

## AUSLEGUNGSEXEMPLAR 01.07.2019 - 02.08.2019

### vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 "Belvedere Zinnowitz" auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes

#### Vorentwurfsfassung von 05-2019

Nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogenen Stellungnahmen:**

- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 23.05.2017 im Rahmen der Planungsanzeige erklärt, dass aufgrund des vorhandenen städtebaulichen Misstands und der innerörtlichen Lage des Vorhabengebiets die Kapazitäten der geplanten Wohneinheiten raumordnerisch mitgetragen werden. Im weiteren Verfahren ist eine Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Trinkwasserschutzes und des Denkmalschutzes nachzuweisen.
- Gesamtstellungnahme Landkreis Vorpommern - Greifswald vom 02.06.2017/06.06.2017/26.10.2018 im Rahmen der Planungsanzeige
  - Gesundheitsamt:  
Die aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Vorranggebiet Trinkwasser festgelegten Nutzungseinschränkungen und Verbote sind zu beachten. Die Herstellung der Trinkwasserversorgung hat entsprechend den gelten Vorschriften zu erfolgen.
  - Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz:  
Die Planungsabsichten werden grundsätzlich mitgetragen. Im Plangebiet befinden sich Teile des Baudenkmals Erich-Steinfurth- Heim mit Nebengebäuden und Park. Belange der Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen. Die Vereinbarkeit der Planung mit den denkmalrechtlichen, naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen und forstrechtlichen Rechtsbestimmungen ist nachzuweisen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern. Die Gemeinde Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Rahmen der Neuaufstellung erfolgt eine Anpassung mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6.
  - Sachgebiet Naturschutz:  
Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Gehölzschutz und Artenschutz wird mit Vorlage der Fachplanungen entsprochen.

- Sachgebiet Wasserwirtschaft:

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz. Derzeit läuft ein Verfahren zur Neubemessung der Trinkwasserschutzzonen. Das Festsetzungsverfahren für das neu bemessene Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Zinnowitz ist noch nicht abgeschlossen.

Gemäß dem derzeitigen Planungsstand liegt das Plangebiet künftig teilweise innerhalb der neu bemessenen Trinkwasserschutzzone II und teilweise innerhalb der neu bemessenen Trinkwasserschutzzone III.

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.

- Sachgebiet Verkehrsstelle:

Die verkehrlichen Auflagen/Hinweise werden bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens beachtet.

# Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Die Amtsleiterin -



17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8  
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70  
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

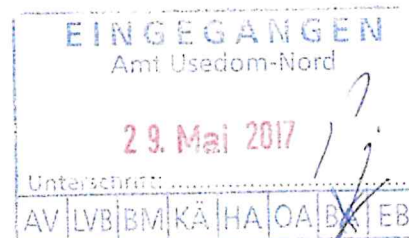
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz  
über Amt Usedom-Nord / Bauamt  
Möwenstraße 1  
17454 Ostseebad Zinnowitz

Bearbeiter: Herr Szponik  
Telefon: 03834 514939 22  
E-Mail: d.szponik@afrlvp.mv-regierung.de  
AZ: 100 / 506.2.75.151.3 / 038/17  
Datum: 23.05.2017

Ihr Zeichen  
610-17-024

Ihr Schreiben vom  
26.04.2017

nachrichtlich:  
- Landkreis Vorpommern-Greifswald  
- EM M-V, Abt. 4, Ref. 410



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 „Das Belvedere Zinnowitz“ auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes in der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz, Landkreis Vorpommern-Greifswald (Posteingang: 09.05.2017)**

hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Geltungsbereich (4,6 ha) des o. g. Vorhabens umfasst Teile der Anlage des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes. Die bestehenden Gebäude sowie die Parkanlage werden seit Jahren nicht genutzt und bilden aufgrund des Zustands einen städtebaulichen Missstand. Ein Teil der vorhandenen Gebäude soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan instandgesetzt und durch weitere Neubauten ergänzt werden. Insgesamt sollen 66 touristisch genutzte Apartments (158 Betten) sowie 179 Wohneinheiten für individuellen Wohnungsbau, für barrierearmen Wohnungsbau sowie Wohnungen für Angestellte errichtet werden. Die Versorgung des Gebiets soll durch die Entwicklung von kleinteiligen Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen gesichert werden. Teile der Parkanlage sollen ebenfalls wiederhergestellt werden. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dar.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz nimmt laut 3.2.4 (1) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) eine Funktion als Grundzentrum wahr und soll die Bevölkerung ihres Nachbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen (3.2.4 (2) RREP VP). Für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz weist die Karte des RREP VP einen Tourismusschwerpunktraum aus. Der Geltungsbereich des Vorhabens liegt in einem Vorranggebiet Trinkwasser.

Der Planungsraum ist städtebaulich integriert, grenzt an die bebaute Ortslage an und entspricht somit der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) sowie 4.1 (4), (6) RREP VP.

Die Entwicklungen von Wohnbauflächen und von touristischen Einrichtungen sind grundsätzlich konform mit den Funktionen von Grundzentren (4.2 (1) LEP 2016) beziehungsweise mit der Ausstattung von Tourismusschwerpunkträumen (3.1.3 (4) RREP VP).

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.**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



David Szponik

# Landkreis Vorpommern-Greifswald

## Die Landrätin



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Amt für Raumordnung und Landesplanung  
Vorpommern  
Am Gorzberg Haus 8  
17489 Greifswald

Standort: Anklam, Leipziger Allee 26  
Amt: Amt für Bau und Naturschutz  
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalerschutz

Auskunft erteilt: Herr Brehmer  
Zimmer: 230  
Telefon: 03834 8760-3140  
Telefax: 03834 876093140  
E-Mail: Hartmut.Brehmer@kreis-vg.de

Sprechzeiten:  
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr  
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr  
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 02108-17-46

Datum: 02.06.2017

Antragsteller: Amt Usedom-Nord Gemeinde Zinnowitz  
Möwenstraße 1, 17454 Ostseebad Zinnowitz

Grundstück: Zinnowitz, -

Gemarkung: Zinnowitz  
Flur: 10  
Flurstück: 67/5

Vorhaben: Planungsanzeige zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Das Belvedere Zinnowitz" auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes des Ostseebades Zinnowitz



[Signature]

### Gesamtstellungnahme im Zusammenhang mit einer Planungsanzeige nach § 17 LPlG M-V

hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6 "Das Belvedere Zinnowitz" auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes der Gemeinde Zinnowitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben des Amtes Usedom-Nord vom 26.04.2017 (Eingangsdatum 02.05.2017)
- Aufstellungsbeschluss vom 21.03.2017
- Bekanntmachungsnachweis
- Übersichts- und Lageplan

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungnahmen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Bearbeiter:

#### 1. Gesundheitsamt

##### 1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenzärztlicher Dienst

Die fachliche Stellungnahme des SG Hygiene-, Umweltmedizin und hafenzärztlicher Dienst wird nachgereicht.

Kreissitz Greifswald	Standort Anklam	Standort Pasewalk
Feldstraße 85 a 17489 Greifswald Postfach 11 32 17464 Greifswald	Demminer Straße 71-74 17389 Anklam Postfach 11 51/11 52 17381 Anklam	An der Kürassierkaserne 9 17309 Pasewalk Postfach 12 42 17302 Pasewalk

Telefon: 03834 8760-0  
Telefax: 03834 8760-9000

Internet: [www.kreis-vg.de](http://www.kreis-vg.de)  
E-Mail: [posteingang@kreis-vg.de](mailto:posteingang@kreis-vg.de)

Bankverbindungen  
Sparkasse Vorpommern  
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91  
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow  
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 56  
BIC: NOLADE21PSW

Gläubiger-Identifikationsnummer  
DE11ZZZ00000202986

## 2. Amt für Bau und Naturschutz

### 2.1. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

#### 2.1.1. SB Bauleitplanung

*Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142*

Die im Rahmen der Planungsanzeige vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft, soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt bereits möglich ist.

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt werden, sind überwiegend nachvollziehbar und werden grundsätzlich mitgetragen.

Hinweise für das weitere Planverfahren :

1. Die Gemeinde Zinnowitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit der Ausweisung der Gesamtfläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr. Der Vorentwurf für die Neuaufstellung beinhaltet nur noch im südöstlichen Bereich des Plangebiets diese Sondergebietsausweisung. Der Park ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Sport und Freizeit dargestellt. Flächen für Wohnbebauung und eine Stellplatzanlage sind nicht vorgesehen.
2. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan unterliegen der Genehmigungspflicht.
3. Die mit der Planungsanzeige mitgeteilten städtebaulichen Zielsetzungen zur denkmalgerechten Rekonstruktion der ehemaligen Einrichtungen des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes werden mitgetragen. Die Planungsabsicht zur Bereitstellung von Wohnungen für Senioren und Angestellte wird grundsätzlich mitgetragen. Hier ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Stellungnahme möglich, da die Verträglichkeit mit der denkmalgeschützten Parkanlage noch nachzuweisen ist. Gleiches gilt auch für die geplante zweigeschossige Parkpalette.
4. Auf der Planunterlage sind jeweils die angewendeten Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung anzugeben.
5. Im weiteren Planverfahren ist auch die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen/wasserrechtlichen/forstrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

#### 2.1.2. SB Bodendenkmalpflege

*Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145*

Es gibt keine bekannten Bodendenkmale.

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens Funde möglich, daher sind folgende Festsetzungen als **Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen** in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

„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 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 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 Werktage nach Zugang der Anzeige."

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für die Durchführung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 i.V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.

### **2.1.3. SB Baudenkmalpflege**

*Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145*

Durch die Planung wird das Baudenkmal E.-Steinfurth-Heim mit Nebengebäude und Park mit der Pos.-Nr. 1946 OVP direkt betroffen. Im Rahmen des Planverfahrens und der erforderlichen Umweltprüfung sind 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.

### **2.2. SG Naturschutz**

*Bearbeiter: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214*

Zur vorliegenden Planung kann aus Sicht der Naturschutzbehörde zurzeit keine umfassende Stellungnahme abgegeben werden. Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind für die Planung zu berücksichtigen.

### **Umweltbericht**

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde eingereichten Anzeige über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.6 „Das Belvedere Zinnowitz“ auf dem Gelände des ehemaligen Erich –Steinfurth -Heimes ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches vom 23.09.04, in der jetzt gültigen Fassung durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage des v. g. Gesetzes anzuwenden.

### **Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot**

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg – Vorpommern der Schriftenreihe des LUNG, Heft 3/1999 erfolgen.

Sollten die vorgesehenen Nutzungen zu einer Flächenversiegelung über das bisher vorhandene Maß hinaus führen, sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen ist nachzuweisen.

Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen.

Befindet sich die Kompensationsmaßnahme nicht auf dem Eingriffsgrundstück, ist der Nachweis der Flächenverfügbarkeit zu erbringen und die Maßnahmen sind durch Sicherung der

Grunddienstbarkeit und einer Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden.

### **Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes**

Es ist eine Vermessung des vorhandenen Gehölzbestandes vorzunehmen.

In Umsetzung der planerischen Ziele sind alle Bäume, die sich im Bereich der Baugrenzen befinden und nicht als erhaltenswürdig eingestuft werden mit einem Stammumfang ab 50 cm, in die Bilanzierung des Eingriffs Natur und Landschaft einzubeziehen (siehe Baumschutzkompensationserlass M-V).

Es wird empfohlen, die besonders wertvollen Bäume unter Erhalt zu setzen und entsprechend der Planzeichenverordnung auszuweisen.

Da es sich hier um einen denkmalgeschützten Park handelt, ist den Belangen des Denkmalschutzes im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

### **Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften**

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier und Pflanzarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind; Streng geschützt sind laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:
- Arten des Anhanges A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier und Pflanzenarten die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1.

wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2.

wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4.

wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen **nicht** der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie nicht entgegenstehen.

### **3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

#### **3.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

##### **3.1.1. SB Abfallwirtschaft und Bodenschutz**

*Bearbeiter.: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236*



Es bestehen keine Einwände.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte), bekannt.

### 3.1.2. SB Immissionsschutz

*Bearbeiter: Herr Plüsch; Tel.: 03834 8760 3238*

Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

#### 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 bevollmächtigte 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen (insbesondere Lärm, Erschütterungen und Staub) zu verhindern bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### **3.2. SG Wasserwirtschaft**

*Bearbeiter: Herr Wegener; Tel.: 03834 8760 3260*

**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 nicht zu.**

#### Begründung:

Im Plangebiet sind zahlreiche Bauvorhaben vorgesehen. Beispielhaft sollen an dieser Stelle der Neubau von vier Apartmentgebäuden, der individuelle Wohnungsbau, Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen (Gastronomie, Bäcker, Friseur etc.) und das geplante zweigeschossige Parkdeck genannt sein.

Das Plangebiet ist durch die Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz (Kreistag Wolgast: Beschluss Nr. 17-2/74 über die Erklärung von Trinkwasserschutzgebieten vom 25.07.1974) belegt. Die Schutzzone der Wasserfassung Zinnowitz wurden auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR vom 17.04.1963 festgelegt und werden durch § 136 Absatz 1 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV\*) in ihrer Gültigkeit bestätigt.

Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG\*) i.V. mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101\*, das per Erlass des Umweltministeriums als für Mecklenburg-Vorpommern verbindlich eingeführt wurde, sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden.

So weisen 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) 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. Dies trifft auch für das Errichten, Erweitern und den Betrieb von Sport- und Freizeitanlagen zu.

Gemäß Teil 1 der TGL 43850\*, die bei der Festlegung und Durchsetzung von Verboten und Nutzungseinschränkungen in vor 1990 per Kreistagsbeschluss festgesetzten Trinkwasserschutzzonen zur Anwendung kommt, sind Neubebauungen in einer Trinkwasserschutzzone II verboten.

Im Bereich Zinnowitz wird der obere Grundwasserleiter für die Trinkwassergewinnung genutzt. Durchgehende schützende Deckschichten fehlen bzw. sind erosionsbedingt nur lokal vorhanden. Hierdurch besitzt das Grundwasser eine geringe natürliche Geschützttheit gegenüber von der Oberfläche ausgehenden Schadstoffeinträgen. Diese Verletzlichkeit bzw. Verschmutzungsempfindlichkeit stellt hohe Schutzanforderungen.

Das Wasserwerk Zinnowitz mit den darauf befindlichen Förderbrunnen 10 und 13 befindet sich auf der anderen Seite der an das Plangebiet angrenzenden Frankstraße. Der Brunnen 10 befindet sich – gemessen vom Mittelpunkt des Plangebietes - in einer Entfernung von ca. 100 m und der Brunnen 13 in einer Entfernung von ca. 150 m. Von der Grenze des Plangebietes an der Frankstraße bis zu diesen Brunnen sind die Entfernungen entsprechend geringer: ca. 10 m (Br. 10) und ca. 55 m (Br. 13).

Die Entfernung des südöstlich vom Plangebiet befindlichen Brunnen 11 der Wasserfassung Zinnowitz zur Grenze des Plangebietes beträgt ca. 210 m.

Die geologischen Schichtenprofile der Brunnen 10, 11 und 13 weisen über dem genutzten Grundwasserleiter nur geringmächtige Deckschichten aus Geschiebelehm (verwitterter Geschiebemergel) bzw. keine bindigen Deckschichten auf. Dies untermauert die oben getroffenen Aussagen zur geringen Geschützttheit des genutzten Grundwasserleiters.

Die genannten Förderbrunnen 10, 11 und 13 der Wasserfassung Zinnowitz werden weiterhin für die Trinkwassergewinnung benötigt und dienen der öffentlichen Wasserversorgung im Raum Zinnowitz.

Lt. Abschnitt 3 des vorgelegten Beschlussauszuges der 29. Sitzung der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 21.03.2017 (wesentliche planerische Belange) ist die Erstellung eines Geotechnischen Berichtes vorgesehen, der u.a. ein „...schlüssiges Versickerungskonzept für die auf dem Grundstück nachzuweisende Ableitung des Regenwassers enthält...“. Gemäß Pos.-Nr. 2.17 der Tabelle 3 in Teil 2 der TGL 43850 ist die Versickerung und Untergrundverrieselung von Abwasser in den Trinkwasserschutzzonen II und III.1 verboten. Das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser) ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Nummer 2 WHG).

Gemäß der Punkte 2.5 und 2.6 der Tabelle 1 im Arbeitsblatt W101 stellen die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen (insbes. aus unbeschichteten Metallen) und Verkehrsflächen mittels oberirdischer Versickerungsanlagen sowie die Versickerung von Niederschlagswasser mittels unterirdischer Versickerungsanlagen (insbes. Versickerungsschächte) ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers auf und sind aus wasserrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.

Unter Berücksichtigung der Kenntnisse zur Geologie und Hydrogeologie im Bereich des Plangebietes wird nach Prüfung der zur Verfügung stehenden Unterlagen für das Vorhaben das mir eingeräumte Ermessen ausgeübt. Nach der Sachlage reduziert es sich hier jedoch auf null, so dass die Ermessensgrenzen nur eine Ablehnung der Planungsanzeige und damit der Ausweisung des Plangebietes erlauben.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat in seiner Eigenschaft als öffentlicher Wasserversorger und Betreiber der Wasserfassung Zinnowitz mit Schreiben vom 16.05.2017 an die untere Wasserbehörde dargelegt, dass diese Wasserfassung im Verbund mit der Wasserfassung Zempin von zentraler Bedeutung für die Versorgung der Ostseebäder mit qualitätsgerechtem Trinkwasser ist. Das aus insgesamt neun Brunnen geförderte Grundwasser wird im Wasserwerk Zinnowitz aufbereitet. Zwei Förderbrunnen liegen direkt auf dem Wasserwerksgelände.

Aufgrund der Lage des Plangebietes geht der Zweckverband davon aus, dass die Grundwasserfließzeit von der Fläche des Bebauungsplanes bis zu den beiden Brunnen am Wasserwerk 50 Tage unterschreitet. Der Zweckverband verweist darauf, dass das Grundwasser in der Trinkwasserschutzzone II angesichts der kurzen Verweilzeit bis zum Eintreffen in den Förderbrunnen vor einem Eintrag potenzieller Schadstoffe in besonderem Maße geschützt werden muss.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wäre nach Ansicht des Zweckverbandes mit einem verstärkten Anfall von Abwasser und Abfall sowie Kfz.-Verkehr verbunden. Die vorgesehenen Tiefbaumaßnahmen würden zu einer Störung der belebten Bodenzone und deren Schutzfunktion führen. Die vorgesehene Versickerung des Niederschlagwassers hätte zur Folge, dass die belebte Bodenzone vollständig „umgangen“ wird und würde daher eine außerordentlich hohe Gefahr darstellen. Während der Baumaßnahme bestünde überdies die besondere Gefahr, dass wassergefährdende Stoffe ins Grundwasser gelangen.

Aus den genannten Gründen stellt die Ausweisung des Baugebietes aus der Sicht des Zweckverbandes eine nicht zu tolerierende Gefährdung dar.

#### 4. Kataster und Vermessungsamt

##### 4.1. SG Geodatenzentrum

Bearbeiter: Herr Hell; Tel.: 03834 8760 3410

Die Belange des Kataster- und Vermessungsamtes sind von der o.g. Planung nicht betroffen.

#### 5. Straßenverkehrsamt

##### 5.1. SG Verkehrsstelle

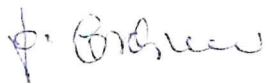
Bearbeiter: Herr Wieczorek; Tel.: 03834 8760 3633

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 Maßen, 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 Aufgabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Hartmut Brehmer  
Sachgebietsleiter

#### Verteiler

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
- Amt Usedom-Nord Gemeinde Zinnowitz
- z.d.A.



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Amt Usedom-Nord  
Gemeinde Zinnowitz  
Möwenstraße 1  
17454 Ostseebad Zinnowitz

Standort: Anklam, Leipziger Allee 26  
Amt: Amt für Bau und Naturschutz  
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Auskunft erteilt: Herr Streich  
Zimmer: 245  
Telefon: 03834 8760-3142  
Telefax: 03834 876093142  
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten  
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr  
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr  
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 02108-17-46

Grundstück: Zinnowitz, ~

Gemarkung: Zinnowitz  
Flur: 10  
Flurstück: 67/5

Vorhaben: Planungsanzeige zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Das Belvedere Zinnowitz" auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes des Ostseebades Zinnowitz

Datum: 06.06.2017

VERGANGEN  
Amt Usedom-Nord

09. Juni 2017

Unterschied: 1 1  
AM V B M KA HA OA B X EB

*Er. Rodmeyer*

## Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 02.06.2017 die Stellungnahme des Gesundheitsamtes, Bearbeiterin ist Frau Wegener, Tel. 03834 8760 2433.

Ich möchte Sie bitten, die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten:

Die vorliegende Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst - ÖGDG M-V) vom 19. Juli 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 212-4 abgegeben.

Von Seiten des Gesundheitsamtes wird wie folgt Stellung genommen:

### 1. Trinkwasserschutzgebiet

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.

Kreissitz Greifswald  
Feldstraße 85 a  
17489 Greifswald  
Postfach 11 32  
17464 Greifswald

Standort Anklam  
Demminer Straße 71-74  
17389 Anklam  
Postfach 11 51/11 52  
17381 Anklam

Standort Pasewalk  
An der Kürassierkaserne 9  
17309 Pasewalk  
Postfach 12 42  
17302 Pasewalk

Telefon: 03834 8760-0  
Telefax: 03834 8760-9000

Internet: [www.kreis-vg.de](http://www.kreis-vg.de)  
E-Mail: [posteingang@kreis-vg.de](mailto:posteingang@kreis-vg.de)

Bankverbindungen  
Sparkasse Vorpommern  
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91  
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow  
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58  
BIC: NOLADE21PSW

Gläubiger-Identifikationsnummer  
DE11ZZZ00000202986

Entsprechend dem derzeit gültigen Trinkwasserschutzbeschluss sind die festgelegten Nutzungseinschränkungen und Verbote in Verbindung mit den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete - Arbeitsblatt W 101 des DVGW Regelwerkes - einzuhalten. Insbesondere ist sicherzustellen, dass ein Umgang mit Wasserschadstoffen nicht erfolgt.

Das Wasserwerk Zinnowitz ist mit seinem Trinkwasserversorgungsgebiet und der jährlichen Förderleistung von ca. 180.000 m<sup>3</sup> von großer Bedeutung.

In dem Beglaubigten Beschlussauszug wurde unter Punkt 3 erläutert, dass ein Hydrogeologisches Gutachten einschließlich einer Löschwasserkonzeption im Rahmen der weiteren Planung zu erstellen ist.

Das Gutachten ist notwendig zum Trinkwasserschutz und dahingehend zur Einschätzung des Gefährdungspotentials für das Grundwasser, sowie als Grundlage der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der unteren Wasserbehörde für die geplanten Bauvorhaben in der Trinkwasserschutzzone II.

## 2. 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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Viktor Streich  
Sachbearbeiter

# Landkreis Vorpommern-Greifswald

## Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Standort: Anklam, Leipziger Allee 26  
Amt: Amt für Bau und Naturschutz  
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalerschutz

Amt Usedom-Nord  
Gemeinde Zinnowitz  
Möwenstraße 1  
17454 Ostseebad Zinnowitz

Auskunft erteilt: Herr Streich  
Zimmer: 245  
Telefon: 03834 8760-3142  
Telefax: 03834 876093142  
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten  
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr  
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr  
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 02108-17-46

Datum: 26.10.2018

Grundstück: Zinnowitz, ~

Gemarkung: Zinnowitz  
Flur: 10  
Flurstück: 67/5

Vorhaben: Planungsanzeige zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Das Belvedere Zinnowitz" auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes des Ostseebades Zinnowitz



## Nachtrag zur Gesamtstellungnahme (geänderte Stellungnahme)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 02.06.2017 die Stellungnahme des SG Wasserwirtschaft, Bearbeiter ist Herr Wegener, Tel. 03834 8760 3260.

Ich möchte Sie bitten, die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

**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 Trinkwasserschutzonen 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

Kreissitz Greifswald  
Feldstraße 85 a  
17489 Greifswald  
Postfach 11 32  
17464 Greifswald

Standort Anklam  
Demminer Straße 71-74  
17389 Anklam  
Postfach 11 51/11 52  
17381 Anklam

Standort Pasewalk  
An der Kürassierkaserne 9  
17309 Pasewalk  
Postfach 12 42  
17302 Pasewalk

Bankverbindungen  
Sparkasse Vorpommern  
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91  
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow  
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58  
BIC: NOLADE21PSW

Telefon: 03834 8760-0  
Telefax: 03834 8760-9000

Internet: [www.kreis-vg.de](http://www.kreis-vg.de)  
E-Mail: [posteingang@kreis-vg.de](mailto:posteingang@kreis-vg.de)

Gläubiger-Identifikationsnummer  
DE11ZZZ00000202986

Verhältnisse im Raum Zinnowitz in den letzten Jahren geändert haben und die rechtskräftigen Trinkwasserschutzzonen nicht mehr der aktuellen Standortssituation 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.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Viktor Streich  
Sachbearbeiter