

**Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
vom 22.05.2019
über den Vorentwurf und die Auslegung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 "Belvedere Zinnowitz"
auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes
in der Fassung von 05-2019**

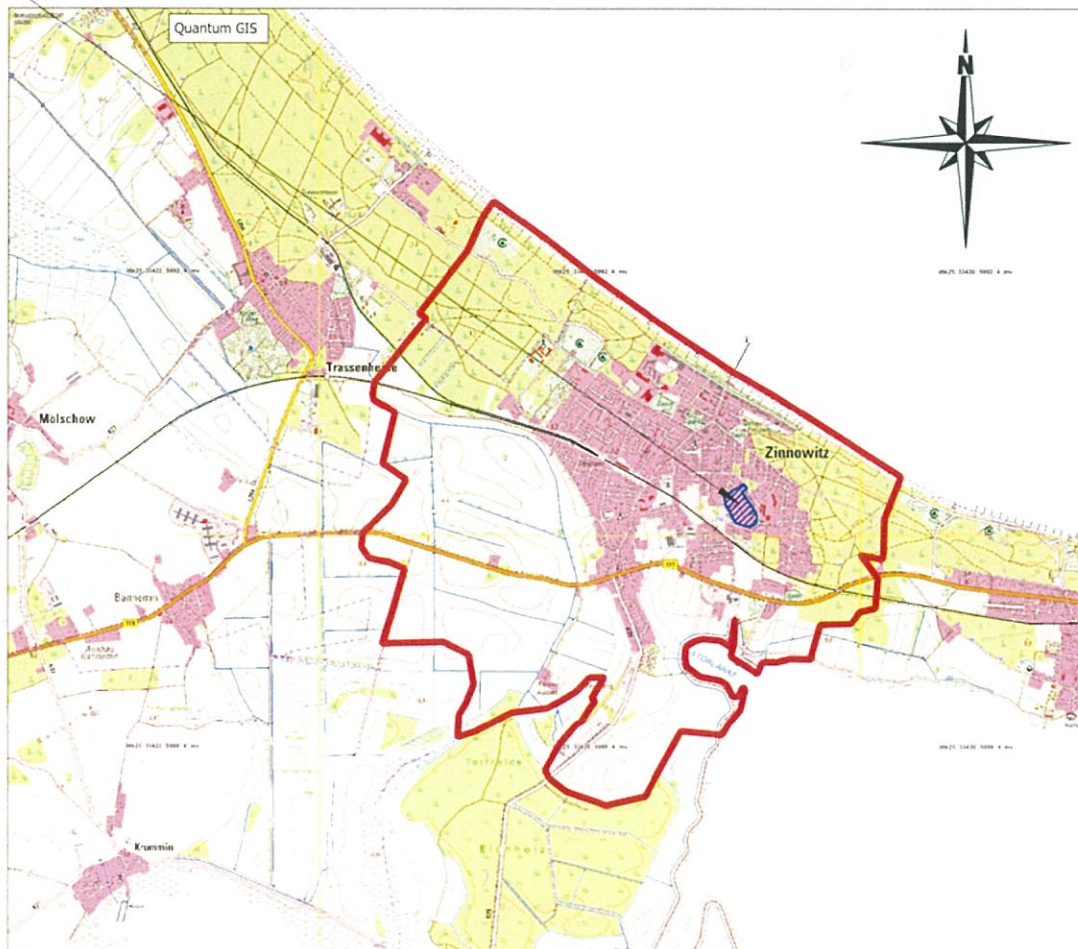
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst alle außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung befindlichen Teilflächen des Flurstückes 67/5 in der Flur 10 der Gemarkung Zinnowitz.

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Ostseebades Zinnowitz und schließt einen Großteil des Grundstückes des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes ein. Es wird im Nordwesten durch Wohnbebauung, im Nordosten und Osten durch das Gebäudeensemble des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes und die Hohe Straße sowie im Süden und Westen durch die Frankstraße begrenzt.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst rd. 4,7 ha.

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6
"Belvedere Zinnowitz" auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes



Übersichtsplan M 1 : 50 000

1.

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat in der öffentlichen Sitzung am 22.05.2019 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 "Belvedere Zinnowitz" auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Vorentwurf der Begründung in der Fassung von 05-2019 gebilligt.

2.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 "Belvedere Zinnowitz" auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes von 05-2019, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung,
- Checkliste für die Umweltprüfung,
- den Fachgutachten
 - Denkmalpflegerische Zielstellung für die Parkanlage, Stand 05-2019
 - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 05-2019
 - Verkehrsuntersuchung, Stand 05-2019
 - Gutachten zum Gefahrstoffkataster, Stand 10-2017
 - Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Stand 05-2019 (Geotechnischer Bericht gemäß DIN 4020, Stufe 1 - Voruntersuchung) sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen,

liegt gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit

**von Montag, den 01.07.2019 bis Freitag, den 02.08.2019
(jeweils einschließlich)**

im Bauamt des Amtes „Usedom Nord“ in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 in Zimmer Nr. 105 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von	8.30 Uhr	bis	12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und
Dienstag	von	13.30 Uhr	bis	16.00 Uhr und
Donnerstag	von	13.30 Uhr	bis	18.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist kann jedermann Auskunft über die Inhalte des Vorentwurfes erhalten sowie Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorbringen. Darüber hinaus können innerhalb der Auslegungsfrist Stellungnahmen auch per Post (Bauamt des Amtes „Usedom Nord“ in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01) eingereicht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 "Belvedere Zinnowitz" auf dem Grundstück des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes unberücksichtigt bleiben.

Ergänzend sind die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter <https://amtusedomnord.de> unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Zinnowitz eingestellt.

3.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Vorentwurfes:

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

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

Das Plangebiet umfasst Teile des Denkmalensembles des ehemaligen Erich-Steinfurth-Heimes einschließlich der dazugehörigen Parkanlage.

Der Gebäudebestand sowie die Parkanlage werden seit rd. 3 Jahrzehnten nicht genutzt und nicht gepflegt. Sie bilden aufgrund des verwahrlosten Zustands einen erheblichen städtebaulichen Missstand.

Mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 soll das Denkmalensemble einschl. Parkanlage revitalisiert und durch Neubauten ergänzt werden.

Im Plangebiet werden folgende Hauptnutzungen zugelassen:

- Baugebiet 1: denkmalgeschützte Gebäude innerhalb der Parkanlage einschl. Neubauten mit einer Kapazität von maximal 80 Wohnungen als Apartmentwohnungen
- Baugebiet 2: Errichtung von 7 Neubauten im südlichen Bereich des Plangebietes mit einer Kapazität von maximal 126 Dauerwohnungen, ausschließlich als Mietwohnungen
 - mit einem Anteil von mind. 30 % an barrierearmen Wohnungen und
 - mit einem Anteil von mind. 25 % an Wohnungen insbesondere für Angestellte (1- und 2 - Raumwohnungen)
- Mindestens 217 Gemeinschaftsstellplätze sind für den Bedarf des Plangebietes und zusätzlich 64 Gemeinschaftsstellplätze für den Bedarf des Apartment- Hotels an der Hohen Straße zu errichten. Die Gemeinschaftsstellplätze werden in zwei Tiefgaragen und einem Parkdeck ausgewiesen.
- kleinteilige Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen für den Bedarf des Plangebietes

Die Vorhabenträgerin wird in einem Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz zur Durchführung der Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Das Plangebiet befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort. Die Umsetzung des Vorhabens fördert somit eine auf die Innenentwicklung ausgerichtete Orts- und Siedlungsstruktur und wertet das Plangebiet und das Umfeld qualitativ auf.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen und touristischen Einrichtungen festigt die Funktionen des Ostseebades Zinnowitz als Grundzentrum und Tourismusschwerpunktraum.

Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es ist eine **Umweltprüfung** durchzuführen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Insbesondere für die Schutzgüter Flora/Fauna, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sind Eingriffswirkungen in unterschiedlichem Maße gegeben.

Im Umweltbericht wird dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können.

Die Checkliste für den Umweltbericht wird mit den Beteiligungsunterlagen zum Vorentwurf versandt.

Im Rahmen der Bebauungsaufstellung wird eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** vorgenommen und Maßnahmen zur vollständigen Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des Entwurfes in die Planung eingestellt.

Die Gehölzflächen des Plangebietes werden aufgrund der Größe und des Bestockungsgrades der Gehölze als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes definiert. Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 15 LWaldG bedarf der vorherigen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde. Nachteilige Folgen der **Waldumwandlung** sind als Ersatzaufforstungen oder durch Ablösung von Waldpunkten aus einem Waldkonto auszugleichen.

Die Parkanlage soll auf der Grundlage des **Entwurfes einer denkmalpflegerischen Zielstellung (05-2019)** als Landschaftspark entwickelt und Maßnahmen zur Pflege und Sicherung des markanten Baumbestandes einschließlich langfristig ausgerichteter Neuanpflanzungen getroffen werden. Auf der Grundlage der Begutachtung des Baumbestandes ist eine Entnahme

alter und geschädigter Bäume sowie im Zuge der Auflassung entstandenen Jungaufwuchses unvermeidbar. Zur Wiederherstellung denkmalpflegerisch bedeutsamer Strukturen sind die Anlage einer Streuobstwiese sowie die Pflanzung einer Baumreihe aus Kastanien vorgesehen.

Die **Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** beinhalten die Prüfung, ob durch das Planvorhaben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Grundlage dafür sind die Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten (alle wildlebenden Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie).

Für das Plangebiet und den erweiterten Untersuchungsbereich wurde eine **Verkehrsuntersuchung** durchgeführt. In der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass de facto keine Beeinflussung des Verkehrsablaufes durch den neu induzierten Quell- und Zielverkehr des Planvorhabens erfolgt. Die vorhandenen Straßenquerschnitte genügen in Bezug auf die Prognosewerte der Verkehrsbelegung den Anforderungen.

Für den Altbestand an Gebäuden wurde ein **Gutachten zum Gefahrstoffkataster** erstellt. Die arbeits- und gesundheitsschutzrelevanten Hinweise zum Gebäuderückbau sind einzuhalten.

Ein **Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen** (Geotechnischer Bericht gemäß DIN 4020, Stufe 1 - Voruntersuchung) liegt vor, welches einen groben Aufschluss darüber gibt, mit welchen Aufwendungen für die Ergänzungsbebauungen zu rechnen ist.

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

- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit der Landesplanerischen Stellungnahme vom 23.05.2017 im Rahmen der Planungsanzeige erklärt, dass aufgrund des vorhandenen städtebaulichen Missstands und der innerörtlichen Lage des Vorhabengebiets die Kapazitäten der geplanten Wohneinheiten raumordnerisch mitgetragen werden. Im weiteren Verfahren ist eine Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Trinkwasserschutzes und des Denkmalschutzes nachzuweisen.
- Gesamtstellungnahme Landkreis Vorpommern - Greifswald vom 02.06.2017/06.06.2017/26.10.2018 im Rahmen der Planungsanzeige
 - Gesundheitsamt:
Die aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Vorranggebiet Trinkwasser festgelegten Nutzungseinschränkungen und Verbote sind zu beachten. Die Herstellung der Trinkwasserversorgung hat entsprechend den gelten Vorschriften zu erfolgen.

- Sachgebiet Bauleitplanung/Denkmalerschutz:

Die Planungsabsichten werden grundsätzlich mitgetragen.

Im Plangebiet befinden sich Teile des Baudenkmals Erich-Steinfurth- Heim mit Nebengebäuden und Park. Belange der Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den denkmalrechtlichen, naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen und forstrechtlichen Rechtsbestimmungen ist nachzuweisen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Die Gemeinde Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Rahmen der Neuaufstellung erfolgt eine Anpassung mit den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6.

- Sachgebiet Naturschutz:

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

- Sachgebiet Wasserwirtschaft:

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz. Derzeit läuft ein Verfahren zur Neubemessung der Trinkwasserschutzzonen. Das Festsetzungsverfahren für das neu bemessene Wasserschutzgebiet der Wasserfassung Zinnowitz ist noch nicht abgeschlossen.

Gemäß dem derzeitigen Planungsstand liegt das Plangebiet künftig teilweise innerhalb der neu bemessenen Trinkwasserschutzzone II und teilweise innerhalb der neu bemessenen Trinkwasserschutzzone III.

Im Teilbereich des Plangebietes, der sich sowohl innerhalb der rechtskräftigen als auch innerhalb der neu bemessenen Trinkwasserschutzzone II befindet, wird die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen aus wasserrechtlicher Sicht untersagt.

Im Teilbereich des Plangebietes, der derzeit innerhalb der rechtskräftigen Schutzzone II, aber außerhalb der neu bemessenen Schutzzone II liegt, wird im Rahmen einer Einzelfallprüfung auf Antrag eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 Landeswassergesetz MV durch die untere Wasserbehörde erteilt.

- Sachgebiet Verkehrsstelle:

Die verkehrlichen Auflagen/Hinweise werden bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens beachtet.

4.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Ostseebad Zinnowitz, den 27.05.2019



P. Usemann
Bürgermeister

- Siegel



Die Bekanntmachung erfolgte am 19.06.2019 im Internet unter der Website „www.amtusedomnord.de“.

Veröffentlicht: 19.06.2019 gez. Lachnit

