als Apartmentwohnungen

Baugebiet 2 Häuser 1 bis 7 (Neubauten)

- maximal 126 Dauerwohnungen, ausschließlich als Mietwohnungen, für verschiedene Zielgruppen wie Familien, Single und Senioren, Angestellte der Betriebsstätten etc.
Der Anteil an barrierearmen Wohnungen hat mindestens 30 % zu betragen.

(2.2)

Mindestens 152 Gemeinschaftsstellplätze sind für den Bedarf des Baugebietes 1 und des Apartment- Hotels an der Hohen Straße (Häuser A bis D) und mindestens 126 Gemeinschaftsstellplätze für den Bedarf des Baugebietes 2 zu errichten.

(2.3)

Im gesamten Plangebiet sind folgende, die Hauptnutzung ergänzende, Anlagen und Flächen zugelassen:

- kleinteilige Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen für den Bedarf des Plangebietes
- Anlagen und Flächen für den Verkehr und für die Medien der Ver- und Entsorgung
- Grün- und Freianlagen sowie
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

(3)

Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zugelassen.

(4)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung der Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist.

Gemäß § 12 (3a) BauGB i. V. m. mit § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der unter 1. (2) festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Vorbemerkung:

Zum Gesamtkonzept der Grundstücksüberplanung gehören auch die Häuser A bis D (Apartment- Hotel). Die Häuser A bis D liegen jedoch in dem Grundstücksteil, der sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung befindet und somit nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 ist. In den Häusern A bis D werden gemäß aktueller Baugenehmigung 64 Apartment- Wohnungen entstehen.

Das Baugebiet 1 wird dem Apartment- Hotel zugeordnet und erhält die Bezeichnung *Apartment- Hotel Park*. Es umfasst die denkmalgeschützten Gebäude und die Neubauten innerhalb der Parkanlage.

In den Häusern E bis M werden insgesamt maximal 80 Wohnungen als Apartmentwohnungen zugelassen.

Das Baugebiet 2 im südöstlichen Teil des Plangebietes ist ausschließlich der Dauerwohnnutzung vorbehalten.

In der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist aufgrund der Attraktivität des Ostseebades und einer starken touristischen und sozialen Infrastruktur eine stete Nachfrage nach Wohnraum vorhanden.

Als Alternative zur Schaffung von Wohneigentum werden von den verschiedensten Bevölkerungsgruppen Mietwohnungen nachgefragt.

Der größte Bedarf besteht an kleineren Wohnungen für Senioren, die barrierearm ausgestattet sind und an Wohnungen für Angestellte des Beherbergungsgewerbes.

Entsprechend den gemeindespezifischen Bedürfnissen werden in den sieben Häusern 126 Wohnungen mit variablen Wohnungszuschnitten als 1 - 4 - Raum - Wohnungen zwischen 30 m² und 120 m² konzipiert.

Der angegebene prozentuale Anteil an barrierearmen Wohnungen wurde auf Grundlage der bereits vorliegenden Grundrisse festgesetzt.

Die Einhaltung der Kapazitätsobergrenzen in den Baugebieten 1 und 2 wird durch die Festsetzungen gemäß I. „7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)“ sichergestellt.

Die Höheneinordnung der geplanten Bebauung durch die vorhabenkonkrete Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse i.V.m. den zulässigen Gebäudehöhen sichert die Wahrung des Umgebungsschutzes für Denkmale und die Einfügung des Vorhabens in die Umgebungsbebauung.

Im Zusammenhang mit der Gesamtbeurteilung des Vorhabens ist die Gestaltung der Parkanlage zu beachten. Hierzu wurden Fotomaterial und Zeichnungen aus der Geschichte des Grundstückes ausgewertet, eine Bestandsaufnahme der Gehölze durchgeführt und eine Voreinschätzung der zu erhaltenden bzw. zu fällenden Bäume vorgenommen.

Die wesentlichen, in die Freiflächenplanung einzustellenden Belange wurden mit den zuständigen Behörden erörtert.

Das Ergebnis des derzeitigen Planungsstandes ist in einem Entwurf zur Freianlagenplanung dokumentiert.

Die Gestaltungsschwerpunkte wurden in die Planzeichnung (Teil A) übernommen sowie daraufhin zielende textliche Festsetzungen getroffen.

Ziel der Freiflächengestaltung ist es, den Charakter des Denkmalensembles auch in den Außenanlagen zu unterstreichen, aber gleichzeitig auch die Anforderungen an die geplanten Nutzungen zu beachten und heutigen Ansprüchen gerecht zu werden.

Mit der Festsetzung gemäß (2.2) wird sichergestellt, dass der aus den geplanten Kapazitäten resultierende Bedarf an Stellplätzen vollständig im Plangebiet nachgewiesen wird.

Der Anzahl an 80 Apartment- Wohnungen und 126 Dauerwohnungen stehen 214 Gemeinschaftsstellplätze in den Tiefgaragen P 1 und P 3 sowie als nichtüberdachte Gemeinschaftsstellplätze gegenüber.

Die im Parkdeck P 2 geplanten 64 Gemeinschaftsstellplätze sind eine wesentliche Voraussetzung für die Inbetriebnahme des Apartment- Hotels an der Hohen Straße.

Das Entwicklungskonzept sieht vor, die Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen für den Bedarf des Plangebietes in den Häusern A bis D (Apartment- Hotel) zu realisieren.

Sollte sich in Umsetzung der Planungen darüber hinaus Bedarf ergeben, besteht die Möglichkeit, kleinteilige Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen in die Neubauten zu integrieren.

Einzelhandelseinrichtungen sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz verfügt über ein Einzelhandelskonzept, in dem der zentrale Versorgungsbereich festgelegt ist.

Die Einrichtungen sind überwiegend im Ortszentrum im zentralen Nahversorgungsbereich angesiedelt und vom Plangebiet fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Gemäß § 12 (1) BauGB ist sicherzustellen, dass die Vorhabenträgerin zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist, sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die geplanten Festsetzungen lassen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB gegenüber dem derzeit beabsichtigtem Nutzungskonzept eine geringfügig größere Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingte, notwendige Anpassungen zu einem späteren Zeitpunkt einzuräumen. Unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sollen daher im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sein, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1. BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gehören zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) 1. BauGB aus städtebaulichen Gründen festgesetzt.

In Anwendung des § 16 (3) BauNVO sind bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen:

1. stets die Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden somit die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Damit werden insbesondere die Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Naturschutz, Orts- und Landschaftsbild, Verkehr etc. bestimmt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet Nr. 6 werden daher differenziert für die einzelnen Vorhaben

- die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Größe der Grundflächen (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß sowie
- die Zahl der Vollgeschosse (I-III) zwingend und die Höhe baulicher Anlagen über NHN als Höchstmaß festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet. Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages sind die detaillierten Gebäudekubaturen (Ansichten, Grundrisse, Schnitte). Damit ist ein ausreichendes Regelungsmaß zur Sicherung der Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Planung gegeben.

3.1.2.1 Zulässige Grundfläche/Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Zulässige Grundfläche

Für die Häuser E bis I im Baugebiet 1 wird die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) auf Grundlage der jeweiligen Bestandssituation festgesetzt. Für Haus F Remise wird zusätzlich ein Anbau als Neubau vorgesehen.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO werden zugelassen, da dies zur Einordnung der notwendigen Wegeflächen erforderlich ist.

Zulässige Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad des Grundstückes wider. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ist vom Nettobauland auszugehen, d. h. alle Flächen, die eine andere Flächennutzung festsetzen (Landschaftspark, Maßnahmenflächen etc.) sind von der Anrechnung auszunehmen.

Die zulässige Grundfläche wird zeichnerisch durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die von Baugrenzen umschlossene Fläche ist somit die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind aufgrund der bereits feststehenden Baukörper vorhabenkonkret festgesetzt.

Der ruhende Verkehr soll in den Tiefgaragen (P 1 und P 3) und im Parkdeck (P 2) nachgewiesen werden. Die Abmessungen der Tiefgaragen gehen über die für die Hochbauten festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hinaus.

Gemäß § 19 (4) BauNVO „sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Damit sind Tiefgaragen auch auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Planung mit integrierter Freiraumplanung wird daher für das Baugebiet 1 (Häuser J bis M) und für das Baugebiet 2 (Häuser 1 bis 7) die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 erforderlich.

Weitere Überschreitungen der Grundflächenzahl sind auf Grundlage des § 17 (2) 1. bis 3. BauNVO für die Kellergeschossebenen mit Tiefgaragen und Nebenräumen notwendig.

Für die lediglich durch Tiefgaragen unterbauten Flächen werden Maßnahmen der Begrünung festgesetzt, die entsiegelnd wirken und den Erholungswert der Freiflächen steigern.

Zur Klarstellung und Verdeutlichung der Regelungen zur zulässigen Grundfläche/Grundflächenzahl wurden entsprechende Festsetzungen in den Text (Teil B) unter I. 2 aufgenommen:

(1)

Der erlaubte Überbauungsgrad des Grundstückes wird durch die zulässige Grundfläche (GR) bzw. durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß bestimmt.

(2)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

(3)

Baugebiet 1 - Häuser E bis I

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind zulässig.

Baugebiet 1 - Häuser J bis M und Baugebiet 2 - Häuser 1 bis 7

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl sind nur durch die Kellergeschossebenen mit Tiefgaragen und Nebenräumen zulässig, die sich außerhalb der aufgehenden Gebäudeteile befinden.

3.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Das Erich-Steinfurth-Heim mit Nebengebäude und Park ist ein Baudenkmal. Durch die geplanten Vorhaben darf es daher zu keiner Beeinträchtigung des Baudenkmals und deren Erscheinungsbild kommen.

Die denkmalgerechte Sanierung des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes, die Revitalisierung der Parkanlage und die Einordnung der Ergänzungsbauten sollen unter Berücksichtigung der Wahrung der Dominanz des Denkmalensembles erfolgen. Dies erfordert u. a. im Kontext mit der Bestandsbebauung die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse i.V.m. mit den zulässigen Gebäudehöhen vorzunehmen.

Die alten Sichtachsen in den Bereichen Parkweg und Kastanienweg werden mit der gemäß Freianlagenplan vorgesehenen Parkgestaltung wieder geöffnet.

Neben den denkmalfachlichen Belangen ist zu berücksichtigen, dass sich die Ergänzungsbebauung in das Landschaftsbild einfügt und den natürlichen Geländebewegungen folgt.

Das Terrain fällt von der Hohen Straße in Richtung Frankstraße um bis zu 17 m ab. Der höchste Punkt des Grundstückes liegt an der Hohen Straße im Bereich Haus D mit rd. 30 m über NHN. Der tiefste Punkt des Grundstückes befindet sich mit rd. 13 m über NHN an der Frankstraße an der nordwestlichen Plangebietsgrenze.

Die Hauptbaukörper des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes weisen gemäß dem amtlichen Lage- und Höhenplan folgende Firsthöhen auf:

Haus A	„Jungenhaus“	46,1 m über NHN
Haus B	„Turnhalle“	43,3 m über NHN
Haus C	„Mädchenhaus“	49,2 m über NHN
Haus D	„Waschhaus“	39,3 m über NHN

Für das Plangebiet werden diese Vorgaben wie folgt beachtet:

Baugebiet 1

Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen der vorhandenen Gebäude wurden bestandsorientiert festgesetzt.

Das höchste Gebäude ist Haus F Remise mit 34,55 m über NHN.

Im Vergleich zu dem östlich angrenzenden Haus D Waschhaus bleibt das Haus F höhenmäßig über 5 m zurück.

Für die vier Ergänzungsbauten – Haus J bis M sind Gebäudehöhen zwischen 28,24 m und 29,74 m über NHN festgesetzt.

Die Bebauung wird in den Landschaftspark eingebettet und bleibt höhenmäßig hinter den Wipfelhöhen des umgebenden Gehölzbestandes zurück.

Die Ergänzungsbauten sind zudem mindestens 10 m niedriger als das niedrigste Gebäude an der Hohen Straße (Haus D).

Baugebiet 2

Das Haus 1 wird auf der östlichen Geländekuppe des Baugebietes errichtet und wird daher mit 36,93 m über NHN die höchste Gebäudehöhe des Baugebietes 2 aufweisen. Zu dem nördlich angrenzenden Haus D Waschhaus bleibt das Haus 1 aber höhenmäßig noch über 2 m zurück.

Die Häuser 4 und 5 liegen im flacheren Grundstücksteil an der Frankstraße und sind mit einer Gebäudehöhe von jeweils 31,43 m die am niedrigsten eingeordneten Häuser des Baugebietes 2.

Die Höhenentwicklung des Plangebietes mit Darstellung der vorhandenen Bebauung des Erich-Steinfurth-Heimes und der geplanten Ergänzungsbauten ist anschaulich in den Geländeschnitten der Präsentation und der Freianlagenplanung dargestellt.

Die Zahl der Vollgeschosse und die differierenden Gebäudehöhen wurden in der Planzeichnung (Teil A) durch Einschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Abgrenzung zwischen den geplanten Häusern ist durch eine Perlenschnur (Planzeichen 15.14 der PlanZV) gekennzeichnet.

Die Zahl der **Vollgeschosse** wird zwingend festgesetzt. Dies erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und differiert zwischen einem und drei Vollgeschossen. Für die Sanierung der vorhandenen Bebauung ist die Bestandsituation maßgebend.

Gemäß § 18 (1) BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Für die Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen wurde die absolute **Gebäudehöhe** (GH) über NHN gewählt.

Der gewählte Begriff Gebäudehöhe für den oberen Gebäudeabschluss wurde gewählt, da dieser alle vorgesehenen Dachformen vom Flachdach bis zum Mansarddach einschließt.

Die in den Nutzungsschablonen als Höchstmaß festgelegten Gebäudehöhen leiten sich aus den jeweils festgesetzten Geschossigkeiten ab.

Zu Verdeutlichung der Planungsabsichten werden im Text (Teil B) in I. Punkt 2.2 folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

Gemäß § 16 (4) Satz 2 BauNVO ist die in den Nutzungsschablonen jeweils festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (**I bis III**) zwingend einzuhalten.

(2)

Gemäß § 16 (4) Satz 1 BauNVO ist die in den Nutzungsschablonen jeweils festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen als absolute Gebäudehöhe (**GH**) über NHN als Höchstmaß festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, soweit die geltenden Baubestimmungen eingehalten werden.

3.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)

Baugebiet 1 Apartmentwohnungen

Für das Haus G „Liegehalle“ wird die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.

Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.

Mit Ausnahme Haus G „Liegehalle“ wird für alle Bauvorhaben die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. (2) „In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“

Für Haus G wird eine abweichende Regelung gemäß § 22 (4) BauNVO erforderlich, da es sich um die Überplanung der ehemaligen Liegehalle handelt, welche gemäß den alten Bestandsunterlagen eine Gebäudelänge von mehr als 50 m aufweist.

Die alte Kubatur soll im Rahmen der Rekonstruktion aufgenommen werden. Bei der Festsetzung der abweichenden Bauweise ist eine Definition der Abweichung notwendig. Daher wurde in den Text (Teil B) 1.3 eine entsprechende Formulierung aufgenommen, die eine Abweichung im Sinne der offenen Bauweise jedoch mit einer Gebäudelänge über 50 m zulassen soll.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 (3) BauNVO überschritten werden durch

- Eingangsüberdachungen, Treppenanlagen und Balkone in einer Tiefe von max. 2 m,
- ebenerdige Terrassenflächen und
- Kellergeschosse mit Tiefgaragen und Nebenräumen, da diese sich unter den aufgehenden Gebäudeteilen befinden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Für die denkmalgeschützten Gebäude - Baugebiet 1, Häuser E bis I, wurden die Baugrenzen entsprechend dem Bestand bzw. den alten Bestandsunterlagen festgesetzt.

Die Baugrenzen für die in den Baugebieten 1 und 2 geplanten Neubauten wurden gemäß dem städtebaulich Entwurf bemessen. Wo dies zur Rechtseindeutigkeit unerlässlich ist, wurde eine Vermaßung vorgenommen.

Gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Die zulässigen Überschreitungen von Baugrenzen wurden für Eingangsüberdachungen, Treppenanlagen und Balkone in einer Tiefe von max. 2 m festgelegt, um dem Architekten Spielraum für die individuelle Gebäudeplanung einzuräumen.

Die Überschreitungen von Baugrenzen sind an die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 BauNVO gebunden.

Ebenerdige Terrassenflächen werden vornehmlich in den Freianlagen angrenzend an die im Erdgeschoss eingeordneten Wohnungen vorgesehen. Weitere ebenerdige Terrassenflächen sind in den Innenhöfen als Treffpunkt und Ruhezeiten für die Nutzer der Anlagen geplant.

3.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)

Die für das Plangebiet und das Apartmenthotel Belvedere erforderlichen überdachten Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) als Tiefgaragen (P 1 und P 3) und als Parkdeck (P 2) gekennzeichneten Flächen zulässig.

(2)

Nicht überdachte Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) als Gemeinschaftsstellplätze (GSt) gekennzeichneten Flächen am Haus G „Liegehalle“, am Haus H „Arzthaus“ und am Haus I „Pumpenhaus“ zulässig.

Mit den Festsetzungen gemäß Text (Teil B) I. Punkt 5 soll klar geregelt werden, dass die für das Gesamtvorhaben „Belvedere Zinnowitz“ erforderlichen Stellplätze überwiegend in den Tiefgaragen und im Parkdeck einzuordnen sind.

Mit diesen Festsetzungen werden Carports und freistehende Garagen ausgeschlossen, um dem Umgebungsschutz des Denkmalensembles zu entsprechen und eine hochwertige Gestaltung der Freiflächen zu gewährleisten.

3.1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Nach § 14 (1) Satz 3 BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und die Zulässigkeit von Kleintierhaltung ausgeschlossen werden. Dies betrifft nicht die individuelle Haltung eines Hundes oder einer Katze, sondern die Tierhaltung zu Zuchtzwecken.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie der Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen werden zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit unabdingbar sind.

3.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wurde gemäß Text (Teil B) I. 7 wie folgt getroffen:

7.1 Baugebiet 1 Apartmentwohnungen

7.1.1 Apartmentwohnungen

(Revitalisierung denkmalgeschützter Gebäude)

(1)

Häuser E und H

Im Haus E „Ärztelhaus“ und im Haus H „Ärztelhaus“ werden jeweils maximal zwei Apartmentwohnungen zugelassen.

(2)

Haus F

Im Haus F „Remise“ werden maximal dreizehn Apartmentwohnungen zugelassen.

(3)

Haus G

Im Haus G „Liegehalle“ werden maximal vierzehn Apartmentwohnungen zugelassen.

(4)

Haus I

Im Haus I „Pumpenhaus“ wird maximal eine Apartmentwohnung zugelassen.

7.1.2 Apartmentwohnungen (Neubauten)

Häuser J, K, L und M

In den Häusern J, K, L und M werden jeweils maximal zwölf Apartmentwohnungen zugelassen.

7.2 Baugebiet 2 Dauerwohnungen (Neubauten)

(1)

Häuser 1, 4, 5 und 6

Je Wohngebäude werden maximal vierzehn Dauerwohnungen zugelassen.

(2)

Häuser 2 und 3

Je Wohngebäude werden maximal zweiundzwanzig Dauerwohnungen zugelassen.

(3)

Haus 7

Im Wohngebäude werden maximal sechsundzwanzig Dauerwohnungen zugelassen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotential an Einheiten, differenziert für Apartmentwohnungen und für Dauerwohnungen, für das gesamte Plangebiet geregelt wird.

Parallel zur Aufstellung des Bauleitplanes wird die Hochbauplanung erarbeitet. Die Vorplanung für die einzelnen Gebäude liegt bereits vor. Auf dieser Grundlage wurden die Kapazitätsobergrenzen bestimmt.

Bilanzierung der Kapazitäten

Baugebiet 1 Apartmentwohnungen

80 Einheiten

Davon

- Apartmentwohnungen
(Revitalisierung denkmalgeschützter Gebäude) 32 Einheiten
- Apartmentwohnungen (Neubauten) 48 Einheiten

Baugebiet 2 Dauerwohnungen (Neubauten)

126 Einheiten

Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Das Belvedere Zinnowitz" vom 21.03.2017 wurden als Kapazitätsobergrenzen 66 Apartmentwohnungen und 179 Dauerwohnungen festgelegt.

Mit dem vorgelegten Vorentwurf wurden die Gesamtkapazitäten um 39 Einheiten reduziert.

Dies resultiert aus dem Umstand, dass der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geplante individueller Wohnungsbau auf der Westseite des Plangebietes aufgrund des Bauverbotes in der Trinkwasserschutzzone II entfällt und in der ehemaligen Liegehalle geplanten Dauerwohnungen dem Apartmentwohnen zugeordnet wurden.

3.1.8 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Der nordwestliche Bereich des Plangeltungsbereiches wird von der Parkanlage des denkmalgeschützten Gebäudeensembles des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes geprägt und ist unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten zu werten und zu entwickeln. Im Bestand dominieren Buchen. Es ist jedoch eine zunehmende Sukzession mit Ahorn-Aufwuchs und anderen Gehölzinitialen der sich im Umfeld befindenden Baumarten und damit eine Verbuschung der Parkanlage zu verzeichnen. Aufgrund der jahrelangen Auflassung und der fehlenden Pflege des Baumbestandes haben sich erhebliche sicherheitsrelevante und bestandsbedrohende Mängel ergeben, so dass neben der Rodung kranker und geschädigter Bäume auch baumpflegerische Maßnahmen erforderlich werden. Zudem soll auf der Grundlage eines Parkpflegewerkes die erforderliche Pflege am Baumbestand dokumentiert und Maßnahmen zur langfristigen Entwicklung z.B. durch Förderung bzw. Nachpflanzung von Jungbäumen getroffen werden.

Durch die Nutzungsänderung von Wald in eine Parkanlage und die damit einhergehende Entnahme von Gehölzen sind forstrechtliche Belange betroffen, die in die Planungen einzustellen sind.

Die Zielstellung zur Entwicklung einer den denkmalrechtlichen Aspekten entsprechenden Parkanlage wurde in die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingestellt. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Einzelne, im Zuge der Entnahme des Gehölzaufwuchses gehölzfreien Bereiche, werden mit einzelnen Gehölzgruppen bzw. Großsträuchern bepflanzt. So werden innerhalb des Landschaftsparkes besondere Akzente gesetzt und ein Sichtschutz zwischen dem Apartment-Hotel zu den Apartmentwohnungen bzw. der Apartmentwohnungen in Richtung der Frankstraße hergestellt.

(1)

Die **privaten Grünflächen** mit Zweckbestimmung **Landschaftspark** sind als extensiv gepflegter Landschaftspark mit einer sich natürlich ausprägenden bodennahen Krautschicht zu entwickeln. Die den Landschaftspark durchziehenden Wege sind mit wassergebundenen Belagsarten zu befestigen.

Die Pflegemaßnahmen im Landschaftspark sind auf der Grundlage eines Parkpflegewerkes mit Baumkataster umzusetzen und Nachpflanzungen von verschulten Jungbäumen langfristig zu planen. In die Parkanlage sind entsprechend der Freianlagenplanung einzelne Gehölzgruppen/Großsträucher zu pflanzen, die in den gehölzfreien Parkflächen markante Akzente setzen.

In den nordöstlichen Planbereich reichen die Freiflächen des Apartment-Hotels hinein, die entsprechend dem Aufenthaltscharakter in einzelne Funktionsbereiche gegliedert werden sollen. Die Freianlagenplanung sieht hier neben von Rabatten mit Staudenbeeten, niedrigen Hecken und Rasenflächen eingebetteten Sitzplätzen die Anlage einer architektonisch gefassten Wasserfläche sowie eine Bewirtungsfläche vor dem Mädchenhaus vor. Für die privat zu widmenden Grünflächen wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

(2)

Die **privaten Grünflächen** mit Zweckbestimmung **Freianlage Apartment-Hotel** sind den Freiflächen des Apartment-Hotels zuzuordnen. Die Grünfläche ist entsprechend den gewünschten Aufenthaltsqualitäten in Freiräume mit Sitzplätzen, einer Wasserfläche und einer Bewirtungsfläche zu gliedern. Die Aufenthaltsräume sind mit großzügigen Rasenflächen mit Staudenrabatten sowie geschnittenen Hecken und einzelnen Formgehölzen zu gestalten. (Artenlisten gemäß Freianlagenplanung bzw. ergänzend im Entwurf).

Die Freiflächen des Apartment-Hotels werden mit einem kleineren Spielbereich für Altersgruppen bis 4 Jahre ergänzt. Neben kleineren Sandspielflächen sind Kleinkinder ansprechende Spielgeräte einzuordnen sowie Sitzmöglichkeiten für die Betreuer der Kinder bereitzustellen. Der Spielplatz wurde zur besseren Zuordnung als Spielplatz 1 bezeichnet. Für diesen wurde folgende Festsetzung getroffen:

(3)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als **private Grünfläche** mit Zweckbestimmung **Spielplatz 1** ausgewiesene Fläche ist der Freifläche des Apartment-Hotels zuzuordnen. Der Spielplatz ist mit Spielgeräten für die Altersgruppe bis 4 Jahre auszustatten. Das Angebot umfasst eine Sandspielfläche sowie kleine Spielgeräte wie Nestschaukel, Balancierstrecke und Wackeltiere. Um das Spielen in Aufsicht Erwachsener zu ermöglichen, ist der Spielbereich mit Bänken zu ergänzen.

Um Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder des Apartment-Hotels bereitzustellen, ist auf einer Grünfläche zwischen Parkanlage und Streuobstwiese ein weiterer Spielplatz vorgesehen. Dem umgebenden Charakter entsprechend soll der Spielplatz einen naturnahen Charakter aufweisen und mit einer größeren Bewegungsfläche erweitert werden. Verschiedene Sitzmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen sollen dem Aufenthalt dienen. Für den Spielplatz 2 wurde folgende Festsetzung getroffen:

(4)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als **private Grünfläche** mit **Zweckbestimmung Spielplatz 2** ausgewiesene Fläche ist den Gästen des Apartment-Hotels vorbehalten und wird zwischen Landschaftspark und Streuobstwiese eingeordnet. Die Freianlagenplanung sieht eine naturnahe Spielfläche mit verschiedenen Spielmöglichkeiten zum Schaukeln, Klettern, Hangeln, Rutschen, Balancieren etc. vor. Die extensiv zu pflegenden Rasenflächen werden als Bewegungsflächen konzipiert und mit Sitzmöglichkeiten ergänzt.

Im südlichen Teil der Wohnanlage des Baugebietes 2 ist ein Spielplatz vorgesehen, der für die Altersgruppe ab 4 Jahre konzipiert ist. Er wird in eine Grünfläche eingebettet, die mit zu erhaltenden Baumbeständen umgeben ist. Folgende Festsetzung wurde getroffen:

(5)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als **private Grünfläche** mit **Zweckbestimmung Spielplatz 3** ausgewiesene Fläche ist dem Baugebiet 2 zuzuordnen. Der Spielplatz ist mit Spielgeräten für die Altersgruppe ab 4 Jahre auszustatten.

Im Zentrum der Wohnanlage ist eine platzartig gestaltete Fläche mit offenem Pavillon, Grillplatz, einem integrierten Sandspielbereich für Kleinkinder sowie einem Großbaum vorgesehen. Am Rand des Platzes sind eine Modellierung des Hangbereiches und die Einordnung einer Rutsche und Findlingen vorgesehen, die Spielmöglichkeiten für größere Kinder bieten. Hierzu wird folgende Festsetzung getroffen:

(6)

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung als **private Grünfläche** mit **Zweckbestimmung Spielplatz 4** ausgewiesene Fläche befindet sich im Nahbereich des Quartiersplatzes und wird den Bewohnern des Baugebietes 2 zugeteilt. Die modellierte Hanglage und die Einordnung von Findlingen, einer Rutsche und Spielgehölzen sollen Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen bieten.

3.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft berücksichtigen naturschutz- und artenschutzrechtliche Belange, wobei das Augenmerk auf der Gestaltung des Plangebietes unter denkmalrechtlichen Aspekten liegt. Die dem Denkmalensemble des Erich-Steinfurth-Heimes zugehörige Parkanlage wird als Landschaftspark entwickelt, wobei die bodennahen Krautfluren einer natürlichen Sukzession belassen werden sollen. Auf der Grundlage einer Einschätzung der Vitalität und der Schädigung der Bäume der Parkanlage im Rahmen einer Baumschau sowie in Anbetracht der zukünftigen Entwicklung der Parkanlage durch Entwicklung des Jungbaumbestandes sind nicht unerhebliche Rodungen des Gehölzbestandes vorgesehen. Zudem sind zur Herstellung der Verkehrssicherheit an den zu erhaltenden Bäumen umfangreiche baumpflegerische Maßnahmen erforderlich.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Untergeordnete Wege, Parkwege und einzelne Teilflächen (Vorplatz Liegehalle u.a.) sollen einen Aufbau aus einer wasser- und luftdurchlässigen Belagsart, speziell einer wassergebundenen Wegedecke mit einer hellen, sandfarbenen Absplittung in Anlehnung an die Oberflächenstruktur und Farbe des Park- und Kastanienweges erhalten.

Begründung:

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)
*An den entlang des Kastanienweges festgesetzten Standorten ist eine Baumreihe aus der Baumart Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.*

Begründung:

Eine sich entlang des Kastanienweges erstreckende Baumreihe aus Kastanien wies im Rahmen der Bestandsaufnahmen größere Schädigungen und Beeinträchtigungen hinsichtlich der Vitalitäten auf. Aus Gründen der fehlenden Verkehrssicherheit der Bäume ist eine Fällung der Bäume nicht vermeidbar. Es handelt sich jedoch um eine wichtige Zäsur im Gesamtensemble des Erich-Steinfurth-Heimes, so dass diese bedeutsame Struktur wieder aufgenommen werden soll. Somit lässt sich die Neupflanzung einer Baumreihe aus Kastanien entlang der ursprünglichen und nunmehr wieder herzustellenden Wegeverbindung zum Erich-Steinfurth-Heim begründen.

(2)

Die Dächer der Häuser J, K, L und M sind als extensiv begrünte Dächer auszubilden.

(3)

Das Dach des Parkdecks P2 ist intensiv mit einer dauerhaften Gräser-Staudenflur zu begrünen.

(Artenauswahl gemäß Freianlagenplanung in den Hinweisen, Substrataufbauten/ -höhen werden im Entwurf gemäß Freianlagenplanung ergänzt).

Begründung:

Um das geplante Parkdeck und die Häuser des Baugebietes 1 landschaftlich in das Plangebiet einzubinden und damit den naturnahen Charakter des Standortes zu unterstreichen, ist für die geplanten Baulichkeiten eine Dachbegrünung vorzunehmen. Je nach den bautechnischen Gegebenheiten und der gewünschten Charakteristik der Begrünung sind intensive und extensive Dachbegrünungen vorzunehmen.

Für die Dachflächen der Häuser J, K, L und M wurde eine Extensivbegrünung gewählt. Hier erhalten und entwickeln sich die gewählten Vegetationen von selbst ohne größere Pflegeaufwände.

Für das niedrig gestaffelte Dach des Parkdecks ist eine Intensivbegrünung vorgesehen. Die Intensivbegrünung ist mit Kräutern, Gräsern sowie bodendeckenden Gehölzen vorzunehmen.

Eine Artenauswahl für die intensiven und extensiven Dachbegrünungen wurde im Text (Teil B) in die Hinweise gemäß den Vorgaben der Freianlagenplanung aufgenommen. Auf der Grundlage des mit der Denkmalpflege abgestimmten Freianlagenkonzeptes wird die Artenauswahl in der Entwurfsfassung ergänzt.

Dachbegrünungen können gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V als kompensationsmindernde Maßnahmen angerechnet werden. Hierzu ist neben der Flächengröße auch die Höhe der Substratauflagen ein entscheidendes Kriterium. Die Zuarbeit hierzu erfolgt im Rahmen der Entwurfsfassung durch die Freianlagenplanung.

(4)

Die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen sind intensiv mit Gräsern und Stauden sowie Sträuchern zu begrünen. (Artenlisten werden im Entwurf gemäß Freianlagenplanung ergänzt).

Begründung:

Im Bereich der Apartmentwohnungen und Dauerwohnungen werden die erforderlichen Gemeinschaftsstellplätze in zwei Tiefgaragen und einem Parkdeck ausgewiesen. Die die Tiefgaragen überdeckenden Bodenflächen werden je nach gebäudespezifischen Erfordernissen und Schichtenaufbauten intensiv mit Gräsern, Stauden und Sträuchern begrünt. Die Artenlisten wurden gemäß der Freianlagenplanung im Text (Teil B) in die Hinweise aufgenommen und werden nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden in der Entwurfsfassung aktualisiert.

(5)

Auf der gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Fläche mit Pflanzgebot zur Anlage einer Streuobstwiese sind hochstämmige Obstbäume mit Stammumfängen von 14-16 cm in einem Abstand von 8,0 m untereinander zu pflanzen. Insgesamt sind 22 Obstbäume zu pflanzen und mit einer Verankerung zu sichern. (Artenauswahl wird gemäß Freianlagenplanung in der Entwurfsfassung ergänzt). Die Grünfläche ist extensiv zu bewirtschaften, d.h. sie ist zweimalig im Jahr im Zeitraum 1. Juli bis 31. Oktober zu mähen und das Mähgut zu entfernen.

Begründung:

Bei dem mit einem Pflanzgebot unterlegten Bereich handelt es sich um den Standort eines ehemaligen Obstgartens in den Freiflächen des Erich-Steinfurth-Heimes, der sich in der Anlage einer Streuobstwiese wiederfinden soll.

Streuobstwiesen zählen zu den landschaftsprägenden Elementen unserer Kulturlandschaft. Sie bieten zahlreichen Tieren und Pflanzen Lebensraum und sind Symbol einer naturverträglichen Landschaftsnutzung. Zahlreiche Tierarten profitieren von dem Nahrungsangebot. Die Hochstämme dienen zudem als Sitzwarte für Vögel. Für die Entwicklung einer artenreichen Tier- und Pflanzenlebensgemeinschaft ist eine extensive Pflege der Wiesen erforderlich. Die Artenauswahl für die Obstbäume, bei denen es sich um alte regionstypische Baumarten handeln sollte, wird mit der zuständigen Denkmalbehörde abgestimmt und in der Entwurfsfassung ergänzt.

(6)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete 1 und 2 sind mit Landschaftsrasen zu begrünen und je nach der Beanspruchung und Charakteristik der Freianlagen intensiv oder extensiv zu pflegen. Die Grünflächen sind gemäß der Freianlagenplanung mit Staudenpflanzungen, Heckenpflanzungen, Solitärstrauchgruppen sowie Einzelbäumen zu gestalten.

Begründung:

In den geplanten Wohngebieten werden gemäß der Freianlagenplanung kleingliedrige gepflegte Grünanlagen mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen entstehen. Die Qualität des Wohnumfeldes wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünter Anlagen bestimmt. Im Text (Teil B) ist in den Hinweisen gemäß der Freianlagenplanung eine Auswahl an zu pflanzenden Gehölzen aufgeführt und sind im Rahmen der Entwurfsfassung zu aktualisieren.

(7)

Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes hat mindestens 12 m² zu betragen. Die Grundfläche der offenen und dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 6 m² aufzuweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu den Pflanzqualitäten, dem durchwurzelbaren Bodenraum bzw. zur Grundfläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ersatzpflanzungen für Baumfällungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist. Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

(1)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Bei den Baumpflanzungen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für die im Zuge der Planungen erforderlichen Baumfällungen bzw. um anerkannte Ausgleichsmaßnahmen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

(2)

Die Baumpflanzungen entlang des Kastanienweges sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

Begründung:

Mit der Pflanzung einer Baumreihe aus Kastanien entlang des Kastanienweges wird eine aus denkmalpflegerischer und landschaftsästhetischer Sicht markante Gehölzstruktur in Richtung des Erich-Steinfurth-Heimes wieder aufgenommen. Die ursprünglich vorhandene Baumreihe muss aus Gründen der fehlenden Verkehrssicherheit durch das fortgeschrittene Alter des Bestandes gefällt werden. Die Neuanpflanzungen werden in einer hohen Pflanzqualität vorgenommen, um bereits als Jungbäume besondere Akzente zu setzen. Um den für Kastanien markanten Habitus zu sichern, sind keine Eingriffe in die Kronenstruktur durch nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen zulässig.

(3)

Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand des Plangebietes ist vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkipnungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen und Geländeauffüllungen im Kronentraufbereich der Bäume sind unzulässig.

Begründung:

Der Hauptteil des Gehölzbestandes des Plangebietes wird als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes definiert. Auf eine Einzelbaumdarstellung der zu erhaltenden Bäume in der Planzeichnung zum Vorentwurf wurde vorerst verzichtet. Im Ergebnis der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde kann auf der Grundlage der aktuellen Bestandssituation eine konkrete Abgrenzung der Waldflächen vorgenommen und im Rahmen des Entwurfes zum Bebauungsplan der zu erhaltende Baumbestand mit den zuständigen Behörden abschließend geklärt werden.

Die Festsetzungen zum Ausschluss von Schädigungen des zu erhaltenden Baumbestandes entsprechen dem Schutzerfordernis der Bäume.

(4)

Zur Gewährleistung bzw. zur Erreichung der Verkehrssicherheit der zu erhaltenden Bäume des Landschaftsparkes sind gemäß den Festlegungen in der Baumschau (Januar 2019) baumpflegerische Maßnahmen umzusetzen. Die Ausführung der baumpflegerischen Maßnahmen ist durch eine fachlich versierte Firma mit einem qualifizierten Baumpfleger zu sichern.

(5)

Für den unter Erhalt festgesetzten Baumbestand des Landschaftsparks ist eine regelmäßige Baumschau (2x im Jahr im belaubten und unbelaubten Zustand der Bäume) durchzuführen.

Begründung:

Der Baumbestand des Plangebietes wurde vermessen und durch einen Gutachter die Verkehrssicherheit/ Standsicherheit des Baumbestandes mit einem Stammdurchmesser ab 32 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, bewertet. Aufgrund der jahrelangen Auflassung und der fehlenden Pflege der Bäume haben sich erhebliche sicherheitsrelevante und bestandsbedrohende Mängel abgezeichnet. Somit sind neben der Entnahme des Jungaufwuchses Fällungen von stark geschädigten Bäumen sowie umfangreiche baumpflegerische Maßnahmen, wie Kroneneinkürzungen, Kronenteileinkürzungen, Totholzentnahme, Kronensicherungen etc. erforderlich. Die baumpflegerischen Arbeiten sind nur von fachlich versierten Baumpflegerfirmen durchzuführen. Aufgrund der hohen Ansprüche hinsichtlich der Verkehrssicherheit der Bäume ist der Baumbestand einer jährlichen Baumschau mit mindestens zwei Aufnahmen im Jahr (im belaubten und unbelaubten Zustand) zu unterziehen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Auf dieser Grundlage können weitere baumpflegerische Maßnahmen abgeleitet werden.

3.1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Im städtebaulichen Konzept wurden unter Berücksichtigung der denkmal- und naturschutzrechtlichen Belange die Trassierungen für die inneren privaten Erschließungswege eingeordnet.

Der Parkweg erschließt das Baugebiet 1 und der Kastanienweg das Baugebiet 2. Die Breite der Fahrwege beträgt 5 m und wird im Bereich der Tiefgaragenzufahrten in einer Breite von mindestens 6 m ausgebildet.

Innerhalb der beiden Baugebiete werden die Hauptgehwege so ausgebildet, dass diese gleichzeitig als Feuerwehrezufahrten und Trassen für die Verlegung der Leitungen der Ver- und Entsorgung genutzt werden können.

Darüber hinaus werden für die fußläufige Erschließung der Wohngebäude Wege angelegt, deren Einteilung jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 sind. Damit wird dem Architekten bei der individuellen Anpassung der Freianlagenplanung ausreichend Spielraum eingeräumt.

Die Haupterschließungstrassen sind in der Planzeichnung (Teil A) als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und im Text (Teil B) wie folgt definiert:

(1)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

(2)

Die Einteilung der Gehwege im Plangebiet ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6.

3.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

In den Text (Teil B) wurde unter „II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB“ Regelungen aufgenommen, die im Kontext mit den planrechtlichen Festsetzungen die Umsetzung der für das Planvorhaben angestrebten städtebaulichen Qualität garantieren sollen.

Auf die Festsetzung von Ausführungsdetails wurde verzichtet, da dies aufgrund der Vielzahl von zu beachtenden denkmalpflegerischen Belangen den Festsetzungsrahmen sprengen würde.

Das Vorhaben wird in allen Planungsphasen durch die Denkmalbehörden begleitet.

So wird sichergestellt, dass Bestand und Ergänzungsbebauung als ein ausgewogenes Ensemble erlebbar werden und die Einzigartigkeit und Eigenständigkeit des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes durch eine bewusst moderne Architektursprache der Ergänzungsbauten nicht beeinträchtigt wird.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.

3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

3.2.1.1 Fassaden- und Dachgestaltung der denkmalgeschützten Gebäude

Für die Fassadenstruktur und die Dachgestaltung der denkmalgeschützten Gebäude gelten die Festlegungen des denkmalpflegerischen Zielkonzeptes sowie die von der zuständigen Denkmalschutzbehörde freigegebenen Fassadengestaltungspläne mit Vorgaben zu Material und Farben. Musterflächen sind auf Anforderung anzulegen. Die Bauausführung bedarf der vorherigen Freigabe durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.

3.2.1.2 Fassaden der Neubauten

(1)

Für die Hauptfassadenoberflächen sind nur Glattputzflächen in hellgetönter Farbgebung im Spektrum weiß bis helle Grautöne zulässig.

(2)

Für untergeordnete Fassadenoberflächen dürfen zusätzlich Klinker, Natursteinplatten sowie Glas- Holz- und Glas - Metallkonstruktionen verwendet werden.

3.2.1.3 Dachgestaltung der Neubauten

(1)

Baugebiet 1 Apartmentwohnungen

Die Dachaufbauten sind als Flachdach auszuführen.

Für die Hauptdachflächen sind nur zulässig:

- extensive Begrünung,
- Metalldeckung und
- Bitumendachbahnen, beschiefert in grauer oder schwarzer Oberflächenoptik.

(2)

Baugebiet 2 Dauerwohnungen

Die Dachaufbauten sind als Mansarddächer auszuführen.

Für die Hauptdachflächen sind nur zulässig:

- dunkle Metaldachdeckung,
- Schieferdeckung und
- Tondachsteine matt in dunkler Farbgebung,

(3)

Tiefgaragen und Parkdeck

Die durch Tiefgaragen unterbauten Freiflächen und das Parkdeck sind als intensiv begrünte Dachaufbauten mit ca. 50-60 cm Mindestaufbau nach Systemvorgaben auszuführen.

Zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin wurde im Vorfeld die äußere Gestaltung, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Dachgestaltung abstimmt.

Für die Hauptfassadenoberflächen wird Glattputz festgesetzt. Damit wird die Fassadenoberflächenart des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes übernommen. Die gestalterische Akzentuierung der Hauptfassadenflächen wird auf die moderne Formensprache der Ergänzungsbauten abgestellt.

Für das Baugebiet 1 werden drei Vollgeschosse zugelassen. Der obere Dachabschluss ist als Flachdach mit extensiver Begrünung geplant.

Im Baugebiet 2 werden drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss vorgesehen. Der Ausbau des Dachgeschosses ist als Mansarddach auszuführen.

3.2.1.4 Werbeanlagen

(1)

In den Einfahrtsbereichen zum Kastanienweg und zum Parkweg ist jeweils ein freistehender Aufsteller zulässig. Die Werbeanlagen sind außerhalb der Sichtdreiecke einzuordnen.

(2)

Im übrigen Plangebiet sind Werbeanlagen am Gebäude gesondert zu beantragen und bedürfen der Zustimmung der zuständigen Denkmalbehörde.

(3)

Beleuchtete Werbeanlagen mit grellem, beweglichem sowie wechselndem Licht sind unzulässig.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz (in Kraft getreten am 12.07.2003).

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 werden daher gesonderte gestalterische Festsetzungen getroffen, die auf die nutzungsspezifischen Belange des Gebietes und den Denkmalschutz abgestellt sind.

3.2.2 Einfriedungen

(§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

(1)

Für die äußere Einfriedung des Plangebietes sind nur zulässig:

- blickdurchlässige Metallgitterzäune,
- Natursteinmauern bepflanzt oder mit vorgesetzten geschnittenen Hecken und
- geschnittene Hecken.

(2)

Für die innere Einfriedung des Plangebietes sind nur zulässig:

- Natursteinmauern bepflanzt oder mit vorgesetzten geschnittenen Hecken und
- geschnittene Hecken.

Die Festsetzungen basieren auf dem Entwurf der Freianlagenplanung.

3.2.3 Ordnungswidrigkeiten

(§ 84 LBauO M-V)

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 und 2 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

3.3 Festsetzungen zum Trinkwasserschutz

Im Zuge der Planungsanzeige informierte der Landkreis Vorpommern - Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft mit Stellungnahme vom 26.10.2018 über folgende in die Planung einzustellende Belange des Trinkwasserschutzes:

„Die untere Wasserbehörde stimmt der Planungsanzeige zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Das Belvedere Zinnowitz“ auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes des Ostseebades Zinnowitz und damit der Ausweisung des Baugebietes zu.

Diese Stellungnahme ersetzt die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 22.05.2017.

Begründung:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz (Kreistag Wolgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). Die Schutzzonen der Wasserfassung Zinnowitz wurden auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR vom 17.04.1963 festgelegt und sind durch § 136 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV*) in ihrer Gültigkeit bestätigt worden.

Die seit Festsetzung der derzeit rechtskräftigen Trinkwasserschutzzonen im Jahr 1974 in dieser Wasserfassung vorgenommenen Veränderungen wie beispielsweise eine Verminderung der Entnahmemenge, der Neubau von Förderbrunnen sowie die Stilllegung und der Rückbau von Altbrunnen haben dazu geführt, dass sich die geohydraulischen und wasserbilanzseitigen Verhältnisse im Raum Zinnowitz in den letzten Jahren geändert haben und die rechtskräftigen Trinkwasserschutzzonen nicht mehr der aktuellen Standortituation entsprechen.

Aus diesem Grund wurde durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom in seiner Eigenschaft als zuständiger öffentlicher Wasserversorger und Betreiber der Wasserfassung Zinnowitz eine Neuberechnung der Schutzzonen dieser Wasserfassung unter Erstellung der entsprechenden Antragsunterlagen beauftragt. Diese Antragsunterlagen zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes der Wasserfassung Zinnowitz gemäß dem Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern zur Festsetzung und Änderung von Wasserschutzgebieten vom 23.01.2014 in der Fassung vom 28.12.2016 wurden Ende April 2018 zeitgleich beim Geologischen Dienst im Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) sowie bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eingereicht.

Das Festsetzungsverfahren für das neu bemessene Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Zinnowitz ist noch nicht abgeschlossen, so dass dieses Wasserschutzgebiet noch nicht rechtskräftig ist. Die Ergebnisse der Neubemessung werden jedoch ergänzend bei der Beurteilung von Bauvorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht herangezogen, weil sie

- die lokalen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse besser widerspiegeln,
- auf einer geohydraulischen Modellierung basieren,
- die aktuelle und künftige Situation in der Wasserfassung Zinnowitz berücksichtigen.

Diese Vorgehensweise wurde mit Frau Dr. Schwerdtfeger vom Geologischen Dienst im Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG) auf einer gemeinsamen Beratung am 18.10.2017 fachlich abgestimmt.

Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG*) i.V. mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101* sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. Die Einrichtung von Baustellen sowie das Errichten, Erweitern und der Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (sowohl über dem Grundwasser als auch im Grundwasser) weisen in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf das Grundwasser auf und sind daher in der Regel aus wasserrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig. In einer Trinkwasserschutzzone III kann dieses Gefährdungspotenzial als geringer eingestuft werden.

Gemäß den in den Antragsunterlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vorgeschlagenen Grenzen der Schutzzonen würde das Plangebiet künftig teilweise innerhalb der neu bemessenen Trinkwasserschutzzone II und teilweise innerhalb der neu bemessenen Trinkwasserschutzzone III liegen.

Im Teilbereich des Plangebietes, der sich sowohl innerhalb der rechtskräftigen als auch innerhalb der neu bemessenen Trinkwasserschutzzone II befindet, wird die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen aus wasserrechtlicher Sicht untersagt.

Im Teilbereich des Plangebietes, der derzeit innerhalb der rechtskräftigen Schutzzone II, aber außerhalb der neu bemessenen Schutzzone II liegt, wird im Rahmen einer Einzelfallprüfung auf Antrag eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 Landeswassergesetz MV durch die untere Wasserbehörde erteilt. Dafür ist eine detaillierte Abstimmung zwischen dem Bauherren, vom Bauherren beauftragten Dritten, dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom sowie der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald erforderlich.

*Quellenangaben:

WHG:

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

LWaG MV:

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. S. 221, 228)

DVGW-Arbeitsblatt W 101:

Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., DVGW (2006): Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser. Technische Regel, Arbeitsblatt W 101; Bonn.“

Die Planung und Umsetzung des Vorhabens ist an eine strikte Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben gebunden. Mit dem weiteren Planfortschritt wird der noch in Bearbeitung befindliche Katalog der zulässigen/nichtzulässigen Nutzungen in den Trinkwasserschutzzonen II und III in den Planungen berücksichtigt.

Im Rahmen des Vorentwurfes werden zunächst in der Planzeichnung (Teil A) die gemäß den Antragsunterlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vorgeschlagenen Grenzen der neu bemessenen Trinkwasserschutzzonen II und III dargestellt.

Im Text (Teil B) werden aufgrund der hohen Wichtigkeit die Belange des Trinkwasserschutzes in einem gesonderten Punkt III. durch Wiedergabe der wesentlichen Inhalte der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 26.10.2018 (grau unterlegt) gewürdigt.

Hinweise des Landkreises Vorpommern Greifswald, Gesundheitsamt zum Trinkwasserschutz:

(Auszug aus der Gesamtstellungnahme vom 02.06.2017/06.06.2017/ 26.10.2018 zur Planungsanzeige)

„Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung des Wasserwerkes Zinnowitz.

Die engere Schutzzone, Zone II soll den Schutz vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen (z.B. Bakterien, Viren, Parasiten und Wurmeier) sowie vor sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten.

In der Zone II stellen u.a. Gefährdungen dar und sind in der Regel nicht tragbar:

- Das Errichten und Erweitern baulicher Anlagen.
- Das Durchleiten von Abwasser.

Entsprechend dem derzeit gültigen Trinkwasserschutzzonenbeschluss sind die festgelegten Nutzungseinschränkungen und Verbote in Verbindung mit den Richtlinien für Trinkwasser-Schutzgebiete - Arbeitsblatt W 101 des DVGW Regelwerkes - einzuhalten.

Insbesondere ist sicherzustellen, dass ein Umgang mit Wasserschadstoffen nicht erfolgt.“

3.4 Maßnahmen zur Sicherung des geschützten Baudenkmals untersetzt durch die Freianlagenplanung Belvedere Zinnowitz - Denkmalpflegerische Zielstellung

Gemäß § 1 (6) 5. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Der Landkreis Vorpommern- Greifswald, Sachbereich Baudenkmalpflege, hat in der Stellungnahme vom 02.06.2017 im Rahmen der Planungsanzeige mitgeteilt, dass durch das Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege berührt werden.

Das Erich-Steinfurth-Heim mit Nebengebäude und Park ist ein Baudenkmal und unter der Pos.-Nr. 1946 OVP in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald geführt.

Denkmale sind gemäß § 2 (1) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) Sachen, Mehrheit von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V].

Gem. § 1 (3) DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Text (Teil B) werden hierzu zusammenfassend unter Punkt „IV. Maßnahmen zur Sicherung von geschützten Denkmalen gemäß § 9 (6) BauGB“ folgende Aussagen getroffen:

(1)

Das ehemalige Erich-Steinfurth-Heim mit Nebengebäuden und Park mit der Pos.-Nr. 1946 OVP ist gemäß § 2 Abs. 1 und 2 DSchG M-V ein geschütztes Baudenkmal und gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

Durch die geplanten Maßnahmen darf es zu keiner Beeinträchtigung des Baudenkmals und deren Erscheinungsbild kommen.

(2)

Die Veränderung oder Änderung von Denkmalen bedarf gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Herstellung des Einvernehmens mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist erforderlich.

Die Bestandteile des Baudenkmals sind in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich mit einem D gekennzeichnet.

Für das Haus G „Liegehalle“ wird derzeit aufgrund des maroden Gebäudebestandes die Denkmalwürdigkeit des Objektes geprüft.

Entsprechend den Vorgaben des Sachbereiches Baudenkmalpflege „sind im Rahmen des Planverfahrens und der erforderlichen Umweltprüfung die Auswirkungen auf das Denkmal zu ermitteln. Dies sollte, wie bereits abgestimmt, durch die Erarbeitung einer denkmalgerechten Zielstellung erfolgen, da diese dann gleichzeitig als Basis für die nachfolgenden Zulassungsverfahren dienen kann. Erst nach Vorlage der Unterlagen ist eine fachgerechte Beurteilung möglich.“

Gemäß § 2 (1) UVPG und § 1 (6) 7. d) BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet.

Ein Entwurf der „Freianlagenplanung Belvedere Zinnowitz - Denkmalpflegerische Zielstellung“ ist Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

3.5. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. dem Artenschutz untersetzt durch Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

In Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde für die Artengruppen des Anhangs IV der FFH- Richtlinie eine Potentialabschätzung hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen vorgenommen bzw. durch spezielle Artenerfassungen ergänzt.

Im Ergebnis der Potentialabschätzung konnte das Vorkommen bzw. die Relevanz streng geschützter Arten folgender Tiergruppen ausgeschlossen werden: Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Meeressäuger, Rundmäuler, Fische. Die Arten weisen teilweise eine starke Spezialisierung in Bezug auf Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes sind Vorkommen von Amphibien, Fledermäusen, xylobionten Käfern und Vögeln möglich.

Die Bestandsaufnahmen erfolgten im Zeitraum Januar bis Ende August 2017 an mehreren Tagen.

Das Vorkommen von xylobionten Käfern konnte im Ergebnis der Bestandsaufnahmen ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet konnten in den terrestrischen Teilhabitaten als Amphibienarten einzelne Grasfrösche und Erdkröten beobachtet werden. Reptilien wurden nicht vorgefunden.

Das Plangebiet wird von verschiedenen Fledermausarten als Jagdrevier genutzt. Es konnten mittels Lautanalyse die Arten Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhauffledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Braunes Langohr und Fransenfledermaus nachgewiesen werden. Am bzw. im Erich-Steinfurth-Heim konnten neben einem Keller-Winterquartier zahlreiche Einzelquartiere festgestellt werden. An einigen der übrigen Gebäude wurden Einzelquartiere der Zwergfledermaus gesichtet.

Auch der Gehölzbestand weist Höhlungen auf, die potentiell als Fledermausquartiere geeignet sind. In einer Höhlung wurde Fledermauskot nachgewiesen, der möglicherweise vom Großen Abendsegler stammt. Ein aktueller Besatz wurde jedoch nicht festgestellt.

Am und im Gebäudebestand wurden Vogel- Nistplätze des Hausrotschwanzes, der Bachstelze, der Amsel und des Haussperlings nachgewiesen. Weiterhin befanden sich nicht genutzte Nester der Rauchschnalbe und weiterer Nischenbrüter in den Gebäuden. In den übrigen Gebäuden konnten weitere Nistplätze der Nischenbrüter und ungenutzte Rauchschnalbennester gleichfalls nachgewiesen werden.

Im Bereich der Gehölzflächen wurden Nistplätze des Rotkehlchens, des Buchfinks, der Blaumeise und des Zaunkönigs gefunden. Daneben wurden zahlreiche Nahrungsgäste verschiedener Vogelarten gesichtet.

Um die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht zu berühren und die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin zu erfüllen, sind neben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Das Maßnahmenkonzept stellt sich wie folgt dar:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

V 1: Tötungen von Vögeln können vermieden werden, wenn die Bautätigkeiten sowie die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten der Vögel, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden.

V 2: Zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen durch Gehölzrodungen, Gebäudeabbrüche, Gebäudesanierungen sind Besatzkontrollen und Bergungen von Fledermäusen vorzunehmen sowie Einflüge von Fledermäusen durch Verschluss von Einflugöffnungen zu verhindern. Die Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit einer zu beauftragenden ökologischen Baubegleitung.

V 3: Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln zu vermeiden, sind durch eine ökologische Baubegleitung vor den Gebäudeabbrüchen und Gebäudesanierungen sowie vor der Eiablage die Nester der Vögel zu entfernen.

V 4: Lichtemissionen durch Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

CEF-Maßnahmen

Um trotz des Verlustes von Fortpflanzungsstätten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter zu erfüllen, müssen Maßnahmen getroffen werden, die vor dem Wirksamwerden der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben umgesetzt werden müssen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF- Maßnahmen). Die CEF- Maßnahmen ergeben sich aus den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Bei der **CEF-Maßnahme 1** (CEF 1) handelt es sich um das Anbringen eines Kastenreviers, welches als Ausweich- bzw. Ersatzlebensstätte für Vögel und Fledermäuse dient. Dieses ist vor der Rodung des Gehölzbestandes im Bereich der geplanten Parkanlage zu errichten.

Als **CEF-Maßnahme 2** (CEF 2) sind in Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung in die Neubauten Ersatzlebensstätten für Fledermäuse zu integrieren.

Um die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen zu sichern, wurden im Text (Teil B) Punkt „V. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ folgende Festsetzungen getroffen:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Rodungen von Gehölzbeständen sowie der Abriss oder die Sanierung der Gebäude sind nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (V1).

Bei im Zuge der Baumaßnahme notwendigen Bauleistungen außerhalb des o. a. Zeitraumes ist durch eine ökologische Baubegleitung der Nachweis der Unschädlichkeit des Eingriffes auf geschützte heimische wildlebende Tierarten zu erbringen.

(3)

Um Tötungen von die Gebäude ganzjährig nutzenden und überwinternden Fledermäusen zu vermeiden, sind in Abstimmung mit einer zu beauftragenden Ökologischen Baubegleitung und nach einer Besatzkontrolle Maßnahmen zum Besiedlungsausschluss im Gebäudebestand zu treffen sowie Tiere abzufangen und zu bergen (V2).

(4)

Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von Brutvögeln zu vermeiden, sind vor den Gebäudeabbrüchen und Gebäudesanierungen sowie vor der Eiablage durch eine ökologische Baubegleitung die Nester zu entfernen (V3).

(5)

Lichtemissionen durch Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

(6)

Als CEF-Maßnahme 1 (CEF 1) ist für Fledermäuse und Vögel vor der Rodung des Gehölzbestandes als Ersatzlebensstätte folgendes Kastenrevier umzusetzen:

1 x Großraum- & Überwinterungshöhle 1FW

1 x Fledermaus-Großraumhöhle 1FS

2 x Fledermaushöhle 2F

2 x Fledermaushöhle 1FD

2 x Fledermaushöhle 2FN

2 x Fledermausflachkasten 1FF

2 x Fledermaus Großraumhöhle FGRH

2 x Fledermaus Spaltenkasten FSPK

2 x Nischenbrüterhöhle 1N

2 x Kleiberhöhle 5KL

2 x Großraumnisthöhle 2GR (Oval)

2 x Nisthöhle 1B Ø 26mm mit Marderschutz

2 x Nisthöhle 1B Ø 32mm mit Marderschutz

(7)

Als CEF-Maßnahme 2 (CEF 2) sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung folgende Ersatzlebensstätten für Fledermäuse in die Neubauten zu integrieren:

2 x Fledermaus-Fassadenreihe 2FR

2 x Fledermaus-Großraumeinbaustein

3.6 Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten

Im Plangebiet kann der Ausgleich aufgrund der maßgebenden Kriterien für die Anrechenbarkeit der Kompensationsmaßnahmen gemäß Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V nur zu einem geringen Anteil erbracht werden. Zudem weist das Plangebiet im nordwestlichen und westlichen Bereich bereits zusammenhängende Gehölzflächen auf, in denen Ausgleichsmaßnahmen nur bedingt realisierbar sind. Auf der Grundlage einer Baumschau und eines gemäß der Freianlagenplanung einzustellenden Parkpflegewerkes sind im Rahmen der Gestaltung eines naturnahen Landschaftsparkes Nachpflanzungen von verschulten Jungbäumen vorgesehen, die der Kompensation des Verlustes von Bäumen dienen.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage einer Freiflächenplanung Einzelbaumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt. Auch die Pflanzung einer Baumreihe zur Herstellung ursprünglicher Parkstrukturen und grüner Raumkanten werden als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet. In Anlehnung an ehemalige Nutzungen in den Freiflächen des Erich-Steinfurth-Heimes soll im südwestlichen Teil des Plangebietes die Pflanzung einer Streuobstwiese erfolgen. Da die Streuobstwiese jedoch nicht den Mindestgrößen zur Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme entspricht, werden nur die Einzelbäume in die Berechnung des Ausgleichs eingestellt.

Die auf dem Parkdeck sowie auf den Dächern der Apartmentwohnungen vorgesehenen intensiven und extensiven Dachbegrünungen können als kompensationsmindernde Maßnahmen in die Bilanzierung des Eingriffs eingehen. Maßgebliches Kriterium sind die Höhen der Substratdeckschichten sowie die Flächengrößen.

Alle weiteren grünordnerischen Maßnahmen im Plangeltungsbereich haben vorrangig gestalterischen Charakter und entsprechen damit nicht den Kriterien zur Anrechenbarkeit als Ausgleichsmaßnahmen.

Zur Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich sowie der Übernahme der Kosten durch die Vorhabenträgerin werden folgende Festsetzungen im Text (Teil B) und IV. getroffen:

VI. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)

Die Kosten für die internen Kompensationsmaßnahmen sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.

(2)

Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

3.7 Hinweise

3.7.1 Forstliche Belange

Im Rahmen einer vorgezogenen Anfrage hinsichtlich der Betroffenheit forstlicher Belange hat das zuständige Forstamt Neu Pudagla mit E- Mail vom 17.07.2017 die im Plangebiet befindlichen Waldflächen gemäß beigefügtem Plan dargestellt.



Aus dem Plan ist ersichtlich, dass die beiden Waldflächen mit einer Gesamtwaldfläche von 38.452 m² den Großteil des Plangebietes einnehmen. Die Waldflächen konnten sich ausbilden, da die historisch als Parkanlage angelegten und genutzten Gehölzflächen jahrzehntelang keiner Pflege unterlagen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 sollen die Waldflächen der Wiederherstellung als naturnahe Parkanlage und der Umnutzung als Bauflächen zugeführt werden.

Gemäß § 10 LWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, Entscheidungen nur im Einvernehmen mit der zuständigen Forstbehörde zu treffen.

Aufgrund der Vorprägung des Standortes, der Wiederherstellung der Parkanlage unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten, der Revitalisierung denkmalgeschützter Bebauung und der geplanten Wohnbebauung wird ein öffentliches Interesse begründet, auf dessen Grundlage der Vorhabenträger bei der zuständigen Forstbehörde eine Inaussichtstellung der Waldumwandlung für die im Plangebiet befindlichen Waldflächen beantragen wird.

Nachteilige Folgen einer dauerhaften Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten sind gemäß § 15 LWaldG M-V vom Antragsteller auszugleichen.

Zur Abgrenzung der Waldflächen wird im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Forstbehörde gemäß § 4 (1) BauGB anhand des amtlichen Lage- und Höhenplanes eine aktuelle Abfrage vorgenommen.

Auf dieser Grundlage wird eine flurstücksgenaue Waldbilanz erstellt und bei der zuständigen Forstbehörde um die Bewertung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses ersucht.

Das Kompensationserfordernis ist durch die Vorhabenträgerin auszugleichen.

Nach Satzungsbeschluss wird von der Vorhabenträgerin der begründete Antrag auf Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten gemäß § 15 des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG M-V) vom 27.07.2011, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436), für die als Wald definierten Grundstücksflächen gestellt.

Im Text (Teil B) wird unter Hinweise als Punkt 1 ein Verweis auf die **Forstlichen Belange** der Forst aufgenommen:

Ständige Waldumwandlung gemäß § 15 (1) LWaldG i.V.m. der Ausweisung der Baugebiete

Für die im Bereich der Parkanlage noch als Waldflächen geführten Bereiche ist eine ständige Umwandlung der Waldflächen erforderlich, deren Genehmigung bei der zuständigen Forstbehörde unter Vorlage der „Freianlagenplanung Belvedere Zinnowitz - Denkmalpflegerische Zielstellung“ zu beantragen ist.

3.7.2 Bodendenkmalschutz

Der Landkreis Vorpommern- Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege, hat in der Stellungnahme vom 02.06.2017 im Rahmen der Planungsanzeige mitgeteilt, dass durch das Vorhaben keine Belange der Bodendenkmalpflege berührt werden. Es sind jedoch jederzeit Funde im Plangebiet möglich. Daher wird im Text (Teil B) unter Hinweise „2. Bodendenkmalschutz“ auf die aus archäologischer Sicht zu ergreifenden Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen verwiesen:

(1)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

(2)

Da jedoch jederzeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (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. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Gemäß § 2 (1) UVPG und § 1 (6) 7. d) BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

3.7.3 Abfallwirtschaft und Bodenschutz untersetzt durch ein Gutachten zum Gefahrstoffkataster

Gemäß § 1 (6) 7 e) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen der sachgerechte Umgang mit Abfällen in der Planung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern Greifswald vom 02.06.2017 zur Planungsanzeige hat das Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung, Sachbereich Abfallwirtschaft und Bodenschutz, mitgeteilt, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt sind.

Gemäß § 15 (5) Gefahrstoffverordnung (GefStoffV), Stand 2015, hat der Bauherr vor dem Beginn von Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen den Auftragnehmer für die Abbruchleistungen über das Vorhandensein von Gefahrstoffen zu informieren bzw. entsprechende Kenntnisse zur Verfügung zu stellen, damit dieser eine Gefährdungsbeurteilung als Bestandteil der Beurteilung der Arbeitsbedingungen nach § 5 des Arbeitsschutzgesetzes sowie § 6 GefStoffV vornehmen kann.

Nach § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ist der Abfallerzeuger/-besitzer außerdem für die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen verantwortlich.

Im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahme hat die Vorhabenträgerin daher ein Gefahrstoffkataster für alle Gebäude erstellen lassen. Das Gutachten zum Gefahrstoffkataster, welches die Nebengebäude im Plangebiet betrifft, ist Bestandteil der Vorentwurfsunterlagen.

Anhand von Probenahmen und Baustoffuntersuchungen wurde das umwelt- und gesundheitsgefährdende Stoffinventar (u. a. asbesthaltige Materialien, künstliche Mineralfasern und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) ermittelt. Die erfassten gefahrstoffhaltigen Baumaterialien wurden den Gebäuden zugeordnet beschrieben.

Die arbeits- und gesundheitsschutzrelevanten Hinweise zum Gebäuderückbau sind einzuhalten.

3.7.4 Immissionsschutz/Klimaschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.“

Bei der Auswahl des Planungsstandortes wurde der Trennungsgrundsatz, wonach Wohngebiete oder andere schutzbedürftige Nutzungen von störenden (emittierenden) Nutzungen räumlich zu trennen sind, berücksichtigt.

Auf Grund der Charakteristik der Wohnanlage und der daraus resultierenden Schutzwürdigkeit ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO zu Grunde zu legen. Daraus ergeben sich gem. DIN 18005-1:2002-07, Schallschutz im Städtebau die nachfolgenden Schalltechnischen Orientierungswerte (OW):

Tag	06.00 Uhr - 22.00 Uhr	55 dB(A)
Nacht	22.00 Uhr - 06.00 Uhr	45 dB(A) infolge Verkehrslärm 40 dB(A) infolge der anderen Lärmarten

Immissionsschutzrechtliche Konflikte innerhalb des Plangebietes sind nicht zu befürchten, da die vorgesehenen Nutzungen eine ähnliche Schutzbedürftigkeit aufweisen. Zusätzlich sind Dauerwohn- und Beherbergungsnutzung räumlich getrennt angeordnet.

Die Zufahrten zum Plangebiet erfolgen über die Frankstraße und weiter über die innerörtlichen verkehrsberuhigten Erschließungswege Parkweg und Kastanienweg, die im Randbereich der Baugebiete in Zufahrten zu den Tiefgaragen bzw. dem Parkdeck münden.

Durch die „Verdeckelung“ der Stellplätze ist eine ausreichende Abschirmung von Emissionen infolge der Fahrzeuggeräusche an den Gebäudefassaden des Bestands und der Neubauten gegeben.

Des Weiteren wird aufgrund der Ausweisung von zwei Erschließungswegen jeweils nur der Verkehrsanteil des jeweiligen Baugebietes aufgenommen.

In der Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass die örtlichen Straßen ausreichend dimensioniert sind, um den durch das Vorhaben zusätzlich induzierten zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage. Es wird durch Wohnanliegerstraßen und eine Bebauung zu Wohn- und Beherbergungszwecken begrenzt.

Die Bahnlinie der Usedomer Bäderbahn befindet sich in einem Abstand von mindestens 170 m zum Plangebiet. Der Abstand zur Bundesstraße 111 beträgt mindestens 500 m. Zwischen den Verkehrslinien und dem Plangebiet befindet sich Bebauung, die eine Abschirmung bewirkt.

Störende Gewerbebetriebe sind im Umfeld nicht vorhanden.

Der Flächennutzungsplan weist im Rahmen der Neuaufstellung für die das Plangebiet unmittelbar umgebenden Bauquartiere Wohnbauflächen und Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr und im weiteren Umfeld Wohnbauflächen, Ferienhausgebiete und Grünflächen aus.

Daher ist von der umgebenden Ortstruktur auf das Plangebiet mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Einwirkung der Lüfter- und Klimaanlage auf die Nutzfläche (Innenräume und Aufenthaltsbereiche) der Wohnanlage ist im Rahmen der notwendigen Schallschutznachweise der Objektplanung zu untersuchen.

Das Plangebiet liegt in einem Ostseebad, wonach besonders hohe Ansprüche an die Luftqualität gestellt werden. Die Zusatzbelastungen von Stickstoffdioxiden und Feinstäuben im Vergleich zur Vorbelastung werden aufgrund der beabsichtigten Nutzungen und des hohen Flächenanteils durch die Parkanlage als gering eingeschätzt.

Das städtebauliche Konzept schafft die Voraussetzungen für die erforderliche Umsetzung energieeffizienter Bebauung unter Berücksichtigung der Energiesparverordnung (EV 2014), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789) und der EU-Gebäuderichtlinie 2018, in Kraft getreten am 10.07.2018.

Hinweise des Landkreises Vorpommern Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz:

(Auszug aus der Gesamtstellungnahme vom 02.06.2017/06.06.2017/ 26.10.2018 zur Planungsanzeige)

„Hinweise:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der 1.BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Weiterhin sind gem. der §§ 22 und 23 des Bundesimmissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.“

3.7.5 Küsten- und Hochwasserschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes in die Planung einzustellen. Im Zusammenhang damit sind insbesondere die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat im Rahmen der Abfrage gemäß § 4 (1) BauGB zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes mit Stellungnahme vom 23.02.2016 u. a. mitgeteilt, dass „der Bereich Zinnowitz durch Hochwasser von der Ostsee, vom Achterwasser und der Krumminer Wieck beeinflusst wird.

Die Bemessungshochwasserstände (BHW) der Ortslage Zinnowitz betragen entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V für

die Außenküste: 2,90 m NHN
Krumminer Wieck, Achterwasser: 2,10 m NHN.

Diese Wasserstände stellen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigen nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang.

Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedom eine Beeinflussung des Vorhabenbereiches durch einströmendes Wasser von der Ostsee nicht gänzlich auszuschließen.

Des Weiteren ist auch aus Richtung der Binnenküstengewässer (Achterwasser und Krumminer Wieck) eine Gefährdung möglich. Zinnowitz wird gegenüber erhöhten Wasserständen am Achterwasser durch den Landesschutzdeich "Neuendorf" sowie an der Krumminer Wieck durch den Landesschutzdeich "Krummin" gesichert, wobei beide Deiche infolge ihrer Kontur (vor allem Deichhöhe und Böschungsneigungen) unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung nicht das BHW von 2,10 m NHN kehren können. Somit ist eine Überflutungsgefährdung des Gemeindegebietes z. Zt. nicht auszuschließen. Mit einer Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen ist erst mittelfristig zu rechnen.“

Das Plangebiet befindet sich auf einer innerörtlichen Anhöhe, die gemäß dem amtlichen Lage- und Höhenplan ein bewegtes Geländenniveau zwischen 13 m und 30 m über NHN aufweist.

Somit ist eine Überflutungsgefährdung des Plangebietes auszuschließen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wird im Rahmen der Abfrage gemäß § 4 (1) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

4.0 NATUR- UND UMWELTSCHUTZ

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorsorgeräumen oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.

Es befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in der Planung wie folgt umfassend gewürdigt:

- **Umweltbericht** (Teil 2 der Begründung)

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden berücksichtigt.

Insbesondere für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden sowie Wasser (Grundwasserschutz) und Kultur/ Sachgüter sind Befindlichkeiten bzw. Beeinträchtigungen in unterschiedlichem Maße gegeben.

Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Betroffen sind vorrangig Waldflächen in unterschiedlicher Zusammensetzung und naturschutzfachlicher Wertigkeit. Auch die mit der Anlage eines Landschaftsparks verbundenen Gehölzrodungen, die gemäß den denkmalpflegerischen Zielsetzungen erforderlich werden, bedingen Verluste von Gehölzen, die sowohl unter naturschutzfachlichen als auch forstrechtlichen Aspekten zu werten und zu kompensieren sind.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur vollständigen Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt.

- **Forstrechtliche Belange**

Die Gehölzflächen des Plangebietes werden aufgrund der Größe und des Bestockungsgrades der Gehölze als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes definiert. Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 15 LWaldG bedarf der vorherigen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde. Nachteilige Folgen der Waldumwandlung sind als Ersatzaufforstungen oder durch Ablösung von Waldpunkten aus einem Waldkonto auszugleichen.

- **Artenschutz**

Zur Einschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Befindlichkeiten wurde auf der Basis von Bestandserhebungen zu besonders und streng geschützten Tierarten ein Fachbeitrag mit naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt. Aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattungen sind Betroffenheiten insbesondere für Amphibien, Fledermäuse, xylobionten Käfer und Vögel möglich. Nachgewiesen wurden einzelne Amphibien, Quartiere von Fledermäusen sowie Nist- und Brutplätze von Vögeln im Gehölz- und Gebäudebestand des Plangebietes. Das Vorkommen von geschützten xylobionten Käferarten konnte ausgeschlossen werden.

Im Fachbeitrag wurde dargestellt, dass zur Sicherung der ökologischen Funktionalität und zur Abwendung des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes neben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auch CEF- Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erforderlich werden.

Als CEF- Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen und der Rodung der Gehölze der Einbau eines Kastenreviers als Ausweich- bzw. Ersatzlebensstätte für Vögel und Fledermäuse innerhalb der Parkanlage sowie von Fledermaus-Fassadenreihen sowie Großraumeinbausteinen in den Neubauten vorgesehen.

5.0 VERKEHR unterstützt durch eine Verkehrsuntersuchung

• Äußere Erschließung

Überörtlich

- Straße

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist vom Festland über die regionalen Achsen Greifswald/Anklam - Wolgast - Zinnowitz - Ahlbeck (Swinemünde) erreichbar.

Ein günstiger Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz (Bundesautobahnen) ist durch die Autobahn A 20 gegeben, deren Anbindung in der Nähe der Stadt Gützkow, ca. 35 km vom Ostseebad Zinnowitz entfernt, verläuft.

- Bahn

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist vom Festland über die Bahnverbindung Züssow - Wolgast - Ahlbeck an die Interregionallinie (IR-Linie) in den Personenfernverkehr der Deutschen Bahn AG eingebunden.

Auf der Insel Usedom erfolgt durch die Usedomer Bäderbahn (UBB) die Erschließung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz.

Die Usedomer Bäderbahn verkehrt täglich mindestens im 60 - Minutentakt von 4.30 Uhr bis 23.00 Uhr.

Der Bahnhof des Ostseebades Zinnowitz befindet sich nördlich der Bundesstraße 111 und westlich der Alten Strandstraße in einer Entfernung von rd. 800 m Luftlinie vom Plangebiet, so dass dieses fußläufig erreichbar ist.

- Bus

Die Usedomer Bäderbahn hat in den letzten Jahren ein Liniennetz für den Busverkehr aufgebaut. Im Nahverkehr werden alle Gemeinden der Insel Usedom bedient sowie der Bereich Festland bis Lubmin und Greifswald einschl. Anschluss an das überregionale Schienennetz (Greifswald und Züssow) abgedeckt.

Fernbusse der Usedomer Bäderbahn verkehren mit Halt im Ostseebad Zinnowitz (in der Regel 2 mal täglich) auf den Strecken über Rostock nach Hamburg und nach Berlin.

- Schifffahrt und Häfen

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wird im Nordosten durch die Ostsee und im Süden durch das Achterwasser begrenzt.

Über die Hafenstraße erreicht man den Hafen am Achterwasser, der infrastrukturell ausgebaut wurde und über ein großes Angebot an Liegeplätzen verfügt.

Vom Plangebiet liegt der Hafen Luftlinie ca. 800 m entfernt.

- Luftverkehr

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom hat der Flughafen Heringsdorf, Ortslage Garz, eine wichtige Funktion.

Die Entfernung zwischen dem Ostseebad Zinnowitz und dem Flughafen Heringsdorf beträgt ca. 40 km.

Die zum Amtsbereich gehörende Gemeinde Peenemünde verfügt über einen Flugplatz, der für touristische Rundflüge und private gewerbliche Flüge genutzt wird.

- Rad- und Wanderwegenetz

Das öffentliche Rad- und Wanderwegenetz ist entsprechend den natürlichen Gegebenheiten und Anziehungspunkte der Insel Usedom sehr gut ausgebaut und umfasst ca. 400 km.

Küstenwanderwege verlaufen entlang der Ostsee vom Seebad Ahlbeck bis Wolgast.

Vom Plangebiet ist der Küstenwanderweg auf der Promenade Zinnowitz in einer Entfernung von rd. 1 km entfernt. Südlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von rd. 200 m straßenbegleitend zur Bundesstraße 111 ein weiterer Radwanderweg.

Über die Küstenwanderwege sind weitere Gebietswanderwege, örtliche Wanderwege, Radwege und Naturlehrpfade ins Inselinnere erreichbar.

Die Küstenwanderwege dienen gleichzeitig als Radwanderwege.

Örtlich

Die äußere Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes Nr. 6 erfolgt über die Frankstraße und die Hohe Straße.

Entsprechend erfolgte in der Planzeichnung (Teil A) eine nachrichtliche Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen einschl. der beiden Anbindepunkte an das Plangebiet.

Die Zufahrt von der Frankstraße auf den Kastanienweg wird örtlich so eingeordnet, dass mit dem Einbindepunkt der Peenstraße eine Kreuzungsbildung erfolgt, die beiden südlich der Einfahrt vorhandenen Bäume erhalten werden können und die Sichtachsen für die Verkehrsteilnehmer gewährleistet sind.

• **Innere Erschließung**

Die innere Erschließung ist durch die Anlage des Parkweges und des Kastanienweges vorgesehen.

Dabei handelt es sich um alte Wegebeziehungen, die wiederhergestellt und als Fahrwege mit bitumengebundenen Aufbau befestigt werden.

Über den Parkweg wird die Tiefgarage P 1 erschlossen, die mit 73 Stellplätzen für den ruhenden Verkehr des Baugebietes 1 ausgelegt ist.

Zusätzlich wurden 12 nicht überdachte Stellplätze im Bereich der Liegehalle (Haus G), 2 Stellplätze am Haus H Arzthaus und 1 Stellplatz am Haus I Pumpenhaus eingeordnet.

Über den Kastanienweg werden die Parkflächen P 2 und P 3 erschlossen. Nördlich des Kastanienweges ist das Parkdeck P 2 mit einer Kapazität von 64 Stellplätzen eingeordnet, die der Apartment- Hotelanlage zugeordnet werden.

Südlich des Kastanienweges befindet sich die Anbindung an die Tiefgarage P 3, die kapazitiv die notwendigen 126 Stellplätze für das Baugebiet 2 aufnehmen wird.

Innerhalb der beiden Baugebiete werden die Hauptgehwege so ausgebildet, dass diese gleichzeitig als Feuerwehrezufahrten und Trassen für die Verlegung der Leitungen der Ver- und Entsorgung genutzt werden können.

Das Gebäudeensemble der Hotelanlage (Bereich nach § 34 BauGB) wird über drei Zufahrten über die Hohe Straße erschlossen. Die Zufahrt zur Hotelanlage über den Parkweg oder den Kastanienweg dient ausschließlich der Sicherung als Feuerwehrezufahrt.

Zusammenstellung Stellplatzdargebot:

Kapazität der Stellplätze	
Tiefgarage P 1	73
Parkdeck P 2	64
Tiefgarage P 3	126
Nichtüberdachte Stellplätze	
Häuser G, H,I	15
Gesamt	278

Damit werden je Wohneinheit bzw. je Apartment ein Stellplatz sowie Stellplätze für Anlieferung/Angestellte vorgehalten.

Die Revitalisierung der Wegebeziehungen innerhalb der Parkanlage wurde gemäß der Freianlagenplanung schematisch dargestellt.

Die Gemeinde plant den Straßenkörper der Frankstraße durch die Anlage eines Gehweges zu ergänzen.

Aufgrund des beengten öffentlichen Straßenraumes, der Geländeversprünge und der zu schützenden Altbaumbestände ist der Gehweg nicht unmittelbar begleitend zur Fahrbahn realisierbar.

Daher wird eine Gehwegtrassierung parallel zur Frankstraße innerhalb der Parkanlage geprüft. Der derzeitige Stand der Untersuchung ist in der Freiflächenplanung und nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Mit Umsetzung der Planung wird es zu einer Zunahme des innerörtlichen Verkehrs kommen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde für das Plangebiet und den erweiterten Untersuchungsbereich eine **Verkehrsuntersuchung** erstellt, in der die Verkehrsverhältnisse infolge des vorhandenen und zukünftigen Verkehrs (Straßenverkehr und Ruhender Verkehr) analysiert wurden.

Ziel ist es, die Verkehrszunahme im Erschließungssystem durch den Quell- und Zielverkehr des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 zu analysieren und zu bewerten.

Das nähere Untersuchungsgebiet umfasst die für die direkte Erschließung notwendigen Gemeindestraßen Möskenweg, Glienberglweg, Frankstraße, Hohe Straße sowie PeenestraÙe und Gnitzer Weg.

Auf Grundlage der prognostischen Verkehrsnachfrage gemäß den Prognosezahlen und dem Verkehrskonzept Zinnowitz erfolgte die Beurteilung der vorhandenen Verkehrsanlagen in Bezug auf Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit.

In der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass de facto keine Beeinflussung des Verkehrsablaufes durch den neu induzierten Quell- und Zielverkehr des Planvorhabens erfolgt. Die vorhandenen Straßenquerschnitte genügen in Bezug auf die Saison- Prognosewerte der Verkehrsbelegung den Anforderungen.

Eine Vorzugsroute der Wegeführung stellt sich von Norden über den Möskenweg und den Glienberglweg dar.

Durch den beabsichtigten perspektivischen Ausbau der PeenestraÙe wird der Verkehrsfluss weiter entflochten.

Zur Vermeidung von Ziel- Suchverkehr sollte den Nutzern des Planvorhabens eine konkrete Anfahrlbeschreibung zu den Stellflächen übergeben werden.

Hinweise des Landkreises Vorpommern Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle:

(Auszug aus der Gesamtstellungnahme vom 02.06.2017/06.06.2017/ 26.10.2018 zur Planungsanzeige)

„Zu dem o.g. Bauvorhaben werden bei Beachtung nachfolgender Auflagen/Bedingungen keine Einwände erhoben, wenn:

- *Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit MaÙen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan . . .) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.*

- *Der bauausführende Betrieb hat vor Beginn der Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, vom Fachdienst Straßenverkehr des Landkreises in Anklam, Spantekower Landstraße 35 eine Anordnung einzuholen, wie die Baustelle abzusperren und zu kennzeichnen ist (§ 45 Abs. 6 Straßenverkehrsordnung).*

- *Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“*

6.0 MEDIEN

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden hinsichtlich des Bestandes in den Jahren 2016/2017 abgefragt.

Der mitgeteilte Anlagenbestand wurde in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Trinkwasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom teilte mit **Stellungnahme vom 23.06.2016** mit:

„Vor dem Grundstück befinden sich öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen. Diese dienen ausschließlich der Trinkwasserversorgung der angeschlossenen Grundstücke.

Eine Absicherung der Löschwasserversorgung für Ihr Bauvorhaben können wir Ihnen jedoch nicht bestätigen. Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass es in Spitzenentnahmezeiten, besonders in der Sommersaison, zu Druckschwankungen im Trinkwasserversorgungsnetz kommen kann.

Auch die Entsorgung des in der Gemeinde Zinnowitz anfallenden Abwassers wurde an den Zweckverband übertragen. Dazu wurden Abwasseranlagen mit den dazugehörigen Abwasserpumpwerken und Kläranlagen errichtet. Da die vorhandene Kläranlage Zinnowitz für die fortschreitende Bebauung und der damit verbundenen ständig steigenden Abwassermenge nicht mehr ausgelegt ist, muss diese erweitert werden. Zurzeit ist die Kläranlage voll ausgelastet und in den Spitzenzeiten sogar überlastet. Aus den zuvor genannten Gründen wurde ein Abwasserkonzept entwickelt, welches die Erweiterung der Anlage vorsieht. Das Konzept wurde beschlossen, jedoch ist die Bereitstellung der finanziellen Mittel nicht abschließend geklärt.

*Daher müssen wir Ihnen leider mitteilen, dass der Anschluss der geplanten Baumaßnahme an die öffentliche Abwasseranlage bis zur Umsetzung des Konzeptes **abgelehnt** werden muss.“*

Zum Verlauf der Trinkwasserleitung über Flurstück 67/5 (Querung der Parkanlage) informierte der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom mit **Stellungnahme vom 20.04.2017**, dass *„dem Zweckverband kein vermessener Bestandsplan vorliegt, der Leitungsverlauf wurde aus Altunterlagen digitalisiert übernommen. Der Zweckverband plant die betreffende Trinkwasserleitung mittelfristig außer Betrieb zu nehmen.“*

Die Planung der Trinkwasserversorgung und der Abwasserbeseitigung ist mit dem Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom auf Grundlage des aktuellen städtebaulichen Konzeptes abzustimmen.

Der Stand der Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz wird im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf erneut abgefragt.

Hinweise des Landkreises Vorpommern Greifswald, Gesundheitsamt

(Auszug aus der Gesamtstellungnahme vom 02.06.2017/06.06.2017/ 26.10.2018 zur Planungsanzeige)

„ Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Zinnowitz.

Der Betreiber des Wasserwerkes ist der Zweckverband Wasser / Abwasser Insel Usedom in Ückeritz.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Anschlussarbeiten für die neu zu verlegende Trinkwasserleitung und deren Ausführung ist nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

Die Entnahme der Trinkwasserprobe erfolgt vom Gesundheitsamt.

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen, vorbehaltlich der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung der Unteren Wasserbehörde, keine Bedenken bzw. Einwände zur Planungsanzeige Bebauungsplan Nr. 6 „Das Belvedere Zinnowitz“ auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes des Ostseebades Zinnowitz.“

Regenentwässerung

Hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers werden auf Grundlage des aktuellen Planungsstandes im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 3 folgende Regelungen getroffen:

(1)

Grundsätzlich hat die Ableitung des Niederschlagswassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

(2)

Auf Grundlage der wasserrechtlichen Vorgaben ist ein Konzept zur Ableitung des Niederschlagswassers zu erstellen.

Das in der Neubemessenen Trinkwasserschutzzone II anfallende Niederschlagswasser des Parkweges und des Kastanienweges ist zu sammeln und in das öffentliche Regenwassernetz einzuleiten.

Das in der Neubemessenen Trinkwasserschutzzone III anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der Verkehrsflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu speichern. Hierzu sind Zisternen und Rigolen anzulegen.

Brandschutz/Löschwasserbereitstellung

Für die im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen des Brandschutzes und der Löschwasserbereitstellung zeichnet die Vorhabenträgerin verantwortlich.

Durch die Vorhabenträgerin ist ein mit der Freiwilligen Feuerwehr Ostseebad Zinnowitz und dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, Sachbereich abwehrender Brandschutz, abgestimmtes Brandschutz- und Sicherheitskonzept zu erstellen.

Notwendige Feuerwehraufstellflächen wurden in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Elektroenergieversorgung

Gemäß Bestandsauskunft der EON e.dis AG vom 12.10.2016 befinden sich im öffentlichen Bereich der Frankstraße und der Hohen Straße Nieder- und Mittelspannungsleitungen.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie soll durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Gasversorgung

Aus dem von der Gasversorgung Vorpommern GmbH mit Stellungnahme vom 16.09.2016 übergebenen Bestandsplan ist ersichtlich, dass im öffentlichen Bereich der Frankstraße und der Hohen Straße Niederdruckleitungen vorhanden sind.

Mit der Abfrage wurden auch stillgelegte und geplante Leitungen dargestellt. Im Rahmen der aktuellen Beteiligung zum Vorentwurf wird der Stand der Umsetzung der Planungen abgefragt.

Eine Versorgung mit Erdgas ist durch Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes möglich.

Telekom

Die Telekom hat mit Stellungnahme vom 15.09.2016 einen Bestandsplan übergeben, aus dem zu ersehen ist, dass im öffentlichen Bereich der Frankstraße und der Hohen Straße Telekommunikationsanlagen vorhanden sind.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Die Kosten der Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsgebietes Nr. 6 sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen. Entsprechende Festlegungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Zur Darstellung der inneren Erschließung wird ein koordinierter Leitungsplan erstellt, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird.
Die Hauptanschlussleitungen werden innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bezeichneten Flächen neu verlegt.

Im Zuge der Beteiligung zu den Vorentwurfsunterlagen werden die Träger der Ver- und Entsorgung erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

7.0 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich **47.033 m²**

davon

Baugebiet 1 **37.512 m²**

davon

- **überbaubare Flächen und nicht überbaubare Flächen (Nettobauland)** **13.773 m²**

davon überbaubare Flächen 11.018 m²
nicht überbaubare Flächen 2.755 m²

- **Grünflächen/Anpflanzgebot** **23.739 m²**

davon Landschaftspark 14.621 m²
Freianlagen
Apartment - Hotel 6.000 m²
Spielplatz 1 119 m²
Spielplatz 2 1.393 m²
Streuobstwiese 1.606 m²

Baugebiet 2 **9.521 m²**

davon

- **überbaubare Flächen und nicht überbaubare Flächen (Nettobauland)** **9.256 m²**

davon überbaubare Flächen 7.405 m²
nicht überbaubare Flächen 1.851 m²

- **Grünflächen** **265 m²**

davon Spielplatz 3 115 m²
Spielplatz 4 150 m²

8.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Raumordnung und Städtebau

Die Insel Usedom ist entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als wichtiger Tourismusstandort (Tourismusentwicklungs- und Tourismusschwerpunktraum) definiert.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum und soll als Schwerpunkt des Kultur- und Städtetourismus weiter entwickelt werden.

Die Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planung Beachtung, wonach die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind.

Gemäß den gesetzlichen und raumordnerischen Vorgaben sollen sich Neubauvorhaben vorrangig auf Bestandsergänzungen und die Nachverdichtung innerörtlicher Standorte konzentrieren.

Das geplante Vorhaben entspricht einer bestandsorientierten Planung, die einen städtebaulichen Missstand beseitigt, um bestehende Beherbergungsbebauung zu sanieren und neuen Wohnraum zu schaffen.

Wohnbedürfnisse

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz verzeichnet einen steigenden Wohnraumbedarf, der u. a. durch das Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner, viele kleine Haushalte aufgrund des Bedarfes an Angestelltenwohnungen und seniorenrechtliches Wohnen, Bedarf an Wohnraum für Familien mit Kindern und regionale und überregionale Zuzüge begründet wird.

Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung belegen, dass auch künftig ergänzende Wohnungsbauvorhaben erforderlich werden.

Die im Baugebiet 2 geplanten differenzierten Wohnangebote stellen einen wichtigen Beitrag zur Deckung der steigenden Wohnraumnachfrage dar.

Beherbergung

Mit der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles sowie der darauf abgestimmten Ergänzungsbebauung wird das Gebiet wieder der in früheren Zeiten dominierenden Nutzung zu Erholungs- und Beherbergungszwecken zugeführt.

Es ist eine spezielle Form eines Apartment - Hotels geplant, die im Kontext mit der Parkanlage ein Alleinstellungsmerkmal für Zinnowitz aufweist.

Denkmalschutz

Am Standort befindet sich eines der größten und bedeutendsten Denkmalensembles des Landkreises Vorpommern - Greifswald. Dank des Einsatzes der Vorhabenträgerin kann dieses wertvolle Kulturgut erhalten werden. In Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden wird das Ensemble wieder einer Nutzung zugeführt und um zeitgemäße und bedarfsgerechte Wohnangebote ergänzt.

Gleichzeitig werden Teile der ehemaligen Parkanlage wiederhergestellt und so der Erholungsnutzung für die künftigen Bewohner des Gebietes zur Verfügung gestellt.

Die Auswirkungen auf den Denkmalschutz gehören damit zu den stärksten positiven Effekten der Gebietsentwicklung.

Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen einer Umweltprüfung, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, umfassend analysiert und ein Maßnahmenkonzept zur Minimierung von möglichen Beeinträchtigungen erstellt.

Der aus der Waldumwandlung und dem Eingriff resultierende Kompensationsbedarf wird durch adäquate Maßnahmen nachgewiesen.

Nahversorgung

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz fungiert als Grundzentrum und verfügt über eine gute und ausgewogene Ausstattung an Infrastruktureinrichtungen für die Bewohner. Die Einrichtungen sind überwiegend im Ortszentrum im zentralen Nahversorgungsbereich angesiedelt und vom Plangebiet fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (November 2018) ist die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz mit den Einrichtungen im zentralen Versorgungsbereich sowie an den Ergänzungsstandorten und den solitären Standorten sowie dem touristischen Angebotsschwerpunkt B111 perspektivisch breit aufgestellt.

Im Plangebiet selbst werden nur wenige kleinteilige Infrastruktureinrichtungen für den Bedarf des Plangebietes vorgesehen.

soziale Infrastruktur

Durch die Neubebauung wird ein zusätzlicher Bedarf an sozialen Infrastruktur- und Bildungseinrichtungen, insbesondere an Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen, entstehen.

Die Gemeinde verfügt über die erforderlichen Einrichtungen im Ortskern und passt die Kapazitäten dem prognostisch zu erwartenden Bedarf an.

Der zusätzliche Bedarf an Spielplatzfläche wird durch die Errichtung von Spielplätzen innerhalb des Plangebietes gedeckt.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen.

Durch die Planung ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verkehrssituation beurteilen zu können, wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Aus diesem geht hervor, dass der zu erwartende Mehrverkehr unter Berücksichtigung des Bestandsverkehrs ohne Einschränkungen abgewickelt werden kann und die vorhandene Verkehrsqualität nicht beeinträchtigt wird.

Die innere Erschließung wird durch die Anlage privater Wohnwege gesichert. Die Anforderungen für Anlieferung, Krankenwagen, Feuerwehr etc. werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt.

Der Stellplatzbedarf wird vollständig im Plangebiet durch kapazitiv ausreichend bemessene und vorwiegend unterirdisch geplante Stellplätze gesichert.

Medienerschließung

Die technische Infrastruktur weist einen sehr guten Ausbauzustand auf.

Alle erforderlichen Medien liegen am Plangebiet an.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung zu planen und umzusetzen.

Die visuelle Darstellung der koordinierten Erschließungsplanung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan.

gemeindlicher Haushalt

Aus der Planung und Umsetzung der Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 ergeben sich nach derzeitigem Planungstand keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz.

Die Planung und Umsetzung des Vorhabens erfolgt durch die Vorhabenträgerin.

Die Regelungen zur Übernahme aller aus der Planung und Umsetzung des Vorhabens einschl. absehbarer Folgekosten durch die Vorhabenträgerin werden vor Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Arbeitsmarkt

Das Vorhaben dient der Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (6) 8c BauGB). Mit Inbetriebnahme des Vorhabens werden neue Arbeitsplätze für verschiedene Berufsgruppen geschaffen. Die Arbeitskräfte sollen möglichst überwiegend aus dem regionalen Arbeitsmarkt gewonnen werden.

Das Vorhaben hat aber auch mittelbar positive Auswirkungen auf den regionalen Arbeitsmarkt. Erfahrungsgemäß sind Synergieeffekte mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu erwarten.

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im Mai 2019

Der Bürgermeister