

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 17

***für das Reine Wohngebiet
„Wiesenblick am Trassenheider Weg“***

im Ostseebad Zinnowitz

Geänderte Satzungsfassung von 08-2000

Inhaltsverzeichnis

	<i>Seite</i>	
1.0	VORBEMERKUNGEN	4 - 5
1.1	<i>Grundlagen der Planung</i>	4
1.2	<i>Begründung der Planaufstellung</i>	4 - 5
1.3	<i>Beschreibung des Plangebietes</i>	5
2.0	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	6 - 15
2.1	<i>Planrechtliche Festsetzungen</i>	6 - 12
2.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	6
2.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	7
2.1.2.1	<i>Grundflächenzahl</i>	7
2.1.2.2	<i>Zahl der Vollgeschosse</i>	7
2.1.3	<i>Bauweise</i>	8
2.1.4	<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	8 - 9
2.1.5	<i>Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen</i>	9
2.1.6	<i>Nebenanlagen</i>	9
2.1.7	<i>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	9
2.1.8	<i>Öffentliche Grünflächen</i>	10
2.1.9	<i>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	10 - 11
2.1.10	<i>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</i>	11 - 12
2.2	<i>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</i>	12 - 13
2.2.1	<i>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</i>	12
2.2.1.1	<i>Fassade</i>	12
2.2.1.2	<i>Dachform/Dachneigung</i>	12
2.2.1.3	<i>Dacheindeckung</i>	12
2.2.1.4	<i>Werbeanlagen</i>	12
2.2.2	<i>Einfriedungen</i>	12
2.2.3	<i>Abfallsammelbehälter</i>	12
2.2.4	<i>Ordnungswidrigkeiten</i>	13
2.3	<i>Sonstige Festsetzungen</i>	13
2.3.1	<i>Zeitliche Bindung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</i>	13
2.4	<i>Hinweise</i>	13 - 15
2.4.1	<i>Belange des Immissionsschutzes</i>	13
2.4.2	<i>Belange der Bodendenkmalpflege</i>	13 - 14
2.4.3	<i>Naturschutzfachliche Hinweise</i>	14
2.4.4	<i>Vorschlagliste zur Gehölzverwendung</i>	14 - 15

	<i>Seite</i>
3.0 ERSCHLIESSUNG	15 - 16
3.1 Verkehr	15 - 16
3.2 Ver- und Entsorgung	16
4.0 FLÄCHENBILANZ	17
5.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ	17 - 18
5.1 Kompensationsbedarf	17 - 18
5.2 Ersatzmaßnahmen	18
6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18 - 19
7.0 VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM	19
8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	19 - 20
8.1 Hinweise des Munitionsbergungsdienstes	19
8.2 Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	19 - 20
8.3 Hinweise des Bauordnungsamtes	20
8.4 Hinweise der Abfallbehörden	20
 Anlage	
Übersicht Wohnbaukapazitäten der Gemeinde Zinnowitz Stand 03/2000	

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Grundlagen der Planung

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Landesbauordnung Mecklenburg/Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V, S. 468)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I, S. 1458)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern vom 30.07.1993 (ELROP M-V) (Sonderdruck Amtsblatt M-V)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V vom 21.10.1998, S. 833)

Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 bildet außerdem der Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Zinnowitz.

1.2 Begründung der Planaufstellung

Die Gemeinde Zinnowitz hat am 25.01.2000 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Reine Wohngebiet „Wiesenblick am Trassenheider Weg“ gefaßt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da die betroffenen Flächen in der Innenbereichssatzung der Gemeinde Zinnowitz - südlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck gemäß des damaligen Bestandes als Grünfläche (Hundeabrichtplatz) ausgewiesen waren.

Das Flurstück 5/19 der Flur 14 wird dabei nicht mitgezählt, da dieses über § 34 BauGB mitbetrachtet wird. Es wurde jedoch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, da es an der Erschließungsstraße (Flurstück (5/10) anliegt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zinnowitz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 als Wohnbaufläche ausgewiesen, so dass sich der Bebauungsplan mit der gesamtgemeindlichen Planung in Übereinstimmung befindet.

Vorhabenträger ist die ARTEC Hausbau GmbH Zinnowitz, Möskeweg 24a in 17454 Ostseebad Zinnowitz.

Insgesamt sollen maximal 12 Wohneinheiten im Plangebiet realisiert werden.

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage des Vermessungsplanes des Büros Werner aus Zinnowitz erstellt.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Land	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Zinnowitz
Gemarkung	Zinnowitz
Flur	14
Flurstücke	5/3, 5/4 teilweise, 5/8 bis 5/14,5/19 sowie 5/21 und 5/22

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bahnstrecke Wolgast – Ahlbeck am westlichen Ortsrand des Seebades Zinnowitz.

Es wird im Norden durch Wohnbebauung und das Gelände der Deutschen Bahn, im Osten durch den Stichweg des Trassenheider Weges (Flurstück 10) und Wohnbebauung, im Süden durch den Trassenheider Weg und im Westen durch Wohnbebauung begrenzt.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 6.700 m².

Die Parzellengrößen betragen im einzelnen:

5/3	ca.	627	m ²
5/4 (teilweise)	ca.	595	m ²
5/8		560	m ²
5/9		551	m ²
5/11		420	m ²
5/12		421	m ²
5/13		601	m ²
5/14		757	m ²
5/19		679	m ²
5/21		362	m ²
5/22		334	m ²

Zustand der Plangebietsfläche

In der Vergangenheit wurde das Grundstück als Hundeabrichtplatz genutzt. Es ist unversiegelt und kann dem Biotoptyp "arten- und strukturarme Grünlage" zugeordnet werden.

Baugrundverhältnisse

Die Baugrundverhältnisse wurden 1999 untersucht.

Die Schichtenverzeichnisse zeigen einen Standort mit hoher Sickerfähigkeit, der eine dünne Mutterbodenschicht und Feinsand bis zur Bohrungstiefe von ca. 3 m aufweist.

Der Grundwasserflurabstand betrug vor Baubeginn zwischen 1,0 und 1,3 m.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Festgesetzt wird das Reine Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 bis Abs. 4 BauNVO.

Begründung:

Die Gemeinde Zinnowitz möchte mit Erstellung der Satzung Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs bereitstellen und bei Bedarf für das Gebiet erforderliche Infrastruktureinrichtungen zulassen.

Die im § 3 der BauNVO getroffenen Festsetzungen betreffen folgende Nutzungen:

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2 , 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die Gemeinde Seebad Zinnowitz nimmt gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Vorpommern von 09/98 die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums ein.

Sie befindet sich in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Tourismusschwerpunktraum.

Diesen gemeindlichen Funktionen soll mit der vorgelegten Planung Rechnung getragen werden.

Auf Grundlage des Flächennutzungsplanes einschließlich seiner Änderungen werden mit Bearbeitungsstand von 03/2000 Wohnbauentwicklungsflächen mit einer von der Kapazität von ca. 451 Wohneinheiten (Dauerwohnungen) ausgewiesen.

Die Aufschlüsselung der Bilanz der Wohnbaukapazitäten wird als Anlage zur Begründung genommen.

Der Beschluß der Gemeindevertretung Zinnowitz über die Aufhebung bzw. Präzisierung von Bauleitplanungen Nr. 239/99 vom 16.11.1999 ist der Verfahrensakte beigelegt.

Da die Gemeinde mittelfristig von einem Wohnraumkontingent von maximal 500 Einheiten ausgeht, steht der ausgewiesene Zuwachs an Wohnbauflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 17 in Übereinstimmung mit den Planungszielen der Gemeinde.

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

2.1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen wird die Grundflächenzahl mit maximal 0,3 festgesetzt.

Begründung:

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl wurde vom notwendigen Maß der Überbauung ausgegangen.

Dies resultiert aus den bereits gebildeten und noch geplanten Parzellengrößen.

Dabei wurde davon ausgegangen möglichst vielen Bauwilligen Wohneigentum zu verschaffen und dabei sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um maximal 50 v. H. durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

gemäß § 19 (4) Pkt. 1 bis Pkt. 3 soll ausschließlich in den Baufenstern 1, 3 und 5 zugelassen werden.

Betroffen sind die Grundstücke mit der Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern, die aufgrund der Parzellengröße und geplanten Überbauung Überschreitungen erfordern.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ (16) 2 BauNVO)

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen wurde für alle Baufenster ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß als Vollgeschoß festgesetzt.

Dabei ist die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze angegeben.

Der Begriff Vollgeschoß wird im § 2 (6) der LBauO M-V wie folgt definiert:

„Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses oder, wenn kein darunterliegendes Geschöß vorhanden ist, zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischenböden und Zwischendecken, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschöß abtrennen, bleiben bei der Anwendung von Satz 1 unberücksichtigt.“

Begründung:

Die Festsetzung erfolgte aus städtebaulichen Gründen und zur Gewährleistung eines harmonischen Erscheinungsbildes des Wohngebiets.

Die Festlegung als Höchstgrenze war erforderlich, um die Einpassung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild und an die vorhandene Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

2.1.3 Bauweise **(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend Darstellung in den Nutzungsschablonen wird für das Reine Wohngebiet die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Zugelassen werden maximal 12 Wohneinheiten als Einzel- und Doppelhäuser. In den Parzellen der Baufenster 1, 4 und 9 werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Parzellen der Baufenster 2, 3 sowie 5 bis 8 sollen ausschließlich für die Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen werden. Aufgrund der bereits vorgenommenen Parzellierung, der Untersetzung der zulässigen Bauweise und Teilung der Baugrenzen im Bereich der Baufenster 2, 3 sowie 5 bis 8 kann die Obergrenze der Wohneinheiten eindeutig bestimmt werden.

Flurstück	5/3	Einzelhaus
Flurstück	5/4 (teilweise)	Einzelhaus
Flurstück	5/8	Einzelhaus
Flurstück	5/9	Einzelhaus
Flurstück	5/11	Einzelhaus oder Doppelhaushälfte
Flurstück	5/12	Einzelhaus oder Doppelhaushälfte
Flurstück	5/13	Einzelhaus
Flurstück	5/14	Einzel- oder Doppelhaus
Flurstück	5/19	Einzelhaus
Flurstück	5/21	Einzelhaus oder Doppelhaushälfte
Flurstück	5/22	Einzelhaus oder Doppelhaushälfte

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge ist auf maximal 50 m begrenzt. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Begründung:

Die offene Bauweise wurde gewählt, um keine zu massive Bebauung zuzulassen. Die Festsetzungen lassen eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu. Dies entspricht den Absichten von Gemeinde und Vorhabenträger nach Ausweis von Wohneigentum entsprechend des derzeitigen Bedarfes und den Möglichkeiten der Bauwilligen.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen **(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen dargestellt.

Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- durch ebenerdige Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 1,5 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,50 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 3 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m

Begründung:

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wurden die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Die Ausnahmen zur Überschreitung von Baugrenzen wurden festgesetzt, um bei der Projektplanung mehr Spielraum für die individuelle Gestaltung der Wohngebäude zu ermöglichen und für die kleineren Parzellen eine größtmögliche Grundstücksauslastung zu erreichen.

Die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände gemäß der LBauO M-V ist dabei zu berücksichtigen.

**2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)**

Stellplätze, Carports und Garagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO und zweitem Teil der LBauO M-V zulässig.

Begründung:

Zitat § 23 (5) BauNVO:

„Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“

Festlegungen nach Landesrecht werden im zweiten Teil der LBauO M-V §§ 4 – 9 getroffen.

**2.1.6 Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)**

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

Begründung:

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gehören auch solche für die Kleintierhaltung. Dies soll im Plangebiet ausgeschlossen werden, um Nachbarschaftskonflikten vorzubeugen.

**2.1.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)**

Gemäß Einzeichnung im Plan wird zur Erschließung der Parzellen im Plangebiet ein Wohnweg als verkehrsberuhigter Bereich dargestellt.

Begründung:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar.

Anmerkung:

Die Flurstücke 5/3, 5/4 teilweise und 5/14 werden gesondert erschlossen.

Nähere Erläuterungen erfolgen in Punkt 3.1 der Begründung.

2.1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Gemäß § 8 LBauO M-V wäre die Erstellung einer Kinderspiel- und Freizeitfläche erforderlich.

Auf die Ausweisung einer gesonderten Fläche für einen öffentlichen Spielplatz wurde verzichtet, da in unmittelbarer Nachbarschaft im Bebauungsplangebiet Nr. 15 „Trassenheider Weg“ ein Spielplatz integriert wurde.

Für die oberen Altersgruppen befinden sich im Ort eine Reihe weiterer Spiel- und Sportangebote wie der Sportpark barge, der Sportplatz am Salzhorstweg sowie Sporthallen, Fitnesscenter ect..

2.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die geplanten Baumaßnahmen werden den Naturhaushalt verändern. Baugrubenaushub, Baustelleneinrichtung, Materialtransporte, das Befahren der Baustelle mit schweren Baufahrzeugen und die Bautätigkeit des Hoch-, Straßen- und Tiefbaues führen zur Verdichtung, Versiegelung und Veränderung von Bodengefüge und Wasserhaushalt. Das Mikroklima wird sich durch die erhöhte Wärmeabstrahlung der geplanten Gebäude, die Verringerung der Luftfeuchtigkeit (zusätzliche Versiegelungen) und die Zunahme der Luftverunreinigung (Heizung, Pkw) negativ verändern.

Entsprechend den Planungsabsichten wird sich folgende Flächenverteilung einstellen:

<u>Befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
3.033 m ²	3.616 m ²	6.649 m ²	45,6%

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

befestigte Flächen

bebaubare Flächen Baufenster 1 - 5 (5.907 m ² x 0,3)	1.772 m ²
versiegelter Anteil der nicht bebaub. Baufenster 1 - 5 (5.907 m ² x 0,7 x 0,15)	620 m ²
Zufahrtsstraße und Wege der Verkehrsflächen	641 m ²

Vegetationsflächen

Vegetationsflächen der nicht bebaubaren Baufenster 1- 5 (5.907 m ² x 0,7 x 0,85)	3.515 m ²
Straßenbegleitgrün	101 m ²

Da im Bestand keine versiegelten Flächen vorhanden sind, werden nach Abschluß der geplanten Baumaßnahmen dem Naturkreislauf durch Überbauung

3.033 m² Vegetationsfläche entzogen.

Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff nach § 8 (1) BNatSchG dar, der nach § 8 (2) BNatSchG auszugleichen ist.

Die folgenden Maßnahmen und Auflagen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren und ausgleichen sowie die Grundlagen für die Entwicklung ansprechender Grünflächen schaffen.

1. Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagem.
2. Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, daß wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Die Lagerung und der Einbau von Mineralboden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.
3. Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.
4. Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.
5. Mindestens 85 % der nicht überbaubaren Eigenheimgrundstücke sind als Vegetationsflächen auszubilden und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mindestens 1 Laubbaum mit Stammumfang 12/14 cm, 3x verpflanzt oder 2 Obstbäume zu pflanzen.
Die Gehölzpflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

2.1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer des Flurstückes 5/3 und einer Teilfläche aus Flurstück 5/4 sowie der Träger der Ver- und Entsorgung (z. B. HEVAG, Telekom, Gasversorgung Vorpommern GmbH und ZV Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom, Entsorgung) zu belastenden Flächen und auf den mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen des Flurstückes 5/14 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

Begründung:

Die betroffene Teilfläche des Flurstückes 5/4 befindet sich in Privateigentum und soll durch Flurstücksteilung eine Zufahrt für das Flurstück 5/3 und eine Teilfläche aus Flurstück 5/4 gewährleisten. Um die verkehrsseitige Erschließung und die Erschließung durch die Medien zu gewährleisten, muß das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in diesem Bereich gesichert werden.

Gemäß Stellungnahme der Telekom befinden sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen.

Entsprechend der aktuell vorliegenden Vermessung verläuft die Trasse vom Trassenheider Weg parallel der östlichen Grenze der Flurstücke 5/18 und 5/14 zu der nördlich des Plangebietes vorhandenen Bebauung.

Außerdem stellte sich im Rahmen der Vermessung heraus, dass parallel zum Kabel der Telekom eine Wasserleitung und ein Stromkabel verlaufen und an der nördlichen und westlichen Grenze des Flurstückes 5/14 eine Regenwasserleitung vorhanden ist.

Gemäß Einmessung befinden sich sämtliche Leitungen außerhalb der dargestellten Baugrenzen. Eine Umverlegung der Leitungen wird deshalb nicht für erforderlich gehalten. Um für die Versorgungsträger die Rechte zu sichern, werden auf dem Flurstück 5/14 die betroffenen Flächen mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung gekennzeichnet.

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 (4) LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassade

Für die Fassadengestaltung der Wohngebäude und Garagen sind ausschließlich Putz und Klinker zulässig.

Giebelverbretterungen im Dachgeschoß sind zulässig.

2.2.1.2 Dachform/Dachneigung

Als Dachform sollen Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 49° zugelassen werden.

Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten nicht für Carports und Garagen.

Für Garagen wird jedoch eine Dachneigung von mindestens 20° festgesetzt.

2.2.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind ausschließlich Dachsteine zulässig.

2.2.1.4 Werbeanlagen und Warenautomaten

Warenautomaten sind unzulässig.

Je Grundstück werden Hinweisschilder bis zu einer Größe von maximal 0,25 m² zugelassen.

2.2.2 Einfriedungen

(§ 86 (4) LBauO M-V)

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur Holzzäune, Metallgitterzäune, Zäune aus Profilstahl mit vorgesetzter Begrünung und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

2.2.3 Hausmüllbehälter

(§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Stellflächen für Hausmüllbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Deutsche Mark geahndet werden.

2.3 Sonstige Festsetzungen

2.3.1 Zeitliche Bindung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die vorgegebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen auszuführen.

Anmerkung:

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wurde ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem Regelungen zur Erschließung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft enthalten sind. Der Vorhabenträger errichtet die Erschließungsanlagen auf eigene Kosten und führt die Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten durch.

Zuordnungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes waren somit nicht erforderlich.

2.4 Hinweise

2.4.1 Belange des Immissionsschutzes (§ 9 (6) BauGB)

Im Plangebiet sind zur Gewährleistung des Immissionsschutzes die Schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 einzuhalten.

Die Orientierungswerte liegen

tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	bei	50 dB(A) und
nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)	bei	40 dB(A).

Mit einer Überschreitung der Orientierungswerte, insbesondere durch die Hauptgeräuschquelle Bahn ist nicht zu rechnen.

Die geringste Entfernung zwischen Plangebiet und Bahn beträgt mindestens 120 m.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchungen in den Bebauungsplangebieten „Salzhorstweg“ in Zinnowitz (nördlich der Bahnstrecke) und in den Bebauungsplangebieten „Am Walde“ und „Birkenhain“ im Nachbarort Trassenheide wurden unter Berücksichtigung der prognostischen Verkehrszunahme Lärmmessungen durchgeführt. Diese haben gezeigt, daß bereits ab einer Entfernung von 20 m zwischen Bebauung und Bahngleis die Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet erreicht werden.

2.4.2 Belange der Bodendenkmalpflege (§ 9(6) BauGB)

Aus den Stellungnahmen der Bodendenkmalpflege zum Flächennutzungsplan ist bekannt, daß sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Plangebiet befinden.

Da jedoch jederzeit bei Bauarbeiten Funde auftreten können, wurden folgende Hinweise auf die Planzeichnung übernommen:

„Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 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 4 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 Baumaßnahmen vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3).“

2.4.3 Naturschutzfachliche Hinweise

Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, sollte vermieden werden.

Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzuregen.

Die Maßnahmen des Grünordnungsplanes (Begründung, Punkt 2.1.9 - 1. - 5.) wurden als naturschutzfachliche Hinweise auf die Planzeichnung übernommen.

2.4.4 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

<u>Kleinkronige Bäume</u>	
Sand-Birke	- Betula pendula
Rot-Dorn	- Crataegus laevigata
Wildapfel	- Malus communis
Vogel-Kirsche	- Prunus avium
Trauben-Kirsche	- Prunus padus
Wildbirne	- Pyrus communis
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia
<u>Standortsgerechte, landschaftstypische Sträucher</u>	
Feld-Ahorn	- Acer campestre
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Wald-Hasel	- Corylus avellana
Weiß-Dorn	- Crataegus monogyna
Hunds-Rose	- Rosa canina
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus
<u>Ziersträucher</u>	
Glockensauerdorn	- Berberis thunbergii u.a.
Sommerflieder	- Buddleia davidii in Sorten
Besenheide	- Calluna vulgaris in Sorten
Scheinquitte	- Chaenomeles japonica u.a.
Zwergmispel	- Cotoneaster dammeri "Jürgl"
Gartenginster	- Cytisus praecox u.a.
Besenginster	- Cytisus scoparius in Sorten

Deutzie	-	Deutzia scabra u.a.
Ölweide	-	Elaeagnus commutata u.a.
Schneeheide	-	Erica carnea in Sorten
Goldglöckchen	-	Forsythia intermedia in Sorten
Johanniskraut	-	Hypericum "Hidcote" u.a.
Stechpalme	-	Ilex aquifolium "Pyramidalis"
Ranunkelstrauch	-	Kerria japonica
Goldregen	-	Laburnum anagyroides
Blaubeerengeißblatt	-	Lonicera pileata
Mahonie	-	Mahonia aquifolium
Falscher Jasmin	-	Philadelphus coronarius u.a.
Blut-Pflaume	-	Prunus cerasifera "Nigra"
Fünffingerstrauch	-	Potentilla fruticosa in Sorten
Feuerdorn	-	Pyracantha coccinea u.a.
Johannisbeere	-	Ribes sanguineum "Atrorubens"
Strauch- und Wildrosen	-	Rosa in Arten und Sorten
Spierstrauch	-	Spiraea arguta u.a.
Niedrige Purpurbeere	-	Symphoricarpos "Hancock"
Wacholder	-	Juniperus sabina "Femina" u.a.
Bergkiefer	-	Pinus mugo u.a.
Kegel-Eibe	-	Taxus baccata "Overeynderi"

Kletterpflanzen

Waldrebe	-	Clematis vitalba u.a.
Efeu	-	Hedera helix
Heckenkirsche	-	Lonicera caprifolium u.a.
Wilder Wein	-	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" u.a.
Kletterrosen	-	Rosa in Sorten

Hecken

Berberitzen	-	Berberis thunbergii u.a.
Hain-Buche	-	Carpinus betulus
Rot-Buche	-	Fagus silvatica
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Feuerdorn	-	Pyracantha coccinea

3.0 **ERSCHLIESSUNG**

3.1 **Verkehr**

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße vom Trassenheider Weg erschlossen.

Die Planstraße wird in einer Ausbaubreite von 4,75 m und beidseitig 0,5 m Bankett vorgesehen. Die Befestigung erfolgt durch Pflaster mit Drainfugen. Der Straßenquerschnitt ist auf der Planzeichnung dargestellt.

Am Ende der Stichstraße wurde ein Wendehammer für Pkw, Müllfahrzeuge und Krankenwagen mit einem Radius von 6,0 m vorgesehen.

Nach Fertigstellung soll die Stichstraße öffentlich gewidmet werden.

Die Erschließung des Flurstückes 5/3 und einer Teilfläche des Flurstückes 5/4 soll über den Stichweg des Trassenheider Weges (Flurstück 10) realisiert werden. Hierzu wurde in der Planzeichnung in einer Breite von 3,0 m ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der vorgenannten Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung eingetragen.

Die entsprechenden Abstimmungen mit dem Privateigentümer werden zur Verfahrensakte genommen.

Ebenfalls gesondert wird das Flurstück 5/14 erschlossen. Der Anschluß an den Trassenheider Weg erfolgt über den privaten Stichweg - Flurstück 5/16, der von den Eigentümern der Anliegerflurstücke 5/14, 5/15 und 5/17 gemeinsam erworben wird.

Hinweise des Straßenverkehrsamtes

- Bei der Ausfahrt von den Grundstücken auf die Straße muß ausreichend Sicht vorhanden sein.
- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplanten) Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen u.ä. dürfen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.
- Dem Straßenverkehrsamt Ostvorpommern ist ein entsprechender Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.
- Die Straßen sind so anzulegen, daß die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr gewährleistet ist.

3.2 Ver- und Entsorgung

Alle Medien wie Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Fernmeldeversorgung liegen an den Grundstücksgrenzen im Trassenheider Weg bzw. im Stichweg des Trassenheider Weges (Flurstück 10) an.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse kann das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser vor Ort versickert werden. Das Regenwasser der Verkehrsflächen wird gemäß des geplanten Straßenaufbaus mit Pflaster, Drainfugen und entsprechendem Unterbau im öffentlichen Bereich versickert.

Die Versorgungsträger wurden im Vorfeld über die geplanten Baumaßnahmen informiert. Rechtzeitig vor Baubeginn werden durch den Vorhabenträger die notwendigen Absprachen und Erschließungsvereinbarungen mit den einzelnen Versorgungsträgern getroffen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird durch den Vorhabenträger sichergestellt. Im Rahmen der Erschließung des Gebietes werden Hydranten vorgesehen, die eine Erreichbarkeit aller Grundstücke im Brandfall effektiv gewährleisten.

Hinweise Gasversorgung Vorpommern GmbH

Eine Versorgung mit dem Energieträger Erdgas ist generell möglich. Notwendig hierzu ist das Verlegen von Versorgungs- und Hausanschlußleitungen. Ein Erschließungsvertrag wurde dem Vorhabenträger bereits angeboten.

Hinweise der Verbundnetz Gas AG

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die Gesellschaft am weiteren Verfahren zu beteiligen.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	6.649 m ²	100,0 %
davon		
- private Grundstücksflächen	5.907 m ²	88,84 %
- Verkehrsflächen	742 m ²	11,16 %
davon		
- öffentliche Stichstraße (Flurstück 5/10)	592 m ²	
- private Zuwegung für Flurstück 5/3 und Teilfläche aus Flurstück 5/4	150 m ²	

5.0 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ

Die nachfolgende Bewertung des Biotoppotentials des Naturhaushaltes vor und nach dem Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dient der Einschätzung, ob durch die Art und Dimension der vorgesehenen Maßnahmen der geplante Eingriff im Sinne des § 8 (2) BNatSchG ausreichend ausgeglichen ist.

5.1 Kompensationsbedarf

Beim Vergleich zwischen Bestand und Planung ergibt sich eine nicht vermeidbare Überbauung vorhandener Biotope von

$$3.033 \text{ m}^2 \text{ Planung} - 0 \text{ m}^2 \text{ Bestand} = 3.033 \text{ m}^2$$

Dabei entsteht nach der „Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ vom 17. Mai 1992 des Landes Hessen folgender Kompensationsbedarf:

Biotoptyp nach Biotopwertliste	Werte- punkte	Flächenanteil je Biotoptyp		Biotopwert in Punkten	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
10.710 Dachfl./bebaute Fl.	3	0	1.772	0	5.316
10.510 versiegelte Fl./Straße	3	0	641	0	1.923
10.530 teilversiegelte Fläche	6	0	620	0	3.720
11.221 Straßenbegleitgrün	14	0	101	0	1.414
11.221 Grünanlagen/Hausg. flächendeckende Biotope	14	6.649	3.515	93.086	49.210
		6.649	6.649	93.086	61.583
04.100 Einzelbäume	18	0	360	0	6.480
Gesamtbiotopwert im Plangeltungsbereich				93.086	68.063

Die Flächen der geplanten Bäume auf den Grundstücken (1 Baum/200m²) ermitteln sich wie folgt:

$$3.515 \text{ m}^2 \text{ Vegetationsfläche: } 200 \text{ m}^2 = 18 \text{ Laubbäume a } 20 \text{ m}^2 \text{ Kronenfläche} = 360 \text{ m}^2$$

Bei der Gegenüberstellung des Gesamtbiotopwertes Bestand und Planung ergibt sich eine negative Biotopwertdifferenz von

$$93.086 \text{ Punkten (Bestand)} - 68.063 \text{ (Planung)} = \mathbf{25.023 \text{ Punkten.}}$$

Damit gilt der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 8 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort ohne zusätzliche Ersatzmaßnahmen als **nicht** ausgeglichen.

5.2 Ersatzmaßnahmen

Um den vollständigen Ausgleich des geplanten Eingriffes herzustellen, wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt Anklam folgende Ersatzleistungen vereinbart und im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Zinnowitz und dem Vorhabenträger vertraglich geregelt:

Die Gemeinde Zinnowitz möchte im Rahmen der Ausweisung von Ersatzmaßnahmen für das Bebauungsplangebiet Nr. 17 „Wiesenblick am Trassenheider Weg“ durch den Vorhabenträger im Bereich der Kläranlage am Zissberg eine Rand- und Schutzpflanzung realisieren lassen.

Der Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom erteilte als Grundstückseigentümer hierzu seine Zustimmung.

Die Rand- und Schutzpflanzung soll auf einer Breite von ca. 10 m und auf einer Länge von ca. 160 m nördlich des Geländes der Kläranlage auf den Flurstücken 124/2, 125/2, 126/2, 127/2, 128/2 und 129/2 erfolgen.

Derzeit lagert auf diesen Flächen der Aushub der Baustelle Kläranlage.

Im Frühjahr 2001 wird in Abstimmung mit der Gemeinde das Planum für diese Flächen wiederhergestellt, so daß spätestens im Mai 2001 mit der vorgesehenen Bepflanzung begonnen werden kann.

Dieser Vorschlag zur Einordnung der Ersatzmaßnahme wurde in der abschließenden Stellungnahme des Umweltamtes am 04.05.2000 befürwortet.

6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 17 ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Plangebietes ansässigen Menschen.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm von der vorhandenen Wohnbebauung ausgehend auf das geplante Wohngebiet und umgekehrt steht nicht zu befürchten, da beide Nutzungsarten eine identische Schutzbedürftigkeit genießen.

Äußere Lärmquellen, die Schutzmaßnahmen erfordern würden, sind nicht auszumachen.

In der Bauphase ist durch die Bauherren darauf zu achten, daß der zeitweilige Baulärm nicht zu einer erheblichen Störung des bebauten Umfeldes führt.

Durch den geplanten Bodenverbrauch wird das Landschaftsbild in diesem Bereich verändert. Hierzu werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, daß der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wird.

Insbesondere die Festsetzungen im Text (Teil B) des Bebauungsplanes wie kleinteilige Bebauungsstrukturen, maximale Geschossigkeit und der geplante Anschluß an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz sollen die Anpassung des Gebietes an die vorhandene Umgebungsbebauung und die Belange des Naturschutzes berücksichtigen.

Die Erschließung des Plangebietes wird im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers erfolgen.

Die Medien wurden von den Versorgungsträgern und die Straßenflächen von der Gemeinde übernommen.

Als positive Auswirkung der Planung wird insbesondere die Schaffung von Wohnbaukapazitäten entsprechend des konkreten Bedarfs mit Anspruch an landschaftsbezogenes Wohnen gewertet.

7.0 VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM

Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 17	25.01.2000
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluß im „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger“	02/2000
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	25.01.2000
Entwurfs- und Auslegungsbeschluß	25.01.2000
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	17.02. - 27.03.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	10.02.2000
Behandlung der Bedenken und Anregungen und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/Satzungsbeschluß	16.05.2000
Einreichung der Planunterlagen zur Anzeige beim Landkreis Ostvorpommern	05/2000

8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.2 Hinweise des Munitionsbergungsdienstes

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 Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

8.2 Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

Nach der Geologischen Spezialkarte M 1: 25 000 und vereinzelt Archivaufschlüssen stehen im Plangebiet Dünensande an, die von einem mehrere Meter mächtigen Strandsandkomplex (mit Muschelschalen) unterlagert werden.

Diese holozänen Ablagerungen stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar.

Durch die geringe Lagerungsdichte der Sande sowie die in unterschiedlichen Tiefen möglichen Einlagerungen humoser und organischer Böden (Torf, Mudde) wird die Baugrundqualität jedoch gemindert.

Auf Grund der gegebenen Hinweise zum geologischen Untergrund sollte geprüft werden, ob die der Begründung zu entnehmende Aufschlußtiefe von 3 m für die Baugrunduntersuchung ausreichend ist.

(Anmerkung Gemeinde:

Soweit erforderlich sind im Rahmen der Erschließungs- und Hochbauplanung größere Aufschlußtiefen vorzusehen.)

Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte M. 1: 50 000 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt nach der gen. Karte ≤ 2 m.

0. Hinweise des Bauordnungsamtes

1. Als Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung ist eine Leistungsfähigkeit von 48 m³/h über einen Löschzeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.
2. Die maximale Entfernung der Hydranten bis zum Gebäude (Schlauchlänge) darf 80 m nicht überschreiten.
3. Die öffentlich rechtliche Sicherung der Wege- und Leitungsrechte hat über die Eintragung von Baulasten zu erfolgen.

8.4 Hinweise der Abfallbehörden

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 14.12.1998 ist einzuhalten.

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

Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, daß ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).

Gemäß Abstimmung zwischen Gemeinde, Planer und Entsorgung Wolgast GmbH vom 29.06.2000 wird aufgrund der geringen Anzahl der zu entsorgenden Haushalte der in der Planzeichnung ausgewiesene Wendehammer mit einem Durchmesser von 12 m als ausreichend dimensioniert betrachtet.

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.

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg- Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43) sind bei Durchführung der geplanten Bauarbeiten Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Ostseebad Zinnowitz im August 2000

Dr. Krug
Bürgermeister

ÜBERSICHT

ÜBER DIE DURCH RECHTSWIRKSAME UND IN DER PLANUNG BEFINDLICHEN BAULEITPLÄNE GEBUNDENEN WOHNBAUKAPAZITÄTEN IN DER GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ

(STAND MÄRZ 2000)

I. Vorhaben- und Erschließungspläne

Planbezeichnung	Bemerkungen	Anzahl WE geplant	<i>davon Dauerwohnungen</i>	Zweitwohnungen	Ferienwohnungen
VE-Plan Nr. 4 „Natursegelhafen“	20.04.1999 Genehmigung versagt	65	-	-	65
VE-Plan Nr. 5 „Campingplatz Pommernland“	rechtswirksam	8 realisiert	-	-	8 realisiert
VE-Plan Nr. 7 „Wohnbebauung Dünenstraße“	rechtswirksam -	28 realisiert	2 <i>realisiert</i>	2 realisiert	24 realisiert
VE-Plan Nr. 13 „Wohnbebauung Alte Strandstr. 03“	rechtswirksam	20	-	-	20
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLÄNE INSGESAMT:		121 davon 36 realisiert	2 <i>realisiert</i>	2 realisiert	117 davon 32 realisiert

II. Bebauungspläne

Planbezeichnung	Bemerkungen	Anzahl WE geplant	<i>davon Dauerwohnungen</i>	Zweitwohnungen	Ferienwohnungen
B-Plan Nr. 3 „Salzhorstweg“	Entwurf wird überarbeitet	165 *	110	-	55
B-Plan Nr. 4 „St. Marien“	rechtswirksam 2. u. 3. Änderung im Verfahren	60 davon 22 realisiert	60 davon 22 realisiert	-	-
B-Plan Nr. 7 „Ferienwohnanlage Möskenweg“	rechtswirksam	72	-	22	50
B-Plan Nr. 8 „Stöhr-Laacke“	Satzungsbe- schluß 25.01.2000	95	-	-	95
B-Plan Nr. 10 „Ferienhäuser Achterwasserblick“	im Verfahren	5	-	-	5
B-Plan Nr. 11 „Sportpark barge“	rechtswirksam	-	-	-	-
B-Plan Nr. 13 „Wohnbebauung am Neuendorfer Weg“	Entwurf wurde überarbeitet	25	25	-	-
B-Plan Nr. 15 „Trassenheider Weg“	rechtswirksam	73 davon 24 realisiert	73 davon 24 realisiert	-	-
B-Plan Nr. 16 „Wohnbebauung am Erlengrund“	Aufstellungsbe- schluß 16.11.1999	100	90	-	10
B-Plan Nr. 17 „Wiesenblick am Trassenheider Weg“	Aufstellungsbe- schluß 25.01.2000 Auslegung 17.02.-27.03.00	12	12	-	-
BEBAUUNGSPLANE INSGESAMT:		607 davon 46 realisiert	370 davon 46 realisiert	22	215

* 103 Wohngebäude lt. Gestaltungsplan

III. Vorhabenbezogene Bebauungspläne

Planbezeichnung	Bemerkungen	Anzahl WE geplant	<i>davon</i> <i>Dauerwohnungen</i>	Zweitwohnungen	Ferienwohnungen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Achterndieck“	21.09.1999 Aufstellungsbe- schluß	28	28	-	-
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Garten- und Landschaftsbau südlich der B 111 am Buschkoppelweg“	19.10.1999 Planungsanzeige	1	1	-	-
VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLÄNE INSGESAMT:	-	29	29	-	-

IV. Innenbereichssatzungen

Planbezeichnung	Bemerkungen	Anzahl WE geplant	<i>davon Dauerwohnungen</i>	Zweitwohnungen	Ferienwohnungen
Innenbereichssatzung südlich der Bahnlinie Wolgast-Ahlbeck		30	30	-	-
Innenbereichssatzung nördlich der Bahnlinie Wolgast-Ahlbeck		20	20	-	-
INNENBEREICHSSATZUNGEN INSGESAMT:		50	50	-	-

ZUSAMMENSTELLUNG

	Anzahl der WE	davon <i>Dauerwohnungen</i>	Zweitwohnungen	Ferienwohnungen
I. VORHABEN- UND ERSCHLIEBUNGSPÄNE	121 davon 36 realisiert	2 <i>realisiert</i>	2 realisiert	117 davon 32 realisiert
II. BEBAUUNGSPLANE	607 davon 46 realisiert	370 davon 46 realisiert	22	215
III. VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPÄNE	29	29	-	-
IV INNENBEREICHS- SATZUNGEN	50	50	-	-
INSGESAMT:	807	451	24	332
davon realisiert:	82	48	2	32