

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

B E G R Ü N D U N G

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“ (vormals Bebauungsplan Nr. 11 „Sportpark Barge“)



ENTWURFSFASSUNG VON 09-2020

**für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB,
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1.0 EINLEITUNG	4 - 15
1.1 Anlass, Ziel und Auswirkungen der Planung	4 - 6
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	6 - 10
1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10 - 11
1.4 Flächennutzungsplan	11
1.5 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile	11 - 13
1.6 Rechtsgrundlagen	13 - 14
1.7 Verfahrensstand	14 - 15
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	15 - 35
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	15 - 26
2.1.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung	15 - 19
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	19 - 20
2.1.2.1 Grundflächenzahl	19 - 20
2.1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	20
2.1.3 Bauweise	20
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	20 - 21
2.1.5 Nebenanlagen	21
2.1.6 Festsetzungen für Stellplätze, Carports und Garagen	22
2.1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	22
2.1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23 - 25
2.1.9 Höhenlage baulicher Anlagen	25 - 26

	Seiten
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	26 - 29
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	26 - 27
2.2.1.1 Fassaden	26
2.2.1.2 Dachgestaltung	26 - 27
2.2.1.3 Werbeanlagen	28
2.2.2 Beschaffenheit der privaten Gemeinschaftsstellplätze	28
2.2.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der Einfriedungen	28 -
2.2.3.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter	28
2.2.3.2 Einfriedungen	29
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	29
 2.3 Nachrichtliche Übernahme Belange des Denkmalschutzes	 29 - 30
 2.4 Hinweise	 30 - 35
2.4.1 Immissionsschutz	30 - 32
2.4.2 Trinkwasserschutz	32
2.4.3 Artenschutz	32 - 33
2.4.4 Belange des Gehölzschutzes	33 - 35
2.4.5 Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom	 35
 3.0 VERKEHR UND MEDIEN	 35 - 38
 4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	 38 - 39

1.0 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Ziel und Auswirkungen der Planung

Anlass und Ziel der Planung

Der neue Eigentümer des Grundstückes Sportpark Barge (Im Folgenden „Vorhabenträger“ genannt) beabsichtigt den Gebäudebestand umfassend zu sanieren und die Außenanlagen umzugestalten. In diesem Zusammenhang wird eine neue Konzeption für eine umfassende und ganzjährige Nutzung als Sport- und Freizeitzentrum (Revitalisierungskonzeption) entwickelt.

Die mit der Umsetzung der Revitalisierungskonzeption geplanten Vorhaben weichen von den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 (Im Folgenden „Ursprungssatzung“ genannt) getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den Baugrenzen ab.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Bauanträge ist daher zunächst eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 erforderlich, in der für die geplanten Vorhaben die Zulässigkeitsfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen und zu den Baugrenzen präzisiert werden sollen.

Des Weiteren werden die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für das Planänderungsgebiet einer grundsätzlichen Überprüfung hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den aktuellen Planungsabsichten und den geltenden gesetzlichen Regelungen unterzogen.

Der Vorhabenträger hat an die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz einen entsprechenden Antrag zur Einleitung der 1. Änderung des verbindlichen Bauleitverfahrens gestellt und in einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung die Revitalisierungskonzeption präsentiert.

Die zukünftige Nutzungskonzeption wird von der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz begrüßt, da in den letzten Jahren nur noch eine eingeschränkte Nutzung des Sportparks erfolgte und mit der Reaktivierung des Gebäudebestandes das Angebot an ganzjährig witterungsunabhängig nutzbaren Sport- und Freizeitangeboten für die Bürger der Gemeinde und des Umfeldes sowie für Tagesausflügler und Urlauber wesentlich bereichert wird.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“ wurde durch die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz am 18.02.2020 gefasst.

Die Bezeichnung des Vorhabens wurde aufgrund des Eigentümerwechsels von vormals „Sportpark Barge“ in „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“ geändert.

Mit der Einleitung des Änderungsverfahrens 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.

Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Insel Usedom ist entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung als wichtiger Tourismusstandort (Tourismusentwicklungs- und Tourismusschwerpunktraum) definiert. Die Einwohnerzahlen gehen entgegen dem regionalen Trend nicht spürbar zurück, der Wirtschaftsfaktor Tourismus spielt heute und auch in Zukunft die prägende Rolle in der Region.

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

Die Realisierung des Vorhabens zur Revitalisierung des ehemaligen Sportparks Barge berücksichtigt die landesplanerischen Vorgaben, wonach

- der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten ist. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. (4.6. (1) LEP M-V)
- in den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität haben. (4.6. (5) LEP M-V)
- große Freizeitanlagen im Zusammenhang mit Ortslagen errichtet und gut erreichbar sein sollen. Von ihnen sollen positive Entwicklungsimpulse auf das Umfeld ausgehen. (4.6. (7) LEP M-V)

Die Gemeinde möchte Beherbergungskapazitäten nur noch behutsam entwickeln und den touristischen Aufgabenschwerpunkt auf die Vervollkommnung der Infrastruktur legen.

Generationsübergreifende Angebote für Familien und saisonverlängernde Maßnahmen stehen hierbei im Mittelpunkt.

In diesem Kontext wird mit dem Sport- und Freizeitzentrum ein ganzjähriges Angebot im Bereich Freizeit und Sport unterbreitet, welches für die Insel Usedom ein Alleinstellungsmerkmal aufweist.

Darüber hinaus werden in das Planvorhaben ein Veranstaltungsbereich für kulturelle Veranstaltungen, ein Fitness- und Gesundheitsbereich und gastronomische Einrichtungen integriert.

Mit Umsetzung des Vorhabens werden städtebauliche Missstände beseitigt und ein bereits vorbelasteter Standort einer Revitalisierung zugeführt.

Das Vorhaben dient der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (6) 8c BauGB). Durch die Betreibung des Sport- und Freizeitentrums werden neue Arbeitsplätze 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 anderen touristischen Projekten zu erwarten, da die Besucher des Sport- und Freizeitzentrums andere Einrichtungen im Umfeld aufsuchen.

Außerdem wird für die Bereiche Gastronomie und Einzelhandel mit der Revitalisierung des Sport- und Freizeitzentrums eine ganzjährig verstärkte Nachfrage prognostiziert.

Das Vorhaben liegt an einen sowohl medien- als auch verkehrsseitig erschlossenen Bereich.

Umweltbelange stehen dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegen. Im Rahmen der Ursprungssatzung wurden die Umweltbelange umfassend ermittelt und Maßnahmen zur Minimierung bzw. Kompensation der Eingriffe umgesetzt.

Die aus dem aktuellen Nutzungskonzept resultierenden Anforderungen an den Immissionsschutz wurden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens ermittelt und Schutzmaßnahmen festgelegt.

Die Planung und Umsetzung des Vorhabens erfolgt durch den Vorhabenträger. Regelungen zur Übernahme aller aus der Planung und Umsetzung des Vorhabens resultierenden Kosten durch den Vorhabenträger werden vor Satzungsbeschluss in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

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.

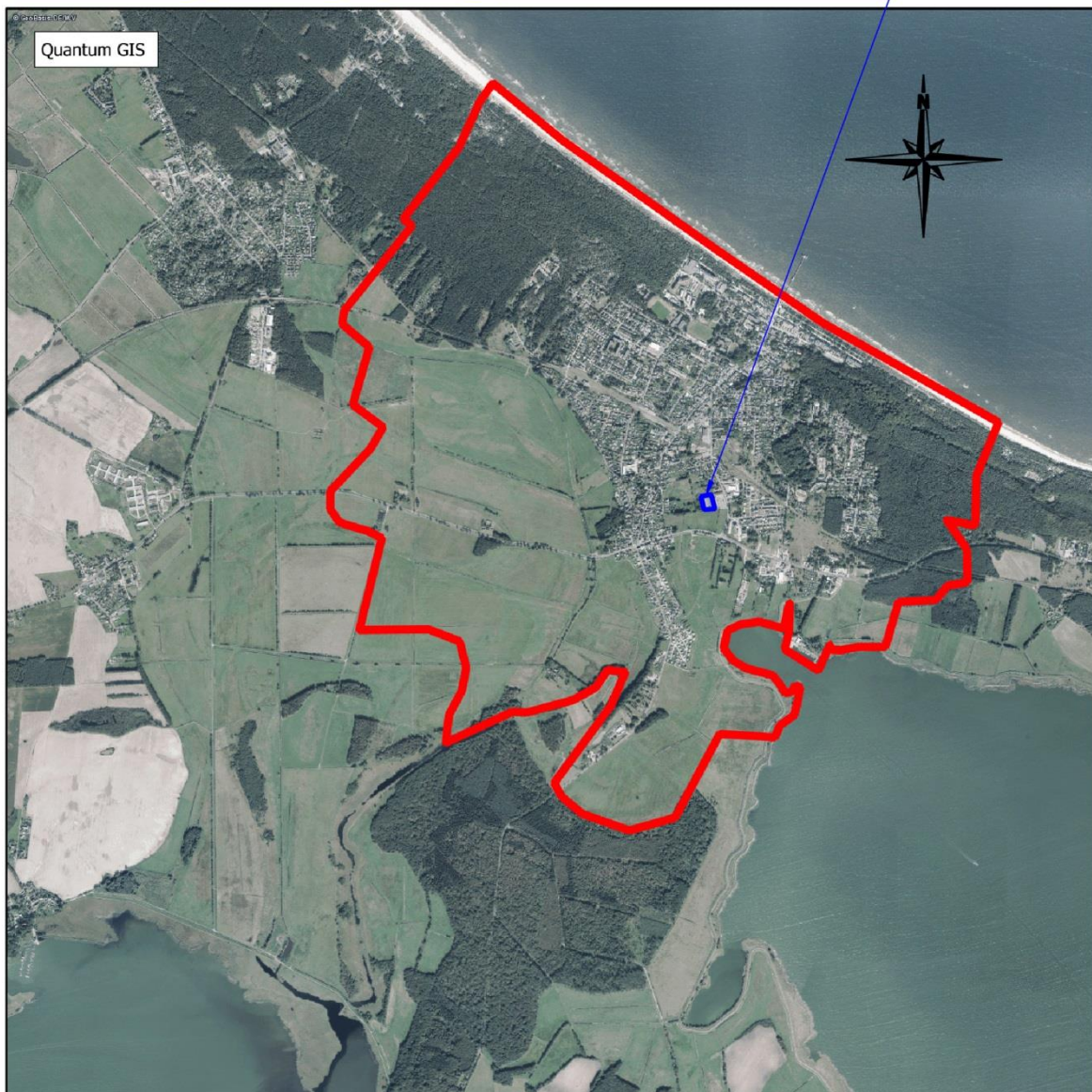
Geographisch liegt die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im Westen der Insel Usedom auf einer ca. 2 km breiten Landzunge zwischen Ostsee und Achterwasser.

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.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“
(vormals Bebauungsplan Nr. 11 „Sportpark Barge“)



Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 11 „Sportpark Barge“ befindet sich nördlich der Bundesstraße B 111 und westlich des Mösenweges.

Es ist in die Sonstigen Sondergebiete SO 1 - Sport und Freizeit (ehemals Sportpark Barge), SO 2 - Einzelhandel (ALDI) und SO 3 - Stellplätze für Einzelhandel (Parkplatz ALDI) aufgeteilt.

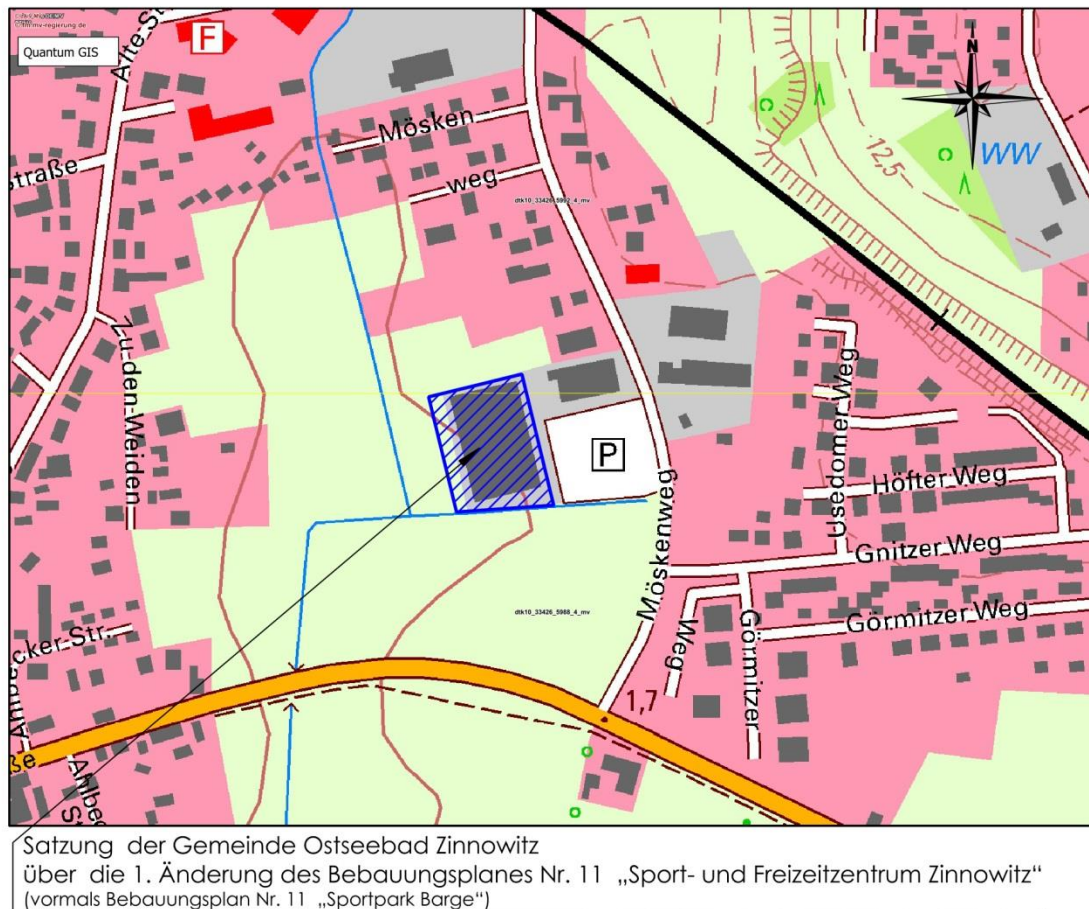
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst lediglich das Sonstige Sondergebiet SO 1 - Sport und Freizeit.

Folgende Flurstücke werden in den Geltungsbereich einbezogen:

Gemarkung Zinnowitz

Flur 9

Flurstücke 44/5, 44/6 teilweise, 45/9, 45/10 teilweise, 45/11 teilweise,
46/8 und 46/9 teilweise



Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 6.830 m².

Die Planzeichnung (Teil A) wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 11-2019 verfasst. Die Bestätigung des katastermäßigen Bestandes erfolgt durch den beauftragten öffentlichen bestellten Vermessungsingenieur.

Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die IGV Immobilien Projektentwicklung und Verwaltung mit Sitz in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möskeweg 24.

Der Eigentumsnachweis für die in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke liegt vor und wird zum Städtebaulichen Vertrag genommen.

Zustand der Plangebietsfläche

Das Planänderungsgebiet wird maßgeblich von Gebäudebestand und umgebenden siedlungstypischen Grünflächen gekennzeichnet. Bei den Grünanlagen handelt es sich vorrangig um gepflegte Rasenflächen sowie mit Ziersträuchern bepflanzte Beete und Rabatte. Dem Eingangsbereich zum Gebäudebestand vorgelagert befinden sich Zufahrten und Stellplätze für Besucher der Einrichtungen.

Die nördliche Grenze des Planänderungsgebietes bildet eine einreihige Hecke aus vorrangig Strauchpflanzungen. Im Bestand wurden *Gewöhnliche Hasel* (*Corylus avellana*), *Rote Heckenkirsche* (*Lonicera xylosteum*), *Wildrosen* (*Rosa spec.*), *Großer Pfeifenstrauch* (*Philadelphus coronarius*) und andere Straucharten erfasst. Zwischen der Hecke und dem Gebäudebestand befindet sich ein gepflegter Grünstreifen mit Rasenvegetationen, der als Feuerwehrumfahrt dient und sich weiterführend entlang der westlichen Gebäudeseite erstreckt.

Einzelbaumbestände wurden im Planänderungsgebiet ausschließlich im südlichen Teil erfasst. Es handelt sich hierbei um *Gewöhnliche Birken* (*Betula pendula*) und *Schwedische Mehlbeeren* (*Sorbus intermedia*). Teilweise reichen die Kronen der Bäume nah an die Gebäudefassade heran. Eine Birke weist gemäß der Vermessung einen Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, auf und unterliegt somit dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Die Bäume befinden sich auf einer Rasenfläche, die südlich von Ufervegetationen eines Grabens, der sich an die Plangebietsgrenze anschließt, begrenzt wird. Bei dem Graben 43-4-076 handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung, das vom Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom-Peenestrom“ von der südlichen Seite aus bewirtschaftet wird.

An die westliche Grenze des Plangebietes schließt eine naturnahe Parkanlage mit einem Kleingewässer mit Anschluss an den Graben 43-04 an. Es handelt sich hierbei um eine in der Ursprungssatzung als private Parkanlage ausgewiesene Fläche. Im Bestand dominieren *Erlen* (*Alnus spec.*), *Gewöhnliche Eschen* (*Fraxinus excelsior*) sowie *Gewöhnliche Birken* (*Betula pendula*). Ein Großteil des Gehölzbestandes ist durch natürliche Sukzession entstanden. In Richtung der Plangebietsgrenze der 1. Änderung ist eine zunehmende Verbuschung mit Brombeergebüschen sowie eine flächige Ausprägung mit ruderalen Vegetationen zu erkennen.

Gemäß dem Kataster des Landes M-V kommen im Planänderungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope vor und wurden auch nicht im Bestand vorgefunden.



Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet eine Strauchhecke.



Die Schwedischen Mehlbeeren befinden sich an der südlichen Grenze des Plangebietes.

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)

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat mit Stellungnahme vom 29.07.2020 zur Planungsanzeige festgestellt, dass das Vorhaben der Ausstattung eines Grundzentrums entspricht und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz liegt gemäß Punkt 3.1.3(3) RREP VP in einem **Tourismusschwerpunktraum** und ist als **Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus** ausgewiesen. (Punkt 3.1.3 (10) RREP VP).
„In Tourismusschwerpunkträumen stehen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund.“ (Auszug Punkt 3.1.3(4) 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.“ (Auszug Punkt 3.1.3 (8) RREP VP)

Die Revitalisierung einer vorhandenen innerörtlichen Sport- und Freizeitanlage trägt zur nachhaltigen Stärkung der Fremdenverkehrsfunktionen bei.

- Das Plangebiet befindet sich in einem **Vorbehaltsgebiet Trinkwasser**. Es befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Zinnowitz.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

1.4 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Zinnowitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in den Fassungen der Ergänzung und der 1., 2., 5., 8., 9., 10., 12. bis 14. Änderung (FNP).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist das Plangebiet als Sonderbaufläche gemäß § 1 (1) 4 BauNVO ausgewiesen. Somit befinden sich die Zielsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Planungszielen der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz.

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Präzisierung als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit gemäß § 11 (2) BauNVO.

1.5 Aufstellungsverfahren und Planbestandteile

Aufstellungsverfahren

Die Planänderung wird nach § 13a (4) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Entsprechend § 13a (3) 1. BauGB wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a) abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und der Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Hierzu wird in einem ersten Planungsschritt der Nachweis geführt, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1. und 2. BauGB vorliegen.

Zulässigkeitsvoraussetzungen:

Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind nach § 13 a Abs. 1 BauGB im Wesentlichen:

- dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innentwicklung dient;
- dass die festzusetzende, voraussichtlich überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ) oder die festzusetzende Grundfläche (GR)
 - a. weniger als 20.000 m² beträgt; wobei Grundflächen von in engem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen mitzurechnen sind, oder
 - b. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, wenn eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat;
- dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine UVP durchzuführen ist; die UVP-Pflicht wird nach den Vorschriften des UVPG festgestellt; gegebenenfalls ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG durchzuführen und
- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura-2000-Gebiete) bestehen.

Mit der Umsetzung der Planung werden im Wesentlichen eine Modifizierung des Kataloges der zulässigen Nutzungen und eine Anpassung der Baugrenzen vorgenommen.

Die Grundzüge der Ursprungssatzung werden somit durch die 1. Änderung nicht berührt.

Der Schwellenwert der überbaubaren Grundfläche von 20.000 m² für die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall, auch unter Berücksichtigung der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang existierenden Bebauungspläne, wird deutlich unterschritten.

Nach den Vorschriften des UVPG besteht für die geplanten Baumaßnahmen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Wirkungsbereich des Plangebietes befinden sich keine EU- Vogelschutzgebiete und FFH- Gebiete als Bestandteile der Schutzgebietskulissen eines Natura-2000- Gebietes.

Somit wird nachgewiesen, dass durch die Umsetzung der Planvorhaben mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b) des BauGB genannten Schutzgüter ausgeschlossen werden kann.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht daher nicht.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Mit der 1. Planänderung kann die in der Ursprungssatzung festgesetzte Grundflächenzahl beibehalten werden, so dass keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen.

Planbestandteile:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 setzt sich aus folgenden Plananteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Nutzungsschablone und Zeichenerklärung, Text (Teil B) sowie den Verfahrensvermerken und nachrichtlicher verkleinerter Darstellung eines Auszuges aus der Planzeichnung der Ursprungssatzung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung
- Begründung mit Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Änderung des Bauleitplans (§ 2a 1. BauGB)
- Schalltechnisches Gutachten

1.6 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 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 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- 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 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **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 (GVOBl. M-V S. 453)

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

1.7 Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat am **18.02.2020** den **Beschluss zur Aufstellung** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 gefasst und den Beschluss im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 25.03.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Mit Schreiben der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz vom **26.03.2020** wurde die **Planungsanzeige** vorgenommen.
- Der **Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 von 09-2020** wird der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Die Entwurfsunterlagen werden nach Beschlussfassung für den Zeitraum eines Monats öffentlich ausgelegt und die von der Planänderung 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 Abs. 6 und Abs. 7 BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen sind.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 i.V. m. § 13a BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da diese die Grundzüge der Ursprungssatzung nicht berührt, aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz entwickelt wird und die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

In der Ursprungssatzung wurde die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet im Text (Teil B) wie folgt definiert:

„1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO - Sport und Freizeit (SO 1)

Das Baugebiet für die beabsichtigte Errichtung von Sport- und Freizeitanlagen einschließlich eines Betriebes der Gastronomie wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete für „Sport- und Freizeitanlagen“ ausgewiesen. Neben der festgesetzten Hauptnutzung - Errichtung von Tennisfeldern, Badmintonfeldern, Squashcourts, Kegelbahnen und von Einrichtungen für Bistro, Wellness, Sauna, Fitness, Gymnastik, Sozialräume und Gastronomie - sind jeweils sämtlich die Nebenanlagen, die der Bewirtschaftung des Betriebes dienen, wie z.B. erforderliche Stellplätze, zulässig. Innerhalb des Gebietes sind neben der o.g. Hauptnutzung 5 Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal zulässig.“

Bei den getroffenen Festsetzungen handelt es sich um einen geschlossenen Nutzungskatalog, der auf die zum damaligen Zeitpunkt geplante Errichtung des Sportparks Barge ausgelegt war.

Der Nutzungskatalog spiegelt nur zum Teil die in der Revitalisierungskonzeption ausgewiesenen Nutzungen wider und berücksichtigt nicht ausreichend die Schwerpunkte der zukunftsorientierten Planung.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sollen folgende Hauptnutzungen festgelegt werden:

- die Anlage einer Sport- und Spielhalle mit Indoor- Kinderspielplatz und Bereichen für diverse Indoor- Sportarten einschl. vorgelagertem Restaurant- und Barbereich;
- die Etablierung eines Veranstaltungsbereiches für kulturelle Veranstaltungen (Tanz, Konzerte, Festlichkeiten, Lesungen, Ausstellungen etc.) und
- die Anlage eines Fitness- und Gesundheitsbereiches (Fitness-Studio, Gesundheitsleistungen, Sauna etc.)

Das vorhandene gastronomische Angebot wird beibehalten und erweitert.
Die Kegelbahnen werden zu Bowlingbahnen umgerüstet.

Der Katalog der zulässigen Nutzungen wird im Text (Teil B) I. 1 wie folgt festgesetzt:

(1)

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet 1 gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit (SO 1) festgesetzt.

Die Planung dient der Stärkung des Tourismusschwerpunktraumes durch Bereitstellung von vielfältigen, ganzjährig und witterungsunabhängig nutzbaren Sport- und Freizeitangeboten.

(2)

Im Plangebiet sind nur zulässig:

- multifunktionale Sport- und Freizeitarena für die unterschiedlichsten Fun- Sportarten
- Indoor Kindererlebniswelt für alle Altersgruppen
- Bowlingbahnen mit angeschlossener Gastronomie
- multifunktionaler Club- und Eventbereich (Kinderbetreuung, Kindergeburtstage, Konzerte, Lesungen, Tanzclub, Gastronomie, Bar- und Loungebereichen etc.)
- Fitness- und Gesundheitsbereich (Fitness-Studio, Gesundheitsleistungen, Sauna etc.)
- die die Hauptnutzungen ergänzende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, Bewirtschaftung und Verwaltung wie
 - Küchenbereiche,
 - Sanitäreinrichtungen zur Versorgung der öffentlichen Einrichtungen,
 - Verwaltungsbereiche,
 - Personalräume (Aufenthalts-, Umkleide- und Sanitärräume),
 - Lager-, Abstell- und Werkstatträume,
 - gestaltete Freianlagen,
 - Gemeinschaftsstellplätze für Besucher und Angestellte und
 - Nebengebäude sowie Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) BauNVO.

(3)

Im Plangebiet sind nicht zulässig:

- Dauerwohnungen,
- Ferienwohnungen und
- Einzelhandelseinrichtungen.

Die Bezeichnung des SO 1 als Sonstiges Sondergebiet Sport und Freizeit wird im Rahmen der Planänderung beibehalten.

Der Sportpark Barge wurde zu einer Zeit entwickelt, als sich Gruppen- und Turniersportarten, insbesondere Tennis, Squash & Badminton, etablierten und Fitnessstudios überwiegend von jungen Menschen genutzt wurden, mit dem Ziel, einen ästhetischen Körper sowie Kraft & Ausdauer zu erhalten.

Diese Nutzungskonzepte sind veraltet und wurden durch diverse Trendsportarten und eine Neuorientierung im Fitness- und Wellnessbereich verdrängt.

Dieses war vermutlich auch einer der Hauptgründe, warum sich das mit der Ursprungssatzung ausgewiesene Nutzungskonzept nicht dauerhaft behaupten konnte. Aufgrund fehlender Alternativen in der Nutzung wurde der Hallenbereich seit 2007 nicht mehr dauerhaft genutzt.

Heute und zukünftig liegt der Schwerpunkt vorwiegend in den Bereichen Gesundheitssport, Gruppenaktivitäten und Fun- Sport, mit welchem sich jedoch ein hoher Flächenbedarf verbindet.

Der Gebäudekomplex des ehemaligen Sportparks Barge bietet die Möglichkeiten zur Umsetzungen eines nachhaltigen und zukunftsorientierten Sport- und Freizeitkonzeptes.

Im Erdgeschoss sollen im Bereich der ehemaligen Tennis- und Badmintonhalle und des geplanten Anbaus auf ca. 2.500 m² eine Funsport- Arena und eine Kindererlebniswelt entstehen.

Eine Funsport-Arena ist eine multifunktionale Sport- und Freizeitarena für die unterschiedlichsten Sportarten, für das Freizeit-Vergnügen mit Familie und Freunden und für eine Vielzahl an Events.

U.a. ist ein Trampolinpark als Freizeiterlebnis für Groß und Klein, Alt und Jung vorgesehen. Vom einfachen Hüpfen, über Turnen und Akrobatik, bis hin zu Völkerball, Basketball und Fitness. Vom Trampolinspringen abgeleitete Attraktionen wie Ninja Parcourse, Balance Court, Foam Pits, Tumbling Lanes, Air Ball und Waterfall Trampolines, sowie Flying Dunk Stations sind angedacht.

Die geplante Kindererlebniswelt mit vielfältigen Spiel-, Sport- und Lernangeboten soll auf mehreren Ebenen mit einer Nutzfläche von bis zu 900 m² angelegt werden.

Die Eltern können währenddessen im Loungebereich auf der zentralen Tribüne, welche den Trampolinpark und die Erlebniswelt verbindet, das Gastronomieangebot nutzen oder mit der Familie in den Restaurants des Sport- und Freizeitparks speisen.

Der angrenzende Eventbereich steht für vielfältige Veranstaltung zur Verfügung. U. a. werden auch Angebote für Kinderbetreuung und Kindergeburtstage geschaffen.

Es wird ein Gastronomiekonzept entwickelt, welches die ganztägige Versorgung der Einrichtungen des Sport- und Freizeitentrums gewährleistet. Das China Restaurant „Atlantik“ hat sich seit der Eröffnung des Sportparks etabliert und ist ein fester Bestandteil der Revitalisierungskonzeption. Geplant ist auch die Einrichtung einer modernen Bar, um so insbesondere Angebote für Gruppen und Veranstaltungen wie Geburtstage, Jubiläen oder Betriebsfeiern zu unterbreiten.

Die jetzige 6-Bahnen-Kegelanlage soll zu einer modernen 6-Bahnen-Bowlinganlage umgebaut werden und wird mit den gastronomischen Einrichtungen verlinkt.

Im Jahr 2000 eröffnete die damalige Diskothek „Hühnerstall“ und wurde vom Eigentümer selbst betrieben. Vor ca. 10 Jahren übernahm der heutige Betreiber das Lokal und stellt mittlerweile die letzte Lokation auf der Insel Usedom mit diesem Angebot dar.

Das Angebot soll erhalten bleiben und nach umfassender Sanierung in ein Club- und Kulturkonzept eingebunden werden.

Der hierfür vorgesehene Eventraum wird multifunktional gestaltet und kann entsprechend den Anforderungen umgerüstet werden. Um eine möglichst hohe Auslastung über das gesamte Jahr zu erreichen, ist geplant, ein abwechslungsreiches Musik- und Unterhaltungsprogramm zu etablieren.

Die Angebote werden als Ergänzung zu dem im Ostseebad Zinnowitz vorhandenen Einrichtungen gesehen. Das Musik- und Kunstportfolio wird sich aus Komponenten wie Soundclub verschiedenster Musikrichtungen mit Live DJs, Discothek und Youngclub, Konzert mit Liveband oder Solist, Tanzclub mit Tanzunterricht, Kidsclub & Vereine und Bar- und Loungebetrieb mit Musik zusammensetzen.

Im Obergeschoss soll auf einer ca. 1.000 m² umfassenden Fläche als Bereich für ein neues Fitness- und Gesundheitskonzept etabliert werden.

So wird neben der Schließung des Luftraumes über dem Restaurant auch die bestehende Dachterrasse und die Dachfläche über der Bowlingbahn zusätzlich überbaut und so der bestehende Fitnessbereich deutlich vergrößert. Auf der Fläche der jetzigen Büros, des überbauten Luftraums und des alten Gymnastikraumes sollen zukünftig ein Fitness-Gesundheitskonzept und das Betriebliche Gesundheitsmanagement etabliert werden.

Auf der Fläche des alten Fitnessraumes und der geplanten Erweiterung soll ein modernes Fitnessstudio entstehen. Auch die für das Fitnesskonzept benötigten Umkleieräume, Toiletten und Duschen sollen modernisiert werden. Um die Barrierefreiheit gewährleisten zu können, wird im bestehenden Treppenauge ein Fahrstuhl eingebaut.

In einem Bewirtschaftungskonzept werden alle ergänzende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, Bewirtschaftung und Verwaltung berücksichtigt.

Die gemäß Absatz (3) aufgeführten Nutzungen sollen nicht zugelassen werden, da diese gebietsuntypisch sind.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

In Anwendung des § 16 (3) BauNVO werden für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

In der Ursprungssatzung ist für das SO 1 Sport und Freizeit mit einer Gesamtfläche von rd. 1,23 ha eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) BauNVO stellt die Grundflächenzahl von 0,8 die Obergrenze dar. Weitere Überschreitungen wurden nicht zugelassen.

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wurde in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 übernommen.

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 sind von der Anrechnung auszunehmen.

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

Gemäß der Ursprungssatzung betrug die überbaubare Grundstücksfläche rd. 5.122 m².

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 erhöht sich die überbaubare Grundstücksfläche um maximal 304 m² auf rd. 5.426 m².

Aufgrund der nur geringfügigen Vergrößerung der Baugrenzen und der darüber hinaus noch als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen des SO 1 Sport und Freizeit, wird die zulässige GRZ von 0,8 im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 eingehalten.

Die Kompensation für den im SO 1 Sport und Freizeit zulässigen Versiegelungsgrad erfolgte gemäß den Festsetzungen in der Ursprungssatzung durch die Anlage eines Parks im westlichen Teil des SO 1 Sport und Freizeit sowie durch eine Gehölzpflanzung am nördlichen Plangebietsrand.

2.1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

In der Ursprungssatzung wurde die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit einer Firsthöhe (FH) von 10,0 m über HN angegeben.

Gemäß dem aktuellen Lage- und Höhenplan beträgt die Firsthöhe am höchsten Punkt des Gebäudes 10,9 m über NHN (rd. 10,75 m über HN).

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes wurde seitens der Gemeinde ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen befürwortet.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 soll die zulässige Gebäudehöhe mit 12,0 m über NHN festgesetzt werden. Dies ermöglicht auf dem vorhandenen Dach die Errichtung von Photovoltaikanlagen.

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

*Festgesetzt wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.
In der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.*

In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Der Gebäudekomplex weist die Abmaße von rd. 75 m x 60 m auf.

Daher ist die Festsetzung der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit einer entsprechenden Definition der Abweichung notwendig.

Hierzu wurde im Text (Teil B) I.3 eine Formulierung aufgenommen, die eine Abweichung im Sinne der offenen Bauweise jedoch mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässt.

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

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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden in der Ursprungssatzung entsprechend dem zum damaligen Zeitpunkt bereits geplanten Sportpark Barge vorhabenkonkret festgelegt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sollen die Baugrenzen auf der Ost- und Südseite erweitert werden, um die zur Umsetzung des aktuellen Nutzungskonzeptes funktionell notwendigen zusätzlichen Flächen bereitzustellen.

Die Vermaßung der östlichen Baugrenze erfolgt mit Bezug auf den Gebäudebestand im Bereich des Rundvorbaus der Gastronomie in einer Tiefe von 5 m auf der vollen Länge der Ostfassade.

Auf der südlichen Gebäudeseite ist die Baugrenzenerweiterung durch den vorhandenen Rundbau und die Treppenanlage vorgegeben.

2.1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)

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

(2)

Die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO werden zugelassen.

In der Ursprungssatzung war festgesetzt, dass für das Gebiet nach § 14 BauNVO zulässige Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Nur Nebenanlagen zur Einfriedung von Müll- und Wertstoffbehältern sowie zur Freiflächennutzung wurden außerhalb von Baugrenzen zugelassen.

Diese Festsetzungen sollen so nicht übernommen werden, da zu den Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 und 3 auch notwendige Anlagen der Ver- und Entsorgung gehören.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) und (3) BauNVO zur Versorgung des Gebietes, wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie der Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen und erneuerbare Energien, werden uneingeschränkt zugelassen, da diese für die Erschließungssicherheit unabdingbar sind.

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, da diese gebietsuntypisch ist.

2.1.6 Festsetzungen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Gemeinschaftsstellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.

Carports und Garagen sind unzulässig.

In der Ursprungssatzung wurden im Text (Teil B) unter Punkt „1.1 Art der baulichen Nutzung - SO 1 Sport und Freizeit gemäß § 9 (1) 1 BauGB“ die für die Bewirtschaftung des Betriebes erforderlichen Stellplätze zugelassen.

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen u. a. Stellplätze und Garagen unter Berücksichtigung des Landesrechtes zulässig, wenn der Bebauungsplan keine anderen Regelungen trifft.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sollen die Festsetzungen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) 4 BauGB klar geregelt werden.

Gemeinschaftsstellplätze sollen auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden dürfen.

Carports und Garagen sollen jedoch grundsätzlich ausgeschlossen werden, da diese aufgrund der Gebietsspezifik nicht erforderlich sind und der vorgesehenen hochwertigen Neugestaltung der Freiflächen entgegenstehen würden.

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

Für den Gebäudekomplex wurde eine entlang der Nord- und Westfassade verlaufende Feuerwehrumfahrt notwendig.

In der Ursprungssatzung wurde die Umfahrt als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Diese Darstellung wurde in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 übernommen und entsprechend dem aktuellen Lage- und Höhenplan an den tatsächlichen Verlauf angepasst.

Die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde im Text (Teil B) wie folgt definiert:

Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

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

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

Gemäß den Festsetzungen der Ursprungssatzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pkt. 1.6) ist die Gebäudefassade der Tennishalle mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Das Sanierungskonzept des Vorhabenträgers sieht eine moderne äußere Gestaltung des Gebäudes mit ergänzenden Gestaltungselementen auch in den fensterlosen Gebäudeteilen vor. Die Fassadenoberfläche sollte eine helle Farbgebung aufweisen. Eine Begrünung der Fassaden mit rankenden und kletternden Pflanzen, die teilweise eine Rankhilfe benötigen, wird unter Berücksichtigung des architektonischen Konzeptes empfohlen, jedoch um gestalterische Freiheiten zu lassen, nicht textlich festgesetzt.

Die grünordnerischen Maßnahmen zur Fassadenbegrünung wurden in der Ursprungssatzung nicht als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet, so dass sich daraus im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 kein zusätzliches Kompensationserfordernis ergibt.

Die gestalterische Empfehlung zur Begrünung der Fassade wurde in den Text (Teil B) unter Hinweise, Punkt 5 wie folgt aufgenommen:

Es wird empfohlen, fensterlose Fassaden mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Um eine deckende Begrünung zu erreichen, ist je 2 m Wandlänge eine Pflanze zu verwenden. Folgende Arten können verwendet werden: Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“, Parthenocissus. tricuspidata „veitchii“), Geißschlinge (Lonicera spec.), Rosen in Arten. Ggf. sind Rankhilfen vorzusehen.

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz nicht erforderlich. Grünordnerisch relevante Maßnahmen im Sondergebiet SO 1 wurden gemäß den Festsetzungen der Ursprungssatzung realisiert, so dass sich hieraus die folgenden Erhaltungsgebote ableiten lassen.

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)

Der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung ist der Einzelbaum mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich des Baumes durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich des Baumes sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Begründung:

Bei dem zu erhaltenden Einzelbaum handelt es sich um eine Birke, die gemäß den Festsetzungen der Ursprungssatzung gepflanzt wurde. Abweichend von der Festsetzung zum Pflanzgebot von Einzelbäumen am südlichen Plangebietsrand wurde neben der in der Artenauswahl aufgeführten *Gewöhnlichen Birke* (*Betula pendula*) auch die Baumart *Schwedische Mehlbeere* (*Sorbus intermedia*) gepflanzt. Diese Bäume befinden sich jedoch dicht an dem Gebäudebestand, so dass ein Erhalt im Zuge der Baumaßnahmen problematisch erachtet wird. Zudem wurden an den Bäumen größere Schäden sowohl in der Krone als auch im Stammbereich festgestellt. Eine Fällung der Bäume ist vorgesehen (siehe Kapitel 2.4.4 Belange des Gehölzschutzes).

Die zu schützende Birke wurde mit einem Erhaltungsgebot unterlegt. Insbesondere im Zuge der Bauausführung zur Sanierung des Gebäudes und der Umgestaltung der Freiflächen sind Maßnahmen einzufordern, um Schädigungen des Baumes auszuschließen und dem Erhaltungsgebot Rechnung zu tragen.

Bei dem Baumbestand handelt es sich möglicherweise um Ausgleichspflanzungen. Eine eindeutige Zuordnung zu den Pflanzgeboten gemäß der Planzeichnung zur Ursprungssatzung ist nicht möglich.

(2)

Ist aus Gründen der Nicht- Gewährleistung der Verkehrssicherheit die Fällung des zum Erhalt festgesetzten Baumes erforderlich, ist ein Ersatz entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu erbringen. Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen ist.

Begründung:

Der Verlust von Bäumen, die gemäß den Festsetzungen der Ursprungssatzung unter Erhaltungsgebot festgesetzt sind, ist gemäß den ausgewiesenen Kompensationserfordernissen im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Bei erforderlichen Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen ist ein begründeter Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu stellen.

(3)

Die zum Erhalt festgesetzte Strauchhecke an der nördlichen Grenze des Planänderungsgebietes ist zu erhalten und im Zuge der Baumaßnahmen mittels eines feststehenden Bauzaunes vor jeglichen Schädigungen zu schützen.

Begründung:

Bei der an der nördlichen Plangebietsgrenze befindenden Hecke handelt es sich um eine grünordnerische Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11. Hinsichtlich der Artenauswahl und der Strukturierung sind Abweichungen von den Festsetzungen der Ursprungssatzung erkennbar. Es ist jedoch keine Ausgleichmaßnahme, die in die Bilanzierung der Kompensation der Eingriffe eingestellt wurde, so dass diese Abweichungen toleriert werden können.

Es handelt sich bei der Pflanzung um eine einreihige Strauchhecke, die gemischte Bestände an heimischen und nichtheimischen Gehölzarten aufweist. Im Bestand wurden Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Wildrosen (*Rosa spec.*), Großer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*), Himbeeren (*Ribes spec.*) und andere Straucharten erfasst. Im Bestand wurde zudem Aufwuchs des Eschen-Ahorns (*Acer negundo*) registriert.

Die Sträucher stellen sich als geschlossene und strukturierte Gehölzfläche dar und bilden eine natürliche Abgrenzung des Planänderungsgebietes zu dem naturnahen Vegetationsbestand, der sich auf den nördlich gelegenen Grundstücken entwickeln konnte.

Um den Erhalt der Gehölzfläche zu sichern, sind insbesondere im Zuge der Bauausführung am Gebäude Maßnahmen zum Ausschluss von Schädigungen der Gehölze einzufordern. Die Strauchhecke ist in die Gestaltung der Freianlagen einzubinden und wurde entsprechend mit einem Erhaltungsgebot unterlegt.

2.1.9 Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 (3) BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf nur maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschoßfußboden darf auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte OK FF 0,75 m über NHN.

Die Festsetzung wurde aus der Ursprungssatzung übernommen, da hiernach die Höheneinordnung des Gebäudebestandes erfolgte. Es wurde lediglich die damalige Festsetzung dem aktuellen Bezugssystem NHN angepasst.

(von OK FF + 0,6 m HN auf 0,75 m über NNH)

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Erdgeschossfußbodenhöhe und der bestehenden Anschlusshöhen der Medien und Verkehrsflächen müssen sich auch die geplanten baulichen Erweiterungen an der Ost- und Südfassade entsprechend dem festgelegten Bezugspunkt anpassen.

Im Rahmen der Ursprungssatzung erfolgte die Höheneinordnung in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“ und mit dem damaligen Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde. Es wurde zum damaligen Zeitpunkt berücksichtigt, dass keine Wohnbebauung, sondern eine Tennishalle geplant wurde. Des Weiteren wurde davon ausgegangen, dass der Schutzdeich am Achterwasser mittelfristig unter Berücksichtigung des Bemessungshochwassers (BHW) ertüchtigt wird.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

In der Ursprungssatzung wurden Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen, die das Sondergebiet 1 Sport und Freizeit betreffen. Diese wurden in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 übernommen.

Ergänzende Gestaltungselemente sollen zugelassen werden, um im Rahmen der Revitalisierung des Vorhabens eine moderne äußere Gestaltung des Baukörpers zu ermöglichen, die die Umsetzung der für das Planvorhaben angestrebten städtebaulichen Qualität garantieren.

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

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

2.2.1.1 Fassaden

Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:

- *glatte Oberflächen mit heller Farbgebung in den Farben Weiß, Beige, Hellgrau oder Creme, dunkleren Erdfarben und*
- *durchsichtige Materialien.*

2.2.1.2 Dachgestaltung

(1)

Für das bestehende Hauptdach der ehemaligen Tennishalle ist die Farbgebung in Grün beizubehalten.

Durchsichtige Materialien für Lichtbänder sind zugelassen.

(2)

Für die Bereiche der geplanten Gebäudeaufstockung ist eine einheitliche Farbgebung in Grün oder Anthrazit vorzusehen.

Durchsichtige Materialien für Lichtbänder sind zugelassen.

(3)

Für die Dachflächen im Bereich der eingeschossigen Gebäudeteile sind zulässig:

- einheitliche Farbgebung in Grün oder Anthrazit,
- Gründächer
- durchsichtige Materialien und
- begehbare Dachterrassen.

(4)

Die Installation von Technik für erneuerbare Energien ist auf allen Dachflächen zulässig.

Die Festsetzungen für die Gestaltung der Fassaden und Dachflächen ermöglichen im Rahmen der Sanierung des Baukörpers eine gestalterische Akzentuierung und die Umsetzung einer modernen Formensprache.

In der Ursprungssatzung war aufgrund des vormaligen Betreiberkonzeptes eine Nutzung und Gestaltung der Dachflächen im Bereich der eingeschossigen Gebäudeteile nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Revitalisierung sollen nunmehr die Dachflächen im Bereich der eingeschossigen Gebäudeteile neu gestaltet, teilweise als begehbare Dachterrassen angelegt und so in ein attraktives Wellness- bzw. Lounge-Konzept integriert werden.

Ebenfalls zusätzlich soll Technik für erneuerbare Energien auf den Dachflächen zugelassen werden.



2.2.1.3 Werbeanlagen

(1)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt.

(2)

Unbeleuchtete und selbstleuchtende Werbeanlagen bzw. angestrahlte Werbeanlagen sind nur unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.

Die Werbeanlagen sind in ihrer Wirkrichtung auf den östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes zu beschränken. Anlagen, die in westlicher oder nördlicher Richtung des Plangebietes wirken, sind unzulässig.

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

Für den Bebauungsplan Nr. 11 wurden daher gesonderte gestalterische Festsetzungen getroffen, die auf die nutzungsspezifischen Belange des Gebietes abgestellt sind.

2.2.2 Beschaffenheit der privaten Gemeinschaftsstellplätze (§ 86 (1) 4. LBauO M-V)

Die privaten Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten sind aus Asphalt, Betonpflaster oder wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Die Festsetzung wurde aus der Ursprungssatzung übernommen und ist bei der Neugestaltung der Außenanlagen zu beachten.

2.2.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

2.2.3.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb des Plangebietes so anzuordnen und durch Einhausungen abzuschirmen, dass sie von den öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sind.

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung des öffentlichen Raumes und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes zu verhindern.

2.2.3.2 Einfriedungen

Einfriedungen mit Zäunen sind nur auf der Nord-, West- und Südseite des Plangebietes zulässig.

Zulässige Einfriedungen sind blickdurchlässige Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m mit vorgesetzter Begrünung.

Einfriedungen mit Zäunen sollen auf die Grundstücksseiten begrenzt werden, die an den unbebauten Landschaftsraum angrenzen.

Auf der Ostseite des Plangebietes mit der Vorderfront des Gebäudekomplexes sollen Freianlagen angelegt werden, die den offenen Charakter des öffentlichen Raumes funktionell und gestalterisch widerspiegeln.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkte 1 bis 3 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.

2.3 Nachrichtliche Übernahme

Gemäß Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 23.04.2020/24.04.2020 im Rahmen der Planungsanzeige werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Vorhaben keine Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege berührt. Es sind jedoch jederzeit Bodenfunde im Planänderungsgebiet möglich. Daher wird im Text (Teil B) unter „*Nachrichtliche Übernahme*“ auf die aus archäologischer Sicht zu ergreifenden Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen verwiesen.

Belange des Denkmalschutzes gemäß § 9 (6) BauGB

(1)

Baudenkmalschutz

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

(2)

Bodendenkmalschutz

Durch das Vorhaben werden keine bekannten Bodendenkmale berührt. Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jederzeit Funde entdeckt werden. Daher sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen 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, v. 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

2.4 Hinweise

2.4.1 Immissionsschutz

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.“

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat in der Gesamtstellungnahme vom 23.04.2020/24.04.2020 zur Planungsanzeige die Forderung erhoben, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 zwingend eine Auseinandersetzung mit möglichen Auswirkungen der durch die geplanten Veranstaltungen und die zusätzlichen Verkehrsbelastungen verbundenen Lärmimmissionen zu erfolgen hat.

Die Forderung wurde berücksichtigt und durch die UmweltPlan GmbH Stralsund eine **Schalltechnische Untersuchung** durchgeführt, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Freizeitlärm- und Verkehrslärmimmissionen ermittelt und beurteilt wurden.

Durch die Schalltechnische Untersuchung soll gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde ein prüfbarer Nachweis dafür erbracht werden, dass beim geplanten Betrieb des Sport- und Freizeitzentrums keine unzulässigen Geräuschemissionen auf die Nachbarschaft einwirken.

Zum Schutz vor unzulässigen Geräuscheinwirkungen werden folgende Lärmschutzmaßnahmen als textliche Hinweise unter Punkt 1 festgelegt:

Die Geräuschemissionen innerhalb des Asia- Restaurants und des Gastro-Bereiches sind auf mittlere Maximalpegel von $L_{AF,max,m} \leq 95 \text{ dB(A)}$ begrenzt. Die Veranstalter sind auf ihre Verkehrssicherungspflicht hinzuweisen. Empfehlungen, wie die Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf eine Gehörgefährdung durch Schallemissionen elektroakustischer Beschallungstechnik nachgekommen werden kann, enthält die DIN 15905-5:2007-11 „Maßnahmen zum Vermeiden einer Gehörgefährdung des Publikums durch hohe Schallemissionen elektroakustischer Beschallungstechnik“.

- Die Nutzungs- und Betriebszeiten der Freizeiteinrichtungen Kids World und Funsport- Arena sind auf den Tagzeitraum von 07:00 Uhr bis maximal 22:00 Uhr beschränkt.
- Der Betrieb der Außengastronomie ist auf den Tagzeitraum von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt.
- Die Pkw-Stellplätze nördlich des An- und Abfahrweges zum Sport- und Freizeit - Zentrum sind solchen Nutzungen zuzuordnen, die vorwiegend im Tagzeitraum genutzt werden. Nach 22:00 Uhr ist eine Nutzung der Stellplätze im Abstand von 20 m bis zur nördlichen Grundstücksgrenze durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

- Die Geräuschemissionen der im Freien aufgestellten raumlufttechnischen Anlagen bzw. die an die Lüftungsöffnungen von im Gebäudeinneren betriebenen Anlagen dürfen folgende Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Be- und Entlüftungsanlage Sport- und Freizeitzentrum $L_{WA} \leq 72 \text{ dB(A)}$

Abluft Küche Gastro-Bereich $L_{WA} \leq 68 \text{ dB(A)}$

Abluft Küche Asia-Restaurant $L_{WA} \leq 75 \text{ dB(A)}$

Von den Vorgabewerten kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die am maßgebenden Immissionsort entstehenden Anlagenimmissionen mindestens 10 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte am maßgebenden Immissionsort liegen. Die Geräusche der Lufttechnischen Anlagen dürfen keine impuls- und tonhaltigen Geräuschanteile aufweisen. Es ist darauf zu achten, dass über die Lüftungskanäle und -öffnungen keine Geräuschübertragung aus dem Gebäudeinneren nach außen erfolgt.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Veranstaltungen im Event-Bereich so anzusetzen, dass die abreisenden Gäste noch vor 22:00 Uhr den Gästeparkplatz verlassen können. Im Rahmen einer Sonderfallbeurteilung für „seltene Störereignisse“ kann die Immissionsschutzbehörde von dieser Maßnahme absehen und einer zeitweilig höheren Lärmbelastung zustimmen.

Dies kann z.B. dadurch erfolgen, dass die Beurteilungszeit „nachts“ um bis zu eine Stunde hinausgeschoben wird.

Im Städtebaulichen Vertrag wird verankert, dass der Vorhabenträger die Hinweise zum Immissionsschutz bei der Planung und Betreibung des Sport- und Freizeitzentrums einzuhalten hat.

Die Schalltechnische Untersuchung wird mit den Entwurfsunterlagen offengelegt.

2.4.2 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Zinnowitz Nr. MV-WSG-1848-03 (Kreistag Wolgast, Beschluss-Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974).

Hierzu hat die untere Wasserbehörde in der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 23.04.2020/24.04.2020 im Rahmen der Planungsanzeige folgende Auflagen (A) und Hinweise (H) benannt:

„Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. (A)

Im Einzelnen ist dies im o. g. Regelwerk nachzulesen. (H)

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. (A)

Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. (A)

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A) Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (A)“

In den Text (Teil B) wurde unter Hinweise in Punkt 2 ein entsprechender Verweis auf die trinkwasserschutzrechtlichen Belange aufgenommen:

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Zinnowitz.

Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

2.4.3 Artenschutz

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Vorpommern – Greifswald, untere Naturschutzbehörde, vom 15.05.2020 ist nachzuweisen, dass durch Veränderungen an der Fassade artenschutzrechtliche Betroffenheiten nach § 44 (1) BNatSchAG ausgelöst werden.

Um Beeinträchtigungen für geschützte Tierpopulationen auszuschließen, sind insbesondere im Zuge der Bauausführung allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchzuführen. In den Text (Teil B) wurde unter Hinweise in Punkt 3 ein entsprechender Verweis auf artenschutzrechtliche Belange wie folgt aufgenommen:

(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)

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffeinträgen im Zuge der Bauausführungen für die westlich angrenzende Parkanlage mit Gehölzbeständen und einem Kleingewässer, für die angrenzenden Gräben sowie für die naturnahen Vegetationen nördlich des Planänderungsgebietes. Störwirkungen auf die Fauna der umgebenden naturnahen Vegetationsstrukturen sind zu vermeiden.

2.4.4 Belange des Gehölzschutzes

Entlang der südlichen Grenze des Planänderungsgebietes befindet sich einzelner Baumbestand, bei dem es sich möglicherweise um Ausgleichspflanzungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 handelt.

Die Einzelbäume, eine Gewöhnliche Birke (*Betula pendula*) und drei Schwedische Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*), wurden vermessen und anhand der Stammumfänge der Schutzstatus der Bäume festgelegt. Eine Birke weist einen Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, auf und unterliegt demzufolge dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die anderen Bäume entsprechen den Schutzkriterien des Baumschutzkompensationserlasses des Landes M-V.

Die Baumgruppe aus Schwedischen Mehlbeeren befindet sich sehr nah zum Gebäudebestand, der im Zuge der Umsetzung der Planungen saniert und baulich verändert werden soll. Die Baumkronen reichen in die Baugrenzen hinein, so dass ein Erhalt der Bäume ohne Schädigungen im Zuge der Bauausführung nicht gewährleistet werden kann. Zudem sind an den Bäumen größere Schäden im Stammbereich zu erkennen. Ein Baum weist bereits deutliche Vitalitätseinschränkungen auf. Es ist die Fällung der drei Schwedischen Mehlbeeren vorgesehen. Die Bäume unterliegen nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz. Da es sich jedoch möglicherweise um Ausgleichspflanzungen handelt, ist der Verlust entsprechend zu kompensieren.



An den Schwedischen Mehlbeeren wurden Schäden im Stamm- und Kronenbereich festgestellt. Der Baum im Vordergrund wies bereits einen sehr hohen Totholzanteil und eine verminderte Vitalität auf.

Für die Baumfällungen ist gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V ein Ersatz im Verhältnis 1:1 zu erbringen.

Die Ersatzpflanzungen können in Abstimmung mit dem Vorhabenträger in der westlich angrenzenden privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage umgesetzt werden.

Die Baumpflanzungen sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm nachzuweisen. Als Baumarten werden *Stiel-Eiche* (*Quercus robur*) sowie *Schwarz-Erle* (*Alnus glutinosa*) empfohlen.

Zur Sicherung der Umsetzung der Ersatzpflanzungen wurde in den Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt 4 ein entsprechender Verweis auf die Umsetzung der Ersatzpflanzungen außerhalb des Planänderungsgebietes aufgenommen:

*In der westlich angrenzenden privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sind als Ersatz für drei Baumfällungen im Planänderungsgebiet drei Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Empfohlen werden die Baumarten Stiel-Eiche (*Quercus robur*) sowie Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*).*

Die Ersatzpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Umsetzung der Hochbaumaßnahmen umzusetzen und der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.

2.4.5 Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom

Im Vorfeld der Erstellung des Entwurfes wurde am 24.09.2019 eine vorgezogene Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom durchgeführt. Es sollte geklärt werden, ob die Erweiterung der südlichen Baugrenzen genehmigungsfähig ist, da sich entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein Gewässer II. Ordnung, der Graben 43-4-076, anschließt.

Der Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom hat informiert, dass die Bewirtschaftung des Grabens 43-4-076 von der Südseite erfolgt.

Auf der Nordseite wird ein mind. 3 m breiter Freihaltestreifen von Böschungsoberkante empfohlen.

Der geforderte Freihaltestreifen wird mit der vorgelegten Planänderung eingehalten.

Die zusätzliche Einleitung von Regenwasser in die Gräben ist grundsätzlich möglich, wenn die erforderliche Vorreinigung erfolgt.

Die in der Parkanlage westlich des Planänderungsgebietes vorhandene Vorreinigung muss jedoch auf den Stand der Technik gebracht und die hydraulische Belastung überprüft werden.

Im Rahmen der Umgestaltung der Freianlagen hat der Vorhabenträger mit dem Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom die Detailabstimmung zur Gestaltung des Freihaltestreifens und zur Ertüchtigung der Einleitung durchzuführen.

3.0 VERKEHR UND MEDIEN

VERKEHR

• 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 GmbH (UBB) die Erschließung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz.

Die Usedomer Bäderbahn GmbH 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. 1 km Luftlinie vom Plangebiet, so dass dieses fußläufig erreichbar ist.

- Bus

Die Usedomer Bäderbahn GmbH 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 GmbH 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. 1,2 km 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. 2 km entfernt. Südlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von rd. 300 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 Plangebietes erfolgt von der Bundesstraße B 111 über den Möskeweg.

• Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Sondergebietes SO 1 Sport und Freizeit ist durch eine Erschließungsstraße gesichert, die südlich des ALDI- Marktes verläuft und über einen bitumengebundenen Aufbau verfügt.

Über diese Erschließungsstraße werden auch die rd. 60 Gemeinschaftsstellplätze des SO 1 Sport und Freizeit und die von Norden um den Gebäudekomplex verlaufenden Feuerwehrumfahrt angebunden.

Im Rahmen der stufenweisen Revitalisierung des Sport- und Freizeitzentrums sollen die Außenanlagen umfassend rekonstruiert und hochwertig neu gestaltet werden.

Gemeinde und ALDI planen im Jahr 2020 das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Neuausweisung eines ALDI- Marktes auf dem südöstlich des SO 1 Sport und Freizeit befindlichen Flurstück 33/10 sowie der Regelung der Nachnutzung des derzeitigen ALDI- Marktes.

In diesem Zusammenhang werden Gemeinde und Vorhabenträger des SO 1 Sport und Freizeit die Gestaltung der Außenanlagen an der Schnittstelle zum Sport- und Freizeitzentrum abstimmen.

MEDIEN

Das Planänderungsgebiet ist voll erschlossen.

Da die Inhalte der Planänderung nicht zu einer Kapazitätserhöhung führen, sondern nur der Neuordnung des Nutzungskonzeptes der Einrichtungen dienen, ist nach Umsetzung der Planungen mit keiner nennenswerten Erhöhung des Bedarfes im Bereich der Medienversorgung zu rechnen.

Die großen Dachflächen sollen für die Installation von Photovoltaikanlagen genutzt werden und den Energiebedarf für Strom, Wärme und Kühlung abdecken.

Die Träger der Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Brandschutz/Löschwasserbereitstellung

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat einen Entwurf zum Brandschutzbedarfsplan für das gesamte Gemeindegebiet erstellen lassen.

Dieser zeigt auf, dass das Plangebiet über eine von der Trinkwasserversorgung unabhängige ausreichende Löschwasserversorgung in Form von Löschwasserbrunnen verfügt.

Diese befinden sich im 300 m Einzugsbereich zum Plangebiet am Möskeweg/Ecke Gnitzer Weg und am Möskeweg unmittelbar südlich der Bahnstrecke der Usedomer Bäderbahn GmbH.

Die vorhandene Feuerwehrumfahrt um den Gebäudekomplex ist in der Planzeichnung (Teil A) als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt.

Für die im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen des Brandschutzes zeichnet der Vorhabenträger verantwortlich.

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

Grundsätzlich sind die Kosten für Anlagen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes, auch wenn dies Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erfordert, durch den Vorhabenträger zu tragen. Entsprechende Festlegungen werden im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

4.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstellungnahme vom 23.04.2020/24.04.2020 im Rahmen der Planungsanzeige)

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung, Sachgebiet Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

„Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.“

- **Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle**

„Grundsätzlich bestehen unsererseits zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz (vormals Bebauungsplan Nr. 11 „Sportpark Barge“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz) keine Einwände, wenn:

- *bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,*
- *durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.“*

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz in der Begründung fortgeschrieben.

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz im September 2020

Der Bürgermeister