

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Zempin - Gemeindevertretung Zempin

Beschlussvorlage-Nr:
GVZe-0357/22

Beschlusstitel:

Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße" der Gemeinde Zempin in der Fassung 08-2021

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
03.02.2022

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	21.02.2022	Gemeindevertretung Zempin	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

1.

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße“ der Gemeinde Zempin in der Fassung 08-2021 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Zempin am 21.02.2022 geprüft. Deren Behandlung wird entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle, welche in der Anlage beigelegt ist, beschlossen.

2.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die Stellungnahmen eingereicht haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

Beratungsergebnis Gremium	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
	Gemeindevertretung Zempin	9					

Prüfung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken nach der öffentlichen Auslegung vom 04.10. – 05.12.2021 und TöB-Beteiligung

	TöB / Bürger, Hinweise, Anregungen und Bedenken (kopiert, z.T. gekürzt)	Datum	Vorschlag für die Abwägung
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern Sehr geehrte Damen und Herren, mit dem o. g. Bebauungsplan (0,37 ha) soll der Standort des ehemaligen Lebensmittelmarktes (EDEKA) für eine Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich gesichert werden. Die Lage des Standortes ist von Wohnbebauung umgeben und ist damit städtebaulich integriert. Damit wird sowohl eine fußläufige als auch eine motorisierte Erreichbarkeit der Bevölkerung und Touristen gewährleistet. Der Standort ist dazu geeignet, klassische Nahversorgungsfunktionen für die örtliche und touristische Nachfrage zu übernehmen. Mit Datum vom 09.09.2021 habe ich eine landesplanerische Stellungnahme abgegeben. Darin komme ich zu dem Ergebnis, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf maximal 799 m2 der zeitgemäßen Umsetzung der Unternehmenskonzepte dient und landesplanerisch mitgetragen wird. Damit stehen dem Bebauungsplan Nr. 6 die Ziele der Raumordnung nicht entgegen. Bitte gestatten Sie den Hinweis, dass die Festsetzung einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze im Bebauungsplan planungsrechtlich umstritten ist. Ich empfehle daher geeignete Festsetzungsmöglichkeiten zu prüfen.	14.12.21	

	Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie <u>gebührenpflichtig</u> beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.	
3	Landesamt für innere Verwaltung M-V Vermessungs- und Katasterwesen 06.12.21 Sehr geehrte Damen und Herren, in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	Kenntnisnahme Das Katasteramt des Landkreises wurde beteiligt (Nr. 10.8)
4	Landesamt für Gesundheit und Soziales MV Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund 17.11.21 Sehr geehrter Herr Zander, hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o.g. Bebauungsplan derzeit keine Bedenken gibt. Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen (Lebensmittelmarkt, Imbiss, Cafe...) können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.	Kenntnisnahme

5	Polizeiinspektion Anklam 11.11.21 Sehr geehrte Damen und Herren, gegen das o.a. Bauvorhaben bestehen seitens des Sachbereiches Verkehr der Polizeiinspektion Anklam grundsätzlich keine Einwände wenn: - durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen keine Sichtbehinderungen für die Verkehrsteilnehmer entstehen. - bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zur Stellungnahme vorgelegt werden. - die Straßen so angelegt werden, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist. - die Straßen so angelegt werden, dass die nach Fertigstellung angedachte Vorfahrtregelung (z.B. über einen abgesenkten Bordstein hinweg auf die Fahrbahn) eindeutig erkennbar ist. - dem Straßenverkehrsamt ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur Bestätigung vorgelegt wird.	Kenntnisnahme
6	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Güstrow 02.12.21 Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 04.11.2021 keine Stellungnahme ab. Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zusendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen.	keine Stellungnahme abgegeben
7	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern Stralsund 02.12.21 Aus Sicht der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden nehme ich zum Entwurf des o. g. B- Planes wie folgt Stellung: Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG i. V. m. §§ 2 und 4 LwUmwuLBehV MV1 ist das StALU Vorpommern die für den Küstenschutz zuständige Wasserbehörde.	

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB 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 Zempin wird durch Hochwasser von der Ostsee und vom Achterwasser beeinflusst. Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 "Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für — die Außenküste der Insel Usedom / Ostsee 2,90 m NHN, — Zempin / Achterwasser 2,10 m NHN. Zwar ist der Planbereich vor Hochwasser von der Außenküste durch die vorhandenen Küstenschanzenanlagen (Küstenschutzsystem aus Buhnen, Schorre, Strand, Düne, Deich) langfristig geschützt, aber aus Richtung der Binnenküstengewässer (Achterwasser) kann der vorhandene Landesküstenschutzdeich (Boddendeich Koserow) derzeit keinem dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Mit der Fertigstellung bzw. der Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen am Achterwasser ist allerdings erst mittel- bis langfristig zu rechnen. Entsprechend der Planzeichnung liegen die Geländehöhen im Bereich des B-Plangebietes ca. zwischen 1,9 und 2,5 m NHN und damit teilweise unterhalb des BHW. Nach § 9 Abs. 5 BauGB sollen 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 Maßnahmen, festgesetzt werden. Nach § 9 Abs. 3 BauGB kann auch die Höhenlage festgesetzt werden. Innerhalb der geplanten Baugrenzen des Mischgebietes sind verschiedene Nutzungen wie Wohnungen, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaft, Beherbergungsgewerbe und sonstiges vorgesehen. Zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind im B-Plan folgende Festsetzungen zu treffen: – Bei Wohn- und Beherbergungsbebauung: Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 2,10 m NHN mittels baulicher Vorkehrungen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante, Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk).	Kennntnisnahme Kennntnisnahme Der Hinweis wird berücksichtigt. 1. Es wird wie empfohlen eine Mindesthöhe für die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante von 2,10 m festgesetzt.
--	---

	– Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung -wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) ist das BHW von 2,10 m NHN zu beachten. Allerdings beziehen sich diese Festsetzungen noch auf den bisher für den Küstenbereich ermittelten Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,10 m NHN. Dem BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde. Laut neuester Expertenmeinung ist jedoch ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten. Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft - Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist (2,10 m NHN/ 2,60 m NHN). Ich rege an, diese perspektivisch erhöhte hochwasserbedingte Gefährdung innerhalb des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen und die Schutzmaßnahmen entsprechend anzupassen. Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet selber 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.	2. Es wird wie empfohlen die Beachtung des BHW von 2,10 m für die Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie Lagerung wassergefährdender Stoffe festgesetzt Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
8.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege -Archäologie und Denkmalpflege-Schwerin Tel. Nachfrage des Bauamtes am 27.01.22: Belange sind nicht berührt, es wird keine Stellungnahme abgegeben	Keine Stellungnahme abgegeben
9.1	Landkreis Vorpommern-Greifswald 02.12.21 Amt für Gesundheitsamt SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken bzw. Einwände zum Bauungsplan Nr. 6 „Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße der Gemeinde Zempin.	Kenntnisnahme

9.2	Landkreis Vorpommern-Greifswald Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz SG Bauordnung Die fachliche Stellungnahme des SG Bauordnung wird (sobald hier vorliegend) nachgereicht.	Keine Stellungnahme abgegeben
9.3	Landkreis Vorpommern-Greifswald Amt für Bau und Naturschutz, Bauleitplanung/Denkmalschutz SB Bauleitplanung Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gern. BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft. Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen. 1. Die Gemeinde Zempin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Der B- Plan Nr. 6 wird aus dem wirksamen FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund keiner Genehmigung. 2. Der in textlichen Festsetzungen verwendete Begriff „Wohnungen“ ist zu konkretisieren (Dauerwohnungen/Ferienwohnungen). 3. Bei der textlichen Festsetzung 4 im Abschnitt „Örtliche Bauvorschriften“ handelt es sich nicht um eine gestalterische Festsetzung i.S. des § 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 86 LBauO M-V, sondern um eine grünordnerische Festsetzung. Die textlichen Festsetzung 4 im Abschnitt „Örtliche Bauvorschriften“ ist in einen Abschnitt „grünordnerische Festsetzungen“ zu verschieben. 4. Der Verfahrensvermerk Nr. 9 ist auf seine inhaltliche Richtigkeit zu prüfen. Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB: ist der Bebauungsplan mit der Begründung und der Zusammenfassender Erklärung nach § 10 a Abs. 1 zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Der hier verwendete Begriff „Beschluss“ ist durch den Begriff „Satzung“ zu ersetzen. 5. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.	Die Hinweise werden wie folgt beachtet: Zu 1.: Kenntnisnahme Zu 2.: Der Hinweis wird berücksichtigt: Wohnungen werden als Dauerwohnungen bezeichnet. Zu 3.: Der Hinweis wird berücksichtigt: Die örtliche Bauvorschrift Nr. 4 wird als textliche Festsetzung geführt. Zu 4.: Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Verfahrensvermerk wird wie empfohlen korrigiert. Zu 5.: Der Hinweis wird beachtet. Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt (Nr. 9.9).
9.4	Landkreis Vorpommern- Greifswald Amt für Bau und Naturschutz, Bauleitplanung/Denkmalschutz Baudenkmalpflege - Bodendenkmalpflege 02.12.21	

	Durch das Vorhaben werden keine Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege berührt. Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird das geplante Vorhaben als genehmigungsfähig eingeschätzt. Hinweis: 1. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 Nr. 6 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) auch die Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Schwerin (19055 Schwerin, Dornhof 4-5), als zuständige Denkmalfachbehörde, erforderlich ist.	Kenntnisnahme Der Hinweis wird beachtet. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Schwerin wurde beteiligt, es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
9.5	Landkreis Vorpommern- Greifswald 02.12.21 Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz SB Abfallwirtschaft/Bodenschutz Die <u>untere Abfallbehörde</u> stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu: Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten. Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (http://www.kreis-vg.de) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (http://www.vevg-karlsburg.de/) verfügbar. Gewerblich genutzte Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung. Anfallender Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald andienungspflichtig. Bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. 1 S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen. Beim Umgang mit Asbest und asbesthaltigen Materialien sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) sowie die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519 Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) und das Merkblatt "Entsorgung asbesthaltiger Abfälle" der Länderarbeitsgruppe (LAGA) zu beachten.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Vor Beginn der Arbeiten mit Asbest hat eine Anzeige an das Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (Abt. Arbeitsschutz und Technische Sicherheit, Frankendamm 17, 18439 Stralsund) zu erfolgen. Eine weitere Verwendung von asbesthaltigen Abfällen für andere Zwecke sowie die Bearbeitung (insb. Überdeckungs-, Überbauungs-, Aufständerungs-, Reinigungs- und Beschichtungsarbeiten) und Zuführung zu einer Bauschuttrecyclinganlage sind unzulässig. Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise zu:	Kenntnisnahme
Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. 1 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.	Kenntnisnahme
Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs oder Wiedereinbau von Fremdboden haben die Pflichtigen entsprechend § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. 1 S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. 1. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme
Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile 1, II und III, zu beachten.	Kenntnisnahme
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen oder andere Bodenverunreinigungen bekannt.	Kenntnisnahme
Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.	Kenntnisnahme

9.7	Landkreis Vorpommern- Greifswald Kataster und Vermessungsamt SG Geodatenzentrum Da die Bestätigung des katastermäßigen Bestandes durch einen ÖbVI erfolgen soll, entfällt die Prüfung des Kataster- und Vermessungsamtes im Geltungsbereich des B-Planes.	02.12.21 Kenntnisnahme
9.8	Landkreis Vorpommern- Greifswald Straßenverkehrsamt SG Verkehrsstelle Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn: – bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden. – durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen. – für die zu schaffenden Parkflächen u.a. auch die „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ beachtet werden.	02.12.21 Kenntnisnahme
9.9	Landkreis Vorpommern- Greifswald Untere Naturschutzbehörde SG Naturschutz Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ergeht zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme: Der Überplanung der Fläche wurde im Rahmen der Planungsanzeige grundsätzlich zugestimmt. Da es sich um eine Planung nach § 13a BauGB handelt, ist die Erarbeitung einer E/A Bilanz nicht erforderlich. Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes In Umsetzung der planerischen Ziele sind alle Bäume, die im Randbereich der Baugrenzen liegen und einen Stammumfang von 100 cm aufweisen und nicht als erhaltenswürdig eingestuft werden, nach § 18 NatSchAG M-V entsprechend des	14.12.21 Kenntnisnahme. In dem Plangebiet sind keine Bäume mit Stammumfang min. 100 cm vorhanden.

	Baumschutzkompensationserlasses in Anwendung zu bringen. Diese Bäume sind gesondert darzustellen. Die Festlegung von Ersatzpflanzungen erfolgt in diesem Fall durch die untere Naturschutzbehörde. Hierzu ist ein gesonderter Antrag zu stellen. Die Fichtenreihe innerhalb des Geltungsbereiches unterliegt nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften Dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird gefolgt. Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde zeitnah anzuzeigen. Der Abbruch ist unter Kontrolle des artenschutzbeauftragten durchzuführen. Beide Forderungen sind in den Textteil B der Satzung aufzunehmen. Kartenteil A und Textteil B der Satzung Für die zur Anpflanzung vorgesehenen Bäume ist im Textteil B unter Punkt 4 der örtlichen Bauvorschriften der Erhalt und der Ersatz bei Ausfall festzuschreiben.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Forderungen werden in die textl. Festsetzungen aufgenommen.
9.10	Landkreis Vorpommern- Greifswald Ordnungsamt SG Brand- und Katastrophenschutz SB abwehrender Brandschutz <u>Feuerwehr</u> Die zuständige öffentliche Feuerwehr, die FF Zempin, kommt als Feuerwehr mit Grundausstattung zum Einsatz. Sie ist aktuell einsatzbereit und damit in der Lage, innerhalb der zur Personenrettung zur Verfügung stehen Frist, Rettungsmaßnahmen einzuleiten und wirksame Löscharbeiten zu beginnen. Über die Nachalarmierung weiterer Nachbarwehren entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort bzw. vorgefundener Lage. <u>Zugänglichkeit und Zufahrten</u> Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V herzustellen. <u>Löschwasserversorgung</u> Die Löschwasserversorgung kann über den Grundschutz der Gemeinde (öffentliches Hydranten- System, Bohrbrunnen, usw.) gesichert werden. Sind im 300m- Umkreis keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese entsprechend geschaffen werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde.	02.12.21 Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Wird in der weiterführenden Planung berücksichtigt. Kenntnisnahme. Die Löschwasserversorgung erfolgt über den vorhandenen Löschwasserbrunnen auf dem Flurstück 449 in rd. 60 m von der südlichen Plangebietsgrenze entfernt.

9.11	Landkreis Vorpommern- Greifswald Ordnungsamt SG Brand- und Katastrophenschutz SB Katastrophenschutz - Munitions- bzw. Kampfmittelbelastung Aus den mir vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes geht hervor, dass für das Bebauungsplangebiet Daten erfasst sind. Für die Gemarkung Zempin, Flur 1, Flurstücke 450 bis 454 und 448/4 liegt eine Ausweisung im Kampfmittelkataster des Landes M-V zur Belastung mit Kampfmitteln vor. Die Fläche ist im Kampfmittelkataster M-V des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) mit der Katasternummer 480 und der Bezeichnung „Zempin - Flakschule“, Kat. 3 - Kampfmittelbelastung dokumentiert - ggf. Handlungsbedarf, erfasst. Wenn Bewegungen oder Arbeiten auf dieser Fläche erforderlich sind, wenden Sie sich bitte unter Angabe der Katasternummer und der Bezeichnung der Fläche an den MBD M-V und beauftragen diesen mit einer weiterführenden Prüfung. Bitte fügen Sie dem Auftrag an das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK), Munitionsbergungsdienst M-V, Graf-Yorck-Straße 6, 19061 Schwerin, mein Schreiben bei. Die erforderlichen Erläuterungen und Formulare finden unter dem Link: http://www.brand-kats-mv.de/Munitionsbergung/Gefahrenerkundung-und-%E2%80%93bewertung%2c-Luftbilddetaillauswertung/Kampfmittelbelastungsauswertung%3BCnfe/ Die Prüfung umfasst weitergehende Recherchen in den Unterlagen des MBD (historische Erkundungen), eine Luftbilddetaillauswertung von vorhandenen Kriegs- und Vermessungsaufnahmen, die Erarbeitung einer Kampfmittelräumstrategie und ggf. eine technische Erkundung vor Ort. Erhärtet sich der Kampfmittelverdacht werden die Mitarbeiter des MBD M-V mit Ihnen zusammen alle weiteren Maßnahmen einer vorsorglichen Sondierung und Kampfmittelräumung planen sowie die fachgerechte Durchführung der Arbeiten überwachen. Der Umgang mit Kampfmitteln ist gemäß § 2 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg - Vorpommern nur dem MBD bzw. einer durch diese beauftragte Stelle gestattet. Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD M-V. Sollten im Verlauf der Umsetzung der Maßnahme trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V 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.	02.12.21 Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wird auf der Planzeichnung (unter Hinweise) sowie in der Begründung darauf hingewiesen.

	- Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut-hochwasser Für das Planungsgebiet liegen Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vor. <i>In einer angefügten Karte werden 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.</i> Das Plangebiet liegt in einem Überflutungsraum – mittlere Hochwasser-wahrscheinlichkeit für -ein Binnengewässer HW100 (der höchste gemessene Hochwasserstand entspricht Hochwasser, dass einmal in 100 Jahren auftritt) -ein Küstengewässer HW 200 Das Plangebiet liegt Im Bereich der Hochwasseralarmstufen AS 3 - AS 4 (ohne Wirkung der HW-Schutzanlagen; AS -Alarmstufe) - Andere Risiken oder Gefahren sind uns zurzeit nicht bekannt.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Es wird auf der Planzeichnung (unter Hinweise) sowie in der Begründung darauf hingewiesen.
10. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Stahnsdorf 13.12.21	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigefügten Plan entnehmen. Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm ausgelegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Es ist die Originalüberdeckung wiederherzustellen, die Trassenbänder sind über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern. (z. B. durch Halbrohre). Eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes ist im Zusammenhang mit Ihrer Baumaßnahme nicht geplant.	Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass eine Verlegung der Leitung ggf. erforderlich ist.

	Sollte eine Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien erforderlich sein, bitten wir dies rechtzeitig, mindestens 12 Wochen vor Baubeginn, bei uns anzuzeigen. Die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen. Die beigefügte Kabelschutzanweisung ist zu beachten! <u>Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbaufirmen weiterleiten:</u> Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig per Mail unter: <u>Planauskunft.Nordost@telekom.de</u> gestellt werden. Daher empfehlen wir die kostenfreie Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassenauskunft unter: <u>https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</u> Sollte es zu einer Beschädigung kommen, empfehlen wir die App „Trassendefender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.	
11.	E.DIS Netz GmbH Wolgast 26.01.22 Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung. Eine ausreichende Versorgung des neuen Plangebietes mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot für die Anschlüsse oder eine Erschließung ausgereicht werden. Im Planbereich steht eine Trafostation unseres Unternehmens. Des Weiteren verlaufen im Planbereich Mittel- und Niederspannungskabel unseres Unternehmens. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Vorab muss eine Kabeleinweisung angemeldet werden, um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln. Sollten Bestandsanlagen für das Projekt störend wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.	Die Hinweise werden in der nachfolgenden Planung berücksichtigt. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Die Trafostation ist als Fläche für Versorgungsanlagen in die Planzeichnung bereits aufgenommen.
12.	Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH 04.12.21 im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH. Beigefügt erhalten Sie Pläne mit den Energieleitungen im angefragten Bereich für Ihre Planungszwecke. Wichtig für Sie: Alle Angaben zur Lage und Verlegungstiefe sind heute aktuell und könnten sich zum Zeitpunkt der Bauarbeiten bereits geändert haben. Deshalb ist es wichtig, dass Sie die Pläne	

	nicht an Dritte wie z. B. eine Baufirma weitergeben. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss die Baufirma bitte separat eine aktualisierte Leitungsauskunft von uns einholen. Anmerkungen: Zum Entwurf des B-Plan Nr. 6, „Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße“ hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH folgende Hinweise. In der Begründung zum Bebauungsplan steht unter Punkt 2.1 und unter Punkt 2.5.4 (auf Seite 15), „Über das Plangebiet verläuft eine Gas-Verteilerstation und eine Gashochdruckleitung, die nach Angaben des Versorgers kurzfristig umverlegt werden könnte“. Hierbei handelt es sich um eine Schiebergruppe der Gashochdruckleitung. Diese Schiebergruppe ist bereits saniert und muss am jetzigen Standort verbleiben. Des Weiteren betreiben wir am nördlichen Rand des Grundstückes eine Gasdruckregelanlage. Dieser Standort ist gesichert und wird ebenfalls nicht verändert. Die Gashochdruckleitung auf der westlichen Seite der Schiebergruppe wurde 2020 saniert. Die Sanierung auf der östlichen Seite ist für 2022 vorgesehen, hierbei werden wir die neue Trasse der Leitung nach Norden verrücken, so dass einer geplanten Bebauung des Grundstückes nichts im Wege steht. Die alte Niederdruckgasleitung auf dem Grundstück wird durch uns noch getrennt und außer Betrieb genommen. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.	Die Hinweise werden berücksichtigt. Die genannte Schiebergruppe sowie die Ortsnetzstation sind in der Planzeichnung bereits dargestellt. Die Hochdruckleitung in Richtung Osten wird 2022 neu verlegt größtenteils im Bereich des Flurstückes 454. Der Schutzabstand beträgt beidseitig 2 m. Der geplante Leitungsverlauf wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Baumaßnahmen für den geplanten Lebensmittelmarkt müssen auf jeden Fall rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.
13.	GDM.com Leipzig 08.11.21 Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.	Kenntnisnahme
14.	Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom 10.12.21 Sehr geehrte Damen und Herren, dem Entwurf konnten wir entnehmen, dass der vorhandene EDEKA-Markt abgerissen werden soll. Die Gemeinde Zempin beabsichtigt, die Flächen weiterhin planungsrechtlich für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Wohnen in den Obergeschossen zu sichern. Das Flurstück 454 ist kommunales Eigentum und im Flächennutzungsplan als Parkplatz dargestellt.	

	Wir haben die Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung-Insel Usedom- geprüft und teilen Ihnen dazu mit, dass sich innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze eine öffentliche Abwasserleitung befindet. Die vorhandene Leitung dient der örtlichen Abwasserentsorgung bis hin zur Hansestraße. Diese Leitung darf nicht überbaut werden und sollte daher nicht innerhalb der Baugrenzen liegen. Der Leitungsbestand muss in der Planzeichnung mit eingearbeitet werden. Dazu senden wir Ihnen in der Anlage des Schreibens einen Lageplan. Weiterhin ist auch die trink- und abwasserseitige Erschließung des Grundstückes Flur 1; Flurstück 455 über die Flächen des Geltungsbereiches erfolgt (siehe Lageplan). Der vorhandene EDEKA-Markt ist an die öffentliche Trink- und Abwasseranlage angeschlossen. Ob die vorhandenen Grundstücksanschlüsse auch weiterhin benutzt werden können, muss insbesondere auf Grund des Alters der Anlagen geprüft werden. Ggf. ergibt die neue Planung, dass ein Anschluss an anderer Stelle vorteilhaft wäre. Eine Zustimmung zum Bebauungsplan kann nur erfolgen, wenn sichergestellt wird, dass der vorhandene Abwasserkanal dauerhaft erhalten bleiben kann. Ggf. wäre eine Umverlegung auf Kosten des „Verursachers“ möglich. Dieser Sachverhalt müsste jedoch durch ein Planungsbüro geprüft werden.	Der Hinweis zu der Abwasserleitung wird berücksichtigt. Die Abwasserleitung wird auf Kosten des Vorhabenträgers, Stand heute die Gemeinde Zempin, bei Umsetzung des Projektes umverlegt werden. Nötigenfalls sichert die Gemeinde Zempin diesen Sachstand über den städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss. (Erklärung vom Amt Usedom Süd am 21.12.21) Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise zum Anschluss des geplanten Marktes an das öffentliche Leitungsnetz werden zur Kenntnis genommen und in der weiterführenden Planung berücksichtigt.
	Sehr geehrte Damen und Herren, 07.01.22 mit unserer Stellungnahme von 10.12.2021 unter dem Akz. Te. 315/2021 teilten wir Ihnen mit, dass ein öffentlicher Abwasserkanal innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Die vorhandene Leitung dient der örtlichen Abwasserentsorgung und darf nicht überbaut werden. Eine Zustimmung zum Bebauungsplan kann daher nur erfolgen, wenn sichergestellt wird, dass der vorhandene Abwasserkanal dauerhaft erhalten bleiben kann. Auch eine Umverlegung des Abwasserkanals auf Kosten des „Verursachers“ wäre möglich. Dieser Sachverhalt müsste jedoch durch ein Planungsbüro geprüft werden. Die abschließende Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt unter der Betrachtung, dass per Email vom 21.12.2021 vom Amt Usedom Süd die Aussage getroffen worden ist, dass Zitat: „die in Rede stehende Abwasserleitung auf Kosten des Vorhabenträgers, Stand heute die Gemeinde Zempin, bei Umsetzung des Projektes umverlegt werden wird“. Die hier gegenständliche Email legen wir dem Schreiben als Anlage 1 bei. Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes aus Sicht des Zweckverbandes keine Bedenken. Die in der Stellungnahme vom 10.12.2021 gemachten Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.	Kenntnisnahme
15.	Freiwillige Feuerwehr Zempin	Keine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme zu Brandschutz und Löschwasserversorgung erfolgte über den SB abwehrender Brandschutz des Landkreises Vorpommern- Greifswald.

16.	Gemeinde Koserow Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeindevertretung hat sich im Rahmen ihrer Gemeindevertretersitzung am 15.11.2021 mit dem o.g. Planentwurf befasst. In der Folge wird festgestellt, dass die Gemeinde Koserow Ihre Belange durch die Planung nicht berührt sieht.	13.01.22 Kenntnisnahme
17.	Gemeinde Zinnowitz Sehr geehrte Damen und Herren, nach Beratung im Bauausschuss am 13.12.2021 teilen wir Ihnen mit, dass die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz keine Einwände und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Ortsmitte zwischen Strandstraße und Fischerstraße“ hat und dem Vorhaben zustimmt.	14.12.21 Kenntnisnahme
18.	NABU-Regionalgruppe Insel Usedom, Kölpinsee Im Entwurf des Bebauungsplanes steht unter 1.5.: „Anhaltspunkte für eine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Bau GB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes) sind nicht gegeben.“ Wir sehen die diesbezügliche Beurteilung sehr oberflächlich und in Bezug auf die Inhalte des Titels „Seebad“ verantwortungslos. Verantwortungsträger auf unserer Insel sollten nicht gedankenlos Lebensräume zerstören und behaupten, dass das nicht maßgeblich sei. Derzeit findet man im künftigen Baubereich verschiedenste Lebensräume. Die Fläche ist im Norden von Fichten, im Süden von Pappeln begrenzt. Davon ist richtig im Bebauungsplan geschrieben. Ein Großteil der Fläche besteht aus teils brüchigem DDR-Beton. Man findet nirgends vollversiegelten Boden, sondern, neben den facettenreichen Beeten, Sandflächen, Kiesflächen, gepflasterte Flächen; einzig die Zulieferungszufahrt ist mit Betonplatten belegt. Auf diesen „unordentlichen“ Flächen finden sich Kräuter, z.B. Katzenminze, Lavendel angustifolia, ein roter Ahornbaum (mittleren Wuchses) sowie Säume von Magergrasflächen, bewachsen z.B. mit Sauerampfer, Gänsekresse, Spitzwegerich, Storchenschnabel, Rainfarn, Schafgarbe, Gräsern. All diese bieten Futter und zuweilen Nistplätze für Insekten und somit für Vögel, z.B. für Wildbienen, Schmetterlinge und Nachtfalter, Bodeninsekten, Ameisen und Käfer. Amseln, Feld- und Haussperlinge, Bachstelzen und Rotschwänzchen und andere Vögel, die meist in naheliegenden Gärten brüten, sind regelmäßig zu finden. Zudem sind in der südseitigen Sandböschung zum Nachbargrundstück hin Niströhren von Wildbienen zu finden. Die verschieden großen Beete, bewachsen mit diversen Sträuchern, z.B. einfacher Flieder, roter und orangener Feuerdom, Schneebeeren, außerdem bodendeckende einfache Duftrosen, Frauenmantel, Berberitze bereichern diese Lebensräume.	15.09.2021 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Der Standort wird seit den 70er Jahren für einen Einkaufsmarkt mit dazugehörigen Parkplätzen genutzt. Aufgrund dieser vorhandenen sehr intensiven anthropogenen Vorprägung und weiterer Faktoren wie: zentrale Lage im Ort, Verkehrsanbindung, vorhandene Erschließung wurde der Standort (wieder)gewählt. Zudem gehört das Plangebiet nicht zu einem Natura 2000 Gebiet (ausgewiesene Flora-Fauna-Habitat- oder EG-Vogelschutzgebiete) oder einem gesetzlich geschützten Biotop. Alle aufgezählten Pflanzenarten haben keinen FFH-Schutzstatus. Da durch Baumaßnahmen geschützte Arten (z. B. Vögel und Fledermäuse) bzw. deren Lebensstätten gefährdet werden können, wurden mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüft. Dazu wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Passow/Görmin: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/ Gebäudekontrolle 09.06.2021). Auf Grund der festgestellten Lebensstätten sind Maßnahmen zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des Bundesnaturschutzgesetzes sowie für die Anlage von Ersatzlebensstätten erforderlich. Hierfür wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 5 zum Artenschutz in die Planzeichnung aufgenommen. Im Geltungsbereich ist ein Anteil von nicht überbauten Flächen und Grünfläche von mindestens 25 % der Gesamtfläche festgesetzt. Diese sollen gärtnerisch gestaltet und unterhalten werden (örtliche Bauvorschrift Nr. 3). Es müssen außerdem mindestens 16 einheimische und standortgerechte Bäume neu gepflanzt werden (textl. Festsetzung Nr. 4). Dadurch entstehen neue Nahrungshabitate für Tiere aus dem

	Wir erwarten, dass die Planer diesen unscheinbaren Reichtum für Wert betrachten und in die Planungen mit einbeziehen.	Siedlungsbereich. Ein Erhalt der derzeitigen größtenteils schadhaften Versiegelung ist für das Planungsziel der Gemeinde nicht sinnvoll.
19.	Frank Schüler im Auftrag Frau Thurow Meine Schwester, Frau Marlies Thurow, hat mich gebeten, Ihr Schreiben zu beantworten. Der nun aufgestellte Bebauungsplan Nr. 6 widerspiegelt die im Jahr 2020 mit der Gemeinde Zempin vorbesprochenen Festlegungen und Ziele und liegt damit im Interesse meiner Schwester.	27.01.22 Kenntnisnahme