

## AUSLEGUNGSEXEMPLAR 01.07.2019 - 02.08.2019 Checkliste

### A. Merkmale des Bauvorhabens

A 1	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	Umfang / Größe in m <sup>2</sup>
A 1.1	Größe des Plangebietes	47. 033
<p><u>Planvorhaben:</u> Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Belvedere Zinnowitz“ der Gemeinde Zinnowitz sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiedernutzbarmachung und bauliche Entwicklung des Gebäudeensembles und der Parkanlage des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes geschaffen werden. Die Hauptgebäude der denkmalgeschützten Anlage befinden sich im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung der Gemeinde. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bezieht sich auf die dem Außenbereich zuzuordnenden Teilflächen des Flurstücks 67/5, Flur 10 der Gemarkung Zinnowitz.</p> <p>Das Vorhaben verfolgt das Ziel, einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und das denkmalgeschützte Gebäudeensemble zu erhalten. Die Parkanlage soll auf der Grundlage einer denkmalpflegerischen Zielstellung wiederhergestellt bzw. entwickelt werden. Das Ansiedlungskonzept sieht eine Durchmischung von Dauerwohnungen und Apartmentwohnungen sowie ergänzenden Einrichtungen für das Gebiet „Belvedere Zinnowitz“ vor.</p> <p>Mit der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles sowie der darauf abgestimmten Ergänzungsbebauung wird das Areal wieder einer Nutzung zu Erholungs- und Beherbergungszwecken sowie zu Wohnzwecken zugeführt.</p>		
<p><u>Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem RROP VP und FNP:</u> Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zinnowitz ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesen und befindet sich somit nur teilweise mit den gesamtgemeindlichen Planungen in Übereinstimmung. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingestellt.</p>		

### B. Standortbezogene Kriterien des Vorhabens

B 1	Schutzkriterien:	Bemerkungen
B 1.1	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	
B 1.2	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	
B 1.3	Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG	
B 1.4	Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	
B 1.5	Naturpark gem. § 27 BNatSchG	Naturpark Insel Usedom
B 1.6	Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG	
B 1.7	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	
B 1.8	Schutz der Alleen gem. §19 NatSchAG M-V	
B 1.9	Gesetzlich geschützte Bäume gem. §18 NatSchAG M-V	Einzelbäume mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe ab Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Ausgenommen sind Bäume im Waldbestand.
B 1.10	Schutz von Gewässern und Uferzonen gem. § 31 BNatSchG	
B 1.11	Europäisches Netz „Natura 2000“ (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete) gem. § 32 BNatSchG	

### C. Auswirkungen der Vorhaben auf die Schutzgüter und vorgeschlagener Untersuchungsrahmen

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Mensch / Bevölkerung / Wohnen				
<p>Das Plangebiet wird von dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble des ehemaligen Erich-Steinfurt-Heimes sowie der hierzu gehörigen Parkanlage geprägt. Die 1875 errichteten und nachfolgend mehrfach ergänzten Gebäude wurden als Hotel und Sanatorium genutzt. Nach dem Jahr 1991 wurde die Nutzung vollständig aufgegeben. Aufgrund des langen Leerstandes ist der Gebäudebestand einem zunehmenden Verfall und Vandalismus preisgegeben.</p> <p>Ehemalige Grünanlagen haben aufgrund der zunehmenden Sukzession mit Gehölzinitialen bereits den Status Wald gemäß Landeswaldgesetz erreicht. Ursprüngliche Parkstrukturen sind nicht mehr erkennbar. Der Park ist verwildert und ungepflegt. Wilde Müllkippen entstehen in den Randbereichen. Der Baumbestand weist teilweise aufgrund der fehlenden Pflegemaßnahmen Schädigungen und Veränderungen des Kronenhabitus auf. Der Standort stellt sich als städtebaulicher Missstand dar.</p> <p>Das Plangebiet ist an das überregionale Straßenverkehrsnetz günstig angebunden. Auch ist das Plangebiet über Bus und Bahn sowie ein öffentliches Rad- und Wanderwegenetz erreichbar. Das Plangebiet hat einen direkten Anschluss zum Ortszentrum. Es wird durch die Frankstraße und die Hohe Straße erschlossen.</p> <p>Das Plangebiet zeichnet sich durch eine reizvolle naturnahe Umgebung (Küstenwald) sowie durch die Nähe zur Ostsee aus.</p> <p>Gemäß dem RREP VP befindet sich das Plangebiet in einem Tourismusschwerpunktraum und ist als Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus ausgewiesen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Zinnowitz sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wiedernutzbarmachung eines denkmalgeschützten Gebäudeensembles und für eine bauliche Entwicklung geschaffen werden.</p> <p>Das ehemalige Erich-Steinfurth-Heim soll auf der Grundlage des § 34 BauGB denkmalgerecht rekonstruiert und einer Nutzung als Apartment-Hotel zugeführt werden. Die verbleibenden Flächen des Grundstücks 67/5 befinden sich im Außenbereich und sollen auf der Grundlage eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens entwickelt werden. Die geplanten Kapazitäten an Dauerwohnungen und Beherbergungskapazitäten werden im Kontext mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung berücksichtigt.</p> <p>Für das Plangebiet und den erweiterten Untersuchungsbereich wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. In dieser wurde auf der Grundlage der prognostizierten Verkehrszunahme durch das Vorhaben die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen beurteilt und konkrete Planungsempfehlungen gegeben. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die vorhandenen Straßenquerschnitte in Bezug auf die Prognosewerte der verkehrlichen Zunahmen entsprechen. Es ist keine Beeinflussung des Verkehrsablaufes durch den neu induzierten Quell- und Zielverkehr des Vorhabens zu erwarten.</p> <p>Für den Altbestand an Gebäuden wurde ein Gutachten zum Gefahrstoffkataster erstellt. Die arbeits- und gesundheitsschutzrelevanten Hinweise zum Gebäuderückbau sind zu beachten.</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Konflikte innerhalb des Plangebietes und zu den umgebenden Nutzungen sind nicht zu erwarten, da die Schutzbedürftigkeiten identisch sind. Zudem sind die Bereiche für</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
<b>Mensch / Bevölkerung / Wohnen</b>				
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Dauerwohnungen und Beherbergungen räumlich voneinander getrennt.</p> <p>Um durch den parkenden Verkehr keine Immissionsbelastungen zu erzeugen, werden die Stellplätze in Tiefgaragen und in einem Parkdeck eingeordnet. Die Zufahrten erfolgen über verkehrsberuhigte Erschließungswege.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum. Die Revitalisierung und Ergänzung einer innerörtlichen Konversionsfläche trägt zur nachhaltigen Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion bei.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Bebauungsplanes, immissionsschutzrelevante Anlagen der Umgebung, für die Erschließung des Plangebietes relevante Verkehrsanlagen</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestandssituation, Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung</p>
<b>Tiere</b>				
<p>Die Recherche zu den LINFOS- Daten brachte für das Plangebiet keine Hinweise auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten nach BNatSchG.</p> <p>Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde zum Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt, die das Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten und mögliche Befindlichkeiten mit den artenschutzrechtlichen Verboten aufzeigen soll.</p> <p>Die im Plangebiet vorkommenden Waldflächen mit eingestreuten dichten Strauch- und Krautschichten stellen potentielle Habitats für zu schützende Tierarten dar, so dass Bestandsaufnahmen zum aktuellen Artenvorkommen erforderlich sind. Besonderes Augenmerk liegt auf</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Die geplante Bebauung sowie Umstrukturierung des Planbereiches führt zu Verlusten von Gehölzbiotopen sowie Bruthabitaten insbesondere von Vögeln.</p> <p>Entsprechend den Aussagen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist eine Einschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Populationen besonders und streng geschützter Tierarten zu treffen. Eine Kartierung des faunistischen Bestandes sowie die Einschätzung der Befindlichkeiten der Tierpopulationen bildet die Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung.</p> <p>Besonderes Augenmerk liegt dabei auf vorkommende Vogelarten, Fledermäuse und Amphibien, da im Plangeltungsbereich potentielle Habitats für diese Tiergruppen vorhanden sind.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Tiere				
<p>der Erfassung von Amphibien/Reptilien, xylobionten Käfern, Vögeln und Fledermäusen.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Störwirkungen durch die umgebenden Nutzungen und der Nähe zum Siedlungsbereich kann man davon ausgehen, dass die hier vorkommenden Tierarten eine hohe Toleranz hinsichtlich ihrer Lebensraumsprüche besitzen.</p> <p>Im Rahmen der Bestandsaufnahmen konnten terrestrische Teilhabitate von <u>Amphibien</u> (Grasfrösche, Erdkröten) festgestellt werden. Ein Vorkommen von Reptilien konnte nicht bestätigt werden.</p> <p>Im Plangebiet konnten mittels Lautanalyse verschiedene <u>Fledermausarten</u> nachgewiesen werden. Sie nutzen das Plangebiet als Jagdhabitat. Am bzw. im ehemaligen Erich-Steinfurth-Heim konnten neben einem Keller-Winterquartier zahlreiche Einzelquartiere festgestellt werden. Auch an den übrigen Nebengebäuden wurden Einzelquartiere vorgefunden. Der Gehölzbestand weist Höhlungen auf, die als potentielle Fledermausquartiere geeignet sind. Vorgefundene Kotrückstände lassen auf Quartiere des Großen Abendseglers schließen.</p> <p>Der Gebäudebestand weist zudem Nistplätze für Hausrotschwanz, Bachstelze, Amsel und Haussperling auf. Daneben wurden nicht mehr genutzte Nester von Rauchwalben und einzelnen Nischenbrütern gefunden. Der Gehölzbestand des Plangebietes weist verschiedenartige Brutplätze von <u>Vogelarten</u> auf. Daneben wurden zahlreiche Vogelarten festgestellt, die den Gehölzbestand als Nahrungshabitat nutzen.</p> <p>Xylobionte Käfer wurden im Bestand nicht vorgefunden. Das Plangebiet berührt keine Schutzgebietsausweisungen eines EU- Vogelschutz- oder FFH- Gebietes.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Zuge der Bestandsaufnahmen wurden Amphibien, Quartiere für Fledermäuse sowie Brutplätze für Vögel am Gebäudebestand und in den Gehölzflächen vorgefunden. Im Zuge der geplanten Bauungen sowie der erforderlichen Gehölzrodungen sind Verluste der Nist- und Brutplätze zu erwarten. Es ist zu prüfen, inwieweit Altbaumbestände aufgrund einer fehlenden Verkehrssicherheit gefällt werden müssen, die Höhlungen von Fledermausquartieren aufweisen.</p> <p>Um den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG wirkungsvoll zu begegnen, sind für die Rodung der Gehölze Bauzeitenregelungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen. Die Gebäudeabbrüche, Gebäudesanierungen und –umbauten sowie die Gehölzrodungen sind durch eine ökologische Baubetreuung zu begleiten. Die Aufgaben der Baubegleitung beinhalten eine Besatzkontrolle der betroffenen Nist- und Brutplätze von Vögeln, der Quartiere von Fledermäusen, das Abfangen oder Bergen von Tieren sowie das Verschließen von Einflugöffnungen. Vor den Gebäudeabbrüchen und Sanierungen sind die Nester zu entfernen. Dieses hat vor der Eiablage zu erfolgen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Bebauungsplanes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> LINFOS- Daten des LUNG M-V, spezielle artenschutzrechtliche Potentialabschätzung (saP)</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Pflanzen				
<p>Der sich nordwestlich des von der Frankstraße aus führenden unversiegelten Weges befindende Bereich des Plangebietes wird von einem Buchenmischwald geprägt, der aus naturschutzfachlicher Sicht von hoher Bedeutung ist. Auch sich südöstlich des Weges erstreckende Gehölzbestände werden dem Buchenwald zugeordnet. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen wies die Krautschicht vornehmlich Buschwindröschen, Giersch, Kletten- Labkraut, Knoblauch-Rauke, Sternmiere und Haselwurz aus. Im Zuge der Auffassung haben sich zahlreiche Gehölzinitiale, vorwiegend aus Ahornbeständen, entwickeln können.</p> <p>Die im Plangebiet weiterhin vorkommenden Gehölzflächen weisen hinsichtlich des vorgefundenen Arteninventars eine spezifische Differenzierung auf. So befinden sich im Plangebiet verteilt Laubholzbestände aus heimischen Arten mit teilweise eingestreuten Kiefern. Sie werden gleichfalls der Biotopkategorie Wald gemäß der Kartieranleitung des Landes M-V zugeordnet. Des Weiteren kommen insbesondere in den Sukzessionsflächen Vorwaldbestände vor, die sich im Zuge der jahrelangen Auffassung ungehindert entwickeln konnten.</p> <p>Um den vorhandenen Gebäudebestand herum sowie in größeren Lichtungsbereichen haben sich vorwiegend ruderale Staudenfluren entwickelt. Insbesondere südwestlich des Hauptgebäudes, welches an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließt, wurden ruderale Hochstaudenfluren kartiert, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen im Frühjahr des Jahres 2017 von Giersch und teilweise Brennesselfluren dominiert wurden. Ruderale Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte sind aus</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Mit der geplanten Bebauung und der Neustrukturierung des Plangebietes ist ein Verlust von Waldbiotopen und ruderalen Vegetationen verbunden, die eine mittlere bis hohe naturschutzfachliche Bedeutung haben.</p> <p>Der Verlust der Biotope und die zusätzlich zu erwartenden Versiegelungen im Bereich der geplanten Bauungen werden in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelt und ein Kompensationsbedarf aufgezeigt. Es ist davon auszugehen, dass der Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig realisiert werden kann. Ersatzmaßnahmen, ggf. eine Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, sind somit erforderlich.</p> <p>Die nicht überformten Waldflächen sind als Parkanlage zu entwickeln. In die Freianlagenplanung sind unter Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Konzeptes für die geschützte Parkanlage erhaltenswerte Baumbestände und Vegetationsstrukturen einzustellen.</p> <p>Die Freianlagenplanung sieht die Wiederherstellung ursprünglicher Strukturen in den Grünanlagen des ehemaligen Erich-Steinurth-Heimes vor. Dieses sind die Pflanzung einer Baumreihe aus Kastanien entlang des Kastanienweges, deren Baumbestand aufgrund von Schäden im Baumbestand gefällt werden muss, sowie die Anlage einer Streuobstwiese. Weitere grünordnerische Maßnahmen ergeben sich aus der Freianlagenplanung, die neben denkmalpflegerischen auch gestalterische Aspekte berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der mit den Planungen einhergehenden geänderten Nutzungen des Waldbestandes wird eine Waldumwandlung erforderlich, die einer Genehmigung durch die zuständige Forstbehörde bedarf. Der Verlust des Waldbestandes ist zu kompensieren.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Pflanzen				
<p>naturschutzfachlicher Sicht von mittlerer Bedeutung.</p> <p>Gemäß den Aussagen der zuständigen Forstbehörde sind die Gehölzflächen des Plangebietes als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu definieren. Damit ist der gesetzliche Gehölzschutz für Einzelbaumbestände gemäß dem § 18 NatSchAG M-V nicht zutreffend. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden sich außerhalb des Buchenwaldes befindende und erhaltenswerte Baumbestände dargestellt. Hinzuweisen sei auf eine Baumreihe aus Kastanien, die nordwestlich einen unversiegelten Weg auf einer Länge von ca. 40 m säumen. Die Bäume weisen aufgrund des Alters und der fehlenden Pflege Mängel in der Verkehrssicherheit auf. Eine Fällung der Bäume ist unvermeidbar.</p> <p>Im Rahmen der Freianlagenplanung, die denkmalrechtliche Aspekte zur Grundlage hat, wurde eine Baumschau in Auftrag gegeben, die die Verkehrssicherheit der Bäume beurteilen sowie baupflegerische Erfordernisse darstellen soll. Die Baumschau kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der fehlenden Pflege des Baumbestandes sich erhebliche sicherheitsrelevante und bestandsbedrohende Mängel ergeben. Der Efeu hat einen Großteil des Baumbestandes befallen und zu Schädigungen im Kronenbereich aufgrund des nunmehr eingeschränkten Lichteinfalls geführt. Ein Erkennen von Schäden im Stammbereich und in den Kronen war erschwert. Die untersuchten Bäume wurden als nicht verkehrssicher eingeschätzt. Zur Herstellung der Verkehrssicherheit sind baupflegerische Maßnahmen, wie Kroneneinkürzungen, Einbau von Kronensicherungen, Totholzentnahme etc. umzusetzen.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Bebauungsplanes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> eigene Bestanderhebungen, Freianlagenplanung mit denkmalpflegerischer Zielstellung</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
<b>Boden</b>				
<p>In Auswertung der LINFOS- Daten des LUNG M-V befinden sich im Plangebiet grundwasserbestimmte Sande. Die Böden haben gemäß den Katasterdaten eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit und funktionale Bedeutung.</p> <p>Das Plangebiet ist Teil der Endmoränenlandschaft, die die Insel Usedom charakterisiert. Das Gelände weist hügelig und weist Höhen zwischen 13,5 m NHN und 19,5 m NHN auf.</p> <p>Die Böden sind im Bereich der Waldflächen natürlich gewachsen. Teilflächen wurden gärtnerisch genutzt. Versiegelungen kommen in den Bereichen der Baulichkeiten und Platzflächen vor. Hier kann man von funktionalen Verlusten der Böden ausgehen.</p> <p>Im Bereich des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Geotope registriert.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Eine Beschreibung der im Plangebiet vorkommenden Böden erfolgt auf Grundlage der Geologischen Karten M-V und der LINFOS- Daten des LUNG.</p> <p>Die Ergebnisse eines Baugrundgutachtens werden in die Entwurfsplanung eingestellt.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung ist zu klären, in welchem Umfang Bodenfunktionen durch die Planungen voraussichtlich beeinträchtigt werden. Die zu erwartenden zusätzlichen Bodenversiegelungen, die mit einem vollständigen Funktionsverlust von Böden einhergehen, sind wie die Biotopverluste Gegenstand der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Bebauungsplanes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Informationen aus der Analyse der Bodenpotentiale und ihrer Bewertungen im Rahmen der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS LUNG M-V), Baugrundgutachten</p>
<b>Fläche</b>				
<p>Das Plangebiet berührt einen geschichtsträchtigen Ort, der von dem Gebäudeensemble und der Parkanlage des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes geprägt ist. Nach der Aufgabe der Nutzungen im Jahr 1991 sind die Baulichkeiten einem zunehmenden Verfall und Vandalismus preisgegeben. Die Parkanlage ist verwildert und wird als Müllkippe fremdgenutzt. Aufgrund der fehlenden Pflege der Parkanlage weist der Baumbestand erhebliche sicherheitsrelevante und bestandsbedrohende Mängel auf.</p> <p>Der Zustand des Plangebietes ist nicht nur aus denkmalrechtlicher Sicht sondern auch städtebaulich nicht vertretbar.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Das Plangebiet befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort. Mit der Wiedernutzbarmachung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles und der Parkanlage sowie der baulichen Ergänzung durch Wohn- und Beherbergungsbebauung werden die Orts- und Siedlungsstruktur im innerörtlichen Bereich entwickelt und sowohl das Plangebiet als auch das Umfeld maßgeblich aufgewertet.</p> <p>Mit der Auswahl des Planungsstandortes auf einer innerörtlichen Konversionsfläche wird dem Belangen des Schutzgutes Fläche Rechnung getragen.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Bebauungsplanes</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Bestandsaufnahmen, landesplanerische Zielstellungen gemäß RREP Vorpommern</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Grund- und Oberflächenwasser				
<p><u>Grundwasser:</u></p> <p>Das Grundwasser ist gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V im Plangebiet aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Mächtigkeit der bindigen Schichten beträgt weniger als 5 m. Damit ist der Grundwasserleiter nicht gedeckt.</p> <p>Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet mehr als 10 m.</p> <p><u>Trinkwasserschutz:</u></p> <p>Das Grundwasser des Plangebietes ist für die Trinkwasserversorgung von Bedeutung. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz. Da sich die geohydraulischen und wasserseitigen Verhältnisse im Raum Zinnowitz geändert haben, entsprechen die Trinkwasserschutzzonen nicht mehr der aktuellen Bestandssituation. Derzeit erfolgt eine Neubemessung der Trinkwasserschutzgebiete. Das Festsetzungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Nach der Neubemessung befinden sich Teilbereiche des Plangebietes sowohl in der Trinkwasserschutzzone II als auch III.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich gemäß dem RREP VP in einem Vorranggebiet Trinkwasserschutz.</p> <p><u>Küsten- und Hochwasserschutz</u></p> <p>Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes kann eine Hochwassergefährdung für das Gebiet ausgeschlossen werden.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung sind mögliche Befindlichkeiten des Grundwasserschutzes und des nutzbaren Grundwasserdargebotes abzuschätzen. Eine detailliertere Beschreibung der Grundwassersituation und von möglichen Beeinträchtigungen werden für das Plangebiet vorgenommen.</p> <p><u>Trinkwasserschutz</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich sowohl in der neubemessenen Trinkwasserschutzzone III als auch II. In der Trinkwasserschutzzone II ist die Errichtung und bauliche Erweiterung aus wasserschutzrechtlicher Sicht untersagt. Zudem ergeben sich weitere besondere Schutzmaßnahmen, die in die Planungen einzustellen sind.</p> <p>Die Zufahrten zum Plangebiet erfolgen über Kastanienweg und Parkweg. Der Ausbau der Straßen hat nach den „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiSt-Wag) zu erfolgen. Das Niederschlagswasser der Straße ist aus dem Bereich der Trinkwasserschutzzone II heraus zu leiten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers in der TWSZ II ist nicht zulässig.</p> <p>Das Festsetzungsverfahren für das neu bemessene Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Zinnowitz ist noch nicht abgeschlossen und damit noch nicht rechtskräftig. Für die geplanten Bebauungen in der neubemessenen Trinkwasserschutzzone III wird im Rahmen einer Einzelfallprüfung auf Antrag bei der zuständigen Behörde eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt.</p> <p><u>Küsten- und Hochwasserschutz</u></p> <p>Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
<b>Grund- und Oberflächenwasser</b>				
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum</u>: Geltungsbereich des Bebauungsplanes</p> <p><u>Datengrundlage</u>: Analyse der Wasserpotentiale und ihrer Bewertungen im Rahmen der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale (LINFOS des LUNG M-V), Neubemessung der Trinkwasserschutzzonen der Wasserfassung Zinnowitz</p>
<b>Klima / Luft</b>				
<p>Das Gemeindegebiet wird großflächig von klimawirksamen Flächen eingenommen, die für den klimatisch- lufthygienischen Austausch von besonderer Bedeutung sind. Dieses betrifft insbesondere die kompakten Flächen des Küstenwaldes, aber auch die ausgedehnten Grünlandflächen im südlichen Bereich des Gemeindegebietes. Die Nähe der Ostsee hat für die klimatische Situation des Gemeindegebietes eine besondere Wirkung.</p> <p>Das Plangebiet weist hauptsächlich Waldbestände auf, die im Siedungsbereich eine besondere klimatische Bedeutung haben. Versiegelungen kommen kaum vor, so dass auch anthropogene Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden können.</p> <p>Lokale klimatische Belastungen können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend ausgeschlossen werden.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der Vorhaben im Bebauungsplangebiet hinsichtlich einer Beeinflussung der klimatischen Situation an dem Standort aufzuzeigen. Grundlage der Darstellung der klimatischen Situation bilden die Biotop- und Nutzungsstrukturen, die bezüglich ihrer klimatisch- lufthygienischen Bedeutung beschrieben und bewertet werden.</p> <p>Zu berücksichtigen sind der Verlust klimatisch bedeutsamer Vegetationsstrukturen, aber auch Maßnahmen zur Kompensation der Belastungen.</p> <p>Mit der Umsetzung der Planungen ist ein Verlust von flächigen Gehölzbeständen zu erwarten, die eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion im siedlungsnahen Raum übernehmen. Die mit der Bebauung verbundenen Versiegelungen bedingen lokale kleinklimatische Veränderungen.</p> <p>Im Umweltbericht werden Aussagen zur Bestandssituation und zu den Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Klima gemacht.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum</u>: Geltungsbereich des B-Planes und an das Plangebiet grenzende klimatisch wichtige Strukturen.</p> <p><u>Datengrundlage</u>: Bestanderhebungen zu vorkommenden Vegetationsstrukturen und Ableitungen hinsichtlich ihrer klimatischen Wirkungen und Bedeutung.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Landschaftsbild				
<p>Landschaftsbildprägende Strukturen des Gemeindegebietes sind insbesondere die Wälder und Gehölzflächen des Küstenbereiches, die sich von Peenemünde aus bis Ahlbeck erstrecken.</p> <p>Das Plangebiet selbst wird in den LINFOS- Daten des LUNG M-V als urbaner Raum gewertet, der hinsichtlich der Landschaftsbildbewertung von untergeordneter Bedeutung ist.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes, welches 1875 errichtet wurde und in der Folge der Jahre einer wechselnden Nutzung vom Hotel bis zum Sanatorium unterzogen wurde. Ab 1991 steht das Gebäude leer, zerfällt in zunehmendem Maße und ist dem Vandalismus preisgegeben. Die Parkanlagen verwildert aufgrund der fehlenden Pflege und der zunehmendem Auffassung, wodurch der städtebauliche Missstand nochmals zum Tragen kommt. Der Bestockungsgrad mit Gehölzen ist nunmehr bereits so hoch, dass die Gehölze der ehemaligen Parkanlage als Waldbestände im Sinne des Landeswaldgesetzes angesprochen werden.</p> <p>Innerhalb der Parkanlage befinden sich für das Landschafts- und Ortsbild markante Baumbestände.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Im Rahmen der Sanierung der denkmalgeschützten Gesamtanlage und der Ergänzung mit Neubauten ist sicherzustellen, dass die städtebauliche Dominanz des denkmalgeschützten Gebäudeensemble und der Parkanlage gewahrt bleiben. Die Planungen sehen neben der denkmalgerechten Sanierung des Gebäudebestandes des Erich-Steinfurth-Heimes eine Revitalisierung der Parkanlage vor. Die Parkanlage ist unter Berücksichtigung einer denkmalpflegerischen Zielstellung zu entwickeln und der sich derzeitige als städtebaulicher Missstand durch Verwilderung und wilde Müllkippen offenbarende Zustand zu beseitigen. Mit dem durch den Landschaftspark führenden Wegesystem sollen besondere Aufenthalts und Erholungsmomente geschaffen und die Grünanlage mit markantem Baumbestand erlebbar gemacht werden.</p> <p>Um die Dominanz des Erich-Steinfurth-Heimes als Baudenkmal zu erhalten, sind die Ergänzungsbebauungen im Kontext mit den Bestandsbebauungen zu errichten und Festlegungen zu der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen zu treffen.</p> <p>Die geplanten Ergänzungsbebauungen werden entsprechend den natürlichen Geländebewegungen eingeordnet. Das Gelände fällt von der Hohen Straße in Richtung Frankstraße bis zu 17 m ab. Die Ergänzungsbauten sind mindestens 10 m niedriger als das niedrigste Gebäude an der Hohen Straße. Damit wird nicht nur den denkmalrechtlichen Belangen hinsichtlich der Dominanz der denkmalgeschützten Gebäude an der Hohen Straße Rechnung getragen, sondern auch die Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild begrenzt. Zudem wird die ergänzende Bebauung in den Landschaftspark eingebettet und bleibt unterhalb der Wipfelhöhen der umgebenden Bäume.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Landschaftsbild				
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Um Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild auszuschließen, werden die erforderlichen Stellplätze in den Tiefgaragen und im Parkdeck, für das eine Dachbegrünung vorgesehen ist, eingeordnet.</p> <p>Als Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild bleibt trotz der bestehenden Beeinträchtigungen darauf zu verweisen, dass durch den Verlust von sich nunmehr im Zuge der natürlichen Sukzession entwickelten Waldflächen das Erscheinungsbild an dem Standort maßgeblich verändern wird. Durch den jahrzehntelangen Pflegerückstand in der Parkanlage weist der Baumbestand erhebliche sicherheitsrelevante und bestandsbedrohende Mängel auf, so dass neben der Entfernung des Gehölz-Jungaufwuchses auch Fällungen von älteren markanten Bäumen erforderlich werden. Diese Maßnahmen werden als Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes wahrnehmbar sein.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die an das Plangebiet grenzenden landschaftsbildprägenden Strukturen, denkmalgeschütztes Gebäudeensemble im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung</p> <p><u>Datengrundlage:</u> LINFOS- Daten des LUNG M-V und Landschaftsbildbewertungen im Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V</p>
Kultur- und Sachgütergüter				
Das Gebäudeensemble des sich nordöstlich des Plangebietes anschließenden ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes sowie die Nebengebäude und der Park stehen unter Denkmalschutz. Entsprechend den Vorgaben des Sachbereiches Baudenkmalpflege sind die durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen auf das Denkmal zu ermitteln sowie Maßnahmen zum Schutz und zur Wiederherstellung des geschützten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Die Belange der Denkmalpflege sind in die Planungen einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass die städtebauliche Dominanz des denkmalgeschützten Gebäudeensembles gewahrt bleibt. Die Parkanlage ist unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Vorgaben wiederherzustellen. Die Grundlage bildet eine Freianlagenplanung mit einem denkmalpflegerischen Zielkonzept, welches von der zuständigen Denkmalschutzbehörde und auch von der

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
Kultur- und Sachgütergüter				
<p>Gebäudeensembles und der Parkanlage festzulegen.</p> <p>Bodendenkmale sind im Plangebiet nach Aussage der zuständigen Behörde nicht bekannt.</p>	☒	☐	☐	<p>Naturschutzbehörde zu bestätigen ist.</p> <p>Die Einordnung der Ergänzungsbauten wird den denkmalrechtlichen Forderungen zur Dominanz des Gebäudebestandes des Erich-Steinfurth-Heimes durch Festsetzungen zur Geschossigkeit und Höhe der Gebäude Rechnung getragen.</p> <p>Um dem Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Gesamtensembles von Gebäuden und Park zu entsprechen, werden Carports und Garagen ausgeschlossen. Die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen und in einem mit Dachbegrünung versehenen Parkdeck eingeordnet.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen der Planungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bewertet und Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffswirkungen diskutiert.</p> <p><u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Gesamtensemble des Baudenkmals des Erich-Steinfurth-Heimes außerhalb des Plangeltungsbereiches</p> <p><u>Datengrundlage:</u> Stellungnahme des SB Baudenkmalpflege und des SB Bodendenkmalpflege des LK V-G und des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege</p>
Biologische Vielfalt				
<p>Kriterien für die biologische Vielfalt sind sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen.</p> <p>Im Zuge der Auffassung des Plangebietes haben sich Waldflächen und ruderalen Vegetationen entwickelt, die aufgrund ihrer Differenziertheit verschiedenen Pflanzen- und Tierarten</p>	☐	☒	☐	<p>Im Umweltbericht erfolgt eine Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die biologische Vielfalt des Plangebietes.</p> <p>Der Verlust von Waldflächen und ruderalen Vegetationen und insbesondere die nachfolgende Begrünung mit vorrangig siedlungstypischen Vegetationen wird eine Veränderung der biologischen Vielfalt an diesem Standort bedingen. Die sich im westlichen Teil des Plangebietes befindenden Waldflächen werden als Parkanlage entwickelt.</p>

Bestandssituation	Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen auf die Schutzgüter			Ergänzungen zu den Eingriffswirkungen noch erforderliche Untersuchungen bzw. einzuholende Unterlagen
	Eingriffswirkungen nicht relevant	zu erwartende Eingriffswirkungen	erhebliche Eingriffswirkungen	
<b>Biologische Vielfalt</b>				
Lebensraum bieten. Die biologische Vielfalt des Plangebietes wird als hoch eingeschätzt. Zudem kommen die Lebensräume von Tieren in dem zerfallenen Gebäudebestand, die in den vielfältigen Lebensraumstrukturen zusätzliche Nahrungshabitate finden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dieses bedingt wiederum den Verlust des Initialaufwuchses und der Strauchschicht, die sich im Zuge der Auflassung und fehlenden Pflege ungehindert entwickeln konnte.  <u>Vorgeschlagener Untersuchungsraum:</u> Geltungsbereich des Bebauungsplanes  <u>Datengrundlage:</u> Biotopbestand und Zusammensetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
<b>Biologische Vielfalt</b>				
				Die Wechselwirkungen zwischen den biotischen und abiotischen Faktoren des Naturhaushaltes, der Landschaft und der verbleibenden Schutzgüter werden im Umweltbericht auf der Grundlage der Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen dargestellt.