SATZUNG DER GEMEINDE SEEBAD ZINNOWITZ ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
"STRANDPROMENADE"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M. : 1 : 1.000

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), GEÄNDERT DURCH ART 1 DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DEN AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE VOM 27.04.1987 (BGBl. I S. 2141) SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG M.-V. VOM 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG ZINNOWITZ VOM 08.09.1998 UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 FÜR DAS GEBIET "STRANDPROMENADE" IN DER GEMEINDE SEEBAD ZINNOWITZ, BESTEHEND AUS DEN PLANZEICHNUNGSTEILEN A) UND DEN TEXTTEILEN B), ERLASSEN.

STANDORTANGABEN :

LAND : MECKLENBURG-VORPOMMERN

LANDKREIS : OSTVORPOMMERN

GEMARKUNG : ZINNOWITZ

FLUR:

FLURSTÜCK : 11 TEILWEISE

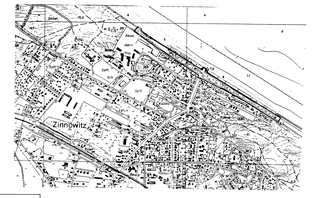
FLUR : 7

FLURSTÜCK : 8, 50 TEILWEISE, 51 TEILWEISE

FLUR : 8

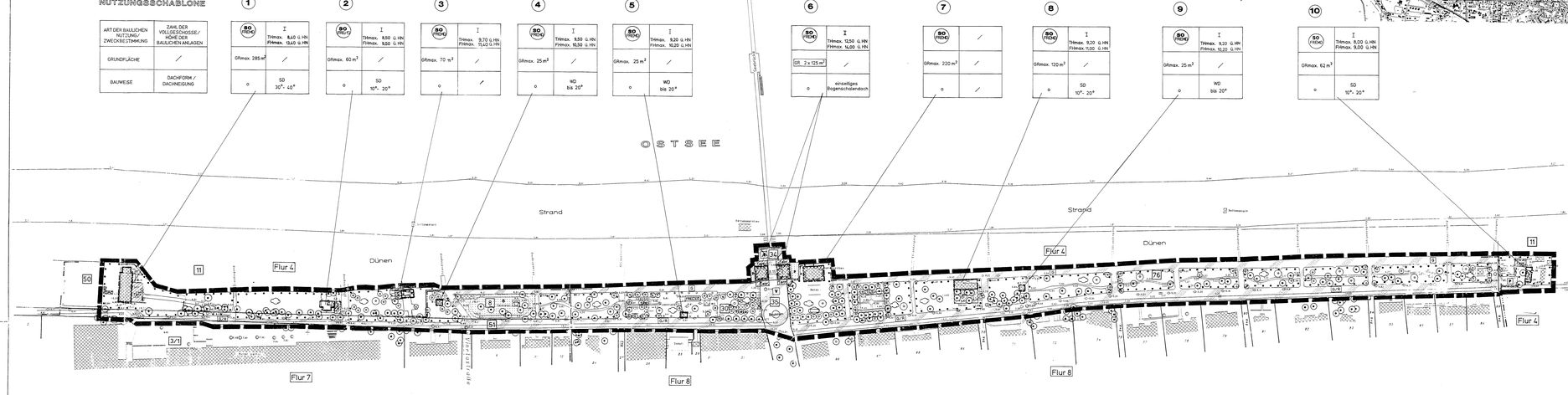
FLURSTÜCK : 30, 34, 35 TEILWEISE, 76

ÜBERSICHTSPLAN
M. : 1 : 10.000



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG / ZWECKBESTIMMUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	GRUNDFLÄCHE	BAUWEISE
1	SO FREM I Tmax. 8,40 ü. HN Fmax. 13,40 ü. HN	GRmax. 285 m² /	o SD 30°- 40°
2	SO FREM I Tmax. 8,50 ü. HN Fmax. 9,50 ü. HN	GRmax. 60 m² /	o SATTELDACH SD 10°- 20°
3	SO FREM I Tmax. 9,70 ü. HN Fmax. 11,40 ü. HN	GRmax. 70 m² /	o SD 10°- 20°
4	SO FREM I Tmax. 9,50 ü. HN Fmax. 10,50 ü. HN	GRmax. 25 m² /	o WD bis 20°
5	SO FREM I Tmax. 9,20 ü. HN Fmax. 10,20 ü. HN	GRmax. 25 m² /	o WD bis 20°
6	I Tmax. 12,50 ü. HN Fmax. 14,00 ü. HN	GR : 2 x 125 m² /	o einseitiges Bogenschalendach
7	SO FREM /	GRmax. 220 m² /	o /
8	I Tmax. 9,20 ü. HN Fmax. 11,00 ü. HN	GRmax. 120 m² /	o SD 10°- 20°
9	I Tmax. 9,20 ü. HN Fmax. 10,20 ü. HN	GRmax. 25 m² /	o WD bis 20°
10	I Tmax. 11,00 ü. HN Fmax. 11,00 ü. HN	GRmax. 62 m² /	o SD 10°- 20°


OSTSEE
Strand
Dünen
Strand
Dünen
Flur 4
Flur 4
Flur 7
Flur 8
Flur 8
11
50
11
34
35
76
51
3/1
Promenade
Fahrradweg
Parkplatz
Parkplatz
Parkplatz

B E G R Ü N D U N G

ZUM

B E B A U U N G S P L A N N R. 6

„S T R A N D P R O M E N A D E“

IM SEEBAD ZINNOWITZ

LANDKREIS OSTVORPOMMERN

MECKLENBURG - VORPOMMERN

SATZUNGSFASSUNG
09/98

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.0	VORBEMERKUNGEN	3 - 4
1.1	Grundlagen	3
1.2	Anlaß zur Aufstellung der Satzung	4
2.0	BESONDERE MERKMALE DES PLANGEBIETES	5 - 7
2.1	Lage im Raum	5
2.2	Bestandsanalyse	5 - 7
3.0	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	7 - 16
3.1	Darstellung der Entwicklungsziele für die einzelnen Teilplangebiete	7 - 11
3.2	Planrechtliche Festsetzungen	11 - 13
3.3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14 - 15
3.4	Hinweise	15 - 16
4.0	FLÄCHENSTATISTIK	17
5.0	ERSCHLIESSUNG	17 - 19
5.1	Verkehr	17
5.2	Ver- und Entsorgung	17 - 19
6.0	EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ	19 - 21
7.0	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
8.0	TERMINPLANUNG DES VERFAHRENS	21 - 22
9.0	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	22 - 24

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Grundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I, S. 2253)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 27.04.1998 (Gesetz - und Verordnungsblatt M-V, S. 388)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes M-V Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), vom 12. Februar 1990 (BGBl S. 205)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V vom 16.07.1993 (ELROP M-V)

Außerdem wurden folgende Abstimmungen in die Entwurfsbearbeitung einbezogen:

- Abstimmung mit dem Landkreis Ostvorpommern, SG Bauleitplanung, Umweltamt, Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Bauamt Zinnowitz und Planer am 29.07.1996
- Protokoll der Vorortberatung mit dem Landkreis Ostvorpommern, SG Bauleitplanung, Umweltamt, Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Gemeindevertretern und Planer am 05.03.1997

1.2 Anlaß zur Aufstellung der Satzung

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat am 07.05.1996 beschlossen, für den Bereich Strandpromenade einen Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan soll Rechtssicherheit und - klarheit in Bezug auf das anzuwendende Planungsrecht für die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in diesem Bereich bringen.
Der Bereich der Strandpromenade ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Zwischenzeitlich wurden die Grün- und Freiflächen der Strandpromenade umfassend umgestaltet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen diese Grün- und Freiflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Innerhalb der Grünflächen und im Bereich des Seebrückenvorplatzes sind einzelne bauliche Anlagen vorhanden, die größtenteils zu gastronomischen sowie zu Einzelhandelszwecken genutzt werden.
Aufgrund der baulichen Beschaffenheit, der Gestaltung sowie funktionaler Mängel wird angestrebt, die baulichen Anlagen umzugestalten.

Durch den Bebauungsplan sollen die Standorte der heutigen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert, sowie durch entsprechende Gestaltungsfestsetzungen für die baulichen Anlagen der seebadtypische Charakter der Strandpromenade erhalten und entwickelt werden.

2.0 Besondere Merkmale des Plangebietes

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Zinnowitz liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Ostvorpommern.

Sie befindet sich im nordöstlichen Teil der Insel Usedom.

Das Plangebiet umschließt den gesamten Bereich der Strandpromenade.
Es wird wie folgt begrenzt:

Nordosten:	Grenze zum Dünenbereich einschließlich des Seebrückenvorplatzes
Südwesten:	nordwestliche Flurstücksgrenzen der Bebauung entlang der Dünenstraße
Südosten:	östlich der vorhandenen Fischereigebäude am letzten Verbindungsweg Strandpromenade - Strand
Nordwesten:	westlich der ehemaligen Berufsschule und nördlich Hotel „Baltic“

Zinnowitz ist gemäß Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern als Unterzentrum eingestuft.
Es befindet sich im Tourismusschwerpunktraum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.
Das Plangebiet befindet sich nicht im Landschaftsschutzgebiet Insel Usedom - Festlandgürtel.

2.2 Bestandsanalyse

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 43.000 m².

Überplant werden:
Flur 4, Teilfläche aus Flurstück 11
Flur 7, Flurstück 8 und Teilflächen der Flurstücke 50, 51 und 3/1
Flur 8, Flurstücke 30, 34, 76 und Teilfläche aus Flurstück 76
Die Geländehöhen liegen zwischen 4 m und 6 m über HN.
Gepflegte Grünflächen mit Gehölzbewuchs und einer Vielzahl von Promenadenwegen sind vorherrschend.

Der vorhandene Gebäudebestand stellt sich wie folgt dar:

<u>Teilplangebiet 1:</u>
Gebäude ehemalige Berufsschule

- eingeschossiges Gebäude mit ca. 285 m² Grundfläche und Außenterrassenflächen

- wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse kann die Bausubstanz derzeit nicht genutzt werden

Teilplangebiet 2
Strandimbiß

- Kiosk mit ca. 25 m² Grundfläche und Außensitzflächen

Teilplangebiet 3
„Libelle“

- altes Motorschiff genutzt als Strandgaststätte mit Außenterrassenflächen
- Kiosk mit ca. 10 m² Grundfläche
- östlich Teilplangebiet 4 befindet sich ein Gebäude zur Bewirtschaftung des Spielplatzes

  Grundfläche ca. 32 m²

Teilplangebiet 4
altes Toilettengebäude

- erneuerungsbedürftiges Strandtoilettengebäude mit ca. 12 m² Grundfläche

Teilplangebiet 5
Vorhandenes Gebäude im Bereich der Spiel- und Freizeitfläche unmittelbar am Hauptpromenadenweg

- derzeitige Nutzung zu Lagerzwecken für die Bewirtschaftung der Außenanlagen
- Grundfläche ca. 16 m²
- östlich der Spiel- und Freizeitfläche befindet sich die neu errichtete Toilettenanlage mit einer Grundfläche von ca. 25 m²

Teilplangebiet 6
Hauptstrandzugang

- 2 eingeschossige, in Leichtbauweise errichtete Gebäude mit Nutzung als Verkaufseinrichtung und Cafe
- Grundfläche ca. 2 x 125 m²
- an der westlichen Grenze des Strandvorplatzes befindet sich ein Zeitungskiosk mit ca. 15 m² Grundfläche

Teilplangebiet 7
Musikpavillon

- Grundfläche ca. 200 m²

Teilplangebiet 8
Imbißgebäude „Strandoase“

- Containergebäude mit saisonaler Nutzung zur Strandnahversorgung

- Grundfläche ca. 210 m²

Teilplangebiet 9
altes Toilettengebäude

- erneuerungsbedürftiges Strandtoilettengebäude mit ca. 12 m² Grundfläche

Teilplangebiet 10
Netz- und Arbeitsschuppen Fischerei

- 5 Schuppen mit insgesamt ca. 117 m² Grundfläche und ein altes WC mit ca. 18 m² Grundfläche

3.0 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE

3.1 Darstellung der Entwicklungsziele für die einzelnen Teilplangebiete

Teilplangebiet 1
ehemalige Berufsschule

Für das Gebäude der ehemaligen Berufsschule soll perspektivisch die Nutzung als Sport- und Freizeiteinrichtung und für gastronomische Zwecke zugelassen werden.
Die Überplanung darf nur im Rahmen des Bestandes vorgenommen werden.

überbaubare Fläche GR max. 285 m²

Die ebenerdigen Außenterrassenflächen sind gemäß Darstellung in der Planzeichnung östlich des Gebäudes bis zu einer Größe von 150 m² zulässig.
Die erforderlichen Stellplätze sind bei der Gemeinde abzulösen.

Teilplangebiet 2
Strandimbiß

Der vorhandene Kiosk soll durch ein festes eingeschossiges Gebäude für die Strandversorgung ersetzt werden.
Als Nutzung sind Küche, Verkaufsraum, Lagerräume und WC vorgesehen.
Die vorhandenen Baulichkeiten ermöglichten lediglich die Vorhaltung und Bewirtschaftung eines sehr eingeschränkten Angebotes.
Aufgrund der vom Eigentümer vorgebrachten existentiellen und wirtschaftlichen Gründe der Erneuerung stimmt die Gemeinde diesem Vorhaben zu.

überbaubare Fläche GR max. 60 m²

Die Außenterrassenflächen von max. 50 m² schließen sich östlich an die Baugrenzen an.

Bei der geplanten Erweiterung wurde berücksichtigt, daß sich der Abstand zur Düne nicht verringert.

Teilplangebiet 3
„Libelle"

Das Motorschiff „Libelle" wird als Gaststätte genutzt.
Da die Rekonstruktion der „Libelle" unter den Bedingungen eines wirtschaftlichen Weiterbetriebs nicht möglich ist, soll das Schiff beseitigt werden und ein Ersatzneubau in einer Größe von maximal 70 m² zugelassen werden.
Am derzeitigen Standort der „Libelle" soll der geplante Neubau in Form eines Schiffes errichtet werden.
Eine ebenerdige Außenterrassenfläche in einer Größe von max. 40 m² ist entsprechend Darstellung in der Planzeichnung westlich des geplanten Gebäudes einzuordnen.

Teilplangebiet 4
altes Toilettengebäude

Vorgesehen ist der Neubau eines Toilettengebäudes in Anlehnung an Gestaltung und Größe des bereits vorhandenen Toilettenneubaus westlich des Strandvorplatzes.

überbaubare Grundfläche GR max. 25 m²

Anmerkung:
Östlich des Teilplangebietes 4 befindet sich ein rohrgedecktes Gebäude zur Bewirtschaftung des Spielplatzes.
Das Gebäude genießt Bestandsschutz.

Teilplangebiet 5
vorhandenes Gebäude im Bereich der Spiel- und Freizeitfläche unmittelbar am Hauptpromenadenweg

Das Gebäude soll wie derzeit auch perspektivisch von der Gemeinde zu Lagerzwecken für Gerätschaften zur Bewirtschaftung der Grün- und Außenanlagen der Promenade genutzt werden.

überbaubare Fläche GR max. 25 m²

Das an der westlichen Grenze der Spiel- und Freizeitfläche neu errichtete Toilettengebäude genießt Bestandsschutz.

Teilplangebiet 6
Haupstrandzugang

Die geplante Neubebauung für Gastronomie und kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen hat im Rahmen des Bestandes zu erfolgen.
Dies bedeutet eine Überbauung von 2 x 125 m² Grundfläche.
Um zu gewährleisten, daß die geplanten Baulichkeiten bezüglich Kubatur, Höheneinordnung und äußerer Gestaltung miteinander harmonieren, wurden für die Größe der überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung Ausnahmen festgesetzt, die eine spiegelbildliche Gestaltung der Gebäude gewährleisten sollen.

Die Bebauung wird nicht weiter in Richtung Dünenbereich vorgesehen.
Für die beim Neubau vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde geforderte Pfahlgründung wurde eine entsprechende Festsetzung in den Text (Teil B) aufgenommen.

Die Zulässigkeit von Außenterrassenflächen wurde im Text (Teil B) Punkt 1.3 geregelt.
Für den Bereich vor der Seebrücke wurde in der Planzeichnung festgelegt, daß dieser Bereich für die Allgemeinheit als Aussichtsplattform vorbehalten bleibt.

Teilplangebiet 7
Musikpavillon

Durch Festsetzung von Baugrenzen soll der Neubau eines Musikpavillons in den Grenzen des Bestandes ermöglicht werden.
Der Forderung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde folgend, wurde die Pfahlgründung für das Teilplangebiet 7 im Text (Teil B) bindend festgesetzt.

überbaubare Fläche GR max. 220 m²

Teilplangebiet 8
Imbißgebäude „Strandoase“

Die vorhandenen Container sollen durch einen Neubau im Rahmen des Bestandes ersetzt werden.
Dies wird erforderlich, da insbesondere die sanitären Einrichtungen und der Küchentrakt nicht mehr den Anforderungen entsprechen.
Die wertvollen Solitärkiefern sind zu erhalten.

überbaubare Fläche GR max. 120 m²

Die vorhandene Außenterrassenfläche von ca. 200 m² ist nicht auszudehnen.

Teilplangebiet 9
altes Toilettengebäude

Vorgesehen ist der Neubau eines Toilettengebäudes in Anlehnung an Gestaltung und Größe des bereits vorhandenen Toilettenneubaus westlich des Strandvorplatzes.

überbaubare Grundfläche GR max. 25 m²

Teilplangebiet 10
Netz- und Arbeitsschuppen Fischerei, Strandnahversorgung

Von den 5 vorhandenen Schuppen sollen 2 abgerissen werden und dafür ein Netz- und Arbeitsschuppen mit Verkaufsraum neu gebaut werden.

überbaubare Fläche GR max. 62 m²

Die bisher genutzte Außenterrasse von ca. 50 m² soll in Lage und Größe nicht verändert werden.

Hochwasserproblematik

Der Forderung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde aus der Abstimmung vom 29.07.1996 folgend, wurde für das Plangebiet nachträglich ein Höhenplan erstellt.

Die bei der Vorortbegehung am 05.03.1997 erhobenen Forderungen bezüglich der Gründungsart für die Teilplangebiete 6 und 7 wurden als textliche Festsetzung im Planentwurf berücksichtigt.

Überbaubare Flächen und Geschossigkeit

Aus den Festsetzungen zu zulässigen überbaubaren Grundflächen und Geschossigkeit wird ersichtlich, daß nur in solchen Bereichen eine Planung über den Bestand hinaus erfolgte, wo dies aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen als erforderlich erachtet wurde.

Belange des Naturschutzes

In die vorhandenen Grün- und Außenanlagen wird durch die vorhandenen Planungen nur unwesentlich bezüglich der Anlage von ebenerdigen Außenterrassenflächen eingegriffen.
Die Entnahme von Bäumen ist nicht vorgesehen.
Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz wird im Punkt 7 dargestellt.

3.2. Planrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 - 15 BauNVO)

3.2.1.1 Baugebiet (§ 1 (3) BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird das Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Fremdenverkehr gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Für die einzelnen Teilplanflächen sollen folgende spezielle Arten der Nutzung zugelassen werden:

Teilplangebiet 1	Sport- Freizeiteinrichtung, Gastronomie
Teilplangebiet 2	Strandnahversorgung
Teilplangebiet 3	Strandnahversorgung
Teilplangebiet 4	Strandtoilette
Teilplangebiet 5	Gemeindebedarf (Lagerräume)
Teilplangebiet 6	Gastronomie, kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen
Teilplangebiet 7	Musikpavillon
Teilplangebiet 8	Strandnahversorgung
Teilplangebiet 9	Strandtoilette
Teilplangebiet 10	Strandnahversorgung, Netz- und Arbeitsschuppen für Fischfang und Verkauf

Wohnnutzungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

3.2.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Als Traufhöhe wird die maximale Höhe der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf HN - Höhen bezeichnet.
Als Firsthöhe wird die oberste Dachbegrenzungskante bezogen auf HN - Höhen bezeichnet.

Im Teilplangebiet 6 sind jeweils der First und jeweils die Traufe der geplanten Gebäude höhengleich einzuordnen.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Teilplangebiet 6 sind entlang der nördlichen und südlichen Baulinien die Baufluchten einzuhalten.

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch ebenerdige Außenterrassenflächen gemäß Darstellung im Plan wie folgt überschritten werden:

Teilplangebiet 1	max. 10 m Tiefe x 15 m Breite	östlich der Baugrenzen
Teilplangebiet 2	max. 5 m Tiefe x 10 m Breite	südlich der Baugrenzen
Teilplangebiet 3	max. 5 m Tiefe x 8 m Breite	westlich der Baugrenzen
Teilplangebiet 6	max. je 4 m Tiefe x 12 m Breite	südlich der Baulinien
	(Die Zufahrt zum Musikpavillon darf durch die Anlage der Außenterrassenflächen nicht beeinträchtigt werden.)	und
	max. je 5 m Tiefe x 10 m Breite	nördlich der Baulinien
Teilplangebiet 8	max. 10 m Tiefe x 20 m Breite	südlich der Baugrenzen
Teilplangebiet 10	max. 5 m Tiefe x 10 m Breite	nördlich der Baugrenzen

Im Teilplangebiet 6 dürfen die südlichen Baulinien ausnahmsweise durch die Anlage von Außentreppen überschritten werden, sofern sie die Zufahrt zum Musikpavillon nicht beeinträchtigen.

3.2.4 Private Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Erforderliche private Stellplätze sind bei der Gemeinde abzulösen.

3.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)

Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit gemäß DIN 18920 vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen und Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterkellerungen und Baudrainagen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig.
Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.
Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze - Bäume Stammumfang 14-16 cm (2x verpflanzte Qualität) und Sträucher 80-150 (2x verpflanzte Qualität) entsprechend der Projektunterlagen „Zinnowitz Strandpromenade 2. BA" zu verwenden.
Für die notwendigen zusätzlichen Versiegelungen ist folgender Ersatz zu leisten:

Teilplangebiet 2
Als Ersatz für eine zusätzliche Versiegelung von 35 m² sind im Teilplangebiet 4 südlich des Toilettengebäudes entsprechend Pflanzplan der Projektunterlagen „Zinnowitz Strandpromenade 2. BA" 2 Stück Laubbäume (Fraxinus ornus) mit Ballen und Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen.

Teilplangebiet 10
Als Ersatz für eine zusätzliche Versiegelung von 36 m² sind im Teilplangebiet 4 nord- westlich des Toilettengebäudes entsprechend Pflanzplan der Projektunterlagen „Zinnowitz Strandpromenade 2. BA" 2 Stück Laubbäume (Betula papyrifera) mit Ballen und Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen.

3.2.6 Flächen , bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) 1 BauGB)

Bei der Neuerrichtung baulicher Anlagen in den Teilplangebieten 3, 6 und 7 ist aus Gründen des Hochwasserschutzes als Gründungsart ausschließlich Pfahlgründung zulässig.
Die Pfahlgründung muß das Ausräumen der Düne berücksichtigen, weshalb die Konstruktionsunterkante des Oberbaues mindestens eine Höhe von 4,0 m über HN aufzuweisen hat und die Pfahlgründung so abzuteufen ist, daß bei einem Ausräumen der Düne auf 1,0 m über HN die Standsicherheit der Gebäude weiterhin gewährleistet ist. Bei der Herstellung der Terrassen nördlich der beiden Gebäude im Teilplangebiet 6 ist auf eine nicht massive Befestigung mit Holz zurückzugreifen, so daß bei einem Abtrag der Düne keine eventuellen Störkörper infolge eines Zusammenbrechens der massiven Befestigung entstehen.

3.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

3.3.1.1 Fassade

Die Oberflächen der Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.
Die Grundfarbe der Fassade muß weiß sein.
Für farbliche Absetzungen sind mit Gelb, Blau oder Grün eingefärbte Grautöne zu wählen.
Bei Stellung des Bauantrages ist ein Farbkonzept einzureichen.

Ausnabme:
Im Teilplangebiet 6 hat die Fassadengestaltung spiegelbildlich zu erfolgen.
Zulässig sind ausschließlich Metall- Glaskonstruktionen.
Die Metallkonstruktionen sind in reinweiß matt deckend zu beschichten.
Der Anteil an Schaufensterflächen an der südllichen Gebäudefront und der Gebäudefront, die sich im Bereich des Strandzuganges zwischen den beiden Gebäuden befindet, hat mindestens 2/3 der jeweiligen Fassadenfläche zu betragen.
Die Schaufenster sind als aufrechtstehende rechteckige Formate im Verhältnis Breite : Länge von 1 : 1,5 mit Rahmen auszubilden. Ihre Breite darf 2,50 m nicht überschreiten.
Es ist ausschließlich entspiegeltes Glas zu erwenden.
An der Nordseite der Fassade sind im Obergeschoß Austritte als Kragplatte bis zu einer Tiefe von 1,20 m zulässig.

3.3.1.2 Dachform, Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der baulichen Anlagen in den Teilplangebieten 4 bis 6 und 9 ist Zinkblech zu verwenden. Für die übrigen Teilplangebiete sind Schindeln in rot und dunkelgrau oder Zinkblech zulässig.
Im Teilplangebiet 6 ist die Dachformgestaltung spiegelgleich vorzunehmen.

3.3.1.3 Werbeanlagen

Je Teilplanfläche sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,50 m² zulässig.

3.3.1.4 Außenantennen

Außenantennen sind im Plangebiet nicht zulässig.

3.3.2 Einfriedungen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

In den Teilplangebieten 1 - 7 und 9 - 10 sind Einfriedungen der Terrassenflächen nicht zulässig.
Die Terrassenflächen sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen farblich abzusetzen.

Im Teilplangebiet 8 sind Einfriedungen als Hecken entsprechend Gehölzliste der Projektunterlagen „Zinnowitz Strandpromenade 2. BA“ zu verwenden.

3.3.3 Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)

Die Abfallsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

3.4 Hinweise

Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Bl. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (VGL. § 11 Abs. 3).

Belange des Immissionsschutzes

Im Plangebiet sind zur Gewährleistung des Immissionsschutzes die zulässigen Lärm-Immissionsrichtwerte gemäß VDI- Richtlinie 2058 , Blatt 1 Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft

von tags	(6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	45 dB(A)	
und nachts	(22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)	35 dB(A)	nicht zu überschreiten.

Hinweise zum Hochwasserschutz

Durch das Vorhaben wird die Düne als Hochwasserschutzanlage für den Bereich Zinnowitz berührt. Für die Dünenbereiche bestehen gemäß § 87 i.V.m. § 74 Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. S. 669/GS M - V Gl. Nr. 753-2), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVOBl, S. 178), verschiedene Verbote und Nutzungsbeschränkungen.
Die Wasserbehörde kann auf Antrag Ausnahmen von den Verboten zulassen, wenn die Belange des Küstenschutzes nicht beeinträchtigt werden, das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist (§ 87 Abs. 3 Satz 2 LWaG).

Des weiteren befindet sich der B- Planbereich im Küstenschutzgebiet „Zinnowitz bis Bansin". Innerhalb dieses Schutzgebietes (200 m landseitig der Mittelwasserlinie) herrschen ebenfalls verschiedene Verbote und Nutzungsbeschränkungen. Gemäß § 136 Abs. 1 LWaG bleiben die auf Grundlage des Wassergesetzes der DDR festgelegten Schutzgebiete bzw.- streifen (u.a. Küstenschutzgebiete gem. § 37 WG der DDR) bestehen. Die Wasserbehörde kann auf Antrag Ausnahmen von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen zulassen, wenn diese dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist (§ 136 Abs. 2 Satz 1 LWaG).

Folgende Aussagen aus Sicht des Küstenschutzes sind bei der weiteren Planung zu beachten:

- Das Gebiet des B- Planes Nr. 6 „Strandpromenade" befindet sich größtenteils im Übergangsbereich zwischen Anlandungs- und Abtragsküste. Unabhängig dieser Tatsache können durch extreme Sturmflutereignisse Dünenabbrüche von bis zu 30 m stattfinden. Um negative Auswirkungen auf die Düne, welche die alleinige Hochwasserschutzfunktion für die Ortslage Zinnowitz übernimmt, auszuschließen, ist seeseitig ein 30 m breiter Dünenstreifen (gemessen ab seeseitiger Dünenoberkante) von jeglicher Bebauung freizuhalten.
  Die Ausnahmegenehmigung des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt gemäß § 19 LNatG M-V (Gewässerschutz) und gemäß § 20 LNatG M-V (Biotopschutz) betreffs des Teilplangebietes 6 wird zur Verfahrensakte genommen.
- Für die Maßnahmen Nr. 6 „Hauptstrandzugang" und Nr. 7 „Musikpavillon", welche sich innerhalb des v.g. 30 m Streifens befinden, sind die baulichen Maßnahmen auf einer entsprechenden Pfahlgründung zu errichten.
  Die Festsetzungen wurden im Text (Teil B) getroffen.
- Die ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.
  Im Zuge der Überplanung des Gebietes sollten Vorstellungen der ver- und entsorgungspflichtigen Körperschaft auf der Grundlage der vorhandenen bzw. zu erarbeitenden Konzepte hinsichtlich der Planung und Entwicklung der siedlungswasserwirtschaftlichen Anlagen berücksichtigt werden.
  Das im B- Plangebiet Nr. 6 anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise zu versickern, um die Grundwasserneubildungsrate nicht negativ zu beeinflussen.
  Hierbei ist zu berücksichtigen, daß der v.g. 30 m Streifen von jeglichen Versickerungsanlagen freizuhalten ist, um eine Durchfeuchtung der Hochwasserschutzanlage (Düne) zu verhindern.
  Es wird darauf hingewiesen, daß für die Bauten direkt landwärts des 30 m Streifens kein absoluter Hochwasserschutz übernommen werden kann, da durch mehrere aufeinanderfolgende Sturmflutereignisse auch ein großflächigeres Abarbeiten des Schorre-, Strand- und Dünenbereiches möglich ist.
  Des weiteren werden entsprechende Genehmigungen gemäß § 136 bzw. § 87 LWaG nur unter dem Vorbehalt erteilt, daß bei einer eventuell erforderlichen Inanspruchnahme der Standorte für den Hochwasserschutz bzw. die unmittelbare Gefahrenabwehr durch den zukünftigen Genehmigungsinhaber die baulichen Anlagen restlos zu beseitigen sind."

4.0 FLÄCHENSTATISTIK

Gesamtfläche des Plangebietes	43.000 m²
maximal überbaubare Flächen (Teilplangebiete 1 - 10)	1.142 m²
maximal zulässige Außenterrassen-flächen	686 m²
Grün- und Außenanlagen	41.172 m²

5.0 ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr

Im Plangebiet ist lediglich Fußgänger- und Radverkehr zulässig.
Der Fahrzeugverkehr parallel zur Promenade verläuft über die Dünenstraße.
Über diese Straße hat der Anlieferungsverkehr für die geplanten Einrichtungen im Promenadenbereich zu erfolgen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Teilplangebiete sind an das Wasser- und Abwassernetz sowie die Elektroenergieversorgung angeschlossen.

Sollten im Zuge der Überplanung des Gebietes Netzerweiterungen erforderlich werden, so sind rechtzeitig mit den Versorgungsunternehmen entsprechende Erschließungsvereinbarungen abzuschließen.

Hinweise des Zweckverbandes:
Die vorhandenen Leitungen in der Promenade bzw. in der Dünenstraße sind für das Bauvorhaben ausreichend dimensioniert.
Sollte es im Bebauungsgebiet zu neuen Baumaßnahmen kommen, ist der Zweckverband rechtzeitig mit einzubeziehen.
Es wird darauf hingewiesen, daß die innere Erschließung des B- Plangebietes nicht im Investplan des Zweckverbandes vorgesehen ist. Es wird empfohlen, die Erschließung nach der Maßgabe des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch vom 28.09.1993, BGBl. S. 622, einem Dritten zu übertragen.

Folgende Punkte sind hierbei zu beachten:
- Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
- Die Ausführungsplanung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsgebiet bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes.
- Der Einbindepunkt für Trinkwasser wird vom Zweckverband festgelegt.
- Die Planungsunterlagen sind dem Zweckverband rechtzeitig zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen.
- Bei der Vergabe der Bauleistungen durch den Auftraggeber sind nur Firmen zu berücksichtigen, die für die auszuführenden Arbeiten qualifiziert und durch die entsprechenden Fachverbände zugelassen sind.
- Druckprobenprotokolle, Materialzertifikate, vollständige Dokumentation und Dokumente zur Kamerabefahrung der Abwasserleitungen sind dem Zweckverband nach Fertigstellung auszuhändigen.
- Die Endabnahme der Anlage wird durch die zuständigen Meister des Zweckverbandes durchgeführt.

Hinweis der örtlichen Feuerwehr

Zur Löschwasserversorgung befinden sich im Bereich der Strandpromenade in einem Abstand von jeweils ca. 150 m Unterflurhydranten.

Hinweise der Telekom

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Es ist deshalb erforderlich, daß sich die Bauausführenden vorab in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Hinweis der Gasversorgung Vorpommern GmbH

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Niederdruck- Erdgasleitungen.
Über die genaue Lage der Leitungen informiert der Versorgungsträger.
Anmerkung:
Aus Bestandskarten ist ersichtlich, daß die Leitungstrassen die geplanten Baufelder nicht tangieren.

Hinweise der Verbundnetz Gas AG

Die Planung berührt weder die vorhandenen Anlagen, noch die zur Zeit laufenden Planungen der VNG AG.
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist das Versorgungsunternehmen am weiteren Verfahren zu beteiligen.
Grundsätzlich gilt, daß sämtliche Aktivitäten/Planungen im 100 - Meter - Bereich (insgesamt 200 m) beidseitig der Anlagen neu zu beantragen sind.

Hinweise der HEVAG
Im geplanten Baubereich befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG.
Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.
Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100,0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.
Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch den Netzmeister notwendig. Es wird um rechtzeitige Information vor Baubeginn gebeten.

Sollten die Umbauten eine Erhöhung des Energiebezuges bedeuten, sind entsprechende Anmeldungen zum Anschluß an das Niederspannungsnetz an die HEVAG, Kundencentrum Wolgast zu richten. In Summe kann dies zu einer Ortsnetzverstärkung der Energiekabel im Plangebiet führen.

Als Grundlage für die weitere Bearbeitung werden dann rechtzeitig vor Baubeginn die Anträge der Anschlußnehmer zur Versorgung der baulichen Anlagen benötigt.

Durch das Energieversorgungsunternehmen HEVAG wird bei Bedarf dem Erschließungsträger im Ergebnis der Planung eine Vereinbarung zur Erschließung des Plangebietes angeboten.

6.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz wurde durch den freien Landschaftsarchitekten Herrn G. Parsche erstellt.

Das Bebauungsgebiet befindet sich zwar im unmittelbaren Küstenbereich der Ostsee und unterliegt damit besonderen Schutzbestimmungen, die Fläche selbst besteht jedoch ausschließlich aus einer vom Menschen geprägten, öffentlichen Grünanlage mit hohem Repräsentations- und Funktionswert. Mit Ausnahme des wertvollen Baumbestandes, ist die vorhandene Vegetation aus ökologischer Sicht als nicht besonders wertvoll (Zierrasen, Ziersträucher, geschnittene Hecken) einzuschätzen.

Da sich die geplanten baulichen Veränderungen auf insgesamt 10 Standorte verteilen und die Obergrenze der baulichen Nutzung nur unwesentlich über dem baulichen Bestand bzw. den versiegelten Flächen liegt sowie keine Bäume gefällt werden müssen, treten nur in geringem Umfange Konflikte mit der vorhandenen Natur auf, die nach § 8 (2) BNatSchG auszugleichen sind.

Teilplangebiet 1 - ehem. Berufsschule

Es treten keine Nutzungskonflikte mit der vorhandenen Natur auf. Die möglichen Baumaßnahmen beschränken sich auf die vorhandenen versiegelten Flächen.

Teilplangebiet 2 - Strandimbiß

Die geplante bauliche Veränderung stellt einen Eingriff dar, da eine zusätzliche Versiegelung von 35 m² vorgesehen ist. Betroffen sind Großsträucher und Wildwuchs von Laubbäumen (Holunder, Schneebeere, Berg-Ahorn, Eiche) in einer Höhe bis 4 m. Als Ausgleich sind dafür

2 St. Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 14 - 16 cm

im Teilplangebiet 4 südlich des Toilettengebäudes entsprechend Pflanzplan der Projektunterlagen „Zinnowitz - Strandpromenade 2. BA" durch den Verursacher des Eingriffes zu pflanzen, da eine Pflanzung am Standort nicht sinnvoll erscheint.

Teilplangebiet 3 - „Libelle"

Es treten keine Nutzungkonflikte mit der vorhandenen Natur auf. Die möglichen Baumaßnahmen beschränken sich auf die vorhandenen versiegelten Flächen.

Teilplangebiet 4 - altes Toilettengebäude

Durch die geplante Bebauung werden max. 13 m² Schotter- uns Rasenflächen zusätzlich überbaut. Ein Ausgleich ist wegen Geringfügigkeit nicht erforderlich.

Teilplangebiet 5 - Lagergebäude

Durch die geplante Bebauung werden max. 9 m² Schotter- und Rasenflächen zusätzlich überbaut. Ein Ausgleich ist wegen Geringfügigkeit nicht erforderlich.

Teilplangebiet 6 - Hauptstrandzugang

Es treten keine Nutzungkonflikte mit der vorhandenen Natur auf. Die möglichen Baumaßnahmen beschränken sich auf die vorhandenen versiegelten Flächen.

Teilplangebiet 7 - Musikpavillon

Es treten keine Nutzungskonflikte mit der vorhandenen Natur auf. Die möglichen Baumaßnahmen beschränken sich auf die vorhandenen versiegelten Flächen.

Teilplangebiet 8 - Imbißgebäude „Strandoase"

Es erfolgt ein Rückbau von ca. 90 m², 50% dieser Fläche ist als Vegetationsfläche anzulegen.

Teilplangebiet 9 - altes Toilettengebäude

Durch die geplante Bebauung werden max. 13 m² Schotter- und Rasenflächen zusätzlich überbaut. Ein Ausgleich ist wegen Geringfügigkeit nicht erforderlich.

Teilplangebiet 10 - Fischerei, Strandnahversorgung

Bei sorgfältiger Einordnung der geplanten Baumaßnahme können die vorhandenen wertvollen Bäume erhalten werden. Die geplante bauliche Veränderung stellt einen Eingriff dar, da eine zusätzliche Versiegelung von 36 m² vorgesehen ist. Die Flächen sind vegetationslos (Sand). Als Ausgleich sind dafür

2 St. Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 14 - 16 cm

im Teilplangebiet 4 nordwestlich des Toilettengebäudes entsprechend Pflanzplan der Projektunterlagen „Zinnowitz Strandpromenade 2. BA" durch den Verursacher des Eingriffes zu pflanzen, da eine Planung am Standort nicht sinnvoll erscheint.

7.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Gemeinde Zinnowitz möchte mit Erstellung der Satzung einen weiteren Fortschritt bei der Erhöhung der Attraktivität des Promenadenbereiches erreichen.

Da lediglich vorhandene Einrichtungen überplant werden, ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Erholungswertes des Promenadenbereiches zu rechnen.

Insbesondere durch die Erneuerung der Einrichtungen wird in den Saisonmonaten eine Verbesserung der Urlauberversorgung in Strandnähe erzielt.

Da die zentrale Ver- und Entsorgung im Plangebiet vorhanden ist und in die Grün- und Außenanlagen durch die Bauvorhaben nur unwesentlich eingegriffen wird, ist auch mit einer Beeinträchtigung in Bezug auf Umwelt und Natur nicht zu rechnen.

8.0 TERMINPLANUNG DES VERFAHRENS

Aufstellungsbeschluß	07.05.1996
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluß	05.03.1997 - 07.04.1997
Änderungsbeschluß zum Aufstellungsbeschluß	24.04.1997
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses zum Aufstellungsbeschluß	05.05.1997 - 23.05.1997
Planungsanzeige	03.03.1997
Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	08.04.1997
Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	24.04.1997

Entwurfs- und Auslegungsbeschluß	24.04.1997
öffentliche Auslage des Planentwurfes	26.05.1997 - 26.06.1997
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	05/97 - 06/97
Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen	08/97
Erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes	09 - 10/97
Beteiligung der betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange	10/97
Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen	03/98
Erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes	05/98 - 06/98
Erneute Beteiligung der betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange	04/98
Satzungsbeschluß	09/98
Einreichung der Verfahrensakten zur Genehmigung	10/98

9.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweise des Geologischen Landesamtes M- V

Nach der Geologischen Spezialkarte M. 1 : 25 000 stehen hier holozäne sandige Küstenablagerungen an, die oberflächig zu Dünen aufgeweht wurden. Diese gelegentlich mit Muschelschalenresten, humosen Bodenbildungen und vereinzelt auch mit Torfeinlagerungen durchsetzten Fein- und Mittelsande erreichen örtlich Mächtigkeiten bis ca. 10 m. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Die Belastbarkeit der Sande ist jedoch relativ gering. Für geplante Baumaßnahmen wird die Durchführung standortkonkreter Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte M. 1 : 50 000 luftbedeckt und gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt nach der gen. Karte überwiegend > 5 - 10 m. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa in Höhe des Wasserspiegels der Ostsee.

Hinweise des Munitionsbergungsdienstes M- V

Das Gelände ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst, als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.
Nötigenfalls ist die Polizeit und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung erteilt werden, sind kostenpflichtig.
Bauherren wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

Hinweise der Gewerbeaufsicht Stralsund

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind, gemeinsam mit dem Bauantrag, u.a. folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
- genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2 a) Gerätesicherheitsgesetz

Nur auf der Grundlage derartiger Angaben ist eine Beurteilung von Entwurfsunterlagen zu Fragen des Arbeitsschutzes durch das Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund möglich.

Hinweise der unteren Abfallbehörde

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung - Abf - ws) vom 18.12.1995 ist einzuhalten.
Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten.

Innerhalb des Planungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen.
Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Gemeinde Zinnowitz im September 1998

Dr. Krug

Der Bürgermeister

GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ