

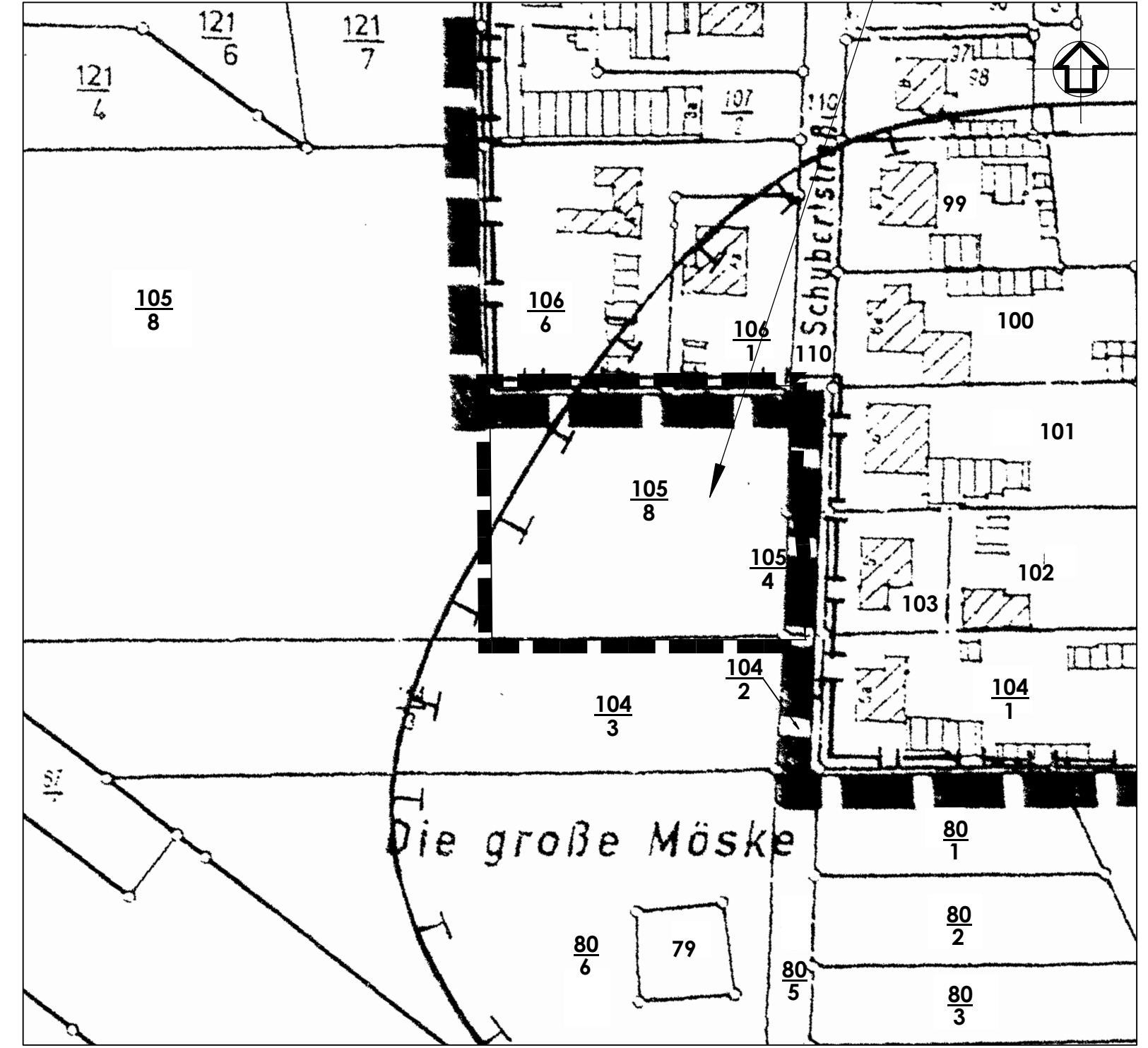
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck für Teilflächen der Flurstücke 105/4 und 105/8, Flur 9, Gemarkung Zinnowitz

PLANZEICHNUNG (Teil A)

M. : 1 : 500
auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung-Vorpommern von 07-2020



Nachrichtlich
Auszug aus der Planzeichnung der 2. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck mit nachrichtlicher Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Ergänzung
M 1 : 1000



ZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

- Grenze des Geltungsbereiches der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck § 9 (7) BauGB
- Baugrenzen § 23 (3) BauNVO
- Ergänzungsfläche § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
- öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage Schubertstraße) § 9 (1) 11 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (Fläche des Sicherheitsabstandes zum Hang) § 9 (1) 10 BauGB
- private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- Flurstücksbezeichnung § 9 (1) 6 BauGB
- Flurstücksgrenzen § 9 (1) 6 BauGB
- Böschung § 9 (1) 6 BauGB
- Zäune § 9 (1) 6 BauGB

Nachrichtliche Übernahme:
 Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz

Nachrichtliche Darstellungen
außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck

- Grenze des Geltungsbereiches der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck im Bereich der 3. Ergänzung § 9 (1) 6 BauGB
- Flurstücksbezeichnung § 9 (1) 6 BauGB
- Flurstücksgrenzen § 9 (1) 6 BauGB
- Gebäudebestand § 9 (1) 6 BauGB
- Böschung § 9 (1) 6 BauGB
- Zäune § 9 (1) 6 BauGB

TEXT (TEIL B)

Für den Geltungsbereich der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck

I. Planrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude einschl. der Nebenanlagen, die der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner dienen.
- 2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**
(1) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3. BauNVO)
Zulässig sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen als Obergrenze.
(2) Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) 4. BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 24 m über NHN als Obergrenze bestimmt.
- 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**
Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig. Ferienwohnungen sind unzulässig.
- 4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen i. V. m. der Hanglage (§ 9 (1) 10 BauGB)**
Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, dürfen keine baulichen Anlagen, auch keine baugenehmigungsfreien Anlagen, errichtet werden.
- 5. Festsetzungen zum Naturschutz gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB**
(1) Für die Ergänzungsfläche ist der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchG M-V wie folgt auszugleichen:
In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens
20 m² Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität)
1 Stück Baum (2 x verpflanzte, Stammumfang 12 - 14)
aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.
(2) Die baulich nicht genutzten Flächen sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (Grünaderische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(3) Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.
(4) Für den zur Fällung vorgesehenen gemäß § 18 NatSchG M-V gesetzlich geschützten Baum ist ein Ersatz entsprechend dem Baumschutzkompensationsverlust des Landes M-V zu erbringen. Die Fällung des gesetzlich geschützten Baumes bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen ist.

II. Nachrichtliche Darstellungen (§ 9 (6) BauGB)

- Trinkwasserschutz**
(1) Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz (Kreistag Wolgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974). Die Schutzzone der Wasserfassung Zinnowitz wurden auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR vom 17.04.1963 festgelegt und sind durch § 134 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) in ihrer Gültigkeit bestätigt worden. Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101, dass per Erlass des Umweltministers als für Mecklenburg-Vorpommern verbindlich eingeführt wurde, sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf das Grundwasser auf und sind daher in der Regel nicht tragbar.
Für die Wasserfassung Zinnowitz liegt beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom ausreichend Ermessensspielraum vor. Gemäß dieser Neuberechnung würde das Plangebiet künftig in der Trinkwasserschutzzone III liegen.
(2) Gemäß § 136 (3) LWaG MV kann die zuständige Wasserbehörde Ausnahmen von den in den Trinkwasserschutzgebieten geltenden Verboten und Nutzungsbeschränkungen zulassen, wenn sie dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.
Resultierend aus den oben dargestellten Sachverhalten hat die untere Wasserbehörde gemäß Stellungnahme vom 27.02.2020 in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom ausreichend Ermessensspielraum gesehen, um dem Grundstückseigentümer eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 (3) LWaG MV für die Errichtung von maximal zwei Einfamilienhäusern in Aussicht zu stellen.
Folgende Auflagen sind bei der Umsetzung der Vorhaben im Plangebiet einzuhalten:
- Eine Unterteilung der Wohngebäude wird untersagt.
- Die Installation eines Ölkands und die Errichtung einer Ölheizungsanlage werden untersagt.
- Das Niederbringen von Bohrungen (außer Sondierungen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen) wird untersagt.
- Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen jeglicher Art wird untersagt.
- Die Errichtung und der Betrieb von Brunnen zur Eigenversorgung (z.B. Brauchwasserbrunnen für Bewässerungszwecke) werden untersagt.

Hinweise

- 1. Belange des Denkmalschutzes (§ 9 (6) BauGB)**
Baudenkmale
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.
Bodendenkmale
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
(1) Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2) Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettfunde, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DschG M-V vom 06.01.1998 (GVBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DschG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DschG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3) Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DschG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archaische Fundstätten und Bodenfund geschützte Bodendenkmale.
- 2. Naturschutzrechtliche Regelungen (§ 11 (3) BNatSchG)**
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zuluftstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- 3. Rechtsgrundlagen**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Nord“ in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 01 im Baumitz eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBo M-V) vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 682), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), und § 5 der Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVBl. M - V S. 777) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz vom 20.04.2021 folgende 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck, erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Die gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck einbezogene Fläche umfasst das Gebiet, welches innerhalb der in der beigelegten Planzeichnung (Teil A) in der Fassung von 04-2021 eingezeichneten Abgrenzungslinien liegt. Die beigelegte Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz vom 18.08.2020.
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 23.09.2020.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPiG M-V beteiligt worden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat am 15.12.2020 den Entwurf der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4. Der Entwurf der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 08.02.2021 bis zum 12.03.2021 während folgender Zeiten:
Montag bis Freitag von 8,30 Uhr - 12,00 Uhr und
Montag und Mittwoch von 13,30 Uhr - 15,00 Uhr und
Dienstag von 13,30 Uhr - 16,00 Uhr und
Donnerstag von 13,30 Uhr - 18,00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 27.01.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter <https://amtusedomnord.de> unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Zinnowitz eingestellt.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5. Die von der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 08.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 20.04.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8. Die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.04.2021 von der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz vom 20.04.2021 gebilligt.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9. Die Satzung über die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10. Die Satzung über die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVBl. M - V S. 777) hingewiesen worden.
Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter <https://amtusedomnord.de> die Bekanntmachung der Satzung unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Zinnowitz sowie die Satzungfassung unter dem Link Ortsrecht, Gemeinde Zinnowitz eingestellt.

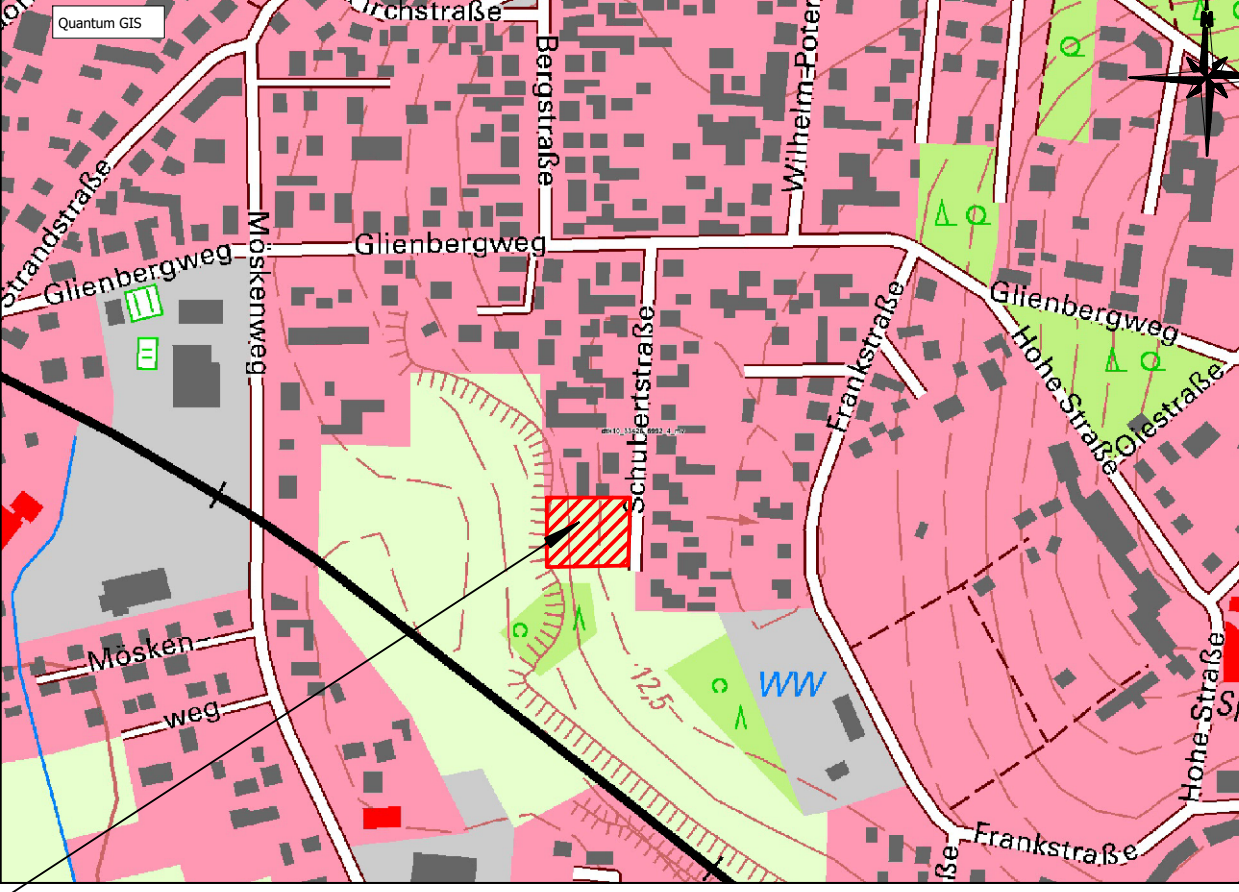
Die Satzung über die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemeinde	Ostseebad Zinnowitz
Gemarkung	Zinnowitz
Flur	9
Flurstücke	105/4 und 105/8 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Geltungsbereich der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck

Satzungsfassung	04-2021	Hogh	Langhoff	Maßstab: 1 : 500 1 : 1000
Entwurfssatzung	10-2020	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck für Teilflächen der Flurstücke 105/4 und 105/8, Flur 9, Gemarkung Zinnowitz

Planung:	UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstrasse 1a, 17449 Trossenheide Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026	Projekt Nr.: 20 - 05
----------	--	----------------------

