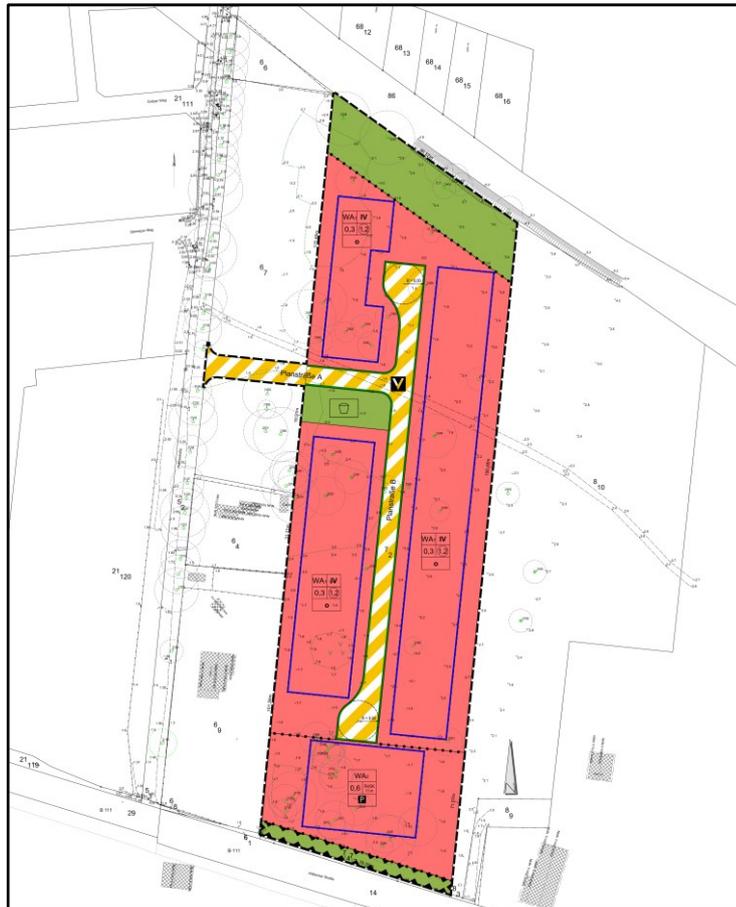


Ostseebad Zinnowitz
Bebauungsplan Nr. 44
„Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“

Auslegungsexemplar 18.07.2024 - 23.08.2024

PLANBEGRÜNDUNG

Stand: Juli 24



HORSTMANN UND HOFFMANN

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1 57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
POST@HORSTMANN-HOFFMANN.DE



5.5	Grünflächen.....	24
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	25
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	25
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	25
6.3	Verkehr.....	25
6.4	Ver- und Entsorgung	25
6.5	Natur, Landschaft, Umwelt	26
6.6	Kosten und Finanzierung.....	27
7.	VERFAHREN.....	28
8.	RECHTSGRUNDLAGEN	29

Anlagen:	1. Umweltbericht	ff
	2. Artenschutzfachbeitrag	ff

Bebauungsplan Nr. 44 des Ostseebads Zinnowitz „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich des Zentrums der Gemeinde Zinnowitz, weist die Form eines verschobenen Rechtecks auf und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der von der Gleistrasse der Inselbahn,
- im Osten von überwiegend unbebautem Freigelände,
- im Süden von der „Ahlbecker Straße / B 111“,
- und im Westen von der „Peenestraße“

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,10 Hektar. Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 1,20 m DHHN und 4,20 m DHHN.

Die folgenden Flurstücke werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 erfasst:

Ostseebad Zinnowitz, Gemarkung Zinnowitz, Flur 11, Flurstück: 6/7 (teilweise) und 7/2.

1.2 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Bundesstraße 111 „Ahlbecker Straße“.

Der Siedlungsbereich ist in seinem nördlichen Teil, der bis an das Plangebiet heranreicht, gegenüber der Gleistrassen, geprägt von einer Siedlungsstruktur bestehend aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern sowie Kleingartenparzellen.

Das Plangebiet selbst stellt eine städtebauliche Brachfläche innerhalb des baulichen Zusammenhanges dar. Das unbebaute und ungenutzte Freigelände bietet ein Potenzial für die Entwicklung des Ortes in Bezug auf den Zuwachs an Wohnungsbau.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 111 befindet sich ein gewerblich geprägtes Gebiet, bestehend aus Kleinbetrieben, einem Landschaftsbau- sowie einem Forstwirtschaftsbetrieb.

Im Westen befindet sich eine Wohnsiedlung, die sich entlang der Peenestraße befindet. Die Gebäude können als Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bezeichnet werden. Dort findet man ebenso freistehende Einfamilienhäuser.

Das östlich gelegene Freigelände kann ebenso als unbebautes Freigelände charakterisiert werden. Im Südosten finden sich zudem vereinzelt, freistehende Gebäude.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet durchgängig ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach Maßgabe des § 4 der Baunutzungsverordnung vorgesehen.

Das Gelände des Plangebietes ist vollständig unbebaut. Die ALKA Grundstücks GmbH & Co.20.KG beabsichtigt am Standort eine Mehrfamilienhaus-Wohnsiedlung mit unterschiedlichen Gebäudeformen zu errichten. Insbesondere soll mit der Planung auf die örtliche Nachfragesituation nach Wohnraum reagiert werden und daher vor allem Wohnraum für Dienstleistungspersonal des Hotel- und Gastronomiegewerbes sowie für junge Familien, ältere Menschen und sonstige Nutzergruppen, die bezahlbaren Wohnraum suchen. Das neue Wohngebiet soll diesen unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen, der Bevölkerungsgruppen, die in Zinnowitz Wohnraum suchen, gerecht werden.

Die neue Wohnsiedlung soll deshalb alle Forderungen an eine ökologische, sozialgerechte und nachhaltige Siedlungsentwicklung erfüllen, damit, insbesondere unter Mitwirkung und Beteiligung der politischen Gremien und der Verwaltung der Gemeinde und der interessierten Bürgerschaft, eine Wohnsiedlung entsteht, die eine städtebaulich und gestalterisch angepasste Quartiersentwicklung für Zinnowitz darstellen wird.

Aufgrund der begrenzten Optionen zur Anbindung an das Straßenverkehrsnetz bietet das Eigentum nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Erschließung. Zukünftige Pläne der Bundesstraßenbehörde sehen die Errichtung eines Kreisverkehrs unweit des Planungsgebiets entlang der B111 vor. Eine direkte Anbindung über die Bundesstraße kann daher nicht gewährleistet werden, was die Erschließung des Gebiets in Frage stellt. Stattdessen ist die zukünftige Anbindung des Planungsgebiets über die Peenestraße vorgesehen.

Die Lage des Grundstücks in Verbindung mit den begrenzten Möglichkeiten der Erschließung unterstreicht die Notwendigkeit eines Bebauungsplans. Ohne diesen wäre eine gesicherte Erschließung nicht gewährleistet.

Das Grundstück ist gemäß dem Flächennutzungsplan für landwirtschaftliche Zwecke vorgesehen. Jedoch ist es von Wohngebieten im Norden und Osten umgeben sowie im Süden von einer gemischten Baufläche begrenzt. Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche.

Im Zusammenhang mit der Schaffung des an die Wohnnutzung angepassten Baurechts sind Klärungen von wesentlichen planungsbezogenen Fragestellungen vorzunehmen, die sich nicht auf anderem Wege erledigen lassen. Insbesondere die Fragen des Lärm- und Immissionsschutzes, der Verkehrsanbindung, der Bodensituation, des Umwelt- und Naturschutzes bedürfen einer sorgfältigen Behandlung in einem dafür vorgesehenen Verfahren. Die Vorschriften des Baugesetzbuches für die Aufstellung von Bebauungsplänen bieten hierfür die beste Gewähr.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Lage im Raum

Zinnowitz befindet sich im nordwestlichen Teil von Usedom, am nördlichen Ende einer schmalen Landzunge, die sich etwa ein bis zwei Kilometer zwischen dem Achterwasser und der Pommerschen Bucht erstreckt. Etwa zwölf Kilometer westlich liegt die Stadt Wolgast.

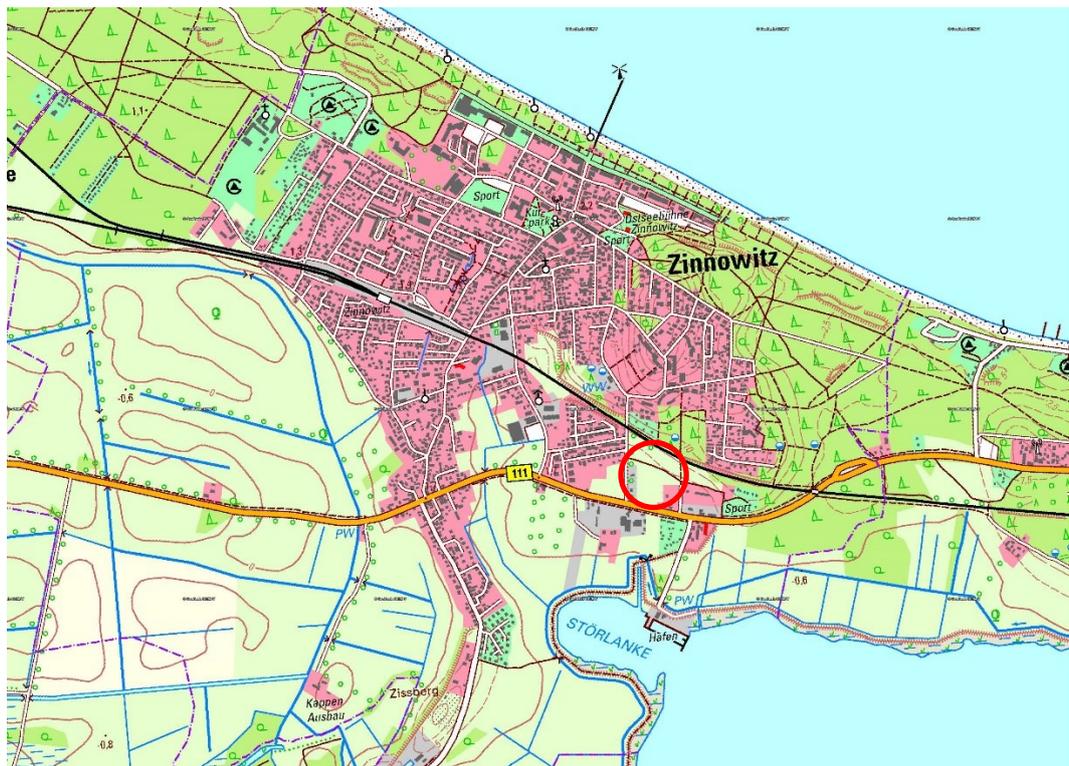
Die Landschaft ist von weitläufigen Küstendünen geprägt, die sich nach Westen bis Trassenheide und nach Osten bis Zempin erstreckt.

Der untenstehende Lageplan verdeutlicht die Lage im Raum und zeigt eine Markierung des Planungsstandortes (Kreissymbol):

Das Stadtgebiet erstreckt sich bis zur Ostseeküste im Norden und berührt die Bucht Achterwasser im Süden.

Zinnowitz ist ein Ostseebad auf der Insel Usedom im Landkreis Vorpommern-Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern. Im Ort befindet sich der Verwaltungssitz des Amtes Usedom-Nord, dem weitere vier Gemeinden angehören.

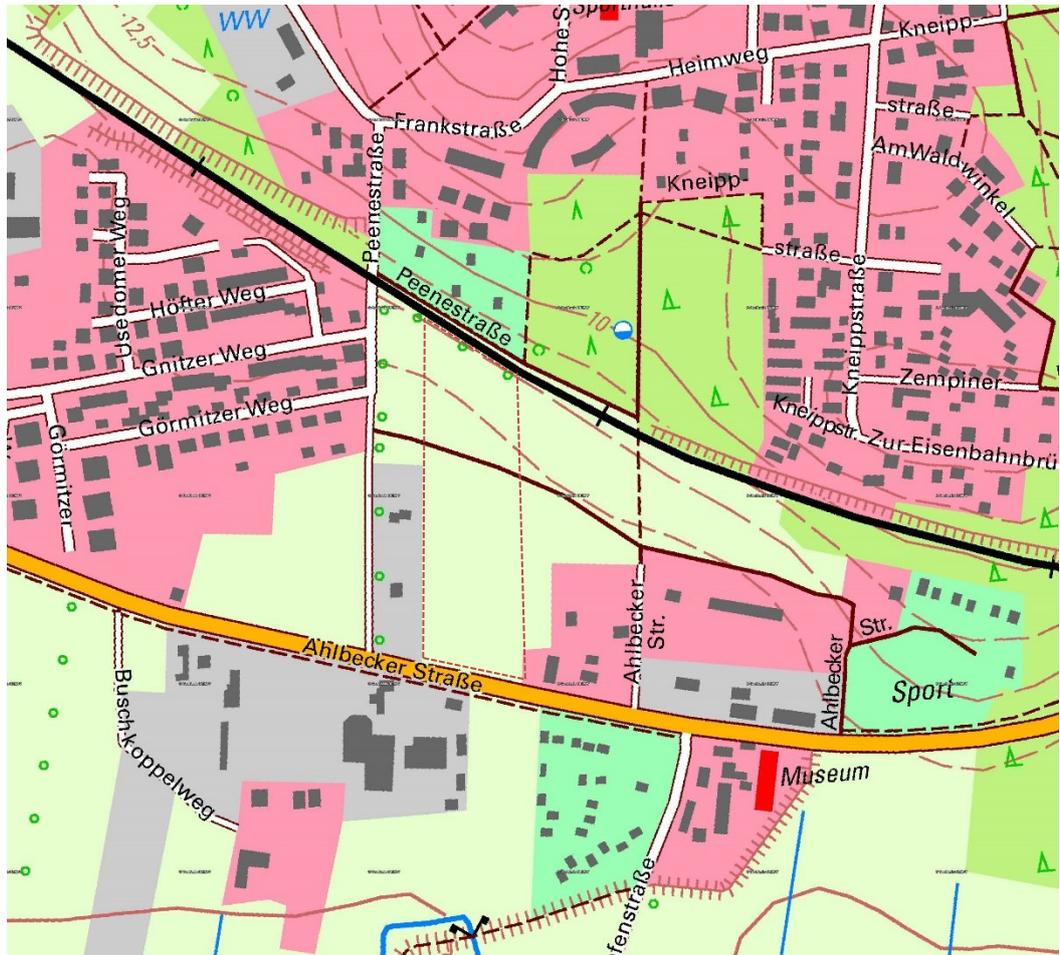
Das Ostseebad Zinnowitz hatte mit Stand vom 31-12.2022 4.194 Einwohner. Die Fläche des Stadtgebietes umfasst 889 Hektar.



2.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 44 stellte zuvor eine Fläche dar, die nach dem Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft klassifiziert ist. Nach der Aufstellung des Bebauungsplans ist die unbebaute Freifläche östlich des Gebiets weiterhin als Landwirtschaftsfläche anzusehen.

Der folgende Lageplan verdeutlicht den stadträumlichen Zusammenhang.



Die nördliche Begrenzung des Planungsbereichs stellen die Gleisstrassen der Inselbahn und die dahinterliegenden Kleingartenparzellen dar. Diese wiederum grenzen unmittelbar an ein Wohngebiet bestehend aus Mehrfamilienhäusern. Die Gleise der Inselbahn stellen die Verbindung zwischen der Insel Usedom und dem Festland her.

Die südliche Begrenzung des Plangebietes stellt die Bundesstraße B 111 dar. Sie beginnt an der Autobahn A 20 2 km westlich von Gützkow und endet an der B 110 in der Nähe von Mellenthin.

In diesem Bereich findet sich außerdem ein Gewerbegebiet mit kleinen und mittelständischen Unternehmen.

Im Westen, entlang der Peenestraße, befindet sich eine Wohnsiedlung mit einer Vielfalt an Gebäuden, darunter Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser und vereinzelt freistehende Einfamilienhäuser.

Die Entfernung des Plangebietes vom Stadtzentrum Zinnowitz beträgt ca. 1.300 m Luftlinie.

2.3 Bestandsbebauung und Nutzung

Das Plangebiet selbst ist eine unbebaute Brachfläche, die bislang keiner spezifischen Nutzung unterlag. Es umfasst freies Land, das bisher nicht für Wohn-, Gewerbe- oder Industriezwecke erschlossen wurde.

2.4 Verkehrserschließung

Die Zufahrt ins Plangebiet soll ausschließlich über die „Peenestraße“ erfolgen. Etwa auf Hälfte der Straßenlänge zwischen der Einmündung der Gemeindefstraße auf die B 111 „Ahlbecker Straße“ im Süden sowie dem Übergang der Straße über die Bahnlinie im Norden soll die Zufahrt, die die Bezeichnung Planstraße A trägt, über das Flurstück 6/7 ins Baugebiet angelegt werden. Der Vorhabenträger und Eigentümer des Flurstücks 7/2 schließt mit den Eigentümern des Nachbargrundstückes 6/7 einen Kaufvertrag über den Erwerb der Fläche für die Verbindungsstraße. Der Kaufvertrag oder ein Vertrag zum Wegerecht muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen, so dass die Voraussetzungen für die äußere Anbindung des Bebauungsplangebietes und damit die gesicherte Erschließung der Planung sichergestellt ist.

Die interne Haupteerschließung des Plangebiets, Planstraße B, kreuzt innerhalb des Gebiets die Plangebietszufahrt und übernimmt den gesamten ein- und ausgehenden Verkehr. Die Anliegerstraße, die parallel zur Peenestraße verläuft endet im Norden wie im Süden in Wendeanlagen.

Diese Wendeanlagen ermöglichen das Befahren durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug (Wendehammer Bild 57, S.73 RAS 06).

Die Verkehrsflächen, ausgebildet als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, beider Planstraßen haben jeweils eine Breite von 8,00 m.

Die Verkehrsflächen sollen sämtliche erschließungsnotwendigen Einbauten enthalten, wie eine niveaugleiche Mischverkehrsfläche, die Entwässerungsanlagen, die Flächen für die Randbefestigung und die Straßenbeleuchtung. Im Ergebnis sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass später ein verkehrsberuhigter Bereich mit Verkehrszeichen 325.1 / 325.2 der StVO eingerichtet werden kann.

Stellplätze sollen oberirdisch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Diese Stellplatzanlagen können sowohl vor als auch zwischen den Gebäuden angelegt werden.

Die Stellplätze sind durchgängig in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Die niveaugleiche Mischverkehrsfläche weist mit 5,50 m eine ausreichende Breite für das problemlose aus- und Einparken auf.

Für den Einsatz der Feuerwehr stehen auf den Freiflächen des Plangebietes ausreichend bemessene Bewegungsflächen für die Feuerwehrfahrzeuge, gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung August 2006“ zur Verfügung. Vorhandene Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Bestandsleitungen und notwendige Leitungsumlegungen werden nach Bestandsvermessung in die Planzeichnung eingetragen. Die Feuerwehr wird erst im Beteiligungsverfahren sich zu dieser Thematik äußern.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Busliniennetz als Bestandteil des regionalen öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über eine Bushaltestelle, die unmittelbar vor der Plangebietsgrenze an der Bundesstraße B 111 „B111/Peenestraße“ liegt. Von hier ist die Verbindung in das gesamte ÖPNV-Netz der Umgebung sichergestellt.

Fuß- und Radwegeverkehr

Südlich des Plangebiets verläuft entlang der B111 ein gemeinsamer Rad- und Fußweg. Dieser Weg ist in der Regel von Fahrradfahrern und Fußgängern gemeinsam zu nutzen und verläuft abseits der Fahrbahn.

Dieser Weg ermöglicht eine Verbindung in östlicher Richtung nach Zempin. Im Westen bietet er Anschluss an die Strecke nach Lütow im Süden sowie an den Küstenradweg im Norden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Für die Bereiche Elektrizität, Trinkwasser, Löschwasser, Abwasser, Telekommunikation und Abfallentsorgung sind die folgenden Rahmenbedingungen festgelegt worden:

- Elektrizität

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom kann durch die Einbindung in das Versorgungsnetz der Gemeinde Zinnowitz und der näheren Umgebung sichergestellt werden.

Der örtliche Versorger ist die E.ON Energie Deutschland GmbH.

Entstehende Kostenvereinbarungen für die Netzerweiterung und die neu zu schaffenden Anschlüsse werden im Zuge von vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger / Grundstückseigentümer und dem Versorgungsunternehmen getroffen.

Die Regelungen des Versorgungsträgers für Bepflanzungen im Bereich der Leitungstrassen und ihrer Schutzstreifen sind zu beachten.

Sofern Trafostationen für die Versorgung des Gebietes erforderlich werden, so können diese als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden. Sofern die Standorte und Abmessungen bereits im Laufe des Planaufstellungsverfahrens feststehen sollten, werden entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen im Plan festgesetzt.

- Trinkwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Es befindet sich auf der Grenze zwischen Trinkwasserschutzzone II und Trinkwasserschutzzone III.

Daher muss im Vorfeld die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes bei der unteren Wasserbehörde abgefragt werden.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom betreibt das Wasserwerk Zinnowitz und ist für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser zuständig. Der Versorgungsträger wird

durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz die Trinkwasserversorgung mengen- und druckmäßig sicherstellen. Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß den Satzungen des Zweckverbandes und sind gemäß Beitragssatzung beitragspflichtig. Der Zweckverband wird im Verfahren mitteilen, wann eine Umsetzung möglich ist.

- **Löschwasser**

Gemäß Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren des Landes Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs erfolgt nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Die Löschwasserbereitstellung gehört nicht zu den Aufgaben, die der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung von den Angehörigen Städten und Gemeinden übertragen bekommen hat. Diese Aufgabe ist gemäß dem Gesetz über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr bei den Städten und Gemeinden verblieben. Der Zweckverband stellt jedoch die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz für die Erstbrandbekämpfung sicher.

- **Abwasser**

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die örtliche Kanalisation der Gemeinde Zinnowitz mit Anschluss an die verbandseigene Kläranlage des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom in Zinnowitz.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen wird individuell auf den Grundstücken gesammelt und verwertet bzw. der Versickerung zugeführt. Eine Einleitung in das öffentliche Kanalleitungsnetz, ggfs. unter Zwischenschaltung von Retentionsanlagen, muss mit der Unteren Wasserbehörde bzw. dem Zweckverband Insel Usedom abgestimmt werden ist aber von vorneherein nicht vorgesehen.

Niederschlagswasser darf nach der Abwasseranschluss- und beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom nicht in öffentliche Einrichtungen eingeleitet werden. Der Zweckverband wird im Verfahren mitteilen, wann eine Umsetzung möglich ist.

- **Telekommunikation**

Die Gemeinde Zinnowitz ist durch die Deutsche Telekom an das Telekommunikationsnetz der Region angebunden.

Die Anlagen der Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH verlaufen in den Gehwegbereichen der angrenzenden öffentlichen Straßenräume. Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG (T-Com) ist nach Verlegung neuer Telekommunikationslinien möglich. Dadurch ist die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich für das gesamte Plangebiet sichergestellt. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung obliegt den damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises. Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für die Gemeinde Zinnowitz üblichen Bedingungen. Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll örtlich wieder eingebaut werden. Abbruch- und Aushubmaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt werden kann. Bauabfälle (hier insbesondere die vorhandenen Baustellenabfälle, der Bauchsutt und die Altablagerungen von Baumaterial) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennterfassung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Materialien vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind abzusondern und durch hierfür gesondert lizenzierte Unternehmen zu entsorgen.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

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

Zur Beurteilung der Situation von Natur, Landschaft und Umwelt wurde das Plangebiet daher einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB unterzogen. Im Zuge dessen wurden Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts untersucht und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht niedergelegt, der in diese Planbegründung im Anhang 1 eingeordnet ist.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu der Erkenntnis, dass es durch das Planvorhaben allenfalls zu geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kommen wird. Auch Wechselwirkungen unter den Schutzgütern führen nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Eingriffe werden im Bedarfsfall durch geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr.44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ ausgeglichen.

In Bezug auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften wird folgendes ausgeführt:

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

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG

- Europäische Vogelarten
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 BNatSchG aufgeführt sind, darunter streng geschützt gem. § 7 Abs.2 Nr.14 BNatSchG
- Arten des Anhanges A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs.7 BNatSchG ist es verboten,

1. Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In Bezug auf den Artenschutz, hier den Schutz von schützenswerter Fauna und Flora im Plangebiet wird deshalb der Standort untersucht.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sollen bisher unversiegelte Flächen versiegelt und Biotop im Außenbereich verändert werden. Nach § 12 Abs. 1 Nr. 6 NatSchAG M-V stellt das Bauvorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (MLU M-V 2018) zu bilanzieren und zu kompensieren. Da auch Eingriffe in gesetzlich geschützte Einzelbäume oder Baumgruppen nach § 18 NatSchAG M-V zu erwarten sind, müssen diese gemäß dem Baumschutzkompensationserlass (MLUV 2007) separat durch Realpflanzungen ausgeglichen werden.

Vor diesem Hintergrund werden die Aspekte des Bundesnaturschutzgesetzes zur Erhaltung der biologischen Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotop), des Naturhaushaltes (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Schönheit und Eigenart von Natur und Landschaft und der Erholungswert im Plankonzept abwägend berücksichtigt.

Die Vorgaben auf Basis der festgestellten artenschutzrechtlichen Tatbestände bezüglich Brutvögeln und Reptilien werden in den Plan eingestellt, um der Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vorbeugend entgegenzuwirken und das Eintreten von Verbotstatbeständen von vorneherein zu vermeiden.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

a) Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Funde möglich. Es sind daher folgende Hinweise über Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan zu übernehmen:

„Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern 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 und 2 des DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen 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.“

b) Baudenkmalpflege

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Baudenkmale vorhanden.

Nach § 1 Abs.3 DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Bei der Abwägung ist eine Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale anzustreben.

Die folgenden Hinweise sind im Zuge des Planverfahrens berücksichtigt:

1. Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass es zu keiner Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der Baudenkmale kommt.
2. Jegliche bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen am Baudenkmal bedürfen, sofern sie nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen, der denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 7 Abs.1 DSchG M-V. Der Antrag mit Maßnahmenbeschreibung (denkmalpflegerische Zielstellung) ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen.
3. Für die Durchführung eines Vorhabens gem. § 1 Abs.3 i. V. mit § 4 Abs.2 Nr.6 DSchG M-V ist die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange erforderlich.

2.8 Kampfmittel

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) weist regelmäßig auf Folgendes hin:

„Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.“

2.9 Boden

Im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens wird eine Baugrunduntersuchung angestrebt.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ der Gemeinde Zinnowitz ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans dem städtebaulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen.

Für die bauliche Nutzung des Geländes ist daher die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans zwingendes Erfordernis. Die Gemeinde Zinnowitz hat dementsprechend die Aufstellung des Bebauungsplans Nr: 44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ in der Sitzung der Gemeindevertretung am 21.11.2023 beschlossen.

Es handelt sich vorliegend nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, so dass insofern das beschleunigte Verfahren nicht zur Anwendung kommen kann.

Das Planverfahren wird entsprechend der Maßgaben nach den §§ 1 bis 4c BauGB im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt

3.2 Landes- und Regionalplanung

3.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Landesraumentwicklungskonzept Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt.

Für die Gemeinde Zinnowitz sind unter anderem die folgenden Ziele maßgebend: Zinnowitz befindet sich

- im Randbereich des Ordnungsraums des Oberzentrums Greifswald
- im Mittelbereich des Mittelzentrums Wolgast
- im Vorbehaltsgebiet Tourismus
- im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- im Vorranggebiet Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz
- im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser

Zinnowitz ist über die Bundesstraße B 111 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Diese Bundesstraße hat ihren Startpunkt seit 2002 rund 2 Kilometer westlich von Gützkow an der Autobahn A 20 und verläuft bis zur B 110 in der Nähe von Mellenthin, wo sie endet.

3.2.2 Regionales REP

Das regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 Landesplanungsgesetz M-V die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf regionaler Ebene.

In Bezug auf das Ostseebad Zinnowitz sind die folgenden Darstellungen und Regelungen getroffen:

- Die Gemeinde Zinnowitz gehört zu den Umlandgemeinden des mecklenburgischen Teils des Ordnungsraums Greifswald
- Die Gemeinde Zinnowitz ist ein Grundzentrum. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.
- Die Gemeinde Zinnowitz befindet sich in einem Gebiet, das als Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis klassifiziert wird.
- Die Gemeinde Zinnowitz liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Zu diesem Gebiet gehören die Gemeinden entlang der Außenküste der Insel Usedom von Karlshagen bis Heringsdorf. Hier sollen die Möglichkeiten für eine verstärkte touristische Entwicklung genutzt und zusätzliche Angebote geschaffen werden.
- Die Gemeinde Zinnowitz stellt einen Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus in der Planungsregion Vorpommern dar. In diesem Bereich soll das kulturelle und kulturhistorische Potenzial der Region gezielt zur Förderung des Kultur- und Städtetourismus sowie zur Gestaltung der Kulturlandschaft genutzt werden.
- Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen zu decken.
- Die Gemeinde Zinnowitz grenzt an das Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Hier sind den Funktionen Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beizumessen und bei raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.
- Die Lage der Gemeinde Zinnowitz im Naturpark, einem Großschutzgebiet, unterstreicht ihre bedeutende Rolle bei der Erhaltung der Kulturlandschaft.
- Die Gemeinde Zinnowitz liegt im Vorranggebiet Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz. In den Küstenschutzbereichen, die als Vorbehaltsgebiete definiert sind, müssen sämtliche Planungen und Maßnahmen die Anliegen und Erfordernisse des Küstenschutzes berücksichtigen.
- Die Gemeinde Zinnowitz liegt an der überregionalen Straßenverbindung der Bundesstraße B 111 zwischen Gützkow und Mellenthin.
- In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wird eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erforderlich.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Zinnowitz aus dem Jahr 2004 stellt das Plangebiet zum Teil als gemischte Baufläche (M) und als Fläche für die Landwirtschaft dar. Hierbei sind vom Plangebiet, das sich über eine Fläche von 2,1 ha erstreckt, ca. 7.000 m² der gemischten Baufläche zuzurechnen. Dementsprechend befinden sich etwa 14.000 m² in der Fläche für die Landwirtschaft. Nördlich des Plangebiets, jenseits der Bahntrasse, liegt eine Grünfläche mit Dauerkleingärten. Diese Fläche entwickelt sich aus einem Gebiet mit Wohnbauflächen heraus. Südlich erstrecken sich gemischte Bauflächen M, die sich von dort nach Westen entlang der Haupterschließungsstraße der Stadt, der B 111, ausdehnen. Die Landwirtschaftsfläche ist siedlungsstrukturell eingebunden. Westlich unmittelbar an der Peenestraße anliegend, befinden sich bauliche Ansätze innerhalb der L-Fläche. Hiermit ist die Weiterentwicklung des westlich angrenzenden Wohnbereichs an dem Görmitzer Weg und Gnitzer Weg vorgezeichnet. Südlich geht die Darstellung in das M-Gebiet über, nördlich findet die Fläche ihre Begrenzung in der Bahnlinie.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Insofern ist fraglich, ob die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann. Sofern dies nicht bestätigt werden kann, wäre der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Außerdem verläuft etwa mittig durch das Plangebiet die Grenze der Trinkwasserschutzzone II und III.

Ausschnitt FNP Zinnowitz



3.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es eine wesentliche Aufgabe, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB). Danach sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, wie zum Beispiel Wohngebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplangebietes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz sind als schädliche Umwelteinwirkungen ausschließlich mögliche Lärmemissionen relevant.

Hierzu ist beabsichtigt, dass im Zuge des Planaufstellungsverfahrens die schalltechnischen Auswirkungen der örtlichen Situation auf das geplante Wohngebiet zu untersuchen. Die zu untersuchenden Lärmquelle sind zum einen die Bundesstraße B 111, die unmittelbare südlich des Plangebietes entlangführt. Zum anderen werden die möglichen Lärmemissionen, die von der Trasse der Inselbahn auf das Plangebiet einwirken, zu untersuchen sein.

Die Ergebnisse der diesbezüglichen Untersuchungen stehen noch aus. Die Planung hat jedoch bereits vorab mögliche immissionsmindernde planerische Maßnahmen vorgesehen, die später durch die Untersuchungsergebnisse konkretisiert bzw. ergänzt werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Als Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Straßenlärm, verursacht durch die Trasse der B 111 „Ahlbecker Straße“ wird vorab bereits eine Fläche für die straßenbegleitende Anlage eines Lärmschutzwalles/einer Lärmschutzwand an der südlichen Plangebietsgrenze durch Festsetzung einer Grünfläche und der Signatur für „Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt.

Zudem soll in diesem Bereich ein Parkhaus entstehen, das den größten Teil des notwendigen Stellplatzbedarfes aus dem Plangebiet aufnehmen kann. Der Baukörper des Parkhauses wirkt durch seine Masse und Höhe selbst lärmschützend für die dahinterliegende Wohnbebauung.

Inwieweit auch am Nordrand des Plangebietes aktiver Lärmschutz gegenüber der Bahntrasse vorgesehen werden muss, kann sich erst im weiteren Verlauf des Planverfahrens herausstellen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Sofern mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht lückenlos gewährleistet werden kann, dass an jeder Stelle des Plangebietes die geforderten Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete eingehalten werden können, muss mithilfe von passiven Lärmschutzmaßnahmen nachgesteuert werden. Diese bedeutet, dass auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen Festsetzungen entwickelt werden müssen, durch die sichergestellt werden kann, dass die nach außen abschließenden Bauteile der Wohnungen entsprechende Schallschutzklassen erreichen. Auch hierzu gilt, dass nähere Ausführungen erst nach Vorlage der schallschutztechnischen Untersuchungsergebnisse möglich sind.

3.5 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II und III der Wasserfassung Zinnowitz (Kreistag Wolgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). Die Schutzzonen der Wasserfassung Zinnowitz wurden auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR vom 17.04.1963 festgelegt und sind durch §136 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV*) in ihrer Gültigkeit bestätigt worden. Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101, das per Erlass des Umweltministers als für Mecklenburg-Vorpommern verbindlich eingeführt wurde, sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf das Grundwasser auf und sind daher in der Regel nicht tragbar. Für die Wasserfassung Zinnowitz liegt beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom eine Neuberechnung der Trinkwasserschutzzonen vor.

Das Gebiet liegt damit ebenso innerhalb eines Vorranggebietes Trinkwasser. Nach dem Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) gilt dort folgendes: „In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

Nach dem Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) Vom 30. November 1992 § 136 Abs. (3) kann die zuständige Wasserbehörde kann auf Antrag von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der vorrangige Zweck des Bebauungsplans besteht darin, einen hochwertigen Wohnstandort zu etablieren, der der starken Nachfrage nach Wohnraum in Zinnowitz gerecht wird.

Das Gelände des geplanten Gebiets ist bislang gänzlich ungenutzt.

Insbesondere soll der Plan auf die örtliche Wohnraumnachfrage reagieren und Wohnraum vorrangig für das Personal im Hotel- und Gastronomiegewerbe, junge Familien, Senioren sowie andere Gruppen mit Bedarf an bezahlbarem Wohnraum schaffen. Die neue Wohnsiedlung soll den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen gerecht werden, die in Zinnowitz Wohnraum suchen.

Das neue Wohngebiet soll eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets im Westen sein. Der Zugang zum Gebiet soll ausschließlich über die "Peenestraße" erfolgen. Etwa in der Mitte der Straßenlänge zwischen der Kreuzung der Gemeindestraße mit der B 111 "Ahlbecker Straße" im Süden und der Bahnlinie im Norden ist die Zufahrt zum Baugebiet über das Flurstück 6/7 geplant.

Die geplante Wohnsiedlung soll alle Anforderungen an eine umweltfreundliche, sozial gerechte und nachhaltige Siedlungsentwicklung erfüllen. Dabei soll unter Einbeziehung der politischen Gremien, der Gemeindeverwaltung und der interessierten Bürger eine Wohnsiedlung entstehen, die sich städtebaulich und gestalterisch harmonisch in Zinnowitz einfügt.

Innerhalb des geplanten Gebiets wird die Zufahrt auf die interne Haupteinfahrstraße treffen, die den gesamten Verkehr des Gebiets aufnimmt und verteilt. Die parallel zur Peenestraße verlaufende Anliegerstraße, die im Norden und Süden in Wendeanlagen endet, soll verkehrsberuhigt gestaltet werden, um im Gebiet maximale Verkehrssicherheit sowie Wohnruhe und eine angenehme Aufenthaltsqualität im öffentlichen und halböffentlichen Raum zu gewährleisten.

Das Ziel der Planung ist es, eine breite Vielfalt an Wohnraum anzubieten, der verschiedene Bevölkerungsschichten anspricht, angefangen bei Doppelhausvarianten und Reihenhäusern bis hin zu Mehrfamilienhäusern in Form von Stadtvillen. Unterschiedliche Wohnungsgrößen, Ausstattungen und Ausrichtungen nach Himmelsrichtungen sollen eine breite Palette an Wohnmöglichkeiten schaffen, die auf diverse Bevölkerungsgruppen abzielen.

Das Wohngebiet soll insgesamt eine ruhige Atmosphäre haben, die von wenig innerem Fahrverkehr beeinträchtigt wird.

Die bauliche Entwicklung des geplanten Gebiets wird von einem integrierten Grünkonzept begleitet, das dem Vorhaben einen naturverbundenen und grünen Charakter verleiht und somit harmonisch in die umgebende Landschaft integriert. Dazu gehört auch eine begrünte Lärmschutzwand entlang der B 111 sowie ein Abstandsstreifen von 20 Metern Breite zwischen der Bebauung und der Bahntrasse. Ein zentral gelegener Kinderspielplatz ist ebenfalls vorgesehen.

4.2 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	20.901 qm

davon : Nettobauland, gesamt	15.982 qm
Verkehrsfläche besond. Zweckbest.	2.335 qm
Grünfläche A	1725 qm
Grünfläche B	472 qm
Grünfläche C	387 qm
<hr/>	
Grünflächen, gesamt	2.584 qm

5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)

5.1 Nutzung der Grundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4 des Ostseebads Zinnowitz „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ ist als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geplant.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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 zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,

Aus dem Zulässigkeitskatalog des § 4 Abs.2 BauNVO sind alle generell zulässigen Nutzungen im Plangebiet zugelassen.

Aus dem Zulässigkeitskatalog des § 4 Abs.3 BauNVO können nur die Anlagen der Nrn. 2 und 3 ausnahmsweise zugelassen werden. Die Anlagen der Nrn. 1, 4 und 5 sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden. Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sollen ausdrücklich nicht zugelassen werden, weil die Gemeinde ein überragendes Interesse daran hat, im Plangebiet ausschließlich Wohnraum für unterschiedliche und bedarfsgerechte Wohnbedürfnisse in der Gemeinde zu errichten. Sie muss insbesondere gegen das Problem der Umwandlung von Wohnraum zur dauerhaften Wohnnutzung in Ferienwohnungen vorgehen. Dieser Trend hat dazu geführt, dass trotz Neubautätigkeit in der Gemeinde dauerhafter Wohnraum nur in begrenztem Umfang entsteht, da überwiegend Ferienwohnungen errichtet werden. Um im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ von vorneherein eine touristische Nutzung auszuschließen und den eindeutigen Vorrang von dauerhaftem Wohnen einzuräumen, soll auch die Zulassung von Betrieben des Beherbergungswesens aller Art ausdrücklich nicht zugelassen werden.

Bei den Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen handelt es sich um Anlagen, die entweder einen sehr großen Flächenanspruch oder, wie im Falle der Tankstellen einen Stör Grad aufweisen, der –auch angesichts der beabsichtigten, vorrangig der Wohnnutzung dienenden Ausrichtung des Plangebietes – nicht angemessen erscheint. Zur Verhinderung der Auswirkungen, die die Ansiedlung

solcher Betriebe im Plangebiet hätten, werden sie von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen sowie Gartenbaubetrieben wird auf Grundlage von § 1 BauNVO (5) getroffen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung:

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gesamtgebiet einheitliche Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgelegt.

Die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf IV festgesetzt.

5.2 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Plangebiet die überbaubaren Grundstücksflächen nach der beabsichtigten Bebauungsstruktur fest und schafft damit eine Reihe von unterschiedlich zugeschnittenen, großzügigen Baufeldern, die unter Einbeziehung eines gewissen Platzierungsspielraums die angestrebte Bebauung ermöglichen soll. Die einzelnen Baufelder sind mit Baugrenzen begrenzt.

Die Größe der Baufelder lässt zudem die weitere Platzierung von privaten Grünflächen, Terrassen, PKW-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen sowie die Aufstellung von Müllbehältern zu.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zugelassen werden können, allgemein zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bauliche Anlagen und Einrichtungen untergeordneter Art, die dem Nutzungszweck, der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

5.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Das Plangebiet erhält ausgehend von der Zu- und Abfahrt der „Peenestraße“ eine innere Erschließung, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

Die Planstraße A nimmt die Zufahrt von der „Peenestraße“ auf und verteilt den innergebietlichen Verkehr auf einen inneren Erschließungsstrang (Planstraßen B). Sie weist eine Breite der Verkehrsfläche von 8,00 m auf und verläuft orthogonal zur „Peenestraße“ im Westen des Gebiets.

Die Planstraße B zweigt als Erschließungsstraße von der Planstraße A in östlicher Richtung ab. Auch sie erhält eine Breite der Verkehrsfläche von 8,00 m. Sie dient der Erschließung des gesamten Baugebiets. Gleichzeitig erschließt sie die Stellplatzanlagen die zwischen der zu planenden Bebauung liegen, die dem Nachweis der Stellplatzverpflichtung der gesamten zukünftigen Bewohnerschaft des Plangebietes dienen soll. An beiden Seiten endet sie in jeweils einem Wendehammer, der das Wenden von durch dreiachsigen Müllfahrzeug (Wendehammer Bild 57, S.73 RAST 06) ermöglichen soll.

Die Straße weist ihrer Bedeutung entsprechend einer Breite der Verkehrsfläche von 8,00 Metern auf.

Alle Straßen im Plangebiet sollen verkehrsberuhigt als niveaugleiche Mischverkehrsflächen ausgebildet werden, so dass alle Verkehrsteilnehmer sich gleichberechtigt im öffentlichen Raum bewegen und aufhalten können.

5.5 Grünflächen

Der Bebauungsplan reserviert drei Flächen als Grünanlagen. Eine 20 Meter breite Grünzone entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, gegenüber der Bahntrasse, dient als Puffer zwischen der Bahn und dem Wohngebiet.

Am südlichen Rand des geplanten Gebiets ist die Schaffung eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Dieser Standort bietet die Möglichkeit für kindgerechtes Spielen fernab vom unkontrollierten Fahrverkehr und innerhalb eines Bereichs, der aufgrund der umliegenden Bebauung eine gute soziale Überwachung gewährleistet.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets wird eine lineare Grünfläche festgelegt. Im Rahmen einer Lärmschutzuntersuchung kann überprüft werden, ob es nötig ist, eine zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahme anzustreben. Eine Option wäre die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand entlang dieser Fläche, um das geplante Gebiet von der B 111 abzuschirmen und so den Verkehrslärm zu reduzieren.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es eine wesentliche Aufgabe, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB). Danach sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, wie zum Beispiel Wohngebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 44 der Gemeinde Zinnowitz sind potenzielle Lärmemissionen die einzigen als schädlich betrachteten Umwelteinwirkungen. Eine schalltechnische Untersuchung kann zeigen, dass durch gängige passive Lärmschutzmaßnahmen sowie aktive Lärmschutzmaßnahmen eine verträgliche Koexistenz zwischen der Bahnlinie und der Bundesstraße im geplanten Wohngebiet gewährleistet werden kann.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch das geplante Wohngebiet können ca. 150 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Hieraus ergibt sich durchaus ein Zuwachs an öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen. Diese können im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend beziffert werden. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass Ausbaumaßnahmen am Bestand der sozialen Infrastruktur erforderlich werden können. In dieser Frage müssten weitere Festlegungen ggf. in einem begleitend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

6.3 Verkehr

Nach Durchführung der Planung ist mit einer Zunahme von Pkw-Verkehr zu rechnen. Diese Zunahme bewegt sich aber in einem Rahmen, der für den Ort als durchaus verträglich bezeichnet werden kann.

Möglicherweise sind im Zuge der Neubautätigkeit Anpassungsmaßnahmen an der Straße „Peenestraße“ vorzunehmen. Falls hier Regelungen erforderlich sein werden, werden diese im begleitend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag verbindlich zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Zinnowitz vereinbart.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die örtlichen Versorgungsträger stellen die erforderliche und zum größten Teil bereits vorhandene Infrastruktur bedarfsgerecht zur Verfügung bzw. sorgen durch Netzergänzungen für den Anschluss des Plangebietes an die örtlichen Versorgungsnetze und die notwendigen Entsorgungsleitungen.

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die Sukzessionsfläche auch weiterhin bestehen würde. Sie würde ohne Nutzung weiter fortschreiten. Die Nutzungsintensität des Plangebietes würde in etwa gleichbleiben. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse wurde eine umfassende faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt (siehe Anhang zur Planbegründung / Anhang zum Umweltbericht).

Eine mögliche Betroffenheit durch baubedingte Einwirkungen (wie z.B. Baufeldfreimachung, Lebensraumverlust und Störungswirkungen) wurde für die Reptilienarten Zauneidechse und Schlingnatter sowie für potenziell im Untersuchungsgebiet brütende Vogelarten festgestellt.

Darüber hinaus sind durch die Überbauung geeigneter Habitate und Brutplätze anlagebedingte Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht auszuschließen. Im Rahmen von Gehölzrodungen könnte es ebenfalls zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten potenziell vorkommender Fledermäuse kommen. Da es innerhalb des Geltungsbereiches Strukturen gibt, die dem Nachtkerzenschwärmer als Lebensraum dienen könnten, kann eine Verletzung oder Tötung von Individuen während der Bautätigkeiten ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Da Fraßpflanzen im Rahmen der Biotopkartierung nachgewiesen wurden, kann durch eine Vegetationssteuerung (Mahd) eine Tötung von Individuen und Entwicklungsformen verhindert werden.

Die darin ermittelten Konflikte mit dem Artenschutz, die durch die Planung entstehen können wurden darin identifiziert und auf der Grundlage eines „Worst-Case-Ansatzes“ vermeidungs-, Minimierungs- und kompensationsmaßnahmen entwickelt, die im Bebauungsplan festgesetzt oder im begleitenden städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart werden, so dass durch die Planung keine Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz und hier insbesondere gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verbleiben. An dieser Stelle wird auf die zu erwartenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) eingegangen.

Nr.	Maßnahmenkurzbeschreibung	Arten-gruppe
Maßnahmen zur Vermeidung		
V CEF 1	Ausbringung von künstlichen Nisthilfen	Fledermäuse
V CEF 2	Berücksichtigung von Bauzeiträumen außerhalb der Brutperiode und Ausgleichsmaßnahmen für Höhlen- und Nischenbrüter	Brutvögel
V CEF 3	Absammeln und Umsetzen der betroffenen Zauneidechse oder der Schlingnattern	Reptilien

V CEF 4	Vegetationssteuerung (Mahd) um eine Tötung von Individuen und Entwicklungsformen zu verhindern	Schmetterlinge
---------	--	----------------

Im Untersuchungsgebiet wird eine Habitateignung für Amphibien, Fische und Mollusken sowie für Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen. Nachweise für semiaquatische Säugetiere liegen außerhalb des näheren Untersuchungsgebiets. Zudem fehlen innerhalb der Flächen des B-Plans 44 geeignete artspezifische Habitatelemente, wodurch das Vorkommen weiterer Säugetiere aufgrund ihrer Verbreitung und Habitatpräferenzen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden kann.

Im Untersuchungsgebiet und im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 44 wurden gesetzlich geschützte Biotope nach §§ 18 bis 20 NatSchAG M-V festgestellt. Die Überbauung dieser Biotope stellt einen Eingriff dar, für den eine Ausnahmegenehmigung nach §§ 18 bis 20 NatSchAG M-V beantragt werden muss.

Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden Ausgleichsmaßnahmen durch eine Realpflanzung beziehungsweise durch eine Ersatzzahlung durchgeführt.

.6.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt alleine der Grundstückseigentümer des Plangebietes und Initiator der Planung. Die Kosten der Erschließung und der Hochbaumaßnahmen sind ebenfalls durch den Investor zu tragen. Alle diese Dinge sind in der Planung zu berücksichtigen und in den zu schließenden städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Die Höhe der Kosten und die zu tragenden Verpflichtungen im Einzelnen regelt ein noch abzuschließender städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Zinnowitz und dem Grundstückseigentümer und Planungsiniciator.

Dieser Vertrag ist nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB und vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Der Gemeinde Zinnowitz entstehen dementsprechend neben dem allgemeinen verwaltungstechnischen Aufwand bei Bauleitplanverfahren keine darüberhinausgehenden Kosten und zwar weder für die Schaffung des Baurechtes noch bei der anschließenden Realisierung der Maßnahmen.

7. VERFAHREN

Die Gemeinde Zinnowitz hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- **Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Zinnowitz hat in ihrer öffentlichen Sitzung am _____ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ gefasst. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am _____ im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung. Die Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.
- **Entwurfsbeschluss**
Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am _____ von der Gemeindevertretung der Gemeinde Zinnowitz als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.
- **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____ wurde vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am _____ bekannt gemacht.
- **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____ aufgefordert.
- **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung der Gemeinde Zinnowitz in öffentlicher Sitzung am _____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**
Der Bebauungsplan wurde am _____ . ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom _____ in Kraft getreten.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S.344, 2016 S.28) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)

Zinnowitz, den _____

Der Bürgermeister