

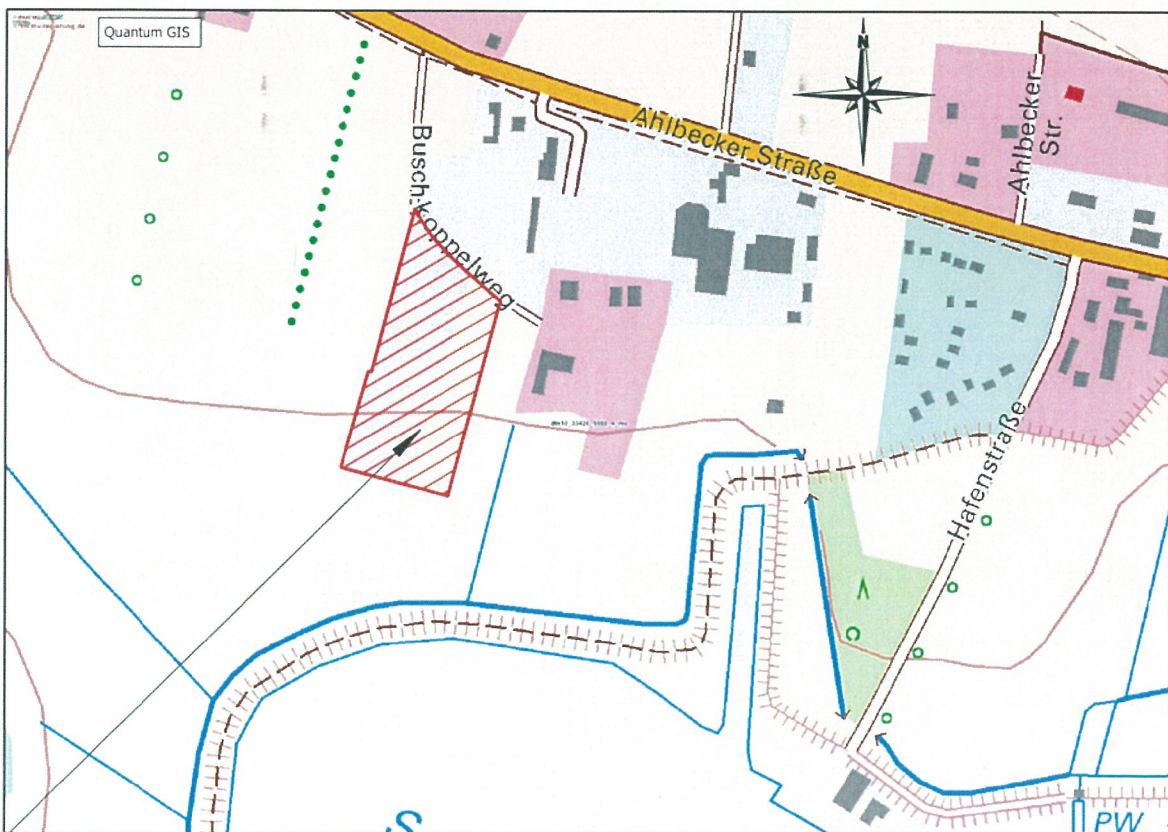
**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über den Vorentwurf und die Auslegung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7
„Lager- und Kompostierflächen GALA Bau“ südlich des Buschkoppelweges
der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Fassung von 06-2021**

Geltungsbereich

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

Zum Plangebiet zählen die gemäß Kennzeichnung im beigefügten Übersichtsplan mit einer Abgrenzungslinie gekennzeichneten Flurstücke 50, 51/3 teilweise und 52/3 teilweise in der Flur 5 der Gemarkung Zinnowitz.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst rd. 1,47 ha.



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7

„Lagerflächen und Kompostierflächen GALA Bau“ südlich des Buschkoppelweges der Gemeinde Zinnowitz

1.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat in der öffentlichen Sitzung am 21.09.2021 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Lager- und Kompostierflächen GALA Bau“ südlich des Buschkoppelweges der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Vorentwurf der Begründung und Checkliste für die Umweltprüfung in der vorliegenden Fassung von 06-2021 gebilligt.

2.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Lager- und Kompostierflächen GALA Bau“ südlich des Buschkoppelweges der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz von 06-2021, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung,
- Checkliste für die Umweltprüfung,
- den Fachgutachten
 - Schalltechnische Untersuchung von 01-2020
 - Wasserrechtlicher Fachbeitrag (WRRL- Fachbeitrag) von 12-2020
 - Geruchsprognose von 04-2020
 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von 06-2021 sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen,

liegt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit

**von Freitag, den 05.11.2021 bis Montag, den 06.12.2021
(jeweils einschließlich)**

im Bauamt des Amtes „Usedom Nord“ in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 01 in Zimmer Nr. 105 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr	bis	12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und
Dienstag	von	13.30 Uhr	bis	16.00 Uhr und
Donnerstag	von	13.30 Uhr	bis	18.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte des Vorentwurfes erhalten sowie Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen. Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch per Post (Bauamt des Amtes „Usedom Nord“ in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 01) eingereicht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Lager- und Kompostierflächen GALA Bau“ südlich des Buschkoppelweges unberücksichtigt bleiben.

Gemäß § 47 Abs. 2a der Verwaltungsgerichtsordnung (VWGO) ist ein Antrag unzulässig, wenn die den Antrag stellende Person Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Ergänzend sind die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter <https://amtusedomnord.de> unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Zinnowitz eingestellt.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfes:

In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret bestimmt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit detaillierter Darstellung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen ist unter der Planzeichnung (Teil A) angeordnet.

In der **Begründung** werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert.

Die Firma Gartenprofi Wuttig Landschaftsbau GbR hat sich im Jahr 2002 unmittelbar südlich der Bundesstraße 111 auf dem Grundstück Ahlbecker Straße 22 angesiedelt.

Auf dem Firmengelände befinden sich das Geschäftshaus mit Verwaltung und Werkstatt, Flächen für den Fuhrpark sowie Grün- und Ausstellungsflächen. Aufgrund der betriebspezifischen Erfordernisse wurden bereits südlich des Firmensitzes Flächen für die Lagerung und Kompostierung in Anspruch genommen.

Diese Flächen sollen örtlich und kapazitiv erweitert werden, um die für den Betriebsprozess notwendigen Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Die Vorhabenträgerin wird in einem Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz zur Durchführung der Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist das Plangebiet noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB und als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sieht für das Plangebiet die Ausweisung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Lager- und Kompostierflächen GALA- Bau“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB vor.

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

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

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

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

Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden und Wasser sind Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben.

Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

Die Checkliste für den Umweltbericht wird mit den Beteiligungsunterlagen zum Vorentwurf versandt.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** vorgenommen und Maßnahmen zur vollständigen Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des Entwurfes in die Planung eingestellt.

Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** (AFB) beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden.

Im Rahmen eines **Wasserrechtlichen Fachbeitrages** (WRRL- Fachbeitrag) erfolgte die Prüfung der Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den Umweltzielen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), deren Anforderungen in das Wasserhaushaltsgesetz aufgenommen und in nationales Recht umgesetzt worden sind.

In einer **Schalltechnischen Untersuchung** erfolgte eine gutachterliche Auseinandersetzung mit den vom Vorhaben verursachten Gewerbelärmimmissionen.

Gemäß den Anforderungen zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsmissionsrichtlinie - GIRL M-V) wurde ein **Geruchsprognose** erstellt.

Die Empfehlungen der Gutachten für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und im Durchführungsvertrag als verbindliche Anforderungen festgelegt.

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogenen Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Vorentwurfes beachtet:

- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 11.03.2019 im Rahmen der Planungsanzeige erklärt, dass das Vorhaben raumordnerisch mitgetragen wird.
Im weiteren Verfahren ist eine Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Tourismusräume, des küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes und des Trinkwasserschutzes nachzuweisen.
- Gesamtstellungnahme Landkreis Vorpommern - Greifswald vom 28.02.2019 im Rahmen der Planungsanzeige
 - Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalschutz:
Die Planungsabsichten werden grundsätzlich mitgetragen.
Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen ist nachzuweisen und die Kapazitäten genau zu definieren.
Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.
Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.
 - Sachgebiet Naturschutz:
Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Auseinandersetzung mit Betroffenheiten angrenzender FFH- und SPA- Gebiete und Artenschutz wird mit Vorlage der Fachplanungen entsprochen.
Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Von einer Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet kann abgesehen werden, wenn eine plausible städtebauliche Begründung der Standortwahl vorgelegt wird.
 - Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz:
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.
 - Sachbereich Immissionsschutz:
Zur Beurteilung des Vorhabens sind die Fachgutachten zu den Geräusch- und Geruchsimmissionen vorzulegen.
Angaben zur Lager- und Durchsatzkapazität der jeweiligen Abfälle sind zu ergänzen.
 - Sachgebiet Wasserwirtschaft:
Zur Sicherstellung hinsichtlich der Konformität mit der EG-Wasserrahmenrichtlinie ist ein Wasserrechtlicher Fachbeitrag zur Prüfung der Einhaltung des Verschlechterungsverbot und des Zielerreichungsgebotes nach Wasserrahmenrichtlinie vorzulegen.
Insbesondere sind Aussagen zur Lagermenge, Untergrund, Belastungen durch entstehende Sickersäfte und zur Reinhaltung des Grundwassers und der anliegenden Oberflächengewässer zu treffen.
 - Sachgebiet Verkehrsstelle:
Die verkehrlichen Auflagen/Hinweise sind bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

4.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Ostseebad Zinnowitz, den 24.09.2021


Fred Kruggel
1.stellv. Bürgermeister



Die Bekanntmachung erfolgte am 27.10.2021 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 27.10.2021 gez. Lachnit

