

# **Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz**

## **„Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“**

### **Entwurfssfassung 21.01.2026**

## **Auslegungsexemplar 18.06.2026 - 22.07.2026**

**Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen wurden bei der Erstellung des Entwurfs vom 21.01.2026 beachtet:

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat mit seiner Stellungnahme (zum Vorentwurf) vom 09.09.2024 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b WHG nachrichtlich übernommen und entsprechend gekennzeichnet werden soll. Hierfür wird das Planzeichen 15.11 der Planzeichenverordnung verwendet, das Flächen ausweist, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen sowie bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Standsicherheit sämtlicher baulicher Anlagen gegenüber Wasserständen von mindestens 2,10 m NHN nachzuweisen. Aus Gründen des Überflutungsschutzes ist zudem sicherzustellen, dass die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses aller Gebäude mindestens auf einer Höhe von 2,10 m NHN liegt.

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee weist mit seiner Stellungnahme vom 16.08.2024 darauf hin, dass bei der Bebauung der Wohnanlage darauf zu achten ist, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee frühzeitig anzuzeigen.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom lehnt in seiner Stellungnahme vom 27.08.2024 den Vorentwurf der Planung ab, da die abwassertechnische Erschließung derzeit nicht sichergestellt werden kann.

Gleichzeitig stellt er jedoch seine Zustimmung in Aussicht, wenn die erhöhte Reinigungsleistung nach vollzogenem Ausbau der Kläranlage Zinnowitz zur Verfügung steht. Dies wird mit Ablauf des Jahres 2025 vermutlich eintreten. Da Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Vollzug des Bebauungsplanes mit Sicherheit nicht vor diesem Zeitpunkt durchgeführt werden können, wird davon ausgegangen, dass die Ablehnung dadurch obsolet werden wird.

Die Bedenken sind berechtigt, jedoch richten sie sich auf einen Zeitraum bis Ende 2025, in dem die Abwasserbeseitigung nicht anfallen wird.

Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 25.09.2024 (zum Vorentwurf):

In der Stellungnahme des Gesundheitsamtes wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich des Bebauungsplans im Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Zinnowitz, in den Trinkwasserschutzzonen II und III liegt. Entsprechend dem geltenden Trinkwasserschutzzonenbeschluss sind die festgelegten Nutzungseinschränkungen und Verbote in Verbindung mit den Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete (Arbeitsblatt W 101 des DVGW-Regelwerks) einzuhalten. Zum Schutz des Grundwassers ist insbesondere sicherzustellen, dass kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald prüft Ausnahmen zur Bebauung in der Trinkwasserschutzzone I unter Berücksichtigung der Neuberechnung der Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerks Zinnowitz.

Weiterhin weist das Gesundheitsamt darauf hin, dass Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB (A) eingehalten werden müssen. Daher ist im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung und Beurteilung für das Plangebiet notwendig, um bei Erfordernis aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu planen.

Die Untere Abfallbehörde des Amtes für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung (SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz – SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz stimmt dem Vorhaben unter Beachtung der Hinweise, dass die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald (AwS, 20.09.2022) einzuhalten ist. Müll- und Wertstoffcontainerstandorte sind bürgerfreundlich zu

planen, Zufahrten so zu gestalten, dass Entsorgungsfahrzeuge sicher wenden können (Wendehammer, Wendekreis  $\geq 22$  m) und UVV-Vorschriften beachtet werden. Die Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises ist zu beteiligen. Bei Bauarbeiten anfallende Abfälle sind nach KrWG zu sortieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. ErsatzbaustoffV (ab 01.08.2023) und DIN 19731 sind einzuhalten; TR LAGA M20 gilt nicht mehr.

Die Untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Beachtung der Hinweise zu, dass die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes M-V (LBodSchG M-V) im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind, Boden sparsam und schonend zu nutzen ist, Versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden sind. Die DIN 19639 ist zu beachten. Bei anfallenden oder eingebrachten Böden sind Vorsorgemaßnahmen gemäß BBodSchG sowie die Anforderungen der BBodSchV einzuhalten. Altlasten sind derzeit nicht bekannt; Hinweise auf Bodenverunreinigungen während der Bauausführung sind der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde verlangt aufgrund der in der Planbegründung angekündigten Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung für das weitere Verfahren, diese zur abschließenden Beurteilung einzusehen.

Die Untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:

Als Auflagen werden verlangt beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen eine besondere Sorgfalt walten zu lassen und Havarien unverzüglich der zuständigen Wasserbehörde zu melden, die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung mit dem zuständigen Zweckverband abzustimmen und Niederschlagswasser getrennt vom Abwasser abzuleiten.

Als Hinweis zum Trinkwasserschutz ist zu beachten: Das Vorhaben liegt in den Trinkwasserschutzzonen III (Wasserfassung Karlishagen, Nr. MV-WSG-1848-03) und II (Wasserfassung Zinnowitz, Nr. MV-WSG-1949-05). Innerhalb dieser Schutzzonen gelten gemäß WHG und DVGW-Arbeitsblatt W 101 Einschränkungen für bestimmte Maßnahmen und Nutzungen. Ausnahmen können auf Antrag durch die untere Wasserbehörde zugelassen werden. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Stellflächen kann auf dem Grundstück schadlos versickert werden.

Das Ordnungsamt, SG Brand- und Katastrophenschutz weist für den abwehrenden Brandschutz auf folgendes hin:

Die FF Zinnowitz ist einsatzbereit; weitere Einsatzkräfte werden bei Bedarf nachgefordert. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind über öffentliche Straßen und eine Planstichstraße mit Wendemöglichkeiten herzustellen, unter Beachtung der Richtlinien für Feuerwehrlächen (§ 85 LBauO M-V, FwDV 10). Die Löschwasserversorgung ist durch vorhandene Entnahmestellen grundsätzlich gesichert; deren Leistungsfähigkeit ist nachzuweisen. Fehlen im Umkreis von 300 m geeignete Entnahmestellen, sind neue zu schaffen.

Von der Unteren Katastrophenschutzbehörde wird auf die Kreisgefährdungsanalyse, hier: Sturmflut-/hochwasser hingewiesen (analog zur Stellungnahme des Landesamtes für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern):

Für das Vorhabengebiet liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) vor, einschließlich Hochwassergefahren- und Risikokarten sowie potenzieller Überflutungsflächen und Risikogebiete. Die Darstellungen basieren auf den Ergebnissen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern und der kreislichen Hochwasseranalyse des Landkreises Vorpommern-Greifswald und zeigen die potenziellen Überflutungsräume nach Hochwasserwahrscheinlichkeiten sowie mögliche Überflutungsflächen bei Alarmstufen.

Im Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald weist die Untere Naturschutzbehörde am 07.10.2024 auf folgendes hin:

Für den Bebauungsplan ist gemäß BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, der alle Schutzgüter einschließlich des Schutzgutes Fläche umfasst. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind im Rahmen der Abwägung vollständig zu berücksichtigen; Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden, zu minimieren und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Bewertung erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (2018). Kompensationsmaßnahmen sind funktional geeignet auszuführen, bei externen Flächen ist deren rechtliche Sicherung nachzuweisen.

Im Plangebiet wurden gesetzlich geschützte Biotope (u. a. Trockenrasen, Feldgehölz) festgestellt. Für deren Beeinträchtigung ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen; erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind nachzuweisen und rechtlich zu sichern.

Der vorhandene Gehölzbestand ist zu vermessen und entsprechend den Vorgaben zu bewerten; nicht erhaltenswürdige Bäume sind ab einem bestimmten Stammumfang in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen. Besonders wertvolle Gehölze sollen erhalten werden. Geschützte Baumreihen (Alleen) sind zu sichern; Eingriffe sind grundsätzlich unzulässig und nur im Ausnahmefall zulässig. Beeinträchtigungen von Kronen- und Wurzelbereichen sind zu vermeiden.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG sind zwingend zu beachten und nicht abwägbar. Verbotstatbestände (insbesondere Störung, Tötung sowie Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten) sind auszuschließen. Bei Betroffenheit geschützter Arten sind Ausnahmen zu beantragen und geeignete Maßnahmen, insbesondere vorgezogene CEF-Maßnahmen, umzusetzen. Diese müssen vor Eingriffsbeginn wirksam sein und sind Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens. Ein Bebauungsplan ist nur zulässig, wenn seine Umsetzung mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar ist.

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Vorpommern**



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

13. SEP. 2024

Amt Usedom-Nord

E LVB H 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 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

Amt Usedom Nord  
Möwenstraße 1

17454 Ostseebad Zinnowitz

Telefon: 0385 / 588 68 - 197  
E-Mail:  
k.kostka@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Katja Kostka  
Aktenzeichen:  
StALUVP12/5122/VG/203/24  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 09.09.2024

**Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 44 „Wohnanlage Ahlbecker Straße/Peenestraße“ der  
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Küsten- und Hochwasserschutz**

Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG<sup>1</sup> i. V. m. §§ 2 und 4 LwUmwuLBehV MV<sup>2</sup> ist das StALU Vorpommern die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB<sup>3</sup> sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere 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 sowie von den Binneküstengewässern Achterwasser und Krumminer Wieck beeinflusst. Gemäß der Richtlinie 2-5/2022 "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	3,40 m NHN
Zinnowitz / Achterwasser / Krumminer Wieck	2,60 m NHN

<sup>1</sup> LWaG - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

<sup>2</sup> LwUmwuLBehV MV - Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 03.06.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 310), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 563)

<sup>3</sup> BauGB - Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**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 DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

**Hausanschrift:**  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund  
**Postanschrift:**  
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 0385 / 588 68 - 000  
Telefax: 0385 / 588 68 - 800  
E-Mail: [poststelle@staluvp.mv-regierung.de](mailto:poststelle@staluvp.mv-regierung.de)  
Webseite: [www.stalu-vorpommern.de](http://www.stalu-vorpommern.de)

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) setzt sich aus dem Referenzhochwasserstand (RHW - Hochwasserstand mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren bezogen auf das Ende des Gültigkeitszeitraumes 2021-2030 unter Berücksichtigung des Meeresspiegelanstiegs und dem Vorsorgemaß von 1,0 m zusammen. Mit dem Vorsorgemaß wird ein beschleunigter klimawandelinduzierter Meeresspiegelanstieg von 1,0 m in 100 Jahren berücksichtigt.

Die z. Z. vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen.

Laut den vorliegenden Planunterlagen weist der Planbereich Höhenlagen zwischen 1,6 und 2,8 m NHN im allgemeinen Wohngebiet WA1 und zwischen 1,4 und 1,7 m NHN im allgemeinen Wohngebiet WA2 (Zweckbestimmung Parkhaus) auf.

Bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedom eine Beeinflussung des Planbereiches durch einströmendes Wasser von der Ostsee nicht auszuschließen. Das StALU Vorpommern plant zum Schutz der Ortschaften des Inselnordens die Umsetzung des Vorhabens „Sturmflutschutz Nordusedom“, für welches derzeit ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird. Der Planbereich ist nach Fertigstellung des Vorhabens von Hochwasser von der Außenküste geschützt. Die Umsetzung ist kurz- bis mittelfristig vorgesehen.

Allerdings ist auch aus Richtung der Binnenküstengewässer eine Gefährdung möglich. Der Bereich Zinnowitz wird gegenüber erhöhten Wasserständen am Achterwasser durch den Landesschutzdeich „Neuendorf“ sowie an der Krumminer Wiek durch den Landesschutzdeich „Krummin“ gesichert, wobei beide Deiche infolge ihrer Kontur (vor allem Deichhöhe und Böschungsneigungen) unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangbelastung nicht das BHW von 2,60 m NHN kehren können. Perspektivisch ist die Ertüchtigung bzw. der Ausbau der Landesküstenschutzdeiche erforderlich. Die Realisierung ist jedoch weder kurz- noch mittelfristig vorgesehen.

Da in absehbarer Zeit mit der Errichtung des Vorhabens „Sturmflutschutz Nordusedom“ insbesondere hier dem Teilvorhaben Riegeldeich Karlshagen zu rechnen ist, kann hinsichtlich etwaiger Schutzmaßnahmen auf die Gefährdung seitens der Binnenküstengewässer abgestellt werden. Hierdurch wird auch ein gewisses Hochwasserrisiko bis zur Fertigstellung des „Riegeldeiches Karlshagen“ abgedeckt.

Das Planungsgebiet ist aufgrund der anstehenden Geländehöhen teilweise überflutungsgefährdet. Es befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 78 b WHG<sup>4</sup>. Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG 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.

Nach § 9 Abs. 6a BauGB sollen Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen werden.

Darüber hinaus sollen entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

Im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB, sollten Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen, sowie die Art dieser

<sup>4</sup> WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Maßnahmen, festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird auf § 9 Abs. 3 BauGB verwiesen. Hiernach, kann bei derartigen Festsetzungen auch die Höhenlage festgesetzt werden.

Im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden bisher keine der o.g. planungsrechtlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise aufgenommen.

Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes ist bei einer Neubebauung, einem Umbau oder der Umnutzung zu Wohn- und/oder Beherbergungszwecken grundsätzlich überflutungsfreies bzw. hochwasserunbeeinflusstes Gelände mit einer Höhenlage oberhalb des BHW (hier 2,60 m NHN) zu nutzen oder baurechtlich ein Ausschluss bzw. die Minimierung der Gefährdung mittels geeigneter Maßnahmen vorzugeben.

Küstenschutz ist gemäß § 83 Abs. 1 LWaG eine öffentliche Aufgabe. Die Pflicht zur Sicherung der Küsten erstreckt sich auf den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten. Unter der Annahme, dass der Ausbau der Landesküstenschutzdeiche zum Schutz im Zusammenhang bebauter Gebiete in etwa 50 Jahren erfolgt, ist die Reduzierung des o. g. Vorsorgemaßes um 0,5 m möglich (entspricht einem Wasserstand von 2,10 m NHN). Für Flächen, die unterhalb dieses Geländeniveaus liegen, besteht somit ein Bedarf von Schutzmaßnahmen mindestens bis zu einem Wasserstand von 2,10 m NHN.

Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes sollten für die allgemeinen Wohngebiete innerhalb der Baugrenzen zur Minimierung des Gefährdungs- und Schadenpotenzials mindestens folgende Schutzmaßnahmen entsprechend § 9 BauGB festgesetzt werden:

- Standsicherheit für alle bauliche Anlagen gegenüber Wasserständen von mindestens 2,10 m NHN
- Überflutungsschutz bei Wohn- und/oder Beherbergungsbebauung gegenüber Wasserständen bis mind. 2,10 m NHN
- Schutz für elektrische Anlagen und dem Gefährdungsausschluss bzgl. der Lagerung wassergefährdender Stoffe mindestens gegenüber 2,10 m NHN

Der Überflutungsschutz kann mittels baulicher Vorkehrungen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk) erfolgen.

Ihr 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

WSA Ostsee

AZ: 3115SB3-213.2-303-PeKH/BP Nr.44 "Wohnanlage Ahlbecker Straße/Peenestraße"  
3805S-213.02/303/PeKH/42

An das  
Amt Usedom-Nord  
für die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz  
Möwenstraße 1  
17454 Ostseebad Zinnowitz

**Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz „Wohnanlage Ahlbecker Straße/Peenestraße“ in der Fassung von 03-2024**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 8 4 Abs.1 und Benachrichtigung von der Auslegung des Vorentwurfes gem. § 3 Abs. 1 BauGB

- Ihr Schreiben vom 07.08.2024 (Ihr Aktenzeichen: 610-24-013)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Eingang Ihres o.g. Schreibens wird bestätigt.

Die Unterlagen wurden aus strom- und schiffahrtspolizeilicher Sicht geprüft.

Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden durch Ihr Vorhaben im oben genannten Gebiet nicht berührt.

Jedoch ist bei der Bebauung der Wohnanlage darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen.

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee frühzeitig anzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kerstin Bandelin

Fachbereich Schifffahrt  
Fachgebiet Wasserstraßenüberwachung

Telefon +49 (0)3831 249-312

Telefax +49 (0)3831 249-309

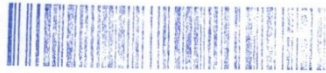
Email [kerstin.bandelin@wsv.bund.de](mailto:kerstin.bandelin@wsv.bund.de)

Anschrift Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee



**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

02. SEP. 2024

Amt Usedom-Nord



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	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
610-24-013	07.08.2024	Te. 167/2024	27.08.2024

**Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Zinnowitz „Wohnanlage Ahlbecker Straße / Peenestraße“ in der Fassung von 03-2024**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben Ihre Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Zinnowitz erhalten und geprüft. Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Zinnowitz aus dem Jahr 2004 stellt das Plangebiet zum Teil als gemischte Baufläche (ca. 7.000 m<sup>2</sup>) und als Fläche für die Landwirtschaft (ca. 14.000 m<sup>2</sup>) dar. Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet durchgängig ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

**Trinkwasser**

Die Zuwegung zum Plangebiet soll über die Peenestraße erfolgen. In der Peenestraße befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung an die das Plangebiet angeschlossen werden kann. Die innere Erschließung wäre über einen Erschließungsvertrag zu regeln. Die Beauftragung zur Herstellung der Anlagen zur Trinkwasserversorgung des Plangebietes müssen im Auftrag und auf Kosten der Vorhabenträgerin erfolgen.

**Abwasser**

Der Zweckverband kann den Grundstücksanschluss ganz oder teilweise widerruflich oder befristet versagen, wenn das Abwasser wegen seiner Art oder Menge nicht beseitigt werden kann oder eine Übernahme des Abwassers technisch nicht möglich ist. Ihnen ist bekannt, dass die Kläranlage Zinnowitz für die fortschreitende Bebauung und der damit verbundenen ständig steigenden Abwassermenge nicht mehr ausgelegt ist und erweitert werden muss. Die Unterrichtung der Verbandsmitglieder über die Ablehnung von Bebauungsplänen und Bauanträgen bei nicht vorhandenen Kapazitäten erfolgte am 10. Oktober 2016 in der Vorstands- und Verbandsversammlung in der Kurverwaltung Koserow (TOP 5 und 12). Die Abwasserentsorgung des Geltungsbereiches ist

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

derzeit nicht gesichert. Die Anschlussbeschränkungen sollen so lange gelten, bis die Arbeiten zur Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz abgeschlossen sind.

Bezüglich der Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz können wir Ihnen mitteilen, dass wir eine Baugenehmigung erhalten haben. Einen positiven Bewilligungsbescheid vom Landesförderinstitut haben wir ebenfalls erhalten. Beides war zwingend erforderlich, um die Ausschreibung der Bauleistungen durchführen zu können.

Leider wurden im Rahmen unserer Ausschreibung nicht für alle notwendigen "Lose" Angebote abgegeben, so dass wir derzeit die Gesamtmaßnahme nicht wie geplant vergeben können. Wir arbeiten an einer möglichst schnellen Lösung zur Umsetzung der Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz, können anhand der momentanen Sachlage jedoch noch nicht abschätzen, wann mit einer erhöhten Reinigungsleistung der Kläranlage zu rechnen ist. Unser Ziel ist das 2/3 Quartal 2025.

Die Errichtung privater Grundstücksabwasseranlagen (biologische Kleinkläranlagen bzw. Sammelgruben) als Übergangslösung, ist auf Grund der Lage im Trinkwassereinzugsgebiet nicht umsetzbar.

**Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II und III der Wasserfassung Zinnowitz. Zu diesem Sachverhalt ist die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde Vorpommern-Greifswald ausschlaggebend.

Da die abwasserseitige Erschließung derzeit nicht sichergestellt werden kann. Muss eine Ablehnung zum Vorentwurf erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Mirko Sathoff  
Geschäftsführer

  
Mario Tessmer  
Leiter Anschlusswesen

# Landkreis Vorpommern-Greifswald

## Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Amt Usedom-Nord  
für die Gemeinde Zinnowitz  
Möwenstraße 1  
17454 Ostseebad Zinnowitz

Besucheranschrift: **Leipziger Allee 26**  
**17389 Anklam**

Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz  
Sachgebiet: Technische Bauaufsicht/Bauplanung

Auskunft erteilt: Herr Streich  
Zimmer: 230  
Telefon: 03834 8760-3142  
Telefax: 03834 8760-93142  
E-Mail: viktor.streich@kreis-vg.de  
beBPO: Landkreis Vorpommern-Greifswald  
- Zentrale Poststelle -

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: **02873-24-46**

Datum: 25.09.2024

Grundstück: **Zinnowitz, ~**

Lagedaten: Gemarkung Zinnowitz, Flur 11, Flurstücke 6/7, 7/2

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 44 "Wohnanlage Ahlbecker Straße/Peenestraße" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz  
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAZ. 1142-2024

### Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hier: **Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 44 "Wohnanlage Ahlbecker Straße/Peenestraße" 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 07.08.2024 (Eingangsdatum 15.08.2024)
- Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 vom 21.03.2024
- Vorentwurf der Begründung von Juli 2024
- Vorentwurf des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag und Artenschutzrechtlicher Potentialanalyse von März 2024
- Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Vorentwurf und Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 44
- Ergebnisse der Biotopkartierung, inkl. -Potentialabschätzung zu Biotopschutz und Artenschutzfachlicher Belange

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:

#### 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](http://www.kreis-vg.de)  
E-Mail: [posteingang@kreis-vg.de](mailto: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

## **1. Gesundheitsamt**

### **1.1 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 wird wie folgt Stellung genommen:**

##### **1. Trinkwasserschutzgebiet**

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Zinnowitz, in den Trinkwasserschutzzonen II und III.

Entsprechend dem derzeit gültigen Trinkwasserschutzzonenbeschluss sind die festgelegten Nutzungseinschränkungen und Verbote in Verbindung mit den Richtlinien für Trinkwasser-Schutzgebiete - Arbeitsblatt W 101 des DVGW Regelwerkes - einzuhalten.

Insbesondere ist zum Schutz des Grundwassers sicherzustellen, dass ein Umgang mit Wasserschadstoffen nicht erfolgt.

Der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald obliegt die Prüfung einer Ausnahme zur Bebauung in der Trinkwasserschutzzone II, unter Beachtung der Neuberechnung der Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes Zinnowitz.

##### **2. Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Ostseebades erfolgt vom Wasserwerk Zinnowitz im Verbund mit dem Wasserwerk Karlshagen sowie Wasserwerk Lodmannshagen.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom in Ückeritz ist für die Trinkwasserversorgung des Planbereiches verantwortlich.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Die Ausführung von Anschlussarbeiten der neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen ist nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

##### **2. Immissionsschutz**

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB (A) müssen eingehalten werden.

Daher ist im Vorfeld eine Schalltechnische Untersuchung und Beurteilung für das Plangebiet notwendig, um bei Erfordernis aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu planen.

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen Bedenken bezüglich des Trinkwasserschutzes der Wasserfassung des Wasserwerkes Zinnowitz. Diesbezüglich ist eine fachliche Prüfung durch die untere Wasserbehörde für die weitere Planung notwendig.

## **2. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz**

### **2.1 SG Technische Bauaufsicht/Bauplanung**

#### **2.1.1 Team Bauplanung**

*Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142*

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

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

1. Die Gemeinde Zinnowitz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44 (BP Nr. 44) wurde im FNP überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine kleinere, südlich gelegene Teilfläche wurde im FNP als Gemischte Baufläche dargestellt. Der BP Nr. 44 wird nicht aus dem FNP entwickelt (als Art der baulichen Nutzung wird das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt) und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung.  
  
Im Parallelverfahren ist der FNP gemäß den mit der Aufstellung des BP Nr. 44 verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen, zu ändern.
2. In der Planzeichnung ist die Überschrift wie folgt zu ergänzen: Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz.
3. Die Abstände zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und den relevanten Flurstücksgrenzen/Grundstücksgrenzen/Verkehrsflächen bzw. Satzungsgrenzen sind zu vermaßen.  
Zu vermaßen sind auch die Breiten der festgesetzten Verkehrsflächen, die Breite und Länge der festgesetzten Grünflächen sowie die Breite der im Süden festgesetzten Maßnahmenfläche.
4. Der Planzeichnung ist: Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen ist: Text (Teil B) - voran zu stellen.
5. Die Planzeichnung ist aus Gründen der Klarheit mit der betreffenden Gemarkung sowie der betreffenden Flurnummer zu ergänzen.
6. Alle in der Planzeichnung festgesetzte Planzeichen sind zwingend gut lesbar darzustellen.
7. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.
8. Zum vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung gemäß dem im Vorentwurf vorliegenden Umweltbericht bestehen keine Einwände.
9. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen/wasserrechtlichen/immissionsschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.
10. Im Aufstellungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen (Aktive und Passive Lärmschutzmaßnahmen) geeignet sind, schädliche Lärmimmissionen zu verhindern.

## **2.2 SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalenschutz**

### **2.2.1 Team Denkmalschutz**

Die fachliche Stellungnahme des Teams Denkmalschutz wird, sobald hier vorliegend, nachgereicht.

## **2.3 SG Naturschutz**

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

## **3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

### **3.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

#### **3.1.1 SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz**

*Bearbeiterin: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236*

#### **Untere Abfallbehörde**

Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Beachtung folgender Hinweise zu:

Die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Vorpommern - Greifswald (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), vom 20. September 2022, 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.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten.

Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).

Für die Errichtung von Stichstraßen und -wegen gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Damit eine ordnungsgemäße Müllentsorgung vom Planungsgebiet erfolgen kann, ist die Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH zu beteiligen (Ansprechpartner: Herr Berthold).

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.

Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggertgut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten.

Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA M20), sind nicht mehr anzuwenden.

### **Untere Bodenschutzbehörde**

Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Beachtung 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. Die Forderungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sind rechtlich verbindlich und zu beachten.

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 §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2598, 2716), in der zuletzt gültigen Fassung, sind 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) anzuzeigen.

#### **3.1.2 SB Immissionsschutz**

*Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238*

Gem. Nr. 3.4 der Begründung zum o.g. B-Plan wird für das Planvorhaben im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese ist der unteren Immissionsschutzbehörde zur abschließenden Beurteilung vorzulegen.

#### **3.2 SG Wasserwirtschaft**

*Bearbeiterin: Frau Kühlewind; Tel.: 03834 8760 3272*

### **Untere Wasserbehörde**

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

#### Auflagen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besonders Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/ Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

#### Hinweise:

**Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen Nummer MV-WSG-1848-03 (Beschluss vom 25.07.1974) und in der Trinkwasser-**

**schutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz Nummer MV-WSG-1949-05 (Beschluss vom 25.07.1974).** Gemäß § 52 WHG in Verbindung mit dem DVGW- Regelwerk Arbeitsblatt W 101 ist die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten. Entsprechend der vorliegenden positiven Bewertung des Vorhabens durch den Zweckverband kann die untere Wasserbehörde gem. § 136 Abs. 3 LWaG M-V auf Antrag von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen.

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

#### 4. Straßenverkehrsamt

##### 4.1 SG Verkehrsstelle

Bearbeiter: Herr Gutsche; Tel.: 03834 8760 3633

Seitens des **Straßenverkehrsamtes** bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn:

- 1) bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- 2) durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- 3) bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.
- 4) 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.
- 5) bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft z.B. verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo 30-Zonen.

Der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) wird **nicht** zugestimmt.

Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche ist zu beachten, dass dies auf Straßen mit überwiegender Aufenthaltsfunktion, Erschließungsfunktion und geringem Kraftfahrzeugverkehr erfolgt. Diese Straßen stehen allen Verkehrsteilnehmern, also auch den Fahrzeugen, auf der gesamten Verkehrsfläche gleichberechtigt zur Verfügung (Mischverkehr). Für das Verhalten der Verkehrsteilnehmer gelten abweichend von den allgemeinen Vorschriften der Straßenverkehrs - Ordnung besondere Regeln. Insbesondere ist das Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrern im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme geregelt.

Verkehrsberuhigte Bereiche müssen deshalb durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr nur untergeordnete Bedeutung hat. Entscheidend ist, dass die Fahrzeugführer schon aus dem äußeren Bild der Verkehrsfläche unmissverständlich den Eindruck gewinnen, sie befänden sich nicht auf einer "normalen" Straße, sondern in einem Bereich mit deutlichem Gewicht auf den nichtverkehrlichen Nutzungen von Aufenthalt und Spiel.

Anlage 3 StVO-Richtzeichen, Abschnitt 4 verkehrsberuhigter Bereich lfd. Nr. 12  
VZ 325.1

1. Wer ein Fahrzeug führt, muss mit Schrittgeschwindigkeit fahren.

2. Wer ein Fahrzeug führt, darf den Fußgängerverkehr weder gefährden noch behindern; wenn nötig, muss gewartet werden.
3. Wer zu Fuß geht, darf den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
4. Wer ein Fahrzeug führt, darf außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht parken, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen und zum Be- oder Entladen.
5. Wer zu Fuß geht, darf die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.

Wegen der ausschließlichen Verantwortlichkeit muss die Straßenverkehrsbehörde insbesondere die Vorschriften über die bauliche Gestaltung beachten. Zwar begründen die Zeichen 325.1/2 rechtlich den verkehrsberuhigten Bereich, sie sind jedoch in der Regel nicht in der Lage, den Kraftfahrer tatsächlich zu entsprechendem Verhalten zu veranlassen, während sich andererseits die Fußgänger, insbesondere die Kinder und ältere Menschen, vermeintlich sicher fühlen. Die Vorschriften über bauliche Voraussetzungen eines verkehrsberuhigten Bereichs müssen daher im Interesse der Verkehrssicherheit ernst genommen werden.

Die Vorschriften über das Verhalten in verkehrsberuhigten Bereichen gehen von der Ausgestaltung als Mischfläche aus. Die Trennung der Verkehrsarten ist aufgehoben. Im Interesse der Verkehrssicherheit ist hierzu eine entsprechende bauliche Gestaltung als unabdingbare Voraussetzung für die Anordnung der Zeichen 325.1 und 325.2 notwendig.

Folgende bauliche Mindestanforderungen sind zu beachten:

- niveaugleicher Ausbau über die gesamte Straßenbreite; im Einzelfall kann ein teilweiser Ausbau dieser Art genügen, wenn der Eindruck einer Fläche mit Aufenthaltsfunktion gleichwohl zweifelsfrei vermittelt wird;
  - deutlich erkennbare Ausbildung der Zufahrten durch Material- oder Niveauunterschied zwischen der zuführenden Straße und der Einfahrt in den verkehrsberuhigten Bereich (Torwirkung); das ist u. a. auch deshalb wichtig, um die Fahrzeugführer auf das Äußerste an Sorgfalt (§ 10 Satz 1 StVO) hinzuweisen.
  - deutlich erkennbare Ausbildung der Kreuzungen innerhalb des Bereichs.
- Da die baulichen Mindestanforderungen im Regelfall nicht ausreichen, um das Verhalten der Kraftfahrer nachhaltig zu beeinflussen, können unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation in Betracht kommen:
- Gestaltungselemente zur Sicherung und Abgrenzung von reinen Aufenthaltsflächen gegenüber den Flächen, die auch für den ruhenden und fließenden Verkehr zur Verfügung stehen (z. B. Poller, Bepflanzung, Laternen, Materialwechsel, etc.) um die Aufenthaltsfunktion der Straße zu verdeutlichen; diese Abgrenzungen dürfen aber in der Summe nicht zu einer Trennung der Verkehrsarten führen;
  - geschwindigkeitshemmende Elemente (z. B. Einengungen), die so anzuordnen sind, dass sie den Fahrzeugverkehr lediglich führen, jedoch keine Hindernisse darstellen.

Die Grundsätze der Durchlässigkeit des Straßennetzes für Fahrzeuge von Notdiensten wie Feuerwehr, Rettungsdienste usw. sind zu beachten. Die baulichen Maßnahmen sollten auch im Hinblick auf den Winterdienst bewertet werden.

Feste Bestandteile der öffentlichen Verkehrsfläche eines verkehrsberuhigten Bereichs (z. B. Poller, Pflanzungen, Brunnen, Aufpflasterungen u. ä.) sind begrifflich keine Hindernisse im Sinne des § 32 StVO. Der Straßenbaulastträger sorgt im Rahmen seiner Verpflichtungen aus der Straßenbaulast und der Verkehrssicherungspflicht für eine verkehrssichere Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Bewegliche Bestandteile der öffentlichen Verkehrsfläche eines verkehrsberuhigten Bereichs (z. B. Fahrradständer, Blumenkübel) sind für den Fahrzeugverkehr bei einer sinnvollen und nicht schikanösen Anordnung ebenfalls denkbar. Nachdem der verkehrsberuhigte Bereich über keine Fahrbahn verfügt, werden regelmäßig keine Hindernisse im Sinne des § 32 StVO geschaffen. Gleichwohl empfiehlt sich aber eine sparsame und nur auf das unbedingt Notwendige beschränkte Verwendung. Es wird nicht immer sichergestellt werden können, dass die beweglichen Bestandteile nicht durch Unbefugte nachteilig für die Verkehrssicherheit bewegt werden.

Dem Parkbedürfnis innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs soll durch eine ausreichende Zahl von Stellplätzen in etwa Rechnung getragen werden. Es empfiehlt sich, vor der Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs eine gebietsbezogene Stellplatzbilanz vorzunehmen.

Das Parken ist nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Zur Kennzeichnung reicht ein bloßer Pflasterwechsel ohne zusätzlichen Hinweis aus. Man kann sich aber auch mit einer Bodenmarkierung begnügen.

Im Ausnahmefall ist es auch zulässig, einzelne Parkplätze benutzerbezogen (z. B. Anwohner mit Parkausweis, Schwerbehinderte mit außergewöhnlicher Gehbehinderung, Ärzte) auszuweisen.

**Öffentliche Parkflächen können bisher in der zeichnerischen Festsetzung nicht erkannt werden.** In der zeichnerischen Festsetzung ist von einem „Parkhaus“ die Rede. In welcher Art und Weise dieses ausgebildet werden soll ist nicht bekannt. Ob dies kommunal/öffentlich betrieben werden soll ist ebenfalls nicht bekannt.

Die vom Fahrzeugverkehr einzuhaltende Schrittgeschwindigkeit entspricht der eines normal gehenden Fußgängers. Sie muss zwischen 4 und 7 km/h liegen. Die besonderen Verhaltensvorschriften zu den Zeichen 325.1 und 325.2 gehen den allgemeinen Verkehrsregeln vor (§ 39 Abs. 2 StVO). Das bedeutet, dass diejenigen allgemeinen Regeln, die mit der besonderen Funktion des verkehrsberuhigten Bereichs nicht zu vereinbaren sind, in diesem Bereich nicht anzuwenden sind.

Sind Verkehrsflächen in verkehrsberuhigten Bereichen so ausgestaltet, dass sie einer Kreuzung oder Einmündung entsprechen, so gelten hier die Grundsätze über die Vorfahrt; vorfahrtregelnde Verkehrszeichen kommen allerdings in der Regel nicht in Betracht. Ebenso anwendbar ist § 1 Abs. 2 StVO, insbesondere für das Verhalten der Kraftfahrer untereinander. Verhaltensrechtliche Vorschriften für Verkehrsteilnehmer in verkehrsberuhigten Bereichen sind außerhalb der Straßenverkehrsordnung nicht zulässig.

In allen Fällen ist der verkehrsberuhigte Bereich nicht im B-Plan festzusetzen. Die Festlegung, ob die Planstraßen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden trifft die untere Straßenverkehrsbehörde zusammen mit der zuständigen Polizeiinspektion. Der verkehrsberuhigte Bereich wird, sofern alle Voraussetzungen (s. oben) dafür vorliegen, verkehrsrechtlich durch die untere Straßenverkehrsbehörde angeordnet (s. Nr. 4 oben).

Bereits bei der Planung sollten ggf. bauliche Elemente in Betracht gezogen werden, welche u.U. die Geschwindigkeit der Fahrzeugführer wirksam reduzieren können.

Sofern der Bau fertiggestellt wurde ist durch die Gemeinde/Amtsverwaltung ein Termin zu Abnahme bzw. Verkehrsfreigabe mit der unteren Straßenverkehrsbehörde und der Polizei (PI Anklam) zu vereinbaren.

## **5. Rechtsamt**

### **5.1 SG Breitband**

#### **5.1.1 SB Breitband**

Bearbeiter: Herr Hoffmann; Tel.: 03834 8760 1243

### **Stellungnahme Sachgebiet Breitband**

Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt.

Nach § 146 Absatz 2 Telekommunikationsgesetz ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Sollen einzelne Grundstücke erschlossen werden Fragen sie bei dem unten aufgeführten Telekommunikationsunternehmen nach.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG26\_06 Cluster2\_001. Das Projektgebiet VG26\_06 befindet sich gerade in der Umsetzungsphase.

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

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

Telefon: 0331 9080-2557

## **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 ist die FF Zinnowitz. 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 und vorgefundener Lage.

#### **Anfahrt und Flächen für die Feuerwehr**

Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den öffentlichen Verkehrsraum und eine Planstichstraße mit Wendemöglichkeiten. Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Notwendigkeit, je nach zu errichtenden Gebäuden und insb. zur Sicherung des zweiten Rettungsweges, entsprechend der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V“, in Verbindung mit §5 der „LBauO M-V“ und der „FwDV 10 – Tragbare Leitern“, herzustellen.

#### **Löschwasserversorgung**

Das betrachtete B-Plangebiet befindet sich angrenzend an eine vorhandene Wohnbebauung. Damit könnte die Löschwasserversorgung durch vorhandene Löschwasserentnahmestellen, als Grundschutz der Gemeinde, im Bestand als gesichert angesehen werden. Es ist ein aktueller Nachweis der infrage kommenden Löschwasserentnahmestellen, in Bezug auf deren Leistungsfähigkeit, zu erbringen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde (Grundschutz). Sind im 300m- Umkreis um ein potentielles Brandobjekt keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese entsprechend geschaffen werden.

#### **6.1.2 SB Katastrophenschutz**

*Bearbeiter: Herr Freisleben; Tel.: 03834 8760 2813*

Zum Vorhaben äußere ich mich als **untere Katastrophenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald** wie folgt:

- Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung

Auf der Grundlage des § 3 Absatz 1 Nr. 2 i.V.m. § 2 Absatz 1 und § 4 SOG M-V sowie § 57 i.V.m. § 58 LBauO M-V kann ich Ihnen mitteilen, dass im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung für das Vorhabengebiet vorhanden sind.

Sollten im Verlauf der Umsetzung des Planfeststellungsverfahrens 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

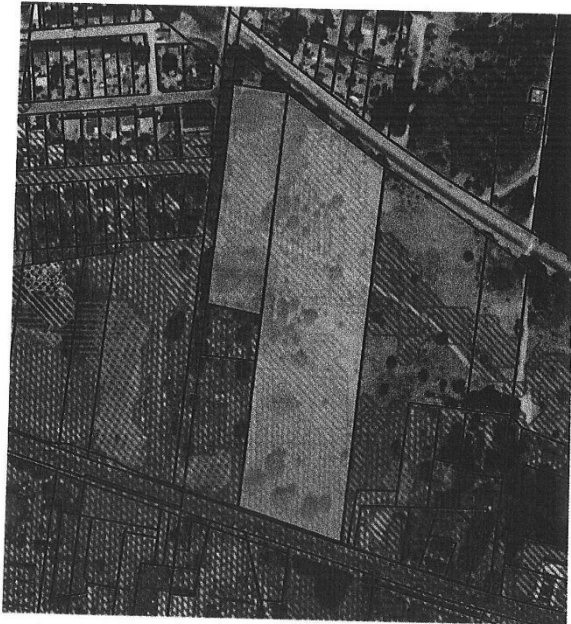
Auf der Basis des WHG i.V.m. der EG-HWRM-RL teilen ich Ihnen mit, dass für das Vorhabengebiet Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Bereich des Verfahrens vorliegen. Es liegen auch Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern und in der kreislichen Hochwasseranalyse des Landkreises Vorpommern-Greifswald 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.



	<b>Überflutungsraum - häufige (hoch) Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für</b> - ein Binnengewässer HQ10 und - ein Küstengewässer HW20
	<b>Überflutungsraum - mittlere Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für</b> - ein Binnengewässer HQ100 (Der höchste gemessene Hochwasserstand entspricht Hochwasser das 1mal in 100 Jahren auftritt) und - ein Küstengewässer HW200
	<b>Überflutungsraum - extreme (selten) Hochwasserereigniswahrscheinlichkeit für</b> - ein Binnengewässer HQ 200 + Versagen der Hochwasserschutzanlagen und - bei Küstengewässer HW200 + Klimazuschlag + Versagen der Hochwasserschutzanlagen

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




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

- Andere Risiken oder Gefahren die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können sind uns zurzeit nicht bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Viktor Streich  
Sachbearbeiter

# Landkreis Vorpommern-Greifswald

## Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 4192



11. OKT 2024

Amt Usedom-Nord



Amt Usedom-Nord  
für die Gemeinde Zinnowitz  
Möwenstraße 1  
17454 Ostseebad Zinnowitz

Besucheranschrift: **Leipziger Allee 26**  
**17389 Anklam**  
Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz  
Sachgebiet: Technische Bauaufsicht/Bauplanung

Auskunft erteilt: Herr Streich  
Zimmer: 230  
Telefon: 03834 8760-3142  
Telefax: 03834 8760-93142  
E-Mail: viktor.streich@kreis-vg.de  
beBPo: Landkreis Vorpommern-Greifswald  
- Zentrale Poststelle -

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

11. OKT 2024

Aktenzeichen: **02873-24-46** Datum: 07.10.2024  
Grundstück: **Zinnowitz, ~**  
Lagedaten: Gemarkung Zinnowitz, Flur 11, Flurstücke 6/7, 7/2  
Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 44 "Wohnanlage Ahlbecker Straße/Peenestraße" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz  
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAz. 1142-2024

## Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 25.09.2024 die Stellungnahme des SG Naturschutz, Bearbeiterin ist Frau Schreiber, Tel. 03834 8760 3214.

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

### **Untere Naturschutzbehörde**

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ergeht zum o. g. Vorhaben unter Beachtung und Berücksichtigung nachstehender Forderungen folgende Stellungnahme:

### **Umweltbericht**

Zur umfassenden Beurteilung der von der Gemeinde eingereichten Anzeige über den Bebauungsplan Nr. 44 „Wohnanlage Ahlbecker Str. /Peenestraße“ der Gemeinde Ostseebad Koserow 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.

#### 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](http://www.kreis-vg.de)  
E-Mail: [posteingang@kreis-vg.de](mailto: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

**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 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.

**Gesetzlich geschützte Biotop (§ 20 NatSchAG MV)**

Im Rahmen der Vorortbesichtigung der Fläche wurde festgestellt, dass sich im Planbereich ein gesetzlich geschütztes Biotop entstanden ist. Da es sich hier um sehr arme Standorte handelt ist ein Trockenrasen entstanden. Der Trockenrasen ist mit seinen Zeigerarten immer noch präsent. Weiterhin wurde ein Feldgehölz kartiert.

Um eine Bebauung der Flächen zu ermöglichen, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz zu stellen. Bestandteil des Antrages müssen in diesem Fall auch Kompensationsmaßnahmen sein.

Zum Antragsverfahren vom gesetzlichen Biotopschutz, sind die Unterlagen zur Ausnahmegenehmigung 6-fach einzureichen. Dies geht auch per email.

Bestandteil der Unterlagen muss der Antrag auf Ausnahmegenehmigung, die Beschreibung des Biotops, die Planunterlagen und die entsprechende Kompensationsmaßnahme sein. Die Kompensationsmaßnahmefläche ist rechtlich zu sichern.

Das Verfahren ist zeitlich mit 6 Wochen vorzusehen.

**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.

**Belange des Alleenschutzes**

Entlang der Zufahrtsstraße sind Bäume. Diese Bäume sind Bestandteil einer Baumreihe und damit nach § 19 NatSchAG MV geschützt.

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.

Die Zuwegung ist so zu gestalten, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Kronen- und Wurzelbereiches des vorhandenen Baumbestandes kommt. Dies ist in der Unterlage nachzuweisen.

#### **Belange des speziellen Artenschutzes**

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.

Die Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist zwingende Voraussetzung [Kompensatorischen Maßnahmen (inkl. Risikomanagement)] um den Erhaltungszustand der Population der betroffenen Arten nicht zu verschlechtern sonst wäre das beantragte Vorhaben nicht zulässig (Randziffer 75 zu § 44 BNatSchG).

Ein Bauleitplan, dessen Inhalt nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden könnte, wäre nicht vollzugsfähig, da er der Maßgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB nicht gerecht würde. Ein nicht vollzugsfähiger Bebauungsplan ist nicht „erforderlich“ i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB und damit nichtig (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.8.1997 – 4 NB 12.97).

Wir verweisen nochmals darauf, dass die CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality-Maßnahmen) müssen vor Durchführung des Eingriffs realisiert und wirksam sein, die Ausweisung allein ist nicht ausreichend.

Die Belange des Artenschutzes sind nicht abwägbar.

Für die zu bewertenden Arten sind CEF-Maßnahmen vorzusehen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Viktor Streich  
Sachbearbeiter