

**Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
für das „Wohngebiet an der Hafenstraße“
nördlich des Natursegelhafens Stöhr- Laacke**

Entwurfassung von 12-2022

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentliche **umweltbezogene Stellungnahmen** liegen bereits vor:

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 gesamtgemeindlichen 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 Höhenniveau 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/Denkmalschutz:

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 Detaillierungsgrad 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 Trinkwasserschutzzonen 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.

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Vorpommern
- Die Amtsleiterin -**

17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de



Dr. Admieg

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über Amt Usedom-Nord / Bauamt
Möwenstraße 1
17454 Ostseebad Zinnowitz

Bearbeiter: Herr Szponik
Telefon: 03834 514939 22
E-Mail: d.szponik@afrlvp.mv-regierung.de
AZ: 100 / 506.2.75.151.2 / 105/17
Datum: 06.07.2017

Ihr Zeichen
610-17-032

Ihr Schreiben vom
06.06.2017

nachrichtlich:

- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- EM M-V, Abt. 4, Ref. 410

**Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz,
Landkreis Vorpommern-Greifswald (Posteingang: 15.06.2017)**
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Vorhaben (1,62 ha) soll ein allgemeines Wohngebiet für 15 Wohneinheiten entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Sondergebiete, die der Erholung dienen, dar.

Die Gemeinde Zinnowitz hat gemäß Ziel 3.2.4 (1) Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum wahrzunehmen und ist laut 4.1 (3) RREP VP grundsätzlich als Standort für Wohnbauflächenentwicklungen geeignet. Der Planbereich liegt am Stadtrand, direkt an der Bundesstraße 111 und ist aus raumordnerischer Sicht nur bedingt für eine Wohnbauflächenentwicklung geeignet. Die geplante siedlungsstrukturelle Entwicklung der städtebaulichen Randlage sowie die zusätzliche Kapazität der Wohneinheiten sind vor dem Hintergrund der innerörtlichen Potentiale (4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern) sowie der gesamtgemeindlichen Planungsziele darzulegen und zu begründen. Die Ebene des Flächennutzungsplans kann als geeignetes Instrument für eine Begründung hinzugezogen werden.

Gemäß der Karte des RREP VP liegt das Vorhaben in einem Tourismusschwerpunktraum und in den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sowie Trinkwasser. Bei der Bauleitplanung sind für den betroffenen Bereich die Belange 3.1.3 (4) RREP VP der Tourismusräume, 5.3 (2) RREP VP des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sowie 5.5.1 (2) RREP VP des Ressourcenschutzes Trinkwasser zu berücksichtigen.

Unter Beachtung bzw. Berücksichtigung der zuvor genannten Belange kann der Bebauungsplan Nr. 36 mit den Erfordernissen der Raumordnung in Vereinbarkeit gebracht werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

David Szponik

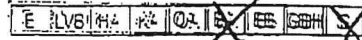
**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Vorpommern
- Der Amtsleiter -**



08. NOV. 2022

17489 Greifswald, Schuhhagen 3
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70
E-Mail: poststelle@afrivp.mv-regierung.de

Amt Usedom-Nord



Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über Amt Usedom-Nord / Bauamt
Möwenstraße 1
17454 Ostseebad Zinnowitz

Bearbeiter: Herr Szponik
Telefon: 03834 514939 22
E-Mail: david.szponik@afrivp.mv-regierung.de
AZ: 110 / 506.2.75.151.2 / 3_105/17
Datum: 01.11.2017

Ihr Zeichen
610-22-004

Ihr Schreiben vom
25.04.2022

nachrichtlich: -

- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- WM M-V, Abt. 7, Ref. 750

Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz, Landkreis Vorpommern-Greifswald (Posteingang: 28.04.2022; Entwurfsstand: 02/2022)
hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Vorhaben (1,62 ha) soll ein allgemeines Wohngebiet für 15 Wohneinheiten entwickelt werden. Eine Nutzung durch Ferienwohnungen soll ausgeschlossen werden. Der Planbereich wird östlich und westlich durch eine Kleingartenanlage sowie durch gewerbliche Nutzungen begrenzt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich überwiegend Sondergebiete, die der Erholung dienen, dar.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 06.07.2017 wurden der Gemeinde die von der Planung betroffenen raumordnerischen Belange mitgeteilt und festgestellt, dass eine Bereitstellung von Wohnbauflächen, gemäß 4.1 (3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern, zu den Aufgaben eines Grundzentrums gehört. Die Gemeinde erklärt in der Planbegründung, dass eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen wurde und dass die Wohnbauflächenplanung im Rahmen der Neuaufstellung berücksichtigt werde soll.

Unter der Voraussetzung, dass der Standort, die Wohnformen sowie die Kapazitäten bei der strategischen Siedlungsentwicklung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beachtet werden, stehe die Ziele der Raumordnung dem Bauungsplan Nr. 36 nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

David Szponik

Von: Dorothea.Winter@staluvp.mv-regierung.de
Gesendet: Dienstag, 14. Juli 2015 11:26
An: luebcke@uppeg-trassenheide.de; schipp@uppeg-trassenheide.de
Cc: Markus.Wuttig@staluvp.mv-regierung.de
Betreff: BBP Nr. 36 der Gemeinde Zinnowitz "Ferienhausgebiet am Hafen"
Anlagen: map_BB36ZinnowitzFerienhausgebietamHafen.pdf

BBP Nr. 36 der Gemeinde Zinnowitz „Ferienhausgebiet am Hafen“

Sehr geehrte Frau Däubner, sehr geehrte Frau Schipp,

Sie baten um Stellungnahme zum B-Plan Nr. 36 der Gemeinde Zinnowitz „Ferienhausgebiet am Hafen“. Als für den Küsten- und Hochwasserschutz entsprechend § 83 Abs. 1 LWaG zuständige Behörde nehme ich wie folgt Stellung:

Der Bereich Zinnowitz wird durch Hochwasser von der Ostsee, vom Achterwasser und der Krumminer Wieck beeinflusst.

Gemäß der Richtlinie 2-5 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

die Außenküste der Insel Usedom / Ostsee **2,90 m NHN**

Zinnowitz / Achterwasser / Krumminer Wieck **2,10 m NHN**

Gegenwärtig liegt das vorhandene Gelände bei Höhen zwischen 0 m NHN im Südwesten und steigt in Richtung Norden bis auf 1,4 m NHN.

Die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedom eine Beeinflussung des Vorhabenbereiches durch einströmendes Wasser von der Ostsee nicht gänzlich auszuschließen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar landseitig an den Landesküstenschutzdeich „Neuendorf“, welcher zusammen mit dem Landeschutzdeich „Krummin“ die Ortslage Zinnowitz gegenüber erhöhten Wasserständen vom Achterwasser/Krumminer Wieck sichert. Jedoch können beide Deiche infolge ihrer Kontur (vor allem Deichhöhe und Böschungsneigungen) unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung nicht das BHW von 2,10 m NHN kehren.

Somit ist infolge der v. g. Höhen und der ufernahen Lage für den B-Planbereich eine Überflutungsgefährdung und / oder eine Gefährdung durch entsprechende Seegangsbelastungen z. Zt. nicht auszuschließen. Mit einer Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen ist erst mittelfristig zu rechnen.

Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, notwendig. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Seitens des StALU Vorpommern wird deshalb zur Minimierung des bis zur Fertigstellung des komplexen Küstenschutzsystems verbleibenden Gefährdungspotenzials die Festsetzung folgender Schutzmaßnahmen gefordert:

- Nachweis der Standsicherheit aller baulichen (auch Neben-) Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (BHW Außenküste),
- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,20 m NHN (ca. HW100 Außenküste) mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung).
- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,90 m NHN zu beachten.

Durch die mit dem B-Plangebiet in Zusammenhang stehende Bauausführung (Zufahrt, Materialtransporte, etc.) ist eine Beeinträchtigung des Deiches auszuschließen. Ich weise daraufhin, dass sich die Benutzung der Deiche gemäß § 84 Abs. 5 LWaG nach § 74 LWaG richtet. Hiernach ist jede Benutzung der Deiche und ihrer beiderseitigen, mindestens drei Meter breiten Schutzstreifen, die ihre Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig. Zum Schutz der Deiche und ihrer Schutzstreifen sind insbesondere das Errichten oder Verändern von Bauwerken und Anlagen, das Aufstellen, Lagern oder Ablagern von Gegenständen aller Art sowie das Verlegen von Rohren, Kabeln und anderen Leitungen verboten. Die Wasserbehörde kann Ausnahmen hiervon im Einvernehmen mit dem Unterhaltungspflichtigen des Deiches genehmigen, wenn die Wehrfähigkeit und die ordnungsgemäße Unterhaltung des Deiches nicht beeinträchtigt werden und entweder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.

Außerdem ist gemäß § 89 Abs. 1 LWaG die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 Metern land- und seewärts von der Mittelwasserlinie bei der Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht nicht, wenn das Vorhaben nach anderen Rechtsvorschriften einer Zulassung oder Anzeige bedarf. Die hierfür zuständige Behörde hört die Wasserbehörde vor ihrer Entscheidung an (§ 118 Abs. 3 LWaG).

Ein Vorhaben ist grundsätzlich zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist (§ 89 Abs. 2 LWaG).

Zur Sicherung der Belange des Küstenschutzes (Flächeninanspruchnahme für zukünftige Deichertüchtigung) ist ein Abstand von mindestens 5 m zum Böschungsfuß des bestehenden Deiches von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten (inklusive etwaig geplanter Niederschlagswassereinleitungen).

Unter der Bedingung, dass die Deichverteidigung und –unterhaltung (zukünftiger Deichschutzstreifen) des ertüchtigten Deiches über die vorgesehene Erschließungsstraße gewährleistet wird, kann die geplante Zuwegung in einem Abstand von 5 m zum Böschungsfuß des bestehenden Deiches errichtet werden (Hinweis: Im Lageplan hat die geplante Erschließungsstraße lediglich einen Abstand von 5 m zur Flurstücksgrenze.)

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dorothea Winter

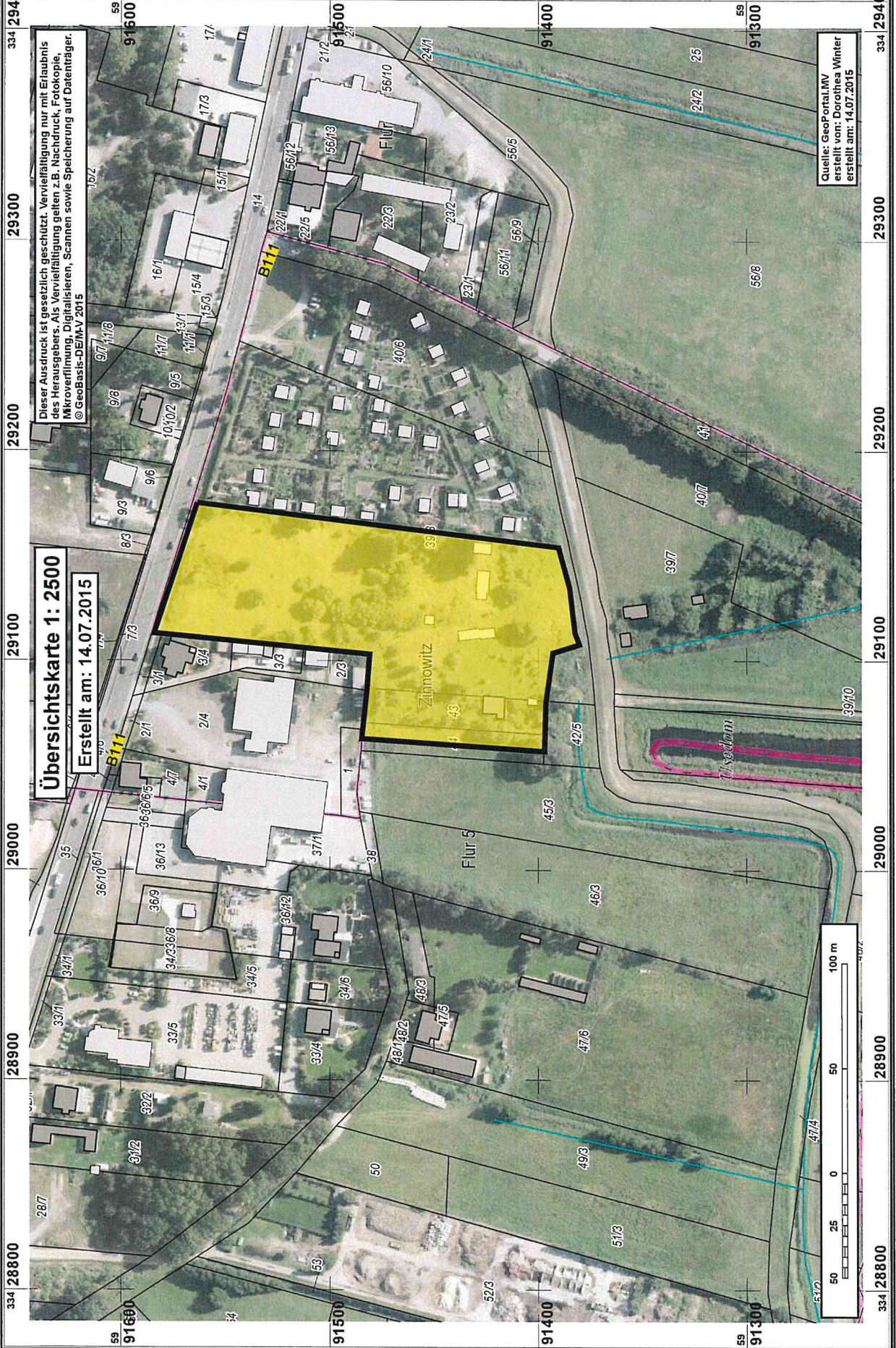
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Abt. Naturschutz, Wasser und Boden

Dezernat 42 "Wasserrechtlicher Vollzug"

Badenstraße 18

18439 Stralsund



Übersichtskarte 1: 2500

Erstellt am: 14.07.2015

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.
© GeoBasis-DE/MV 2015

Quelle: GeoPortal.MV
erstellt von: Dorothea Winter
erstellt am: 14.07.2015



334 28800 29000 29100 29200 29300 334 29400
59 91600 91500 91400 91300
287 312 322 33/5 33/6 33/7 34/1 34/2 34/3 34/4 34/5 34/6 34/7 34/8 34/9 34/10 34/11 34/12 34/13 34/14 34/15 34/16 34/17 34/18 34/19 34/20 34/21 34/22 34/23 34/24 34/25 34/26 34/27 34/28 34/29 34/30 34/31 34/32 34/33 34/34 34/35 34/36 34/37 34/38 34/39 34/40 34/41 34/42 34/43 34/44 34/45 34/46 34/47 34/48 34/49 34/50 34/51 34/52 34/53 34/54 34/55 34/56 34/57 34/58 34/59 34/60 34/61 34/62 34/63 34/64 34/65 34/66 34/67 34/68 34/69 34/70 34/71 34/72 34/73 34/74 34/75 34/76 34/77 34/78 34/79 34/80 34/81 34/82 34/83 34/84 34/85 34/86 34/87 34/88 34/89 34/90 34/91 34/92 34/93 34/94 34/95 34/96 34/97 34/98 34/99 34/100 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Vorpommern



StALU Vorpommern
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Amt Usedom-Nord
Möwenstraße 1
17454 Ostseebad Zinnowitz

Telefon: 03831 / 696-1202
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvm.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Fr.Malchow
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/ VG/76/22
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 30.05.2022

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen“ der Gemeinde
Ostseebad Zinnowitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Bauvorhaben.

Aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der Abteilung **Naturschutz, Wasser und Boden** nehme ich zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Naturschutz

Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen wird festgestellt, dass durch den Vorentwurf des B-Planes Nr. 36 der Gemeinde Zinnowitz keine naturschutzrechtlichen Belange, die durch das StALU Vorpommern zu vertreten sind, berührt werden.

Küstenschutz

Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG¹ i. V. m. §§ 2 und 4 LwUmwuLBehV MV² ist das StALU Vorpommern die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB³ sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

Der Bereich Zinnowitz wird durch Hochwasser von der Ostsee, vom Achterwasser und der Krumminer Wieck beeinflusst.

Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V⁴ beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

die Außenküste der Insel Usedom / Ostsee 2,90 m NHN
die Binnenküste / Achterwasser / Krumminer Wieck 2,10 m NHN

¹ LWaG - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2021 (GVOBl. M-V S. 866)

² LwUmwuLBehV MV - Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.06.2010 (GVOBl. M-V S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.12.2020 (GVOBl. M-V S. 1411)

³ BauGB - Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

⁴ Das Übersichtsheft des „Regelwerkes Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern“ und das entsprechende Themenheft 2-5/2021 werden derzeit aktualisiert. Seit 2021 gelten für den Landesküstenschutz in M-V neue BHW-Werte.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Postanschrift:
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0
Telefax: 03831 / 696-2129
E-Mail: poststelle@staluvm.mv-regierung.de
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

Den genannten BHW liegt ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde liegt. Laut neuester Expertenmeinung ist jedoch ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten.

Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bünd/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft – Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist (Binnenküste: derzeit 2,10 m NHN → zukünftig 2,60 m NHN).

Innerhalb des Bauleitplanverfahren sollte diese perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung berücksichtigt und die Schutzmaßnahmen entsprechend angepasst werden.

Gegenwärtig liegt das vorhandene Gelände bei Höhen um 0 m NHN im Südwesten und steigt in Richtung Norden bis auf 1,4 m NHN.

Die vorhandenen Landesschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedom eine Beeinflussung des Vorhabenbereiches durch einströmendes Wasser von der Ostsee nicht gänzlich auszuschließen. Hier ist kurz- bis mittelfristig mit der Umsetzung des Vorhabens „Sturmflutschutz Nordusedom“ mit entsprechender Abhilfe zu rechnen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar landseitig an den Landesküstenschutzdeich „Neuendorf“, welcher zusammen mit dem Landeschutzdeich „Krummin“ die Ortslage Zinnowitz gegenüber erhöhten Wasserständen vom Achterwasser und der Krumminer Wiek sichert. Jedoch können beide Deiche infolge ihrer zu geringen Kontur unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung nicht das BHW von 2,10 m NHN kehren.

Mit einer Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen auf das dann geltende BHW ist erst mittelfristig bis langfristig zu rechnen.

Somit ist infolge der v. g. Höhen und der ufernahen Lage für den B-Planbereich eine Überflutungsgefährdung und / oder eine Gefährdung durch entsprechende Seegangsbelastungen z. Zt. nicht auszuschließen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG⁵ gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollen Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen werden. Dies ist bisher noch nicht erfolgt.

In einer vorgezogenen Stellungnahme zum B-Plan vom 10.11.2015 hatte das StALU VP bereits o.g. Überflutungsgefährdung dargestellt und zur Minimierung des bis zur Fertigstellung des komplexen Küstenschutzsystems verbleibenden Gefährdungspotenzials, die Festsetzung folgender Schutzmaßnahmen gefordert:

- Nachweis der Standsicherheit aller baulichen (auch Neben-) Anlagen gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (BHW Außenküste),
- Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,20 m NHN (ca. HW₁₀₀ Außenküste und ca. BHW Binnenküste) mittels geeigneter baulicher Maßnahmen

⁵ WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

- (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung).
- Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW von 2,90 m NHN zu beachten.

Im vorgelegten Vorentwurf des B-Planes wurden die Flächen innerhalb der Baugrenzen entsprechend § 9 Abs. 5 als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegenüber Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet.

Nach § 9 Abs. 3 BauGB kann auch die Höhenlage festgesetzt werden.

Unter Punkt 12 der textlichen Festsetzungen wurden die o. g. Schutzmaßnahmen entsprechend § 9 Abs. 5 und § 9 Abs. 3 weitestgehend übernommen.

Allerdings sind Belange des Küstenschutzes mit den B-Plan-Vorentwurf derzeit nicht vereinbar. Die Trasse der geplanten Zufahrt ist teilweise, die Löschwasserentnahmestelle und die Bewegungsfläche für die Feuerwehr sind unmittelbar auf dem Deichschutzstreifen des Landesküstenschutzdeiches „Boddendeich Neuendorf“ vorgesehen und stehen damit dem Wasserrecht entgegen.

Gemäß § 84 Abs. 5 LWaG i.V.m. § 74 LWaG ist jede Benutzung der Deiche und ihrer beiderseitigen, mindestens drei Meter breiten Schutzstreifen, die ihre Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig. Zum Schutz der Deiche und ihrer Schutzstreifen sind u.a. insbesondere das Fahren mit Fahrzeugen aller Art und das Parken, das Errichten oder Verändern von Bauwerken und Anlagen, das Aufstellen, Lagern oder Ablagern von Gegenständen aller Art sowie das Verlegen von Rohren, Kabeln und anderen Leitungen verboten.

Bereits in der o. g. Stellungnahme hatte das StALU VP dargestellt, dass Beeinträchtigungen des Deiches, die die Wehrfähigkeit oder die Unterhaltung betreffen, nicht zulässig sind. Eine Inanspruchnahme des bestehenden Deichschutzstreifens war hiervon ausgeschlossen. Die Bedingungen für das Errichten einer Zufahrt von der Hafenstraße aus parallel zum Deich wurden in der Stellungnahme vom 10.11.2015 vorgegeben.

Gemäß § 89 Abs. 2 LWaG ist ein Vorhaben zu untersagen, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist.

In Bezug auf das geplante B-Plangebiet müssen nicht nur die Beeinträchtigungen der derzeit bestehenden Küstenschutzanlagen betrachtet werden, sondern auch jene, die sich künftig ergeben können. Gerade im Hinblick auf den nunmehr höher prognostizierten klimabedingten Meeresspiegelanstieg ist die Sicherung von Flächen, die für die perspektivisch notwendige Ertüchtigung von Küstenschutzanlagen erforderlich sind (Verbreiterung der Deichaufstandsfläche nach Ertüchtigung des Deiches), unabdingbar.

In der o. g. vorgezogenen Stellungnahme hatte das StALU VP eine Nutzung des zukünftigen Deichschutzstreifens als Erschließungsstraße zum B-Plangebiet eingeräumt, allerdings unter der Bedingung, dass der Bereich mit einem Mindestabstand von 5 m zum bestehenden Deichfuß (also mindestens einem Abstand von 2 m zum jetzigen binnenseitigen Deichschutzstreifen) von jeglichen baulichen Anlagen inklusive Anlagen zur Niederschlagswasserableitung / -beseitigung freizuhalten ist. Die vorliegende Planung erfüllt diese Bedingung nicht und ist demnach nicht mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrsanlage bei einer Mitnutzung des künftigen Deichschutzstreifens eine Tragfähigkeit für Unterhaltungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von ca. 14 t zu gewährleisten hat.

Zur Sicherung der Belange des Küstenschutzes sind die Flächen des bestehenden Deiches bis 8 m binnenseitig des Deiches als Flächen für den Hochwasserschutz nach § 9 Abs. 16 BauGB festzusetzen (zukünftige Deichtrasse inkl. Schutzstreifen). Die Planung ist entsprechend anzupassen.

Wie oben bereits angemerkt, ist auch zu prüfen, ob durch eine geplante Erschließungsstraße und deren notwendige Entwässerung im Deichnahbereich ggf. Beeinträchtigungen des Deiches zu erwarten sind. Derzeit versickert das anfallende Niederschlagswasser binnenseitig des Deiches. Nach der Straßenherstellung können Vernässungen zwischen Straße und Deichkörper auftreten, die zu Beeinträchtigungen der Deichsicherheit und Wehrfähigkeit führen. Deshalb wäre eine entsprechende Wasserableitung nur zur deichabgewandten Seite der Zufahrtsstraße zulässig. Alternativ wäre eine Sammlung innerhalb des Straßenkörpers mit anschließender Ableitung aus dem gesamten fraglichen Bereich zu prüfen.

Aus den Unterlagen sind hierzu keine Aussagen enthalten. Die geplante Höhenlage der Erschließungsstraße geht aus den Unterlagen ebenfalls nicht hervor, zumal für die Wohnbebauung die OKFF des Fertigfußbodens bei 2,10 m NHN festgesetzt ist und die Geländehöhen im Zufahrtsbereich nur zwischen 0 und 1,4 m NHN liegen. Durch eine ggf. notwendige Anhebung der Straßenoberkante ergäbe sich inklusive der Böschungen ein weiterer Platzbedarf.

In der Begründung des Plans unter Punkt 2.1.9 wurde dargestellt, dass die Flächen südlich des Deiches ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin liegen und bei Bedarf für etwaige Deichertüchtigung vorgehalten werden können.

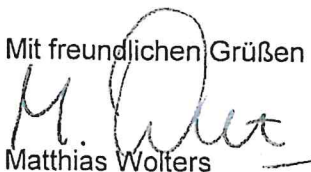
Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ist bei einer künftigen Ertüchtigung des Deiches der vorhandene Deich in den neuen Deichkörper zu integrieren. Insofern wäre der wasserseitige Bereich des Deiches nur eingeschränkt nutzbar. Auch liegen hier keine Erkenntnisse zum Baugrund vor, die eine Einschätzung möglich machen. Etwaige Mehrkosten können nicht seitens des Küstenschutzes getragen werden. Darüber hinaus ist die Verfügbarkeit der südlichen Flächen bzw. ein Vorkaufsrecht für das Land M-V auch nicht über die vorgelegte Begründung zum B-Plan sichergestellt.

In jedem Falle sind die geänderten Unterlagen dem StALU VP erneut zur Prüfung vorzulegen.

Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen


Matthias Wolters

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz

Straßenbauamt Neustrelitz



Straßenbauamt Neustrelitz · Hertelstraße 8 17235 Neustrelitz

Amt Usedom-Nord
für die Gemeinde Zinnowitz
- Bauamt
Möwenstraße 1

17454 Ostseebad Zinnowitz

Bearbeiter: Frau Teichert

Telefon: (03981) 460 - 311
Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de
Az: 1114-555-23

Neustrelitz, den 13. Mai 2022

Tgb.-Nr. 1024 / 2022

Nachrichtlich: SM Helmshagen

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Ihr Schreiben vom 25. April 2022, Ihr Zeichen 610-22-004

Sehr geehrte Frau Adrion,

di Unterlagen für den vorgelegten Entwurf des o.g. Bebauungsplanes habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Der Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich rechtsseitig entlang der B 111 im Abschnitt 200 von ca. km 1.000 – ca. km 1.065 innerhalb der Ortsdurchfahrt Zinnowitz.

Geplant ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die gemeindliche Hafenstraße, die bei km 1.195 im Abschnitt 200 rechtsseitig an die B 111 anbindet. Zufahrten zur Bundesstraße sind auszuschließen.

Bei dem neu ausgewiesenen Bebauungsgebiet Nr. 36 gehe ich davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 111 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt wird. Somit ist auszuschließen, dass gegenüber der Straßenbaubehörde immissionsschutzrechtliche Ansprüche bzw. Forderungen geltend gemacht werden.

Seitens der Straßenbauverwaltung wird dem vorgelegten Entwurf des B-Plans Nr. 36 in der Fassung 02-2022 zugestimmt.

Hausanschrift
Hertelstraße 8
17235 Neustrelitz

Telefon (03981) 460-0
Telefax (03981) 460 190

E-Mail
sba-nz@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU- Datenschutz-Grundverordnung sowie des neu gefassten Landesdatenschutzgesetzes M-V vom 25.05.2018 handelt.

Hinweis:

Ich weise darauf hin, dass seitens der Straßenbauverwaltung der Um-/ und Ausbau der **B 111 OD Zinnowitz, Westteil 1.BA** für den Bau ab August 2022 planerisch vorbereitet wird. Sofern der B-Plan zeitnah rechtskräftig wird und im vg. Zeitraum bereits Bautätigkeiten stattfinden, ist eine Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung erforderlich, so dass gegenseitige Behinderungen ausgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Karsten Sohrweide

Zur Beachtung:

Bitte versenden Sie Ihren Schriftverkehr ab sofort ausschließlich an die Postanschrift:
Straßenbauamt Neustrelitz, Hertelstraße 8, 17235 Neustrelitz
Ein Postfach steht nicht mehr zur Verfügung.

Hausanschrift
Hertelstraße 8
17235 Neustrelitz

Telefon (03981) 460-0
Telefax (03981) 460 190

E-Mail
sba-nz@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU- Datenschutz-Grundverordnung sowie des neu gefassten Landesdatenschutzgesetzes M-V vom 25.05.2018 handelt.

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Die Landrätin



Eing. 12.7.17

Fr. Adrioc

Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Amt für Raumordnung und Landesplanung
Vorpommern
Am Gorzberg Haus 8
17489 Greifswald

Standort: Anklam, Leipziger Allee 26
Amt: Amt für Bau und Naturschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten:
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 02756-17-46

Datum: 05.07.2017

Antragsteller: Amt Usedom-Nord Gemeinde Zinnowitz
Möwenstraße 1, 17454 Ostseebad Zinnowitz

Grundstück: Zinnowitz, ~

Gemarkung:	Zinnowitz	Zinnowitz	Zinnowitz	Zinnowitz
Flur:	5	5	5	5
Flurstück:	39/8	40/6	41	43

Vorhaben: B-Plan Nr. 36 für das "Wohngebiet am Hafen" des Ostseebades
Zinnowitz
hier: Planungsanzeige

Gesamtstellungnahme im Zusammenhang mit einer Planungsanzeige nach § 17 LPlIG M-V hier: Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben des Amtes Usedom-Nord vom 06.06.2017 (Eingangsdatum 08.06.2017)
- Aufstellungsbeschluss vom 25.04.2017
- Bekanntmachungsnachweis

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungnahmen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Bearbeiter:

1. Gesundheitsamt

1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Bearbeiter: Frau Wegener; Tel.: 03834 8760 2433

Die vorliegende Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst - ÖGDG M-V) vom 19. Juli 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 212-4 abgegeben.

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken bzw. Einwände zum Bebauungsplan Nr. 36 für das „Wohngebiet am Hafen“ des Ostseebades Zinnowitz.

Kreissitz Greifswald
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald
Postfach 11 32
17464 Greifswald

Standort Anklam
Demminer Straße 71-74
17389 Anklam
Postfach 11 51/11 52
17381 Anklam

Standort Pasewalk
An der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk
Postfach 12 42
17302 Pasewalk

Bankverbindungen
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ00000202986

2. Amt für Bau und Naturschutz

2.1. SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

2.1.1. SB Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142

Die im Rahmen der Planungsanzeige vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft, **soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt bereits möglich ist.**

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Hinweise für das weitere Planverfahren :

1. Die Gemeinde Zinnowitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Ergänzung sowie der 1., 2., 5., 8., 9., 10., 12., 13., 14. Änderung (FNP). Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 36 wurde im FNP als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet bzw. Ferienhausgebiet dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 36 soll als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden. Der B-Plan Nr. 36 wird nicht aus dem FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung. Die innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 36 befindenden Flächen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zinnowitz in ein Wohngebiet umgewidmet.
2. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 36 grenzt im Norden an die viel befahrene Bundesstraße B 111. Der Schutzbedürftigkeit des entstehenden Wohngebietes WA Rechnung tragend, ist im weiteren Aufstellungsverfahren zwingend mit den bestehenden sowie mit den zu erwartenden Lärm- und Geruchbelästigungen auseinander zu setzen und bei Erfordernis die Ergebnisse in die Planung auf zu nehmen.
3. Die Bezeichnung des B-Planes Nr. 36 lautet: Wohngebiet am Hafen. Der Namensgeber „Natursegelhafen Stöhr-Laacke“ liegt in einiger Entfernung südöstlich davon. Der erforderlichen Anstoßwirkung dienend, sind Überlegungen anzustellen, eine Bezeichnung für den B-Plan Nr. 36 zu wählen, welche einen genaueren örtlichen Bezug zum Inhalt hat.
4. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen und den immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.

2.1.2. SB Bodendenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens Funde möglich, daher sind folgende Festsetzungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung 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, in der Umgebung von Denkmalen 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 Werktage nach Zugang der Anzeige."

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für die Durchführung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.

2.1.3. SB Baudenkmalpflege

Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

2.2. SG Naturschutz

Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird nachgereicht.

3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

3.1. SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

3.1.1. SB Abfallwirtschaft

Bearbeiter: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236

Seitens der unteren Abfallbehörde und unteren Bodenschutzbehörde bestehen zum o.g. Vorhaben keine Einwände.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte), bekannt.

3.1.2. SB Immissionsschutz

Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238

Eine Beurteilung des Vorhabens ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund fehlender Unterlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

Gem. des vorliegenden Beschlusses über die Aufstellung des o.g. B-Planes ist für das weitere Verfahren die Erstellung einer schalltechnischen Begutachtung (insbesondere hinsichtlich des Verkehrslärms) geplant.

Diese ist der unteren Immissionsschutzbehörde zur abschließenden Beurteilung vorzulegen,

3.2. SG Wasserwirtschaft

Bearbeiter: Herr Wegener; Tel.: 03834 8760 3260

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben mit folgenden Hinweisen zu.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III und IV der Wasserfassung Zinnowitz (Kreistag Wolgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). Die Schutzzone 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. Angaben zu den rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone können dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie im Internet unter <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas> entnommen werden.

4. Kataster und Vermessungsamt

4.1. SG Geodatenzentrum

Bearbeiter: Herr Hell; Tel.: 03834 8760 3410

Die Belange des Kataster- und Vermessungsamtes sind von der o.g. Planung nicht betroffen.

5. Straßenverkehrsamt

5.1. SG Verkehrsstelle

Bearbeiter: Herr Wieczorek; Tel.: 03834 8760 3633

Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- Bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend zu berücksichtigen.
Dies betrifft z.B. Verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo-30- Zonen, aber auch Kreuzungen und Einmündungen.
- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

Die Straßen müssen so angelegt werden, dass

- o die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist und
- o eine (eventuell geplante) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.
- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.
- Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Brehmer
Sachgebietsleiter

Verteiler

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
- Amt Usedom-Nord Gemeinde Zinnowitz



Landkreis Vorpommern-Greifswald

Die Landrätin



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Standort: Anklam, Leipziger Allee 26
Amt: Amt für Bau und Naturschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Amt Usedom-Nord
Gemeinde Zinnowitz
Möwenstraße 1
17454 Ostseebad Zinnowitz



Auskunft erteilt: Herr Brehmer
Zimmer: 230
Telefon: 03834 8760-3140
Telefax: 03834 876093140
E-Mail: Hartmut.Brehmer@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 02756-17-46

Datum: 28.07.2017

Grundstück: Zinnowitz, ~

Gemarkung:	Zinnowitz	Zinnowitz	Zinnowitz	Zinnowitz
Flur:	5	5	5	5
Flurstück	39/8	40/6	41	43

Vorhaben: B-Plan Nr. 36 für das "Wohngebiet am Hafen" des Ostseebades Zinnowitz
hier: Planungsanzeige

Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 05.07.2017 die Stellungnahme des Amtes für Bau und Naturschutz, SG Naturschutz, Bearbeiter Frau Schreiber, Tel. 03834 8760 3214.

Ich möchte Sie bitten, die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

Zur vorliegenden Planung kann aus Sicht der Naturschutzbehörde zurzeit keine umfassende Stellungnahme abgegeben werden. Nachfolgend aufgeführte Hinweise sind für die Planung zu berücksichtigen.

Umweltbericht

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan „Wohngebiet am Hafen“ ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches vom 23.09.04, in der jetzt gültigen Fassung durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage des v. g. Gesetzes anzuwenden.

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und

Kreissitz Greifswald
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald
Postfach 11 32
17464 Greifswald

Standort Anklam
Demminer Straße 71-74
17389 Anklam
Postfach 11 51/11 52
17381 Anklam

Standort Pasewalk
An der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk
Postfach 12 42
17302 Pasewalk

Bankverbindungen

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ00000202986

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 die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg – Vorpommern der Schriftenreihe des LUNG, Heft 3/1999 erfolgen.

Sollten die vorgesehenen Nutzungen zu einer Flächenversiegelung über das bisher vorhandene Maß hinaus führen, sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Flächenverfügbarkeit für Ausgleichsmaßnahmen ist nachzuweisen.

Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen.

Befindet sich die Kompensationsmaßnahme nicht auf dem Eingriffsgrundstück, ist der Nachweis der Flächenverfügbarkeit zu erbringen und die Maßnahmen sind durch Sicherung der Grunddienstbarkeit und einer Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden.

Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes

Es ist eine Vermessung des vorhandenen Gehölzbestandes vorzunehmen.

In Umsetzung der planerischen Ziele sind alle Bäume, die sich im Bereich der Baugrenzen befinden und nicht als erhaltenswürdig eingestuft werden mit einem Stammumfang ab 50 cm, in die Bilanzierung des Eingriffs Natur und Landschaft einzubeziehen (siehe Baumschutzkompensationserlass M-V).

Es wird empfohlen, die besonders wertvollen Bäume unter Erhalt zu setzen und entsprechend der Planzeichenverordnung auszuweisen.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Die Zuständigkeit für Entscheidungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG befindet sich seit dem 1.7.2012 entsprechend § 6 des NatSchAG M-V in der jetzt gültigen Fassung bei den unteren Naturschutzbehörden.

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 Anhanges IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier und Pflanzarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind;

Streng geschützt sind laut § 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 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- oder 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.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie nicht entgegenstehen.

Nähere Hinweise hierzu entnehmen Sie bitte den hierzu im Internet publizierten Arbeitshilfen des LUNG unter

Nähere Hinweise hierzu entnehmen Sie bitte den hierzu im Internet publizierten Arbeitshilfen des LUNG unter

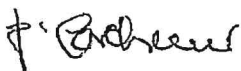
<http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/gesetz/artenschutz.htm>.

Insbesondere wird auf das Merkblatt für Artenschutz in der Bauleitplanung unter

http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

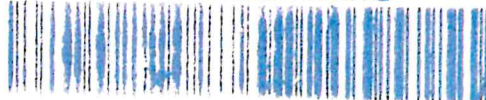
Im Auftrag



Hartmut Brehmer
Sachgebietsleiter



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PB 1132



Amt Usedom-Nord
Gemeinde Zinnowitz
Möwenstraße 1
17454 Ostseebad Zinnowitz



Standort: Leipziger Allee 26
17389 Anklam
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 01642-22-46

Datum: 30.05.2022

Grundstück: Zinnowitz, ~

Lagedaten: Gemarkung Zinnowitz, Flur 5, Flurstücke 39/14, 40/11, 43

Vorhaben: B-Plan Nr. 36 für das "Wohngebiet am Hafen" des Ostseebades Zinnowitz
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAZ. 2756-2017

Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hier: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 für das "Wohngebiet am Hafen" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben des Amtes Usedom-Nord für die Gemeinde Zinnowitz vom 25.04.2022 (Eingangsdatum 02.05.2022)
- Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 von 02-2022
- Vorentwurf der Begründung von 02-2022
- Checkliste mit den Vorschlägen zum Umfang und Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung
- Schalltechnisches Gutachten von August 2018
- Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel auf Basis der 4109:2018 und Beurteilung der Auswirkungen des vorhabenbezogenen B- Planes Nr. 7 „Lager- und Kompostierflächen GALA-Bau“ auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 36 vom 08.02.2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 24.02.2022
- Angaben zu bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen zu Vorentwurfsfassung von 02-2022

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

1. Rechtsamt

1.1 SG Breitband

1.1.1 SB Breitband

Bearbeiter: Herr Hoffmann; Tel.: 03834 8760 1243

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Hausanschrift
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald

Postanschrift
Postfach 11 32
17464 Greifswald

Telefon 03834 8760-0
Telefax 03834 8760-9000

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Bankverbindungen

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 31 10 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ00000202986

Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, in einem geförderten Ausbauggebiet liegt. Bei der Erschließung ist von dem zu Erschließenden (Gemeinde oder Bauträger) darauf zu achten, dass Leerrohr für die Telekommunikationsinfrastruktur mit verlegt wird.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG26_06 Cluster2_001. Das Projektgebiet VG26_06 befindet sich gerade in der Planungs-/Umsetzungsphase.

Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen:

Anschrift: e.discom Telekommunikation GmbH
Erich-Schlesinger-Straße 37
18059 Rostock

Ansprechpartner: Florian Dufner

Email: florian.dufner@ediscom.net

Telefon: 0331 9080-2557

2. Gesundheitsamt

2.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst

Bearbeiterin: Frau Wegener; Tel.: 03834 8760 2433

Die vorliegende Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst - ÖGDG M-V) vom 19. Juli 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 212-4 abgegeben.

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken bzw. Einwände zum Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen“ Ostseebad Zinnowitz.

Die Belange des Gesundheitsamtes bezüglich Trinkwasserschutz und Schallschutz wurden in der Begründung aufgenommen.

3. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

3.1 SG Bauleitplanung/Denkmalschutz

3.1.1 SB Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Zinnowitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 36 wurde im FNP überwiegend als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet bzw. Ferienhausgebiet dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 36 soll als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden. Der B-Plan Nr. 36 wird nicht aus dem FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung. Die innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 36 befindenden Flächen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zinnowitz in ein Wohnbaufläche umgewidmet.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB. Wird der von dem Landrat des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu genehmigende Flächennutzungsplan zwischen Beschluss und Veröffentlichung des Bebauungsplanes wirksam, beurteilt sich die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes in dem Fall zusätzlich nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB; der Bebauungsplan bedarf dann keiner Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB mehr. Andernfalls unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht

2. Die nördliche Teilfläche des Flurstücks 43, Flur 5 der Gemarkung Zinnowitz befindet sich innerhalb der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz südlich der Bahnstrecke Wolgast – Ahlbeck der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz. In der Begründung ist eine dahingehende Auseinandersetzung zu führen.
3. Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke F mind. wird gemäß der textlichen Festsetzung I.3, mit 600 m² festgesetzt. In der Planzeichenerklärung werden die geplanten Aufteilungen der innerhalb des Geltungsbereiches befindenden Flurstücke als Grundstücke bezeichnet. Der Rechtseindeutigkeit dienend, sollte für den Legal definierten Begriff „Grundstück“, da es sich bei den geplanten Teilstücken nicht um Grundstücke in dem Sinne handelt, ein hiervon gut zu unterscheidende Begriff (bspw. Parzelle) zu wählen.
4. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.
5. Zum vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß Checkliste, bestehen keine Einwände.

3.1.2 SB Denkmalschutz

Bearbeiterin: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145

Baudenkmalpflege – Bodendenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege berührt.

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird das geplante Vorhaben als genehmigungsfähig eingeschätzt.

Hinweis:

1. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) auch die Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Schwerin (19055 Schwerin, Domhof 4-5), als zuständige Denkmalfachbehörde, erforderlich ist.

3.2 **SG Naturschutz**

Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird (sobald hier vorliegend) nachgereicht.

4. **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

4.1 **SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

4.1.1 SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236

Die **untere Abfallbehörde** stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Die **untere Bodenschutzbehörde** stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, 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, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten. Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.

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

4.1.2 SB Immissionsschutz

Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238

Die **untere Immissionsschutzbehörde** stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Hinweise:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.

4.2 SG Wasserwirtschaft

Bearbeiter: Herr Wiening; Tel.: 03834 8760 3256

Die **untere Wasserbehörde** stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Zuständige Behörde für die Beurteilung des Vorhabens aus der Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist das **Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**. Die Wasserbehörde des StALU Vorpommern ist gesondert zu beteiligen. (H)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III und IV 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.

Angaben zu den rechtskräftigen Trinkwasserschutzzonen können dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie im Internet unter <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas> entnommen werden.

Im Planbereich des Vorhabens befindet sich das Gewässer II. Ordnung, Graben 43. Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist der zuständige Wasser- und Bodenverband verantwortlich, deren Stellungnahme anzufordern und der unteren Wasserbehörde zu übergeben ist. (H)

Der Uferbereich von Gewässern (Vorfluter) ist von den geplanten Vorhaben auszuschließen. (A) Gemäß § 38 Abs. 3 WHG (im Außenbereich) gilt als Uferbereich die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 5 Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante. (H) Die Bepflanzung des Gewässerschutzstreifens hat so zu erfolgen, dass keine Beeinträchtigungen bei der Gewässerunterhaltung entstehen. (A)

Die Pflanzungen im Gewässerbereich sind mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband abzustimmen. (A)

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

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

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

Bei Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§2,3,8,9,10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich. (H)

Diese ist vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald auf Formular zu beantragen. Dazu ist das Bauausführungsprojekt (Ausführungsplanung) mit den detaillierten Angaben zur Einleitstelle auf Antragsformular mit Unterschrift des Bauherrn einzureichen. Die Koordinaten der Einleitstelle sind im System ETRS 89 / UTM Zone 33 N EPSG

5650 anzugeben. Jede Einleitstelle ist mit einer Sedimentationsanlage mit Leichtstoffrückhaltung zu versehen. Die Merkblätter DWA-A 102 bzw. DWA M 153 sind zu beachten. Die Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes ist den Antragsunterlagen beizufügen. (A)

Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemenge, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen (**Ansprechpartnerin: Frau Schlosser, ☎ 038 34 / 8760 3264**). (A)

5. Straßenverkehrsamt

5.1 SG Verkehrsstelle

Die fachliche Stellungnahme des SG Verkehrsstelle wird (sobald hier vorliegend) nachgereicht.

6. Ordnungsamt

6.1 SG Brand- und Katastrophenschutz

6.1.1 SB Abwehrender Brandschutz

Bearbeiter: Herr Gerhardt; Tel.: 03834 8760 2814

Feuerwehr

Die zuständige öffentliche Feuerwehr, die FF Zinnowitz, kommt als Stützpunktfeuerwehr¹ zum Einsatz. Sie ist aktuell einsatzbereit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung zur Verfügung stehenden Frist, Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Über den sofortigen Einsatz weiterer Nachbarwehren oder die Nachforderung von Kräften und Mitteln vor Ort, entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort bzw. vorgefundener Lage.

Zugänglichkeit und Zufahrten

Die Anfahrt für die Feuerwehr ist über den öffentlichen Verkehrsraum jederzeit sicher zu stellen. Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen und eine Wendemöglichkeit sind entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr“ M-V zu planen und herzustellen.

Löschwasserversorgung

Für diesen Planungsbereich ist, auf Grund der erhöhten Brandlast durch die vorgesehenen Dachbaustoffe (Schilfrohr) ein Mindestlöschwasservolumenstrom von 96m³/h (1.600l/min) notwendig. Die Löschwasserversorgung kann über den Grundschutz der Gemeinde (öffentliches Hydranten- System, Bohrbrunnen, Zisternen o. ä.) gesichert werden. Sind im 300m- Umkreis um ein potentielles Brandobjekt keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese entsprechend geschaffen werden. Für diesen B-Plan empfiehlt sich, soweit noch nicht vorhanden, die Schaffung einer frostsicheren Entnahmestelle im Hafengebiet als unerschöpflicher Löschwasservorrat. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde.

6.1.2 SB Katastrophenschutz

Bearbeiter: Herr Freisleben; Tel.: 03834 8760 2813

- Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung

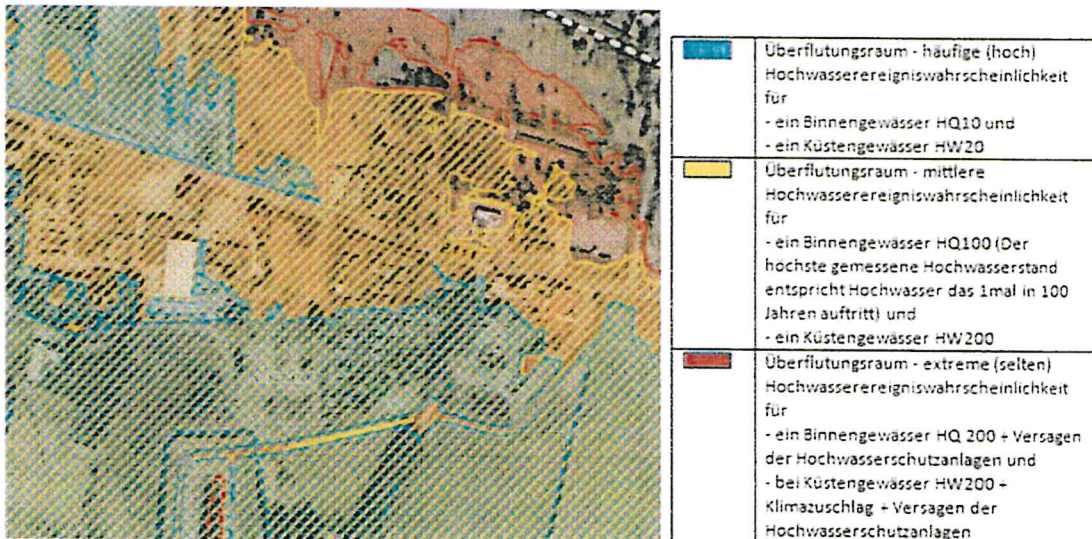
Aus den mir vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes geht hervor, dass für das Planungsgebiet des Vorhabens **keine** Informationen zu einer Kampfmittelbelastung erfasst sind.

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Negativerstauskunft wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

- Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser

Für das Vorhabengebiet liegen uns Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor.

In den nachfolgenden Darstellungen sind die potentiellen Überflutungsräume nach den Hochwasserwahrscheinlichkeiten gemäß den Ergebnissen der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) und die möglichen Überflutungsflächen bei Auslösung von Hochwasseralarmstufen auf der Basis der Hochwasserschutzanalyse des Landkreises Vorpommern Greifswald aufgezeigt.





-  AS 1 - AS 2
-  AS 2 - AS 3
-  AS 3 - AS 4
-  AS 4 - BHW
-  unterhalb AS 1

Hochwasseralarmstufen (ohne Wirkung der HW-Schutzanlagen; AS - Alarmstufe)

- Andere Risiken oder Gefahren sind uns zurzeit nicht bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Viktor Streich
Sachbearbeiter

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Standort: Leipziger Allee 26
17389 Anklam
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Amt Usedom-Nord
Gemeinde Zinnowitz
Möwenstraße 1
17454 Ostseebad Zinnowitz

Auskunft erteilt: Herr Streich
Zimmer: 245
Telefon: 03834 8760-3142
Telefax: 03834 876093142
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 01642-22-46

Datum: 20.06.2022

Grundstück: Zinnowitz, ~

Lagedaten: Gemarkung Zinnowitz, Flur 5, Flurstücke 39/14, 40/11, 43

Vorhaben: B-Plan Nr. 36 für das "Wohngebiet am Hafen" des Ostseebades Zinnowitz
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAZ. 2756-2017

Amt Usedom-Nord



E LVB|HA|KÄ|OA|BA|EB

Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 31.05.2022 die Stellungnahmen des SG Naturschutz, Bearbeiterin ist Frau Weißig, Tel. 03834 8760 3266 und des SG Verkehrsstelle, Bearbeiter ist Herr Wiczorek, Tel. 03834 8760 3633.

Ich möchte Sie bitten, diese bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

SG Naturschutz

Umweltbericht

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde eingereichten Planung über den Bebauungsplan „Wohngebiet am Hafen ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), durchzuführen und den Behörden vorzulegen. Mit der Änderung des BauGB und des UVPG des Bundes ist ein zusätzliches Schutzgut zu bewerten. Es handelt sich um das Schutzgut Fläche, welches losgelöst vom Schutzgut Boden zu betrachten ist. Dies ist hier erfolgt.

Zur Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 des v. g. Gesetzes anzuwenden.

Die Scopingunterlage wird bestätigt.

Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Hausanschrift
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald

Postanschrift
Postfach 11 32
17454 Greifswald

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Bankverbindungen

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ00000202986

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 die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg – Vorpommern in der Neufassung von 2018 erfolgen.

Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen. Befindet sich die Kompensationsmaßnahme nicht auf dem Eingriffsgrundstück, ist der Nachweis der Flächenverfügbarkeit zu erbringen und die Maßnahmen sind durch Sicherung der Grunddienstbarkeit und einer Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden.

Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes

Es war eine Vermessung des vorhandenen Gehölzbestandes vorzunehmen.

In Umsetzung der planerischen Ziele sind alle Bäume, die sich im Bereich der Baugrenzen befinden und nicht als erhaltenswürdig eingestuft werden mit einem Stammumfang ab 50 cm, in die Bilanzierung des Eingriffs Natur und Landschaft einzubeziehen (siehe Baumschutzkompensationserlass M-V).

Gemäß § 18 Abs. 1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S.66) in der jetzt gültigen Fassung sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 Zentimetern (gemessen in 1,30 Meter Höhe vom Erdboden) gesetzlich geschützt. Nach Ziffer 3.1.6 des Baumschutzkompensationserlasses besteht nur die Verpflichtung zur Pflanzung von 1:1, für den darüberhinausgehenden Kompensationsumfang besteht ein Wahlrecht, ob gepflanzt oder ob eine Ausgleichszahlung erfolgen soll. Die Hansestadt muss im Antrag auf Ausnahmegenehmigung bereits entscheiden, ob und im welchem Umfang sie von diesem Wahlrecht Gebrauch machen will. Da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der Bauleitplanung vollständig und abschließend abgearbeitet werden müssen, sind auch verbindlich verfügbare Pflanzstandorte nachzuweisen bzw. zuzuordnen. Es sind deshalb geeignete Pflanzstandorte innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes nachzuweisen und zu sichern. Dies ist in der vorliegenden Unterlage gefolgt worden

Der Antrag zu Fällung der Bäume ist für die Bäume nach § 18 NatSchAG MV, gesondert von denen nach § 19 NatSchAG MV, vor Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Belange des Alleenschutzes nach § 19 NatSchAG MV

An der Zufahrtsstraße befindet sich nach § 19 des NatSchAG M-V eine Allee.

Die Unterlage ist zurzeit nicht geeignet, die Entscheidung zur Eröffnung eines Verfahrens zur Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände zu treffen.

Ich verweise hier auf den § 19 Abs.1 und 2 NatSchAG M-V der Folgendes ausführt: „

(1) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und

Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

- (2) Die Naturschutzbehörde kann Befreiungen unter den Voraussetzungen des § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes erteilen. Bei Befreiungen aus Gründen der Verkehrssicherheit liegen Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses in der Regel erst dann vor, wenn die Maßnahme aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend erforderlich ist und die Verkehrssicherheit nicht auf andere Weise verbessert werden kann."

In der Planung werden Ausführungen zu den Alleebäumen getroffen. Im Zuge des Planverfahrens ist für die zur Fällung vorgesehenen Alleebäume ein Antrag auf Befreiung nach § 19 Abs. 2 des Gesetzes des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M – V) vom 23.02.2010 (GVObI. M-V 2010 S.66) in der jetzt gültigen Fassung zu stellen.

Der Antrag ist mit einer der Rechtsnorm entsprechenden Begründung in der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Der Entscheidung des Verfahrens kann nicht vorgegriffen werden.

Der Antrag ist von der Gemeinde zu stellen. Die Unterlagen können digital per email bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht werden.

Belange des Landschaftsschutzgebietes

Das Vorhaben befindet sich zum Teil im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet "Insel Usedom mit Festlandgürtel" (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996).

Im Rahmen des Verfahrens ist eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet zu beantragen und eine entsprechende Begründung ist beizulegen.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird bestätigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ausgewiesenen CEF Maßnahmen vor Umsetzung der Planung funktionsfähig hergestellt sein müssen

SG Verkehrsstelle

Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrlenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände, wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- Sowohl bei der Planung als auch bei der Ausführung sowie Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die entsprechenden baulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die spätere Beschilderung und Markierung dazu passt. Dies gilt gleichermaßen für „normale“ Straßen, als auch wenn die neu zu schaffende Verkehrsfläche(n) später als Verkehrsberuhigter Bereich bzw. als Tempo-30-Zone beschildert werden sollen.

Zur Erläuterung: Von zentraler Bedeutung für die Akzeptanz und Funktionalität der durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen ausgesprochenen Regelungen gilt das Prinzip „der Einheit von Bau und Betrieb“. Darunter wird die Widerspruchsfreiheit zwischen der baulichen Gestaltung und der betrieblichen Anforderungen von Verkehrsanlagen verstanden. So soll beispielsweise an einer Kreuzung die Straße mit Vorfahrt gleichzeitig diejenige sein, die auch die größere Bedeutung in ihrer Straßenbreite, in ihrer Trassierung und ihrem gesamten Erscheinungsbild zum Ausdruck bringt. Funktionale Bestandteile (wie z.B. die Klassifikation einer Straße) sollten dagegen in den Hintergrund treten.

Vorzuziehen ist also eine bauliche Gestaltung/ Umgestaltung, die den betrieblichen Anforderungen besser Rechnung trägt, so dass auf unnötige oder verwirrende Verkehrsbeschilderung bzw. Sonderformen (wie z.B. abknickende Vorfahrten, Vorfahrtsregelung in Tempo-30-Zonen etc.) verzichtet werden kann [vgl. hierzu auch die Ausführungen der Technischen Universität Berlin, Fachgebiet Wirtschafts- und Infrastrukturpolitik (WIP) - Prof. Dr. v. Hirschhausen, Prof. Dr. Beckers v. 19.05.2015].

- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.
- Die Straßen müssen so angelegt werden, dass
 - o die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr gewährleistet ist.
 - o eine (eventuell notwendige) Vorfahrtsregelung „Rechts vor Links“ eindeutig und zweifelsfrei erkennbar ist.
- Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 StVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabe- / bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

Bei Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Maßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Diese Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten. Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

- **Diese Stellungnahme gilt nicht als verkehrsrechtliche Anordnung i. S. v. § 45 StVO!** Seitens des Baulastträgers bzw. Eigentümer/ Bauherr ist – rechtzeitig vor Fertigstellung – ein Vor-Ort-Termin mit der Polizeiinspektion Anklam sowie der unteren Straßenverkehrsbehörde zu vereinbaren, um vor Ort die endgültigen Standorte der Verkehrszeichen, Markierungen usw. festzulegen. Im Ergebnis dieses Vor-Ort-Termins sowie – eventuell notwendig werdender

Anhörung weiterer Behörden und Institutionen, soweit ihr Zuständigkeitsbereich berührt ist – wird dann die entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erlassen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Viktor Streich
Sachbearbeiter

Quellenangaben

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- LBauO M-V Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 682)
- VwVfG M-V Verwaltungsverfahren-, Zustellungs- und Vollstreckungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungsverfahrensgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 2020 (GVOBl. M-V S. 410, 465)
- DSchG M-V Denkmalschutzgesetz vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392)
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- BBodSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- LBodSchG M-V Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219)
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1408)
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- LWaldG Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz) vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 219).
- VwKostG M-V Verwaltungskostengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungskostengesetz) vom 04. Oktober 1991 (GVOBl. M-V 1991

S. 366, 435) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Mai 2019
(GVOBl. M-V S. 158)

BauGebVO M-V Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der
Bauaufsicht (Baugebührenverordnung) vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006
S. 588, 666) zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. November 2019
(GVOBl. M-V S. 695)



**Zum Achterwasser 6
17459 Seebad Ückeritz**

Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom
Zum Achterwasser 6, 17459 Seebad Ückeritz

Amt Usedom-Nord
Gemeinde Zinnowitz
Möwenstraße 1
17454 Zinnowitz



Sprechzeiten
Dienstag und Donnerstag
08.00 Uhr – 12.00 Uhr und von
13.00 Uhr – 16.00 Uhr
Termine außerhalb der
Sprechzeiten nach Vereinbarung

Steuernummer: 079/133/81194
Ust-IdNr.: De153128128

Bearbeiter: Herr Tessmer
Tel. 038375/53-120

Ihre Zeichen
610-22-004

Ihre Nachricht vom
25.04.2022

Unser Zeichen
Tc. 107/2022

Datum
30.05.2022

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Zinnowitz „Wohngebiet am Hafen“ nördlich des Naturseghafens Stöhr- Laacke

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Zinnowitz erhalten und geprüft. Die Grundstücke des Geltungsbereiches liegen nicht im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz und sind damit dem Außenbereich zuzuordnen. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebietes ist daher zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Als städtebauliche Zielsetzung wurde die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes bestimmt. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen 15 Grundstücke für eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden als Einzelhäuser mit jeweils einer Wohneinheit ausgewiesen werden. Die Kapazität des Plangebietes beträgt damit maximal 15 Dauerwohneinheiten bzw. ca. 60 Einwohnerwerte. Ferienwohnungen sollen nicht zugelassen werden.

Zitat: „Die Planung wurde erst 2022 mit der Erstellung des Vorentwurfes weitergeführt, da zwischenzeitlich eine Überlastung der Kläranlage Zinnowitz eingetreten ist und der Anschluss neuer Baugebiete an die öffentliche leitungsgebundene Abwasseranlage erst mit dem voraussichtlich Ende 2023 erwarteten Abschluss der Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz möglich sein wird.“ Die Planung für die 15 Einfamilienhäuser im Bebauungsplangebiet Nr. 36 ist angelaufen und soll 2023 abgeschlossen werden, so dass die Bebauung ab 2024 mit Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz erfolgen soll.

Bezüglich der Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz können wir Ihnen mitteilen, dass wir noch keine Baugenehmigung sowie einen positiven Bewilligungsbescheid vom Landesförderinstitut erhalten haben. Beides ist jedoch zwingend erforderlich, um die Ausschreibung der Bauleistungen durchführen zu können.

Telefon: (038375) 530
Telefax: (038375) 53 155
E-mail: info@zv-usedom.de
Website: zv-usedom.de

Bankverbindung:
Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE06 1505 0500 0334 0000 68
BIC: NOLADE21GRW

Deutsche Bank Wolgast
IBAN: DE03 1307 0000 0285 3190 00
BIC: DEUTDEBRXXX

Deutsche Kreditbank Neubrandenburg
IBAN: DE76 1203 0000 0000 3036 36
BIC: BYLADEM1001

Positiv eingestellt könnten wir mitteilen, dass bis zum Sommer 2024 eine erhöhte Reinigungsleistung der Kläranlage Zinnowitz geschaffen werden kann.

Die Trinkwasserversorgung kann mit den vorhandenen öffentlichen Trinkwasseranlagen abgesichert werden.

Ein Anschluss des Geltungsbereiches an die öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen kann erfolgen, wenn sich der Vorhabenträger bereit erklärt, die entstehenden Mehraufwendungen und -kosten der Herstellung bzw. Veränderung der öffentlichen Anlagen zu tragen. Der Zweckverband hat das Recht, in einem solchen Fall angemessene Vorschüsse und Sicherheiten zu verlangen bzw. sind mit dem Vorhabenträger gesonderte Vereinbarungen (Erschließungsvertrag) zu treffen.

Unter Berücksichtigung des mitgeteilten Zeitplanes, mit Baubeginn 2024, können wir dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Zinnowitz zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen



Mirko Saathoff
Geschäftsführer



Marie Tessmer
Leiter Anschlusswesen