

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz


Bürgermeister

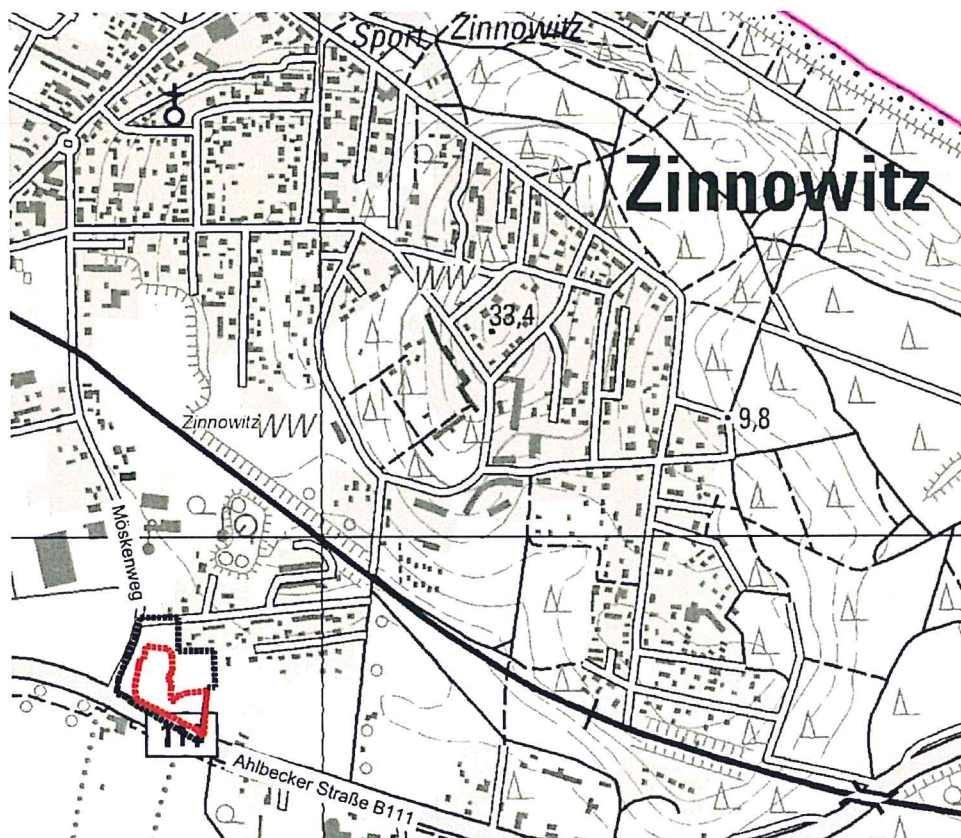
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Ferienwohnanlage

Möskenweg“


Begründung

Satzung

(Stand Mai 2016)



in Zusammenarbeit mit:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines und Verfahren.....	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.2 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB	3
1.3 Verfahren.....	4
2. Geltungsbereich und Örtliche Gegebenheiten des Planbereiches.....	5
3. Planungsrechtliche Situation	5
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	9
4.1 Belange der Wirtschaft und des Städtebaus	9
4.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept.....	10
4.2.1 Art der Baulichen Nutzung.....	10
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten	11
4.3 Belange des Verkehrs	11
4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport.....	11
4.5 Belange der Ver- und Entsorgung.....	11
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	12
4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....	12
4.8 Belange des Umweltschutzes.....	13
4.9 Belange des Naturschutzes, Kompensationsmaßnahmen.....	14
4.10. Belange des Artenschutzes / spezielle Artenschutzprüfung.....	15
5. Geodaten	15
6. Flächenbilanz	16
7. Kostenschätzung	16
8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan.....	16

Begründung zum Bebauungsplan

Verfahrensstand: Satzung

1. Allgemeines und Verfahren

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat am 21.04.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ferienwohnanlage Möskeweg“ gefasst. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist der Antrag des Grundstückseigentümers auf Änderung der Art der baulichen Nutzung. **Planungsziel** ist dabei die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich von einem „Sondergebiet Ferienhausgebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“.

Zweck der Änderung ist es, dass zukünftig dort insgesamt noch drei Wohngebäude mit jeweils max. 12 Wohneinheiten als Dauerwohnungen zulässig sein sollen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll im Zuge der 2. Änderung daher als Allgemeines Wohngebiet erfolgen.

1.2 Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben wegen der geringfügigen Abweichung vom bisher zulässigen Nutzungskatalog. Im Ferienhausgebiet sollten nach dem Ursprungsplan im Sinne einer städtebaulich verträglichen Mischung neben dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen auch die dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (Gaststätten, Räume für die der Gesundheit dienenden Berufe, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen zur Freizeitgestaltung) zulässig sein. Demnach galt schon im SO-Gebiet ein Katalog von Nutzungen, der über ein ausschließlich auf Ferienwohnen beschränktes Gebiet hinausging.

Diese Nutzungsmischung wird in dem gegliederten Nutzungskatalog zum Allgemeinen Wohngebiet aufgegriffen. Lediglich das allgemeine Wohnen tritt als neue Nutzung statt des Ferienwohnens hinzu und fügt sich in den städtebaulichen Nutzungskontext verträglich ein, ohne hierdurch neue Konflikte zu erzeugen.

Deshalb sind im vorliegenden Fall die Grundzüge der Planung nicht berührt, auch wenn der Baugebietstyp geändert wird. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist deshalb vertretbar.

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.

1.3 Verfahren

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat am 21.04.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 „Ferienwohnanlage Möskenweg“ gefasst.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss wurde die Planungsanzeige nach § 17 LPlG M-V gestellt und vom Landkreis Vorpommern-Greifswald sowie dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern beantwortet. Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

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

Nach der Ausarbeitung und der Beschlussfassung über den Entwurf am 15.12.2015 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung der von der Planänderung berührten Behörden, Sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 01.02.2016 bis zum 04.03.2016 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen von Behörden, von Trägern öffentlicher Belange sowie von Bürgern, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet wurden.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung sind die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan redaktionell geändert bzw. ergänzt worden. Bei den Änderungen und Ergänzungen handelt es sich im Wesentlichen um ergänzende Hinweise und Erläuterungen. Sie dienen zur Klarstellung sowie zum besseren Verständnis und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Von mehreren Bürgern wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung Anregungen vorgetragen, die zurückgewiesen wurden.

2. Geltungsbereich und Örtliche Gegebenheiten des Planbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ferienwohnanlage Möskeweg“ umfasst eine Teilfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und ist auf dem beigefügten Plan dargestellt:

- Gemarkung Zinnowitz
- Flur 5
- Flurstück 21/118
- Fläche rd. 6.205 m²

Hinweis: Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss, der sich auf das Flurstück 21/116 bezog, wurde das betreffende Flurstück geteilt in 21/117 und 21/118.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ferienwohnanlage Möskeweg“ umfasst das Plangebiet mit den bekannten Begrenzungen.

- im Norden bis einschließlich des Gnitzer Weges,
- im Osten bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 28/10,
- im Süden bis zur Bundesstraße B111,
- im Westen bis zur Straße "Möskeweg".

3. Planungsrechtliche Situation

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planungsanzeige nach § 17 LPIG M-V wurde am 29.05.2015 gestellt und vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern am 26.06.2015 mit einer landesplanerischen Stellungnahme beantwortet.

Die Bebauungsplanänderung stimmt unter der Voraussetzung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein, wenn der Zuwachs von insgesamt 36 Dauerwohnungen nachvollziehbar dargelegt wird. Der Bedarf für die geplanten Wohneinheiten ist gem. Programmsatz 4.1 (3) des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Vorpommern (RREP VP) im Hinblick auf die Potentiale im Bestand und die geplante Wohnform zu begründen.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist in der Zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum festgelegt (Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RREP VP) Punkt 3.2 Zentrale Orte). Nach den Vorgaben des RREP VP sollen die zentralen Orte Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung bilden. Die Plangebietsfläche befindet sich darüber hinaus gut integriert im Bereich der Ortslage.

In den vergangenen Jahren hat die Nachfrage nach Ferienwohnungen innerhalb der Gemeinde Zinnowitz tendenziell nachgelassen. Die ursprünglich geplanten Ferienwohnungen sind deshalb an diesem Standort nur zum Teil realisiert worden.

Auf der anderen Seite ist in der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz eine Nachfrage für reguläre Wohnnutzungen nach wie vor gegeben. Neben dem Eigenheimbau ist auch ein Bedarf an Geschosswohnungsbau in der Gemeinde erkennbar. Dieser kann in dem beschriebenen Umfang von max. 36 WE an dieser Stelle zum Teil befriedigt werden.

Im Zuge der beabsichtigten und bereits eingeleiteten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sollen bislang im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen zurückgenommen werden, die in der Vergangenheit aus verschiedenen Gründen (z. B. Eigentumsverhältnisse) nicht aktiviert werden konnten. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird dann eine bedarfsgerechte und der Nachfrage entsprechende Ausweisung von Wohngebietsflächen erreicht.

Die Planungsanzeige nach § 17 LPlG M-V wurde vom Amt für Raumordnung am 11.03.2016 mit einer positiven landesplanerischen Stellungnahme abschließend beantwortet.

Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung ist nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz entwickelt da die Flächen nördlich der B111 und das Bebauungsplangebiet Nr. 7 „Ferienwohnanlage Möskeweg“ hier noch insgesamt als gemischte Baufläche gemäß § 6 (1) BauNVO ausgewiesen ist.

Auch wenn im Mischgebiet anteilig Wohnnutzungen sein können, befinden sich die Zielsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

Nördlich angrenzend an die gemischten Bauflächen sind bereits Wohnbauflächen dargestellt. Südlich der B 111 liegt eine eingeschränkte gewerbliche Baufläche. Insgesamt kann somit davon ausgegangen werden, dass sich ein Wohngebiet an dieser Stelle verträglich in die städtebauliches Umfeld einfügt.



Abb. 1: FNP-Darstellung

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz betreibt zurzeit ein Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Im Zuge der Neuaufstellung soll die Darstellung einer Wohnbaufläche erfolgen.

Bisherige planungsrechtliche Situation (rechtskräftiger B-Plan Nr.7)

1998 wurde der Bebauungsplan Nr. 7 in der Fassung der 1. Änderung rechtskräftig. In diesem Plan ist ein Sondergebiet gemäß § 10 (4) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" festgesetzt.

Damit wurden durch den Bebauungsplan die Voraussetzungen geschaffen, an einem siedlungsstrukturell geeigneten Standort Flächen für den Bau einer Ferienwohnanlage planungsrechtlich vorzubereiten.

1. Vereinfachte Änderung:

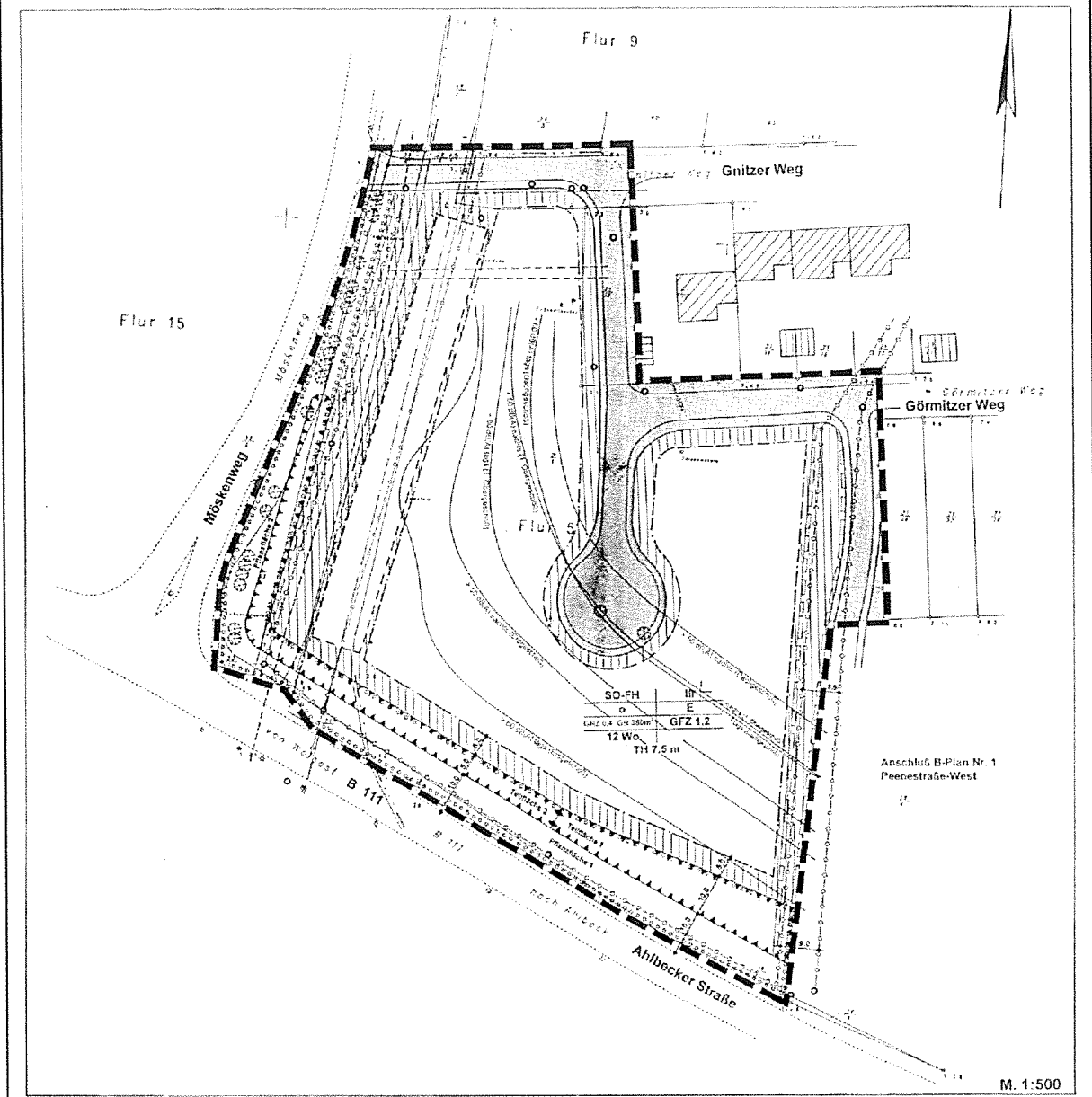


Abb. 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 7 „Ferienwohnanlage Möskeweg“ in der Fassung der 1. Änderung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan wie folgt näher bestimmt:

Sondergebiet Ferienhausgebiet

gemäß § 10 (4) BauNVO

Das Ferienhausgebiet "Möskeweg" dient überwiegend dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen mit den Einrichtungen zur

Versorgung des Gebietes sowie zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig nach § 10 (2) BauNVO sind:

1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen
2. Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfes für die Ferienhausbewohner dienen,
3. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser und Wohnungen
4. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Sonstige dem Ferienhausgebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen die im Beherbergungsgewerbe tätig sind

Nach den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sollten innerhalb des Ferienhausgebietes insgesamt sechs Wohngebäude mit jeweils max. 12 Wohneinheiten zulässig sein.

Im Ferienhausgebiet sollten neben dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen auch die dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (Gaststätten, Räume für die der Gesundheit dienenden Berufe, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen zur Freizeitgestaltung) zulässig sein. Kriterium der Zulässigkeit ist, dass die Hauptfunktion des Gebietes, das touristische Wohnen, nicht wesentlich gestört wird. Nicht zulässig sind Einzelhandelsnutzungen, da das Ortszentrum und die bereits vorhandenen Einzelhandels-einrichtungen vom Plangebiet aus gut erreichbar sind.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange der Wirtschaft und des Städtebaus

In den vergangenen Jahren hat die Nachfrage nach Ferienwohnungen an diesem Standort innerhalb der Gemeinde Zinnowitz nachgelassen. Die ursprünglich geplanten Ferienwohnungen sind deshalb nur zum Teil realisiert worden.

Auf der anderen Seite ist in der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz eine Nachfrage für reguläre Wohnnutzungen nach wie vor gegeben. Der Investor erwartet, dass die Umsetzung der Planung durch die geänderte Festsetzung beschleunigt werden kann und die noch zulässigen

drei weiteren Gebäude dann vollständig umgesetzt werden können. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll im Zuge der 2. Änderung als Allgemeines Wohngebiet erfolgen.

4.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

4.2.1 Art der Baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird aufgrund der geplanten Vorhaben ein Allgemeines Wohngebiet gemäß des § 7 BauNVO festgesetzt, dass die jetzt geplanten Einzelnutzungen abdeckt: Die im Folgenden näher bestimmten Nutzungsarten sollen zulässig sein:

Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zugelassen werden.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1 Betriebe des Beherbergungswesens, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da diese sich an dem betreffenden Standort nicht in den städtebaulichen Kontext einfügen. Ansonsten sind die geplanten normalen Wohnungen sowie die darüber hinaus zulässigen Nutzungsarten mit der bisherigen Hauptnutzung Ferienwohnen verträglich.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ferienwohnanlage Möskenweg“ sollen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert bleiben.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten

Die Festsetzungen hierzu werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert. Insbesondere soll die Anzahl der pro Wohngebäude zulässigen Wohneinheiten wie bislang auf 12 WE beschränkt werden. Demnach können im Änderungsbereich in den hier zulässigen 3 Wohngebäuden noch insgesamt 36 WE entstehen.

4.3 Belange des Verkehrs

Durch die Nutzungsänderung sind keine Auswirkungen in Bezug auf die verkehrlichen Abläufe zu erwarten. Die Belange der verschiedenen Verkehrsträger (Pkw, Fuß- und Radverkehr, öffentlicher Verkehr) sind deshalb von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Durch die Änderung der Art zulässigen Art der baulichen Nutzung - Wohnen - sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Teilschutz Erholung zu erwarten. Die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sind deshalb von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind nicht betroffen, da keine wesentlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen oder zusätzliche Ansprüche und Belastungen durch die Änderung der Planung erkennbar sind.

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität ist durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Abfall

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist. Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Für die Errichtung von Stichstraßen und -wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UW - VBG 126 zu beachten. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Die Belange der Abfallwirtschaft sind durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits umfassend berücksichtigt.

Entwässerungssystem

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist keine Änderung im Abwasseraufkommen zu erwarten.

Löschwasser

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird ein Löschwasserbrunnen für die Anlage errichtet und die entsprechenden Aufstellflächen für die Feuerwehr hergestellt. Dies ist durch städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die gestalterischen Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben weiterhin erhalten, um so eine gestalterische Eingliederung in die Umgebung und Anpassung an die bereits vorhandenen Gebäude zu gewährleisten.

4.7 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

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

4.8 Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen, da lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert wird.

Umweltprüfung

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und ist bereits zur Hälfte nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bebaut. Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich an der bereits bestehenden Situation keine Veränderungen ergeben.

Wasserwirtschaft

Das Vorhaben befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Zinnowitz. Die Trinkwasserschutzzone für die Wasserfassung Zinnowitz wurden auf Grundlage des Wassergesetzes der DDR vom 17. April 1963 festgelegt und sind gemäß § 136 Abs. 1 und 2 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) weiterhin gültig und haben weiter Bestandskraft.

Folgende Auflagen werden gestellt:

- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
- Das Abteufen von Bohrungen (außer im Rahmen von Baugrunduntersuchungen), die Nutzung von Erdwärme sowie das Errichten von Brunnen sind aus wasserrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Falls während der Baumaßnahme Hinweise auf Altlastverdachtsflächen auftreten (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes Bodenschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf oder einzubringen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind zu beachten. Ergänzend sind die Vorschriften der TR LAGA 20 für die Verwertung des Bodens und anderer mineralischer Abfälle einzuhalten.

Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

Stadtklima

Das Planvorhaben selbst löst keine stadtklimatische Benachteiligung der mikroklimatischen Situation aus.

Straßenverkehrslärm/ Gewerbelärm / Immissionsschutz

Eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm wurde im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan in Auftrag gegeben. Hierdurch wurden die möglichen Auswirkungen für das Plangebiet aufgezeigt und erforderliche Festsetzungen zum Schutz der geplanten Nutzungen getroffen. Entsprechende aktive (Anlage eines Lärmschutzwalles bzw. einer Wall- und Wandkombination) sowie passive Maßnahmen an den Gebäuden (schallgedämmte Bauteile um die maßgeblichen Innenschallpegel für Wohn- und Schlafräume zu gewährleisten) sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Ferienwohnanlage Möskenweg“ festgesetzt. Diese bleiben weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes und sind in den weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Von Gewerbe- oder Sportlärm ist das Plangebiet nicht erkennbar betroffen.

4.9 Belange des Naturschutzes, Kompensationsmaßnahmen

Das Gebiet ist heute bereits zu wesentlichen Teilen baulich genutzt. Für das Gebiet besteht außerdem ein rechtskräftiger Bebauungsplan, nach dessen Festsetzungen die Flächen in gleichem Umfang baulich genutzt werden können.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Ferienwohnanlage Möskenweg“ wurde im Anhang zur Begründung eine detaillierte Bewertung der Eingriffe vorgenommen und

Festsetzungen zu eingriffskompensierenden Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan getroffen.

Die planungsrechtliche Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung hat keinen Einfluss auf den landschaftsökologischen Eingriff. Daher entfällt die Notwendigkeit zu einer erneuten Betrachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i. V. m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das neue Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Die im rechtskräftigen Plan festgesetzten Maßnahmen sind demnach weiterhin geeignet die Eingriffsfolgen zu kompensieren und sind im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes durchzuführen.

4.10. Belange des Artenschutzes / spezielle Artenschutzprüfung

Das Plangebiet und sein Umfeld sind mit den bereits vorhandenen und in Bau befindlichen Gebäudekomplexen teils schon überbaut bzw. versiegelt. Nennenswerte Vegetation ist bis auf wenige Sträucher und einige Bäume im Randbereich des Plangebietes nicht vorhanden. Auf Grund der vorhandenen Strukturen bieten weder die Gebäude noch die Freiflächen, Vögeln oder anderen besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten einen adäquaten Lebensraum.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind daher von der Planung nicht erkennbar betroffen. Ein Artenschutzgutachten ist in diesem Fall deshalb nicht erforderlich, sofern sich hierzu im weiteren Verfahren keine anderen und neuen Hinweise ergeben.

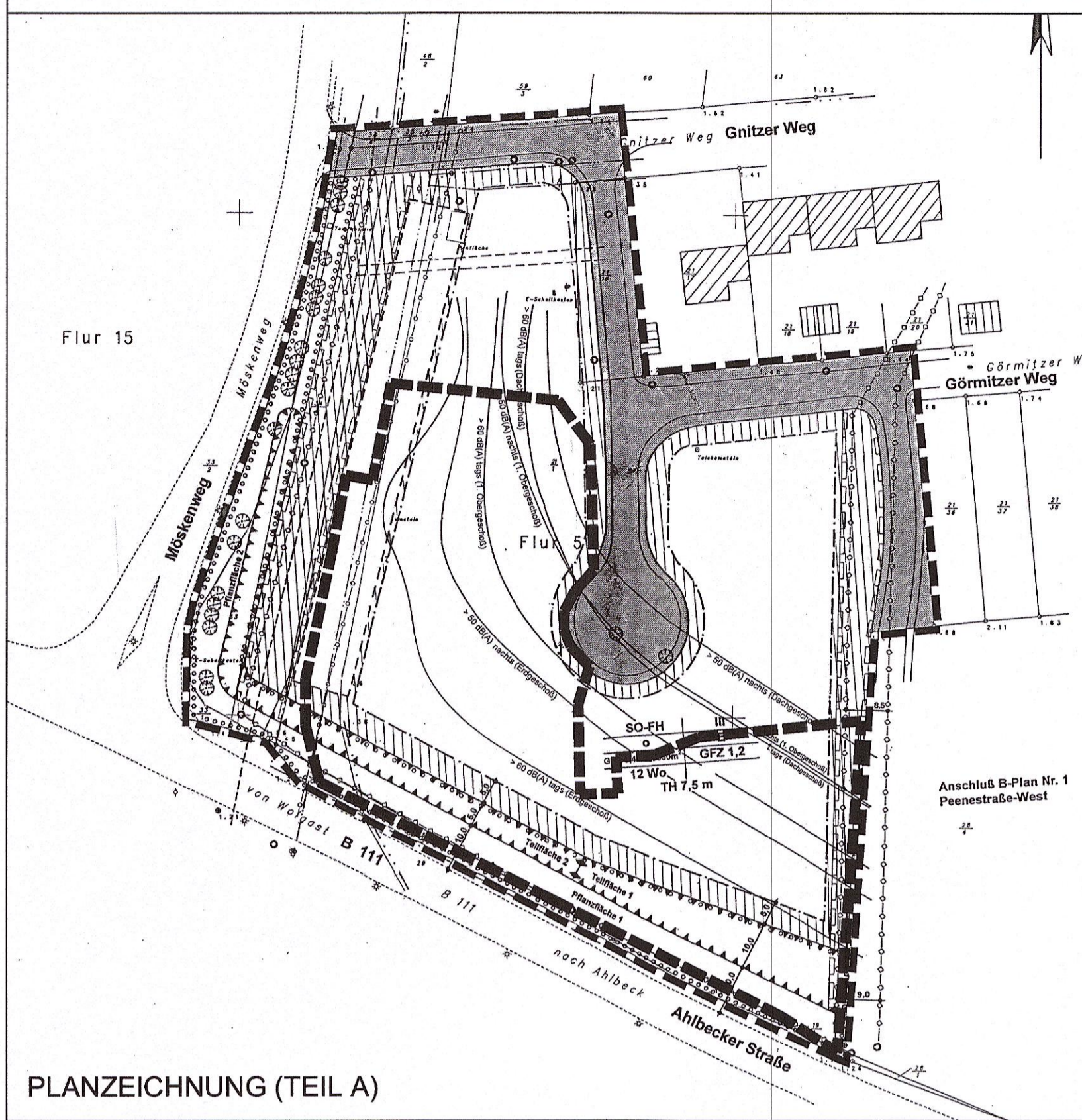
5. Geodaten

Im Bereich der geplanten Maßnahme befindet sich der Aufnahmepunkt 49 (siehe Anlage Festpunktbild), dessen Erhalt gesichert werden muss.

Dieser Festpunkt ist mit Vermessungsmarken im Sinne des § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen, gekennzeichnet. Diese Festpunkte dürfen nur von den in § 5 Absatz 2 GeoVermG M-V genannten Stellen eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht. Er muss dies rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, der unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitteilen.

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG ZUM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Auszug Text (Teil B)

Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO-FH)

gemäß § 10 (4) BauNVO

Das Ferienhausgebiet "Möskenberg" dient überwiegend dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen mit den Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

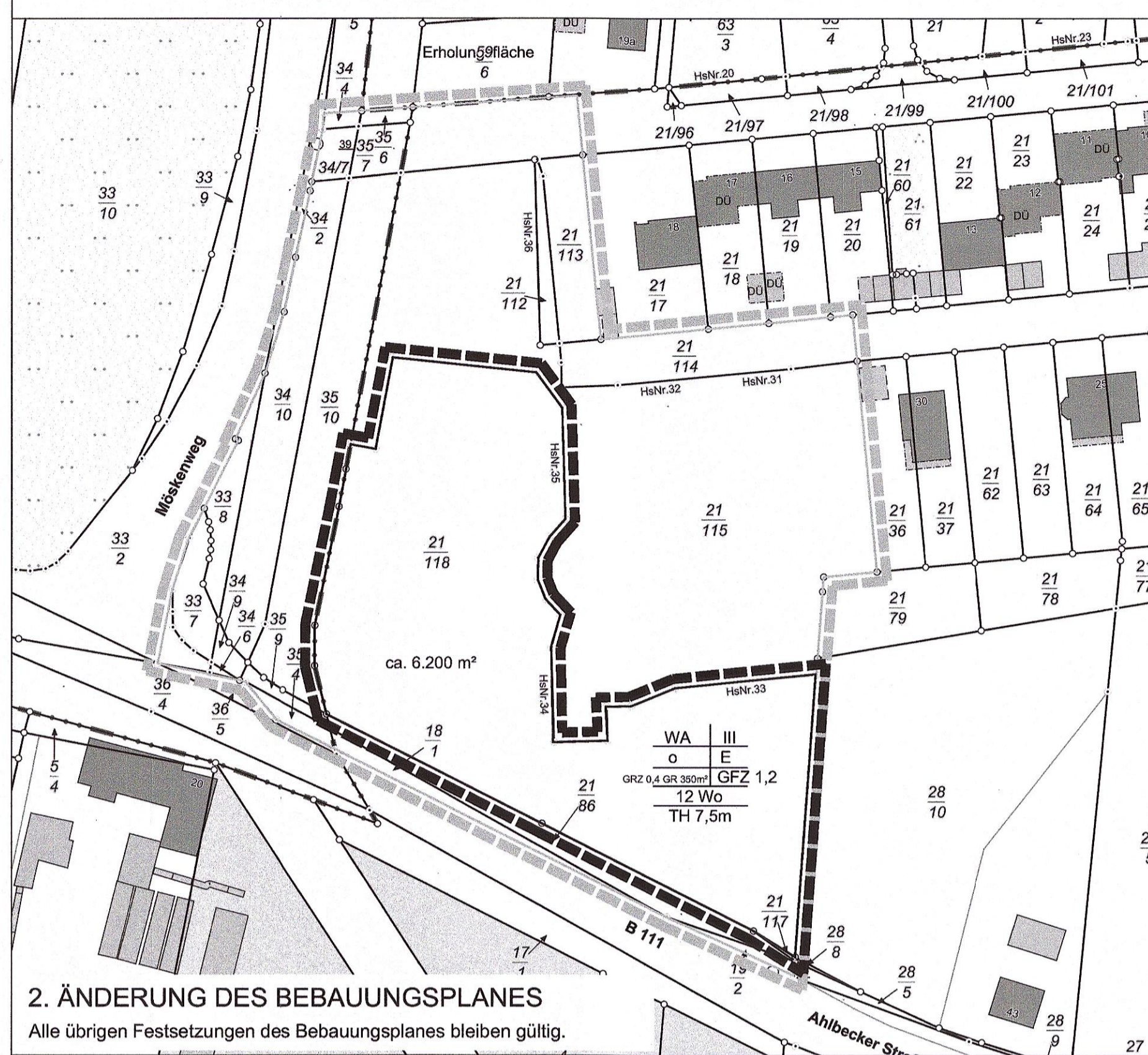
Zulässig nach § 10 (2) BauNVO sind:

1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen
2. Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,
3. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser und Wohnungen
4. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Sonstige dem Ferienhausgebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen die im Beherbergungsgewerbe tätig sind

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben gültig.

TEXT (TEIL B)

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Es gilt die Bauutzungsverordnung von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (I. S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zugelassen werden.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben gültig.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Abgrenzung des Änderungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (ca. 6.200 m²)

Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 (Fassung der 1. Änderung)

1	2	Art der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse	
3	4	Bauweise	Hausformen
5	6	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
7		Wohneinheiten	
8		Traufhöhe	

SONSTIGE PLANZEICHEN

- vorhandene, eingemessene Gebäude mit Hausnummer
- vorhandene Nebenanlage, Garage
- vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- vorhandene Flurgrenze

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13 i.V.m § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 20.10.2016 (BGBl. I, S. 1722) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V in der Fassung vom 15.10.2015 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V S. 323) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Zinnowitz vom 17.05.2016 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Ferienwohnanlage Möskenberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt gem. § 13 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Zinnowitz vom 21.04.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Usedomer Norden“ am 20.05.2015. 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 Aufforderung der von der Planung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 (1) LPiG beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit dem Schreiben vom 27.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat am 15.12.2015 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Planzeichnung, Text und Begründung als Entwurf beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Bekanntmachung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 20.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 5 Abs. 5 KVMV) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44) und auf die Bestimmungen des § 5 (5) Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 20.12.2017 in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. DEZ. 2017
 Der Bürgermeister

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. DEZ. 2017
 Der Bürgermeister

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. DEZ. 2017
 Der Bürgermeister

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. DEZ. 2017
 Der Bürgermeister

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.02.2016 bis zum 04.03.2016 während folgender Zeiten:

Mo - Fr von 8.30Uhr bis 12.00 Uhr und
 Mo u. Fr von 13.30Uhr bis 15.00 Uhr und
 Di von 13.30Uhr bis 16.00 Uhr und
 Do von 13.30Uhr bis 18.00 Uhr

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.05.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. DEZ. 2017
 Der Bürgermeister

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. DEZ. 2017
 Der Bürgermeister

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. DEZ. 2017
 Der Bürgermeister

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 21.12.2017
 Der Bürgermeister

nach § 3 (2) BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass - Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. - nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 7 unberücksichtigt bleiben können und - ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 am 21.06.16 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am 26.10.2017 Az.04138-17-40 mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. DEZ. 2017
 Der Bürgermeister

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 05. DEZ. 2017
 Der Bürgermeister

GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ

Gemarkung: Zinnowitz
 Flur: 5
 Gornitzer Weg, Möskenberg, Flurstücke 21 / 118

Satzung
 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
 "Ferienwohnanlage Möskenberg"

