

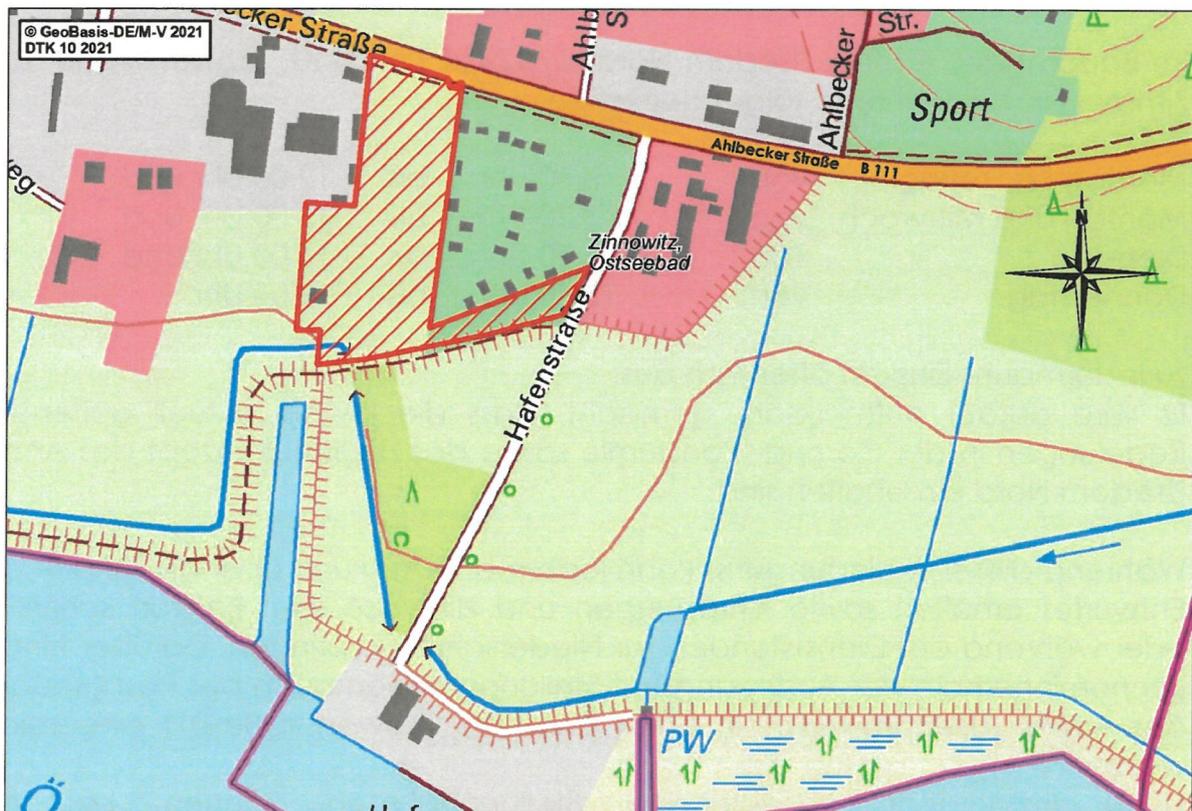
**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz  
vom 21.02.2023  
über den Entwurf und die Auslegung  
des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz  
für das „Wohngebiet am Hafen“  
nördlich des Natursegelhafens Stöhr- Laacke  
in der Fassung von 12-2022**

Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bundesstraße 111, im Osten durch Kleingärten und die Hafenstraße, im Westen durch Wohnbebauung und im Süden durch Deichanlagen begrenzt.

Zum Plangebiet zählen die gemäß Kennzeichnung im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichneten Flurstücke 39/14, 40/11 und 43 in der Flur 5 der Gemarkung Zinnowitz.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst rd. 16.853 m<sup>2</sup>.



**1.**

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat in der öffentlichen Sitzung am 21.02.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für das „Wohngebiet am Hafen“ nördlich des Natursegelhafens Stöhr- Laacke mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), Entwurf der Begründung einschließlich Umweltprüfung in der Fassung von 12-2022 gebilligt.

## 2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für das „Wohngebiet am Hafen“ nördlich des Natursegelhafens Stöhr- Laacke von 12-2022, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung einschließlich Umweltprüfung,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Bestands- und Konfliktplan von 12-2022,
- Schalltechnischem Gutachten von 08-2018/02-2022,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag von 10-2015/02-2022 sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen,

liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**von Montag, den 03.04.2023 bis Mittwoch, den 10.05.2023  
(jeweils einschließlich)**

im Bauamt des Amtes „Usedom Nord“ in 17454 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.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die jeweils aktuell geltenden Regelungen in der Corona- Pandemie sowie das Hygienekonzept des Amtes Usedom Nord einzuhalten sind.

Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte des Entwurfes erhalten sowie Anregungen und Hinweise zum Entwurf 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 Zinnowitz, Möwenstraße 01) eingereicht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplanes Nr. 36 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 sowie unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> eingestellt.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt des Amtes Usedom- Nord eingesehen werden.

### 3.

#### Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

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

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

Als städtebauliche Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet Nr. 36 wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die angedachte Parzellierung sieht die Bildung von 15 Grundstücken vor. Zugelassen werden Einfamilienhäuser mit maximal einem Vollgeschoss. Die Gesamtkapazität des Gebietes wird somit bei maximal **15 Wohneinheiten** liegen. Die Einhaltung der Kapazitätsobergrenzen wird durch Regelungen zur Zulässigkeit der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude und zur Mindestgröße der Grundstücke sichergestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist das Plangebiet zum größten Teil als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Die Planungsziele für das Bebauungsplangebiet Nr. 36 werden somit im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung gebracht.

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wurde eine **Umweltprüfung** durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ungenutztes und durch jahrelange Auflassung ungeordnetes Areal südlich der Bundesstraße 111, das sich als städtebaulicher Missstand darstellt. Durch die Umnutzung in ein Allgemeines Wohngebiet erfährt der Standort eine maßgebliche Aufwertung und trägt der zunehmenden Nachfrage nach Wohneigentum in attraktiver Lage Rechnung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Bundesstraße 111 sowie der Nähe zu gewerblich genutzten Grundstücken und einer Tankstelle nördlich der Bundesstraße sind immissionsschutzrechtliche Belange in die Planungen einzustellen. Hierzu wurde das erforderliche Schallgutachten erstellt und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Mensch** aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt.

Für das Schutzgut **Boden** liegen aufgrund der ursprünglichen Nutzungen der Grundstücke als Ferienhausgebiet bereits anthropogene Belastungen vor. Mit der Errichtung von Wohnbebauungen und Verkehrsanlagen sind Bodenversiegelungen zu erwarten, die mit einem vollständigen Funktionsverlust von Böden einhergehen. Die Bodenversiegelungen werden in einer Eingriffsbilanz ermittelt und bedingen ein zusätzliches Kompensationserfordernis.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens zur Entwicklung eines Wohngebietes wird eine entstandene Baulücke südlich der Bundesstraße 111 im Ortsbereich Zinnowitz geschlossen. Mit der geplanten hochwertigen individuellen Wohnbebauung wird die Ortslage städtebaulich aufgewertet und ein durch die Auflassung hervorgerufener Missstand beseitigt. Grünlandflächen sowie Waldbestände, die bezüglich der Bewertung des Schutzgutes **Fläche** einen besonderen Stellenwert einnehmen, kommen im Plangebiet nicht vor.

Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** können im Zuge der Umsetzung der Planvorhaben Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet haben sich im Zuge der Auflassung ruderal Hochstaudenfluren und Kriechrasen entwickelt, die die vormals siedlungstypischen Vegetationsbestände überprägen. Die Biotope sind aus naturschutzfachlicher Sicht von durchschnittlicher Bedeutung. Mit der geplanten Bebauung und der Anlage der Verkehrsflächen ergeben sich Verluste von vorrangig ruderalen Biotopen, die eine hohe Kompensation erforderlich machen. Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht vollständig erbracht werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Das Plangebiet bietet mit seinen ruderalen Vegetationen und Gehölzbeständen potenzielle Nist- und Brutplätze für geschützte Tierarten. Um den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung zu tragen, sind bauzeitliche Regelungen und Maßnahmen zum Amphibienschutz zu treffen. Mit der Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) südlich des Plangebietes kann dem Eintreten der Verbotstatbestände wirkungsvoll begegnet werden.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Böden und der geringen Grundwasserflurabstände ist ein Risiko für das **Grundwasser** gegeben. Insbesondere im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Grundwasserschutzes zu treffen. Mit den im Verhältnis zum Grundwasserkörper kleinteiligen Versiegelungen sind keine Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Die Vorhaben werden in der **Trinkwasserschutzzone** III umgesetzt. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und eines fehlenden Hochwasserschutzsystems im Inselnorden sind zur Minimierung des verbleibenden Gefährdungspotentials **Hochwasserschutzmaßnahmen** im Plangeltungsbereich erforderlich.

Die planungsbedingten Neuversiegelungen von Böden und insbesondere der Verlust von ruderalen Vegetationsflächen und Gehölzbeständen, die eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen, lassen Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima** nicht ausschließen. Aufgrund der klimatisch günstigen Lage in der Nähe des Achterwassers und der Ostsee sowie der damit verbundenen stetigen Windzirkulationen können kleinklimatische Belastungen im Plangebiet vermindert werden.

Das Plangebiet stellt sich aufgrund der jahrelangen Auflassung als städtebaulicher Missstand dar. Die ruderalen Vegetationsflächen werden entfernt und nachfolgend eine qualitativ hochwertige Wohnbebauung errichtet. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, den Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen kann eine harmonische Einbindung in das **Orts- und Landschaftsbild** gewährleistet werden.

Im Plangebiet befinden sich keine **Bau- und Bodendenkmale**. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde von Bodendenkmalen möglich, so dass entsprechende Festsetzungen zur Berücksichtigung dieser Belange aufgenommen wurden.

Mit dem Verlust der Vegetationen sowie der Anlage von zumeist gepflegten siedlungstypischen Grünflächen werden Auswirkungen auf die **biologische Vielfalt** des Plangebietes erkennbar sein. Mit den CEF-Maßnahmen südlich des Plangebietes werden Vegetationsstrukturen geschaffen, die Lebensräume für zahlreiche Arten bieten und damit der biologischen Vielfalt förderlich sind.

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

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** vorgenommen und Maßnahmen zur vollständigen Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt. Der Ausgleich kann im Plangebiet nur teilweise nachgewiesen werden, so dass das verbleibende Kompensationserfordernis in einem Ökokonto in der Landschaftszone Ostseeküstenland abgelöst werden soll.

Der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** (AFB) beinhaltet die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie durch CEF- Maßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

In einem **Schalltechnischen Gutachten** erfolgte eine gutachterliche Auseinandersetzung mit den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen. Zur Einhaltung der Orientierungswerte und der Immissionsrichtwerte werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

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

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Landesplanerischen Stellungnahmen vom 06.07.2017 (zur Planungsanzeige) und vom 01.11.2022 (zum Vorentwurf) erklärt, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Hierzu ist die Wohnbauflächenausweisung unter Berücksichtigung der gesamt-gemeindlichen Wohnbauflächenentwicklung zu begründen.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Tourismusräume, des küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes und des Trinkwasserschutzes ist nachzuweisen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit den Stellungnahmen vom 14.07.2015 und vom 30.05.2022 dargelegt, dass das Plangebiet durch Hochwasser von der Ostsee, vom Achterwasser und der Krumminer Wieck beeinflusst wird.

Das Plangebiet liegt auf einem Höhengniveau zwischen 0 m und 1,4 m über NHN. Eine Hochwassergefährdung kann daher nicht ausgeschlossen werden. Es werden Schutzmaßnahmen vorgesehen (höhenmäßige Einordnung der baulichen Anlagen, Verzicht auf Unterkellerung uam.)

Die Freihaltung des Deichschutzstreifens von jeglichen baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen sichergestellt.

Das Straßenbauamt Neustrelitz hat mit Stellungnahme vom 13.05.2022 der Planung zugestimmt. Zufahrten zur Bundesstraße sind auszuschließen.

Das Plangebiet wird über die vorhandene gemeindliche Hafenstraße erschlossen.

Gesamtstehungnahmen Landkreis Vorpommern - Greifswald vom 05.07.2017/ 28.07.2017 (zur Planungsanzeige) und vom 30.05.2022/20.06.2022 (zum Vorentwurf)

- Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalerschutz:

Die Planungsabsichten werden grundsätzlich mitgetragen.

Der Bebauungsplan Nr. 36 wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf daher der Genehmigung. Die Planungsziele werden im Rahmen der in Bearbeitung befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes inhaltlich berücksichtigt.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Ziel der Raumordnung ist nachzuweisen.

Umfang und Detaillierungsrad der Umweltprüfung werden bestätigt.

Die Gebietsbezeichnung wurde aktualisiert.

Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.

Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.

- Sachgebiet Naturschutz:

Den dargelegten Anforderungen an Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, gesetzlichen Gehölzschutz und Artenschutz wird mit Vorlage der Fachplanungen entsprochen.

- Sachbereich Abfallwirtschaft/Bodenschutz:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

- Sachbereich Immissionsschutz:

Zur Beurteilung des Vorhabens wurde ein Schalltechnisches Gutachten vorgelegt.

- Sachgebiet Wasserwirtschaft:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III und IV der Wasserfassung Karlshagen (für Karlshagen/Zinnowitz/Zempin).

Im Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung, Graben 43.

Die Auflagen und Hinweise sind zu beachten.

- Sachgebiet Verkehrsstelle:

Die verkehrlichen Auflagen/Hinweise sind bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

- Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz:

Die Vorgaben zum abwehrenden Brandschutz sind in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr umzusetzen. Das Plangebiet ist hochwassergefährdet.

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom hat mit Stellungnahme vom 30.05.2002 (zum Vorentwurf) mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung gesichert ist. Die Abwasserbeseitigung ist erst mit Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz, voraussichtlich ab Sommer 2024, gegeben.

**4.**

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Ostseebad Zinnowitz, den 23.02.2023



Peter Usemann  
Bürgermeister



Die Bekanntmachung erfolgte am 22.03.2023 im Internet unter der Website „[www.amtusedomnord.de](http://www.amtusedomnord.de)“.

Veröffentlicht: 22.03.2023 gez. Lachnit

