

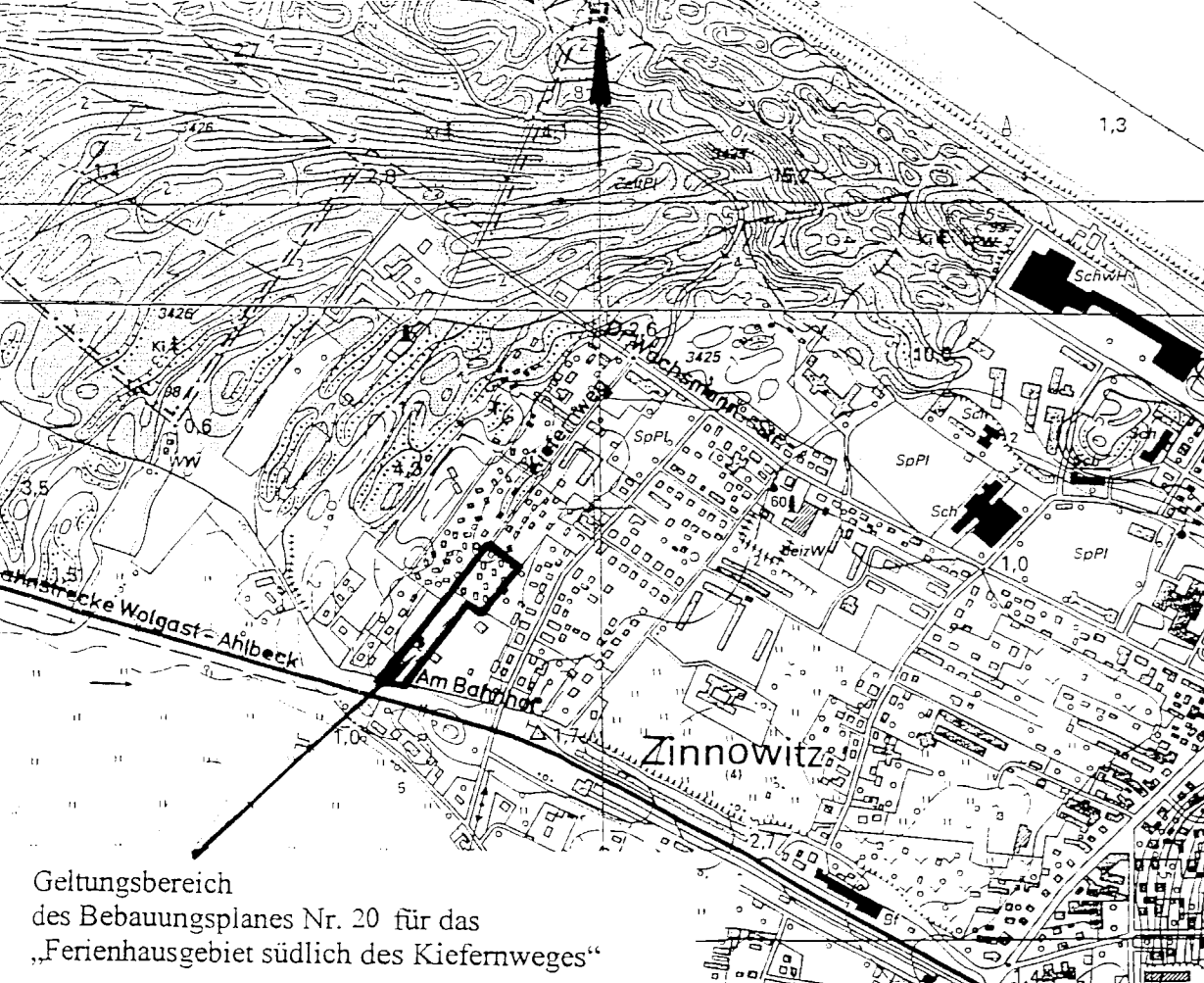
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAU ZINNOWITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "FERIENHAUSGEBIET SÜDLICH DES KIEFERNWEGES"

Planzeichnung (Teil A)
M. : 1 : 500

Standortangaben :

Land: Mecklenburg - Vorpommern
 Landkreis: Ostvorpommern
 Gemeinde: Ostseebad Zinnowitz
 Geomarkung: Zinnowitz
 Flur: 12
 Flurstücke: 612 sowie 54 und Teilflächen aus 51, 53, 58 und 59 (Sichdreieck an der Straße „Am Bahnhof“)

Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000



TEXT (TEIL B)

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

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO
 Zulässig sind:

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

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden:

 - durch Dachüberstände bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m
 - durch ebenerdige Terrassenflächen bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m
 - durch Aulentropfen in einer Tiefe von max. 1,50 m

Für die Häuser 2 und 3 dürfen die Baugrenzen zusätzlich durch die Anlage von Balkonen bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m überschritten werden.
 - Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Errichtung von Carports und Garagen ist im Plangebiet nicht zugelassen.
 - Maßnahmen** (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nachanfragen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Die Errichtung von Bauelementen dazwischen Neuanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.
 - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb des Sichdreiecks an der Straße „Am Bahnhof“ sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
 - Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Freizeithäusflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 25 % der Vegetationsfläche zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Sträucher zugelassen.
 - Maßnahmen für Bindezonen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Alle auf dem Plangebiet vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang > 35 cm stehen, mit Ausnahme der zu Fällung freigegebenen Bäume, unter Schutz und sind zu erhalten (Erhaltungsbäume) sowie während der Bauphase vor Beschädigungen, Ausfüllungen, Bauschütteleinwirkungen und Schäden mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgaben von Gullenschüttungen sowie Grundwasserentwürfungen, Unterkellern und Baustellarbeiten im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Graben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschabingung und mit Durchleitung vorzuräumen.
 - Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Auf der mit Plangebiet festgesetzten 2 m breiten Randplanung an der Ostseite der Ferienhausausstellung sind standortgerechte, landschaftstypische Stellächer entsprechend der Vorschläge der Gehölzvermessung in der Flurstückgröße 50 - 100 cm zu verwenden. Auf 100 m Gehölzbreite sind mindestens 70 Stellächer zu pflanzen. Die Stellächer sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5 - 10 St. einer Art) auszuführen.
 - Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 2 m je Baum anzulegen und zu begrünen.
 - Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Die mit Anpflanzgebot und die unter Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen. Vorschlagsliste zur Gehölzvermessung

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 (1. AnG LNatG M-V) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Der anstehende Oberboden (Mutterboden) ist auf allen Auf- und Abragflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulassen.
- Das auf dem Dachflächen und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.
- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Bauelemente, Plattenstreifen, Schotterflächen) auszuführen.
- Zur Schutz der (rechten) sind für die Ausdehnung ausschließlich querschichtfreie Nennhochdruckkumpen einzusetzen.
- Der Füllton von Bäumen, die unter Bestandsschutz stehen, stellt nach § 213 BauGB eine Ordnungsverletzung dar und ist ohne weiteres Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen begründet werden und sind beim Landkreis Ostvorpommern, Bauordnungsamt zu beantragen.
- Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen festgelegt:
 - Je erfüllen Baum mit einem Stammumfang von 50-100 cm sind 2 einheimische Laubbäume mit Ballen und STU 18-20 cm zu pflanzen.
 - Je erfüllen Baum mit einem Stammumfang von 100-150 cm sind 4 einheimische Laubbäume mit Ballen und STU 18-20 cm zu pflanzen.
 - Je erfüllen Baum mit einem Stammumfang von 150-200 cm sind 4 einheimische Laubbäume mit Ballen und STU 18-20 cm zu pflanzen.

- HINWEISE**
- Definition der Trauf- und Firsthöhe**

Als Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche gemessen in der Fahrbahnhälfte (über OK Straße) und der Stirnkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Als Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche gemessen in der Fahrbahnhälfte (über OK Straße) und der obersten Dachbegrenzungsfläche definiert.
 - Beilage der Bodenkampflage**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DVG M-V (GOBO) M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 (I) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamts für Bodenkampflage oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Vermessung und hierfür die Erdarbeiten, die Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie die zuständigen Zuegen, 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 Bodenkampflage spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamts für Bodenkampflage bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuelle auftretende Funde gemäß § 11 DVG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. (vgl. § 11 Abs. 2)

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Traufhöhe über Oberkante Straße als Höchstmaß	
Firsthöhe über Oberkante Straße als Höchstmaß	
Grundfläche je Ferienhaus als Höchstmaß	
Bauweise	Dachform (Satteldach)/ Dachneigung der Hauptdachflächen
SO Ferien	II
	TH über OK Straße 4,20 m FH über OK Straße 8,20 m
Haus 1: GR 145 m² Haus 2 und 3: GR 100 m² Haus 4 bis 11: GR 75 m²	
e	SD 45° - 48°

Verfahrensvermerk

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom 04.04.2002. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Zinnowitzer Gemeindeanzeiger am 04.05.2002 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. 05. 2002

Der Bürgermeister:

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPDG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (BauNVO) beauftragt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. 05. 2002

Der Bürgermeister:

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.04.2002 durchgeführt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. 05. 2002

Der Bürgermeister:

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.05.2002... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. 05. 2002

Der Bürgermeister:

Die Gemeindevertretung hat am 16.04.2002... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. 05. 2002

Der Bürgermeister:

Die Einwürfe des Bebauungsplans Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.05.2002... bis zum 28.06.2002... während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von 7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 12.30 Uhr - 15.00 Uhr
donnerstags	von 7.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und freitags
	von 7.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Zinnowitzer Gemeindeanzeiger am 04.05.2002... ersichtlich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. 05. 2002

Der Bürgermeister:

Der katastrale Bestand im Plangebiet wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der sprachlichen Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt ist, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. 05. 2002

Der Bürgermeister:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.09.2002... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. 05. 2002

Der Bürgermeister:

Der Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.09.2002... von der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.09.2002... gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. 05. 2002

Der Bürgermeister:

Die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom Az. mit Hinweisversäglichem Auflegen erteilt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. 05. 2002

Der Bürgermeister:

Die Maßgaben und Auflagen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch die Höhere Verwaltungsbehörde am Az. bestätigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. 05. 2002

Der Bürgermeister:

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird bereit ausgelegt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. 05. 2002

Der Bürgermeister:

Die Erlangung der Genehmigung über den Bebauungsplan Nr. 20 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 Zinnowitzer Gemeindeanzeiger am ersichtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verteilern- und Formverordnungen und von Maßgaben der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erläuterung von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V von 12.01.1998 (GOBO) M-V S. 30 hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. 05. 2002

Der Bürgermeister:

Zeichenerklärung

- Gem. FlanzV90
- I. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- SO Ferien: Sondergebiet Erholung
 - GR: Grundfläche als Höchstmaß § 9 (1) 1 BauGB
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- GR: Grundfläche als Höchstmaß § 19 BauNVO
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen**
- o: offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
 - : Baugrenzen § 23 (3) BauNVO
- Verkehrsflächen**
- : Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
 - : Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Zweckbestimmung: L: Löschwasserbrunnen § 9 (1) 12 BauGB
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** § 9 (1) 13 BauGB
- unterirdisch, vorhanden, näher bezeichnet
- Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB
- Zweckbestimmung: p: private Grünflächen; s: privater Spielplatz; z: privater Grillplatz

Pflanzung, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 25 BauGB

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25 a BauGB

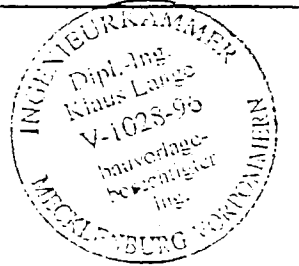
- Erhalten: Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 a BauGB
- Anpflanzen: Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB
- Erhaltung: Bäume

- Sonstige Pflanzenzeichen**
- ST: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
 - Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Bauegebietes § 16 BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- TH & OK Straße: Traufhöhe über Oberkante Straße
- FH & OK Straße: Firsthöhe über Oberkante Straße
- SD: Satteldach
- I - II: Nummerierung der Häuser
- Sichdreieck: Sichdreieck
- 612: Flurstücksnummer vorhandene Flurstücksgrenzen
- : zu füllende Bäume
- : Müllcontainerstellplatz
- ⊗: Schacht

Satzungsfassung		09-2002	04-2002	
Planungsphase:	Entwurf	Datum:	Zuhalter:	Beauftragter:
Planstab:	Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 20 für das „Ferienhausgebiet südlich des Kiefernweges“			
Bauherr:	ImmPra-Bau GmbH, Pekrunstraße 2 in 12685 Berlin			
Vertrag:	LUPTEG			
Vertrag:	USEDOM Projektentwicklungsges. mbH			
Strandweg 1a 17425 Trassenheide Tel.: 03837/2600 Fax: 03837/26026				



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 19

für das

„Ferienhausgebiet südlich des Kiefernweges“

im Ostseebad Zinnowitz

Satzungsfassung von 09-2002

10.10.2004



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 VORBEMERKUNGEN	4 - 6
1.1 Grundlagen der Planung	4
1.2 Begründung der Planaufstellung/ Übergeordnete Planungen	4 - 5
1.3 Beschreibung des Plangebietes	5 - 6
2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	7 - 17
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	7 - 12
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	7 - 8
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
2.1.2.1 Grundflächen	8
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse	8
2.1.3 Bauweise	9
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	9
2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen	9
2.1.6 Nebenanlagen	10
2.1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	10
2.1.8 Verkehrsflächen	10
2.1.9 Grünflächen	10 - 11
2.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11 - 13
2.1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13 - 15
2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
2.2.1.1 Fassade	14
2.2.1.2 Dachform/Dachneigung	14
2.2.1.3 Dacheindeckung	14
2.2.1.4 Werbeanlagen und Warenautomaten	14
2.2.2 Einfriedungen	14
2.2.3 Müllcontainerstellplätze	14
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	15
2.3 Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB	15
2.4 Hinweise	15 - 17
2.4.1 Definition der Trauf- und Firsthöhen	15 - 16
2.4.2 Belange der Bodendenkmalpflege	16
2.4.3 Belange des Immissionsschutzes	16 - 17
2.4.4 Belange der Forstbehörde	17

	Seite
3.0 ERSCHLIESSUNG	17 - 22
3.1 Verkehr	17 - 19
3.2 Ver- und Entsorgung	19 - 22
4.0 FLÄCHENBILANZ	22
5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ	23 - 25
5.1 Kompensationserfordernis für Biotopbeseitigung	23 - 24
5.2 Ausgleichsmaßnahmen	24
5.3 Ersatzmaßnahmen	24 - 25
5.4 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	25
5.5 Zeitliche Bindung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	25
6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	25 - 26
7.0 VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM	26
8.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	27 - 29
8.1 Hinweise des Landesamt für Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst	27
8.2 Hinweise des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V	27 - 28
8.3 Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abfall und Kreislaufwirtschaft und des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, Untere Abfallbehörde	28
8.4 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Gesundheitsamt	29

Anlagen

ANLAGE 1 Auszug aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz von 09-2002	M.: 1 : 5.000
ANLAGE 2 Ansichten der Ferienhäuser	M.: 1 : 100

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Grundlagen der Planung

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Basis zur Erstellung des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193)
- Erstes Gesetz zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes (1. ÄndG LNatG M-V) vom 14.05.2002 (GVOBl. M-V vom 17.05.2002, S. 184)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes M-V - Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V vom 30.07.1993 (ELROP M-V) (Sonderdruck Amtsblatt M-V)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (GVOBl. M-V vom 21.10.1998, S. 833)
- Landesbauordnung Mecklenburg/Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V, S. 468) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2001 (GVBl. S. 60)

Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung stellt außerdem der Entwurf der 13. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz dar.

1.2 Begründung der Planaufstellung/Übergeordnete Planungen

Bei Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 20 für das „Ferienhausgebiet südlich des Kiefernweges“ wurde festgestellt, dass der Plangeltungsbereich derzeit noch nicht mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes übereinstimmt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen, obwohl der Standort bereits seit den 60er Jahren als Ferienhausgebiet genutzt wird und perspektivisch auch als Erholungsfläche dienen soll.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Um die planrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 20 zu schaffen, wurde deshalb im Parallelverfahren die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Ein Auszug aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz liegt als ANLAGE 1 der Begründung bei.

Am 16.04.2002 hat die Gemeindevertretung Zinnowitz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das „Ferienhausgebiet südlich des Kiefernweges“ beschlossen. Während des Verfahrens wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan entsprechend der in Aufstellung befindlichen Pläne mit der fortlaufenden Nummer 20 zu versehen ist. Die Planunterlagen wurden entsprechend präzisiert.

Vorhabenträger ist die ImmPra-Bau GmbH, vertreten durch Herrn Kahl, Pekrunstraße 2 in 12685 Berlin. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Gelände des ehemaligen Betriebsferienlagers „Potsdamer Chemiehandel“ ein Ferienhausgebiet mit maximal 11 Häusern zu errichten.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz befindet sich in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und in einem Tourismusschwerpunktraum.

„In Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig gesichert und entwickelt werden. Seine Belange haben hier Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die den Fremdenverkehr störenden Faktoren ausgeschlossen bzw. gemindert werden.“ (Pkt. 7.2.1. (2) RROP VP)

Diesen gemeindlichen Funktionen wird mit der vorgelegten Planung Rechnung getragen.

Durch die natürlichen Ressourcen wie Seeluft, Wasser der Ostsee (ca. 1 km), sowie aufgrund der ruhigen Ortsrandlage weist der Standort einen hohen Erholungswert auf.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Ostseebad Zinnowitz
Gemarkung	Zinnowitz
Flur	12
Flurstücke	61/2 sowie 54 und Teilflächen aus 51, 53, 58 und 59 (Sichtdreieck an der Straße „Am Bahnhof“)

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck am östlichen Ortsrand von Zinnowitz.

Es wird im Norden durch die vorwiegend aus Ferienhäusern bestehende Bebauung beidseitig des Kiefernweges, im Osten durch die Wohnbebauung an der Blumenstraße, im Süden durch die Straße „Am Bahnhof“ und im Westen durch ein Ferienhausgebiet mit Finnhütten begrenzt.

Eigentumsverhältnisse

Eigentümer des Flurstückes 61/2 ist die ImmPra-Bau GmbH, vertreten durch Herrn Kahl, Pekrunstraße 2 in 12685 Berlin. Im Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss durch den Vorhabenträger die Verfügbarkeit des Grundstückes nachgewiesen.

Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 7.070 m². Hinzu kommen ca. 265 m² Verkehrsflächen für die Anbindung an die Straße „Am Bahnhof“ (Sichtdreieck).

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Lage - und Höhenplanes des Vermessungsbüros Werner aus Zinnowitz von 02-2002 erstellt.

Zustand der Plangebietsfläche

Das Plangebiet befindet sich auf einem durchschnittlichen Höhengniveau von 2 - 3 m über HN.

Das Gelände ist unter der Bezeichnung „ehemaliges Betriebsferienlager Potsdamer Chemiehandel“ bekannt. Die Einrichtung ist seit 1997 stillgelegt.

Auf dem Gebiet befanden sich 2 Hauptgebäude und 15 Ferienbungalows in Fertigteilbauweise.

Die Bausubstanz war durchgehend marode und wurde deshalb größtenteils bereits abgerissen. Die Entsiegelung der Fundamente und der Abschluss der Beräumung sollen im Frühjahr 2002 erfolgen.

Die Zuwegung besteht aus Betonfertigteilen und ist teilweise verschlissen.

Die vorhandenen Medien sind veraltet und für das Planvorhaben unterdimensioniert, so dass eine vollständige Erneuerung erforderlich wird.

Der Bestandsplan ist Bestandteil des Grünordnungsplanes.

Die Flächenbilanz des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

<u>befestigte Fläche</u>	<u>Vegetationsfläche</u>	<u>Gesamtfläche</u>	<u>Versiegelungsgrad</u>
816,0 m ²	6.254,0 m ²	7.070,0 m ²	11,5 %

Die Flächen teilen sich entsprechend des Biotoptypenkatalogs Mecklenburg-Vorpommern folgendermaßen auf:

Befestigte Flächen

Gebäudeflächen	163,5 m ²
Straßen, Parkplatzflächen (Pflaster, Beton)	194,5 m ²
Ortbetonflächen (Fundamente)	437,0 m ²
Wirtschaftsweg, nicht versiegelt	21,0 m ²

Vegetationsflächen

Artenreicher Zierrasen	3.958,0 m ²
Laubholzbestand (Wald)	2.127,0 m ²
Jungwuchs, Siedlungsgebüsch	169,0 m ²

In den Flächen sind 265 m² Straßenfläche **nicht** enthalten, da diese Flächen für die Planung nicht relevant sind.

Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Die auf der Grundlage des § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S.205), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27. Juli 2001 (BGBl. I Nr.40 S.1950), durchgeführte Prüfung ergab, dass für das Vorhaben entsprechend Anlage 1 Nr. 18 bei Beachtung der Kriterien nach Anlage 2

keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO

Zulässig sind:

- Ferienhäuser

Begründung zu Punkt 2.1.1:

Gemeinde und Vorhabenträger möchten mit Erstellung der Satzung ein bereits vorbelastetes Gebiet, welches sich durch städtebauliche Missstände auszeichnet, neu ordnen und an einem attraktiven Standort Flächen für die individuelle Beherbergung bereitstellen.

Die alte Bebauung mit Ferienbungalows wurde schon seit vielen Jahren nicht mehr genutzt. Sie war daher für eine zeitgemäße touristische Nutzung nicht mehr geeignet und wurde abgerissen.

Entsprechend Forderung der Gemeinde wird die Bebauung auf die Bereiche beschränkt, die sich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz- nördlich der Bahnstrecke Wolgast- Ahlbeck befinden und dort als Abrundungsfläche vorgesehen sind.

Der Vorhabenträger hatte bereits einen Bauantrag für die Errichtung der Häuser gestellt. Dieser wurde jedoch zurückgezogen, da das Bauvorhaben insbesondere aufgrund der angedachten Kapazitäten und der damit verbundenen umfangreichen Trägerbetroffenheit sowie der noch herzustellenden Übereinstimmung mit dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes bedarf.

Da die Hochbauplanung bereits fortgeschritten ist, bestehen somit bereits konkrete Vorstellungen zur Realisierung der Bebauung.

Insgesamt sollen 11 Ferienhäuser entstehen, davon 1 Ferienhaus mit 6 Ferienwohnungen in variablen Größen zwischen 25 und 50 m², 2 Ferienhäuser mit jeweils 4 Ferienwohnungen um 35 m² und 8 Ferienhäuser mit jeweils 2 Ferienwohnungen von 45 - 50 m².

Die Ansichten der Ferienhäuser wurden als ANLAGE 2 in die Begründung aufgenommen.

Je Ferienwohnung ist von einer Belegung zwischen 2-4 Betten auszugehen, so dass im Durchschnitt von einer Gesamtkapazität von ca. 90 Betten auszugehen ist.

Die Ausrichtung der Ferienhäuser erfolgt in Nord- Süd- Richtung, um eine optimale Besonnung insbesondere für die auf der Südseite vorgesehenen ebenerdigen Terrassenflächen zu gewährleisten.

Die Ferienhäuser sollen so errichtet und ausgestattet werden, dass eine ganzjährige Nutzung ermöglicht wird.

Nutzungs- und Betreiberkonzept

Ein Teil der Ferienwohnungen soll verkauft werden. Die übrigen verbleiben im Eigentum des Vorhabenträgers und sollen gewerblich genutzt werden, um einem breiten, ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung zu stehen. Dies trägt zur Integration des Vorhabens in die gemeindliche Infrastruktur bei, fördert die Auslastung der Angebote von Freizeit- und Einzelhandelseinrichtungen und der Gastronomie im Ort Zinnowitz.

Vor Ort wird eine Verwaltung zur Betreuung aller Ferienwohnungen der Anlage eingesetzt.

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

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

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen werden als Obergrenze für die Grundflächen der Ferienhäuser jeweils 145 m² (Haus 1), 100 m² (Haus 2 und 3) bzw. 75 m² (Haus 4 - 11) festgesetzt.

Begründung zu Punkt 2.1.2.1:

Bei der Festlegung der Grundflächen für die Ferienhäuser wurden die objektkonkreten Maße von den bereits vorliegenden Bauantragsunterlagen übernommen.

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

In den Nutzungsschablonen wurden zwei Vollgeschosse gemäß § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Begründung zu Punkt 2.1.2.2:

Die Festsetzung von maximaler Zweigeschossigkeit korrespondiert mit der um das Plangebiet vorhandenen Gebäudestruktur und stellt eine harmonische Einfügung der Bebauung in das Landschaftsbild sicher.

Ergänzend zur Zweigeschossigkeit wurden in den Nutzungsschablonen die maximalen Trauf- und Firsthöhen (Punkt 2.4.1) sowie die zulässigen Dachformen (Punkt 2.2.2) festgelegt.

Die zulässige Traufhöhe von 4,20 m über OK Straße stellt sicher, dass das zweite Vollgeschoss im Dachraum errichtet werden muss.

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 die über mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses oder, wenn kein darunter liegendes Geschoss vorhanden ist, zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Zwischenböden und Zwischendecken, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung von Satz 1 unberücksichtigt."

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

In den Nutzungsschablonen wurde die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Begründung zu Punkt 2.1.3:

Die offene Bauweise mit Festsetzung einer maximalen Grundfläche je Ferienhaus wurde gewählt, um am Ortsrand eine lockere, landschaftsbezogene Bebauung für eine individuelle Erholung auf hohem Niveau entstehen zu lassen.

Außerdem wurden die Baugrenzen objektkonkret für jedes Ferienhaus ausgewiesen.

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

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden:

- durch Dachüberstände bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m
- durch ebenerdige Terrassenflächen bis zu einer Tiefe von max. 3,50 m
- durch Außentreppen in einer Tiefe von max. 1,50 m

Für die Häuser 2 und 3 dürfen die Baugrenzen zusätzlich durch die Anlage von Balkonen bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m überschritten werden.

Begründung zu Punkt 2.1.4:

Mit der Festsetzung der Baugrenzen wurden die überbaubaren Flächen festgelegt. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist das Zurücktreten hinter die Baugrenze zulässig.

Versprünge in den Baufluchten sollen eine transparente aufgelockerte Fassadenansicht vermitteln.

Die Ausnahmen zur Überschreitung von Baugrenzen wurden auf der Grundlage der bereits vorliegenden Hochbauplanung festgesetzt.

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

Die Errichtung von Carports und Garagen ist im Plangebiet nicht zugelassen.

Begründung zu Punkt 2.1.5:

Die Anlage von Carports und Garagen soll ausgeschlossen werden, da eine zu starke Überbauung der Grundstücke zu einer städtebaulich und gestalterisch nicht gewünschten Entwicklung führen würde.

Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr werden entsprechend des Gebietscharakters als ausreichend angesehen. Eine weitergehende Bebauung würde den Erholungswert des Gebietes schmälern.

Weitergehende Aussagen zur Einordnung der Stellplätze erfolgen unter Punkt 3.1.

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 zugelassen.

Begründung zu Punkt 2.1.6:

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

Zu den Nebenanlagen zählen auch Terrassen und Freisitze, Einfriedungen, Pergolen u. ä.. Diese Anlagen sind zulässig.

2.1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb des Sichtdreieckes an der Straße „Am Bahnhof“ sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Begründung zu Punkt 2.1.7:

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Straße „Am Bahnhof“ wurde ein Sichtdreieck mit Sichtfeldern dargestellt um zu gewährleisten, dass die Verkehrssicherheit gegeben ist.

2.1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß Einzeichnung im Plan wird die Straße „Am Bahnhof“ im Bereich des Sichtdreieckes einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Begründung zu Punkt 2.1.8:

Die Notwendigkeit der Einbeziehung von Flächen an der Straße „Am Bahnhof“ resultiert aus der unter Punkt 2.1.7 beschriebenen Darstellung des Sichtdreieckes.

Die inneren Fahrwege werden als Privatwege vorgesehen und als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger vorgesehen.

Nähere Erläuterungen werden in den Punkten 2.1.11 und 3.1 gegeben.

2.1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Da sich sämtliche geplanten Grünflächen auf dem Privatgrundstück des Vorhabenträgers befinden, werden sie als private Grünflächen ausgewiesen. Entsprechend dem Charakter der geplanten Nutzung entstehen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Spielplatz (1 Spielgerätefläche für die Altersgruppe 6 - 12 Jahre) und
- Grillplatz

Das Plangebiet ist ein landschaftlich reizvoller Standort, der im Mittelteil einen reichhaltigen Bestand an Gehölzen aufweist. (Fläche zur Erhaltung von Bäumen)

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde der Lage- und Höhenplan und der Bestandsplan zum Grünordnungsplan als Grundlage verwendet.

Aus der Planzeichnung ist ersichtlich, dass der Gehölzbestand weitestgehend erhalten werden soll.

Die Entfernung von Gehölzen soll nur dort erfolgen, wo dies bedingt durch Baumaßnahmen erforderlich wird.

Auf den Grundstücken werden kleingliedrige Ziergärten mit Rasen, Ziersträuchern, Stauden und Bäumen entstehen. Die Vegetationsflächen sind 20 cm dick mit Oberboden (Mutterboden) anzudecken, mit Gebrauchsrasen anzusäen bzw. mit Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Begründung zu Punkt 2.1.9:

Der Gehölzbestand sowie die geplanten Anpflanzungen und deren Erhaltung und Pflege garantieren eine abwechslungsreiche Gestaltung der Grünflächen, die unabdingbar für die Attraktivität und den Erholungswert der Ferienhausanlage sind.

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

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

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:

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

1. Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Ferienhausfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 25 % der Vegetationsfläche zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.
2. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 a BauGB)

1. Alle auf dem Plangebiet vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang > 35 cm stehen, mit Ausnahme der zur Fällung freigegebenen Bäume, unter Schutz und sind zu erhalten (Erhaltungsgebot) sowie während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterkellerungen und Baudränagen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.
2. Auf der mit Pflanzgebot festgesetzten 2 m breiten Randpflanzung an der Ostseite der Ferienhaussiedlung sind standortgerechte, landschaftstypische Sträucher entsprechend der Vorschlagliste der Gehölzverwendung in der Pflanzgröße 60 -100 cm zu verwenden.
Auf 100 m² Gehölzfläche sind mindestens 70 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5 - 10 St. einer Art) auszuführen.
3. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen.
4. Die mit Anpflanzgebot und die unter Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
5. Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Großkronige Bäume und Heister

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	-	Betula pendula
Hain-Buche	-	Carpinus betulus
Baum-Hasel	-	Corylus colurna
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Berg-Ulme	-	Ulmus glabra

Kleinkronige Bäume und Heister

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

Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Weiß-Dorn	-	Crataegus monogyna
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	-	Rosa canina

Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
versch. Weiden	-	Salix spec.
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

2.1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und auf den mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze gepflanzt werden.

Begründung:

Das Erfordernis zur Festlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und des Geh- und Leitungsrechtes für die inneren Erschließungswege resultiert aus der rechtlichen Gewährleistung der Erschließungssicherheit für die Ferienhäuser bis zum Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen (Kiefernweg und „Am Bahnhof“) und sichert die Zufahrt für Anlieger, Entsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr etc..

2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Der vorgegebene Gestaltungsrahmen soll im Zusammenspiel mit den Planrechtlichen Festsetzungen zum einen die positive Weiterentwicklung des Ortsbildes gewährleisten und zum anderen den Architekten ausreichend Spielraum für eine individuelle Objektplanung bieten.

Die vorhandene Umgebungsbebauung besteht, mit Ausnahme der Finnhütten westlich des Plangebietes, vorrangig aus Wohn- und Ferienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss.

Die Fassaden sind vorwiegend in weiß bzw. in blauen Farbtönen verputzt.

In der Dachgestaltung dominieren Satteldächer in roter und anthrazitfarbener Eindeckung.

Da das Plangebiet von Wohn- und Ferienhausbebauung eingeschlossen wird, sind die gestalterischen Festsetzungen von besonderer Bedeutung, um die Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild zu gewährleisten.

Die getroffenen Festsetzungen sollen die grundlegenden Gestaltungsmerkmale der umgebenden Bebauung weiterführen, wobei teilweise sehr detaillierte Festsetzungen getroffen wurden, die städtebaulich nicht gewünschte Gestaltungselemente ausschließen.

Die geplanten Ferienhäuser in der Farbkombination weiß/grün sollen jedoch auch einen Kontrast zu den im Umfeld dominierenden Häusern mit weiß/blauer Gestaltung herstellen und so eine eigene Identität des Gebietes gewährleisten.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen, Einfriedungen und zum Aufstellen von Behältern für die Ver- und Entsorgung tragen dazu bei, dass störende und verunstaltende Elemente ausgeschlossen werden, die den Gesamteindruck des Gebietes stören könnten.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassade

Für die Oberflächen der Außenwände der Ferienhäuser sind zulässig:

- weißer Putz
- Giebelverbreiterungen in weiß und grün

2.2.1.2 Dachform/Dachneigung

Gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen wird als Dachform das Satteldach vorgeschrieben.

Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 45 ° - 48° liegen.

Der Dachüberstand darf maximal 1,00 m betragen. (siehe Punkt 2.1.4)

2.2.1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Ferienhäuser sind Dachsteine in grün zu verwenden.

2.2.1.4 Werbeanlagen und Warenautomaten

Zugelassen wird ein gemeinsamer Aufsteller am nördlichen Eingang zum Plangebiet in einer Größe von maximal 1,00 m².

Warenautomaten sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (4) LBauO M-V)

Die äußere Einfriedung des Plangebietes ist nur mit blickdurchlässigen Zäunen aus Holz oder grünem Maschendrahtzaun bis 1,00 m Höhe zulässig.

Die innere Einfriedung des Plangebietes ist nur mit Hecken zulässig.

Für Einfriedungen und Bepflanzungen im Bereich des Sichtdreieckes an der Straße „Am Bahnhof“ gilt die Festsetzung gemäß Punkt 2.1.7 (Text (Teil B), I. Punkt 5) mit einer maximal zulässigen Höhe von 0,70 m.

Bei der Anlage der Hecken sind die Arten der Vorschlagliste zur Gehölzverwendung zu pflanzen. (siehe Punkt 2.1.10)

2.2.3 Müllcontainerstellplätze (§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Müllcontainerstellplätze sind jeweils im nördlichen und südlichen Eingangsbereich des Plangebietes auf den in der Planzeichnung dargestellten Standorten anzuordnen und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Straße aus nicht einzusehen sind.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß der Punkte 2.2.1 bis 2.2.3 (im 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 250.000 € geahndet werden.

2.3 Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB

1. Der anstehende Oberboden (Mutterboden) ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
2. Das auf den Dachflächen und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern.
3. Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.
4. Zum Schutz der Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich quecksilberfreie Natriumhochdrucklampen einzusetzen.
5. Das Fällen von Bäumen, die unter Bestandsschutz stehen, stellt nach § 213 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig.
Zusätzliche Baumfällungen müssen begründet werden und sind beim Landkreis Ostvorpommern, Bauordnungsamt zu beantragen.
6. Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen festgelegt:
Je gefällttem Baum mit einem Stammumfang von 35-50 cm ist ein einheimischer Laubbaum mit Ballen und StU 18-20 cm zu pflanzen.
Je gefällttem Baum mit einem Stammumfang von 50-100 cm sind 2 einheimische Laubbäume mit Ballen und StU 18-20 cm zu pflanzen.
Je gefällttem Baum mit einem Stammumfang von 100-150 cm sind 3 einheimische Laubbäume mit Ballen und StU 18-20 cm zu pflanzen.
Je gefällttem Baum mit einem Stammumfang von 150-200 cm sind 4 einheimische Laubbäume mit Ballen und StU 18-20 cm zu pflanzen.

2.4 Hinweise

2.4.1 Definition der Trauf- und Firsthöhen

Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen erfolgte in den Nutzungsschablonen für die Häuser wie folgt:

Traufhöhe über Oberkante Straße als Höchstmass 4,20 m

Firshöhe über Oberkante Straße als Höchstmass 8,20 m

Zur Bestimmung der Bezugspunkte für die Trauf- und Firsthöhen wurde folgende Definition im Text (Teil B) unter Punkt 1 der Hinweise vorgenommen:

Als Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK Straße) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Als Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK Straße) und der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen soll eine einheitliche Höheneinordnung der baulichen Anlagen gewährleisten.

Die Oberkante Straße wurde als unterer Bezugspunkt gewählt, da auf dieser Grundlage eine eindeutige Vorgabe von Höhenpunkten erfolgen kann.

Auf die zusätzliche Festlegung von Sockelhöhen konnte verzichtet werden, da es sich bei dem Plangebiet um eine ebene Fläche handelt und keine nennenswerten Geländeregulierungsmaßnahmen erforderlich werden.

2.4.2 Belange der Bodendenkmalpflege

Da aus archäologischer Sicht jeder Zeit Funde im Satzungsgebiet möglich sind, wurden unter Punkt 2 folgende Hinweise auf der Planzeichnung vermerkt:

„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)“

Gemäß § 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 archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

2.4.3 Belange des Immissionsschutzes

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 20 m und der Abstand zum nächstgelegenen geplanten Ferienhaus liegt bei über 30 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 Ferienhausgebiet erreicht werden.

Eine Beeinträchtigung durch Lärm von der vorhandenen Umgebungsbebauung (Wohn- und Ferienhäuser) ausgehend auf das geplante Sondergebiet und umgekehrt steht nicht zu befürchten, da die benachbarten Nutzungsarten eine identische Schutzbedürftigkeit besitzen.

2.4.4 Belange der Forstbehörde

Teilflächen des Plangebietes weisen einen waldartigen Gehölzbewuchs auf.

Deshalb wurde im Vorfeld beim Forstamt Neu Pudagla die Anfrage gestellt, ob durch das Planvorhaben Belange der Forstbehörde betroffen sind.

Am 04.04.2002 wurde hierzu eine Vorortbegehung durchgeführt und von der Forstbehörde die waldrelevanten Flächen benannt, wobei in die Beurteilung die gesamte zusammenhängende Gehölzfläche der Flurstücke 60/2 (östlich des Plangebietes) und 61/2 einbezogen wurde.

Die Gehölzflächen betragen für den Mittelteil des Flurstückes 61/2 ca. 2.070 m² und für das benachbarte Flurstück 60/2 ca. 2.695 m².

Die gesamte Gehölzfläche ist somit kleiner als 5.000 m², so dass es sich gemäß Stellungnahme der Forstbehörde vom 16.04.2002 nicht um eine Waldfläche handelt.

3.0 ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehr

Fließender Verkehr

- Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt von Norden über den Kiefernweg und von Süden für die Häuser 10 und 11 von der Straße „Am Bahnhof“.

Die öffentlich-rechtliche Zuwegung über den Kiefernweg und die Straße „Am Bahnhof“ zu den Grundstücken ist gesichert.

Beide Wege sind öffentliche Straßen im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes des Landes M-V vom 13.01.1993.

Der Kiefernweg wird bereits seit Jahrzehnten für den öffentlichen Verkehr genutzt, die Gemeinde unterhält den Weg und die Leitungen der Ver- und Entsorgung wurden verlegt.

Vom Kiefernweg bis zum Plangebiet verläuft die Plangebietszufahrt auf dem letzten Teilstück über die privaten Flurstücke 61/1, 62/1 und 63/2. Hier liegen jeweils Baulasteintragungen zugunsten des Vorhabenträgers für das Leitungs- und Überfahrrecht vor.

Die Unterlagen wurden den Verfahrensakten zum Bebauungsplan und den Anträgen auf Baugenehmigung beigelegt.

Der Vorhabenträger wird die Wegeflächen, die über die Flurstücke 61/1, 62/1 und 63/2 verlaufen, in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern sanieren. Hierzu wird im Bereich der vorhandenen Betonplatten ein Unterbau eingebracht, einseitig ein Gehweg gepflastert.

Für die übrigen privaten Grundstücksflächen, die bis zum Anschluss an die Wachsmannstraße den Kiefernweg einschließen, werden derzeit von der Gemeinde die Kaufverhandlungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern durchgeführt und die Wegeflächen in das Eigentum der Gemeinde überführt.

Eine ähnliche Situation stellt sich in der Straße „Am Bahnhof“ dar. Die unmittelbar das Plangebiet begrenzenden privaten Flurstücke 53 und 54 werden vom Vorhabenträger gekauft und der Gemeinde überschrieben.

Für die benachbarten privaten Flurstücke, die innerhalb der Straße „Am Bahnhof“ verlaufen, werden derzeit von der Gemeinde die Ankäufe verhandelt, um eine öffentliche Widmung der Straße herbeiführen zu können.

Der Vorhabenträger sichert während der Bauzeit die Befahrbarkeit des Kiefernweges. Nach Bauende stellt dieser den ordnungsgemäßen Zustand des Kiefernweges wieder her.

Der Vorhabenträger beteiligt sich am Ausbau des Kiefernweges und der Straße „Am Bahnhof“ (St. Marien) mit insgesamt 20.000 € zusätzlich zu den fällig werdenden Anliegerbeiträgen.

Diese Aktivitäten des Vorhabenträgers außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden im Städtebaulichen Vertrag verankert.

- Innere Erschließung

Im nördlichen Bereich wird die vorhandene Betonplattenbefestigung aufgenommen und der innere Erschließungsweg neu mit Verbundpflaster und Dachgefälle für die Ableitung des Regenwassers in den straßenbegleitenden Versickerungsmulden befestigt.

Der innere Erschließungsweg wird in einer Breite von 3,00 m bis 4,00 m als Mischfläche für Fahrzeuge und Fußgänger vorgesehen.

Zur Anbindung der rückwärtig geplanten Ferienhäuser wird ein befahrbarer Gehweg in einer Ausbaubreite von ca. 3,00 m geplant, um sicherzustellen, dass die Feuerwehr im Brandfall unmittelbar an die Ferienhäuser gelangen kann.

Für die auf der südlichen Teilplanfläche geplanten Ferienhäuser 10 und 11 erfolgt die Erschließung über die Straße „Am Bahnhof“.

Die private Zuwegung wird bis zum rückwärtig gelegenen Ferienhaus so ausgelegt, dass eine Befahrung im Notfall für die Feuerwehr ermöglicht wird.

Die inneren Erschließungswege werden als private Wege vorgesehen.

Deshalb sind diese Verkehrsflächen in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Fläche dargestellt.

Dies gewährleistet die Erschließungssicherheit für die Ferienhäuser bis zum Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen (Kiefernweg und „Am Bahnhof“) und sichert die Zufahrt für Anlieger, Entsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr etc..

Betreffs der Sicherstellung der Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge wurde unter Vorlage des Planentwurfes am 18.03.2002 mit Herrn Wegner von der Entsorgung Wolgast, Sitz Neuendorf Einvernehmen hergestellt.

Für die nördliche Teilplanfläche wird gemäß Darstellung in der Planzeichnung unmittelbar am Eingang zum Plangebiet ein Müllcontainerstellplatz vorgesehen.

Nach dem Beladen können die Müllfahrzeuge nach einmaligem Rücksetzen in den östlichen Stichweg wieder auf den Kiefernweg gelangen.

Für die südliche Teilplanfläche wird der Müllcontainerstellplatz unmittelbar an der Straße „Am Bahnhof“ eingeordnet, so dass ein Befahren des Plangebietes nicht erforderlich wird.

Ruhender Verkehr

Eine Beherbergung auf hohem Niveau beinhaltet auch, dass die Stellplätze auf dem Grundstück und damit ein guter Sicherheitsstandard nachgewiesen werden kann.

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung wurde je Ferienwohnung ein Stellplatz vorgesehen.

Für Besucher des Gebietes wurden zusätzlich 2 Pkw- Stellplätze vorgesehen.

Carports und Garagen sind nicht zugelassen.

Hinweise der Polizeidirektion Anklam und des Landkreises Ostvorpommern, Straßenverkehrsamt:

- Bei der Ausfahrt vom B- Plan-Gebiet auf die Straße Am Bahnhof muss ausreichend Sicht vorhanden sein.
- Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.
- Die Straßen sind so anzulegen, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.
- Die Straßen sind so anzulegen, dass die nach Fertigstellung angedachte Vorfahrtsregelung z.B. „Rechts vor Links“ eindeutig erkennbar ist.
- Auf der Grundlage geltender Bestimmungen ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen anzulegen bzw. zu planen.
- Dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Ostvorpommern ist ein Markierungs- und Beschilderungsplan zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.

3.2 Ver- und Entsorgung

Im Vorfeld der Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplanes Nr. 20 wurde eine vorgezogene Beteiligung der Versorgungsträger durchgeführt.

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 13.03.2002 befindet sich das Bebauungsgebiet an einem trinkwasser- und abwasserseitig erschlossenen Bereich.

Die Trinkwasserversorgung kann nur aus der Trinkwasserleitung im Kiefernweg (100 St.) über einen Ringschluss zur Straße „Am Bahnhof“ und die Abwasserentsorgung nur aus der Abwasserleitung in der Straße „Am Bahnhof“ (DN 250 Stz.) erfolgen.

Die vorhandenen Leitungen im Kiefernweg bzw. in der Straße „Am Bahnhof“ sind für das geplante Bauvorhaben ausreichend dimensioniert.

Die genauen Einbindepunkte zur Erschließung des Plangebietes werden vom Zweckverband nach Vorlage der Ausführungsprojekte festgelegt.

Folgende Hinweise des Zweckverbandes sind bei der Erschließung zu beachten:

- Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
- Die Satzungen des Zweckverbandes sind in allen Belangen zu beachten und einzuhalten.
- Die Ausführungsplanung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsgebiet bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes.
- Die Einbindepunkte für Trink- und Abwasser werden vom Zweckverband festgelegt.
- Die Unterlagen der Ausführungsplanung 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.
- Vor Baubeginn ist mit dem Erschließungsträger und dem Zweckverband ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Löschwasserversorgung

Bei einer Vorortbegehung am 22.03.2002 wurde mit dem Wehrführer der Freiwilligen Feuerwehr des Ostseebades Zinnowitz die Sicherstellung der Löschwasserversorgung für das Bebauungsplangebiet Nr. 20 für das „Ferienhausgebiet südlich des Kiefernweges“ erörtert.

Abstimmungsergebnis:

Die Löschwasserversorgung für das Bebauungsplangebiet mit den erforderlichen Parametern, Löschwasser für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen, ist durch den Vorhabenträger zu sichern.

Die notwendigen 48 - 96 m³/h, bei einer Löschzeit von 2 Stunden also 96 - 192 m³ sind zu erbringen.

- Nördlicher Bereich mit Zufahrt vom Kiefernweg

Der innere Erschließungsweg wird in einer Breite von 3,00 m als Mischfläche für Fahrzeuge und Fußgänger vorgesehen.

Zur Anbindung der rückwärtig geplanten Ferienhäuser wird ein befahrbarer Gehweg in einer Ausbaubreite von ca. 3,00 m geplant, um sicherzustellen, dass die Feuerwehr im Brandfall unmittelbar an die Ferienhäuser gelangen kann.

Aufstellflächen für die Feuerwehr sind die aufgeweiteten Verkehrsflächen im unmittelbaren Eingangsbereich und nördlich Haus 8.

Ein Hydrant (Leitung DN 80) befindet sich unmittelbar am Eingang zum Plangebiet an der westlichen Grenze.

Bei der Planung der Wasserversorgungsleitungen sind zusätzlich ausreichend Hydranten für das Plangebiet vorzusehen und mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

Zusätzlich ist eine Wasserentnahme durch Errichtung eines Löschwasserbrunnens vorzusehen. Als Standort ist eine Fläche zwischen den Ferienhäusern 7 und 8 vorgesehen.

- Südlicher Bereich mit Zufahrt über die Straße „Am Bahnhof“

Für die auf der südlichen Teilplanfläche geplanten Ferienhäuser 10 und 11 erfolgt die Erschließung über die Straße „Am Bahnhof“.

Die private Zuwegung wird bis zum rückwärtig gelegenen Ferienhaus 10 so ausgelegt, dass eine Befahrung im Notfall für die Feuerwehr ermöglicht wird. Die Zufahrt zu den Stellplätzen wird in einer Breite von 5,0 m ausgebildet. Zum rückwärtigen Ferienhaus soll ein Weg in einer Breite von 3,0 m angelegt werden.

Hydranten für die Löschwasserversorgung befinden sich westlich im Bereich der Auffahrt des Kiefernweges auf die Straße „Am Bahnhof“ und östlich im Bereich der Anbindung Blumenstraße/Straße „Am Bahnhof“.

Regenentwässerung

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt vom Abwasser.

Aufgrund des Baugrundes ist die Anlage eines Regenwasserleitungsnetzes nicht erforderlich.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Das Niederschlagswasser der inneren Erschließungswege wird in straßenbegleitende Versickerungsmulden abgeleitet.

Elektroerschließung

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen notwendig. Dazu sind geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Gemäß Darstellung in der Planzeichnung kann die Leitungsverlegung in den inneren Erschließungswegen erfolgen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger).

Zwischen dem Energieversorgungsunternehmen und dem Vorhabenträger wurde bereits ein Erschließungsvertrag und ein Netzanschlussvertrag abgeschlossen.

Es ist vorgesehen über die Stromversorgung auch die Heizung und Warmwasseraufbereitung abzusichern.

Gasversorgung

- Verbundnetz Gas AG

Entsprechend der Stellungnahme vom 13.03.2002 befinden sich im Geltungsbereich weder vorhandene Anlagen, noch bestehen Planungen von Seiten der Verbundnetz Gas AG.

Auflage der Verbundnetz Gas AG:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist die Verbundnetz Gas AG erneut zu beteiligen.

- Gasversorgung Vorpommern GmbH

Im Randbereich des Plangebietes verläuft eine Niederdruckgasleitung.

Der Leitungsbestand ist der Verfahrensakte zu entnehmen.

Außerdem wurde durch den Netzmeister am 09.04.2002 eine Vororteinweisung mit Vorhabenträger und Planer durchgeführt.

Fernmeldenetztechnische Erschließung

Zur Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen notwendig.

Die Leitungsum- und -neuverlegungen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer“ (Kabelschutzanweisung) zu beachten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze, Leeraner Str. 5, 17438 Wolgast in die genaue Lage dieser Anlage einweisen lassen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Potsdam, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, Ressort Bezirksbüro Netze, Leeraner Str. 5, 17438 Wolgast so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Übernahme der Erschließungskosten

Alle im Zusammenhang mit der Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Dies wurde vor Satzungsbeschluss im Städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger verankert.

4.0 FLÄCHENBILANZ

Entsprechend Bebauungsplan wird sich folgende Flächenverteilung einstellen:

<u>Gesamtfläche des Plangebietes ohne Straße „Am Bahnhof“ (265 m²)</u>	7.070 m ²
• befestigte Flächen	2.235 m ²
davon	
bebaubare Ferienhausflächen	945,0 m ²
befestigte Flächen der Verkehrsflächen	830,0 m ²
Stellplätze	460,0 m ²
• Vegetationsflächen	4.835 m ²
davon	
nicht bebaubare Flächen der Ferienhauseanlage	2.655,0 m ²
private Grünflächen (Spielplatz, Grillplatz)	585,0 m ²
Verbindungsweg	285,0 m ²
Laubholzbestand heimischer Gehölzarten	1.310,0 m ²

5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ

Die nachfolgende Bewertung des Biotoppotentials des Naturhaushaltes vor und nach dem Eingriff dient der Einschätzung, ob durch die Art und Dimension der vorgesehenen Maßnahmen der geplante Eingriff im Sinne des § 19 (2) BNatSchGNeuregG ausreichend ausgeglichen ist. Sie erfolgt nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom Dezember 1999.

5.1 Kompensationserfordernis für Biotopbeseitigung

Entsprechend den Planungsabsichten entsteht durch die Beseitigung von Biotopen folgendes Kompensationserfordernis (Eingriffs-Ausgleichsregelung MV, Anlage 9):

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp (Anlage 9)	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompens. Wertfaktor	Kompens. Fläche
1.14.1 Pappeljungwuchs	144,0	1,0	1,3	187,5
13.3.1 Artenreicher Zierrasen	1.115,0	1,0	1,5	1.672,5
Einzelbäume (8x20 m ²)	160,0	2,0	2,0	320,0
Flächensumme gesamt	1.419,0			2.180,0

Die Größe der Biotopbeseitigung ergibt sich aus der Differenz zwischen den unversiegelten Flächen vor dem Eingriff und den geplanten versiegelten Flächen nach dem Eingriff. Die im Bestand vorhandenen versiegelten Flächen wurden angerechnet ($2.235,0 \text{ m}^2 - 816,0 \text{ m}^2 = 1.419 \text{ m}^2$). Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Einschätzung der ökologischen Funktion der Biotope. Der Biotoptyp „Pappeljungwuchs“ wurde als schnell regenerierbar eingestuft und daher um 0,2 Wertpunkte gemindert. Aufgrund des Totalverlustes wurde dem ermittelten Kompensationserfordernis ein Zuschlag von 0,5 hinzugerechnet.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp (Anlage 9)	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompens. Wertfaktor	Kompens. Fläche
1.10 Laubholzbestand heimischer Baumarten	2.127,0	2,0	2,0	4.254,0
13.2.1 Siedlungsgebüsch heimischer Arten	25,0	1,0	0,8	20,0
13.3.1 Artenreicher Zierrasen	2.683,0	1,0	1,0	2.683,0
Flächensumme gesamt	4.835,0			6.957,0

Die Größe der Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust ergibt sich aus den Planungsabsichten.

Das Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Einschätzung der ökologischen Funktion der Biotope. Es wurde der Wertstufe gleichgesetzt. Das Biotop „Siedlungsgebüsch“, welches ausschließlich aus Holunder besteht, wurde aufgrund seiner schnellen Regenerierbarkeit um 0,2 Wertpunkte gemindert.

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung	2.180,0 m ²
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	6.957,0 m ²
Gesamtsumme	9.137,0 m ²

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Auf dem Grundstück ist entsprechend den Planungsabsichten und Festsetzungen folgender Kompensationsausgleich geplant (Eingriffs-Ausgleichsregelung MV, Anlage 11):

Kompensationsmaßnahmen am Standort (Ausgleich):

Kompensationsmaßnahmen (Anlage 11)	Fläche	Wertstufe	Kompwertzahl	Wirk.faktor	Flächenäquivalent
I.2 Parkartige Grünflächen (Freiflächen der Ferienanlage)	2.655,0	2,0	2,0	0,8	4.248,0
I.2 Parkartige Grünflächen (private Grünflächen, unbefestigter Weg)	585,0	2,0	1,0	0,8	468,0
Verbindungsweg	285,0	0,0	0,2	-	57,0
Erhaltung des Laubholzbestandes mit heimischen Gehölzarten, Schutz und Entwicklung	1.310,0	2,0	2,0	1,0	2.620,0
Fläche gesamt	4.835,0				7.393,0

Der Flächenanteil der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus den Planungsabsichten. Der Biotop „Parkartige Grünflächen“ wurde als Folge seiner unterschiedlichen Nutzungsform geteilt. Aufgrund der intensiven Nutzung von Spiel- und Grillplatz wurde die Kompensationswertzahl hier um 1,0 Wertpunkte gesenkt. Die Flächen wurden nach Anlage 10, Tabelle 6 in die Wirkzone I a (Flächen innerhalb des Planbereichs) mit einem Intensitätsgrad von 80 % eingeordnet.

5.3 Ersatzmaßnahmen

Bei der Gegenüberstellung von Kompensationserfordernis und Kompensationsmaßnahmen am Standort ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von

$$9.137,0 \text{ m}^2 \text{ (Bedarf)} - 7.393,0 \text{ m}^2 \text{ (Ausgleich)} = - 1.744,0 \text{ m}^2$$

Damit gilt der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 18 (1) des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften am Standort ohne zusätzliche Ersatzmaßnahmen als nicht ausgeglichen.

Gemäß § 9 (1) a BauGB können Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes auch außerhalb des Grundstückes, auf dem der Eingriff zu erwarten ist, erfolgen.

Um den vollständigen Ausgleich zu erreichen, wurden entsprechend Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung (Entwurf)“ Mecklenburg-Vorpommern in Abstimmung zwischen Gemeinde, Umweltamt und Vorhabenträger Ersatzmaßnahmen ausgewählt und im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Zinnowitz und dem Vorhabenträger sowie in einer Vereinbarung zwischen Umweltamt, Gemeinde und Vorhabenträger wie folgt festgeschrieben:

- Standort:

Gemarkung Zinnowitz, Flur 2, Flurstück 156 („Kappenweg“), Grundstückseigentümer Gemeinde Zinnowitz

- Art und Umfang der Maßnahme:

Pflanzung von 14 Moor- Birken (*Betula pubescens*), Hochstamm 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung; Entwicklungspflege incl. 3 Jahre Bewässerung in der Gemeinde Zinnowitz, südlich der Bundesstraße 111 entlang des „Kappenweges“ als einseitige Baumreihe (679 m² : Wertstufe 2 : 25 m²) entsprechend Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern, Punkt I.5. (Anpflanzung von Einzelbäumen).

5.4 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken und die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

5.5 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.

6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Als positive Planungsergebnisse sind insbesondere zu werten:

- Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Abriss des maroden Altbestandes
- Schaffung eines Erholungsgebietes für Ferienhäuser mit Anspruch an individuelle landschaftsbezogene Erholung

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz an, so dass gute Voraussetzungen für eine Integration des Gebietes in die Gemeinde gegeben sind.

Durch den geplanten Bodenverbrauch werden die Schutzgüter Klima, Boden, Luft, Wasser und Landschaft beeinträchtigt und verändert.

Eine Verminderung der Auswirkungen soll durch folgende Maßnahmen gewährleistet werden:

- kleinteilige Bebauungsstrukturen
- geringe Geschossigkeit, die eine Einpassung in das Landschaftsbild gewährleisten
- Durchsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan
- Einbau von Heizungs- und Abluftsystemen nach dem Stand der Technik

- Anschluss an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz des Ortes
- Anlage der Verkehrsflächen insbesondere der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen

Die Planungen lassen nicht erkennen, dass nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung lebenden Bevölkerung zu befürchten sind.

(siehe Punkt 2.4.3 zu den Immissionsbelangen)

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

Die gesamte Erschließung, Bebauung und Betreibung des Plangebietes erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers, so dass der Gemeinde keine Aufwendungen entstehen. Diese Festlegungen wurden im Städtebaulichen Vertrag verankert.

7.0 VORGESEHENER PLANUNGS- UND REALISIERUNGSZEITRAUM

Aufstellungsbeschluss	16.04.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	16.04.2002
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	16.04.2002
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	05-2002
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	05-2002
Behandlung der Bedenken und Anregungen von Bürgern und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	17.09.2002
Satzungsbeschluss	17.09.2002
Einreichung der Planunterlagen zur Genehmigung	10-2002
Erschließungsplanung	ab III-2002
Abriss	ab I-2002
Bauarbeiten zur Erschließung	ab IV- 2002
Hochbau	ab 2003

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

8.1 Hinweise des Landesamt für Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst

Das Gelände ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Sollten dennoch Fragen auftreten, steht Herr Zschesche, Tel.: (038379) 20316) oder ein Vertreter zur Verfügung.

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

Geologischer Dienst

Nach der Geologischen Übersichtskarte Maßstab 1 : 100 000 stehen hier nichtbindige Böden des Holozäns (Dünensand) an. Zwischen den Dünenwällen kann der Sand gelegentlich durch organische Böden (Moorerde, Torf) bedeckt sein. Die holozänen Küstenablagerungen, die gelegentlich Muschelreste und/oder geringmächtige organische Einlagerungen enthalten können, reichen nach vereinzelt Archivbohrungen bis ca. 10 m Tiefe. Als Baugrund ist dieser Sandkomplex grundsätzlich geeignet. Es wird jedoch auf die relativ geringe Tragfähigkeit hingewiesen. Die oberflächlich anstehenden organischen Böden sind als Baugrund ungeeignet. Für die geplanten Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

Abt. Naturschutz und Landschaftspflege

Im Vollzug des Artenschutzes ist auf die Verbotstatbestände des § 20 f Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG hinzuweisen:

- Verbot u.a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten,
- Verbot u.a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

Es ist davon auszugehen, dass bei Eingriffstatbeständen diese Sachverhalte im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt und ggf. entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Die dafür zuständige Behörde ist in diesen Fällen die Untere Naturschutzbehörde.

Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des § 20 f Abs. 1 BNatSchG unmittelbar, d.h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen. Dieser Fall tritt auch ein, wenn die Maßnahme nicht die Voraussetzungen eines Eingriffs erfüllt (z.B. bei Sanierungsmaßnahmen oder Dachausbauten in Gebäuden, bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung einer Grundfläche verändert wird.)

8.3 Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abfall und Kreislaufwirtschaft und des Landkreises Ostvorpommern, Umweltamt, Untere Abfallbehörde

Abfall und Kreislaufwirtschaft

Bei den durchzuführenden Bau- und Sanierungsarbeiten können u.a. besonders überwachungsbedürftige Abfälle gemäß § 41 Abs. 1 bzw. Abs. 3 Nr. 1 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW -/AbfG) in Verbindung mit § 3 der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV), verkündet als Artikel 1 der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10. Dezember 2002 (BGBl. S. 3379) anfallen.

An die Entsorgung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle werden nach Maßgabe des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes und dessen Durchführungsverordnung besondere Anforderungen gestellt.

Informationen zur Behandlung und Entsorgung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen können in der Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft eingeholt werden.

Nur bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind Abfälle über zugelassene Transporteure genehmigten Abfallentsorgungsanlagen anzudienen.

Untere Abfallbehörde

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beziehen.

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 Unfallverhütungsvorschriften VBG 126).

Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen – Teil: Erschließung (RAS – E)“ so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Das bedeutet, dass zumindest Wendeplätze mit einem Durchmesser von 18 m angelegt werden müssen.

Innerhalb des Planungsbereiches sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

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.

8.4 Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Gesundheitsamt

- Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt sein, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.
Die Ausführung von Anschlussarbeiten ist zugelassenen Firmen zu übertragen. Verwendete Materialien und Geräte müssen anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
Nach erfolgter Desinfektion und Spülung der Trinkwasseranschlussleitung ist der Nachweis über die einwandfreie Trinkwasserqualität zu erbringen.
- In Seebädern werden besondere Anforderungen an den Lärmschutz und die Luftreinheit gestellt.
Bezüglich der Lärmimmission gelten in Gebieten mit Erholungsfunktion folgende Richtwerte:

tags	(6.00 Uhr - 22.00 Uhr	45 dB (A)
nachts	(22.00 Uhr - 6.00 Uhr	35 dB (A)

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind bereits in der Bauphase die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.
Staubmindernde Bauverfahren sind anzuwenden.
- Bei Kinderspielflächen sind die rechtlichen Anforderungen an diese Anlagen (DIN 18034), wie z.B. Standsicherheit, Sicherheitsbereich und Anpflanzung, zu garantieren.
Bei der Einfriedung und Bepflanzung des Spielplatzes ist darauf zu achten, dass keine giftigen Pflanzen ausgewählt werden.
Spielplätze sind halbschattig anzulegen, wobei für die Sandspielfläche ein sonniger Standort zu wählen ist.
Bei Spielgeräten mit einer Fallhöhe ab 1 m ist für diesen Sicherheitsbereich ein stoßdämpfender Untergrund (20 cm dicke Schicht aus Sand oder Feinkies) erforderlich.
Dagegen ist bei einer Fallhöhe ab 50 cm ein ungebundener Untergrund anzulegen, z.B. eine Rasenfläche.

Ostseebad Zinnowitz im September 2002

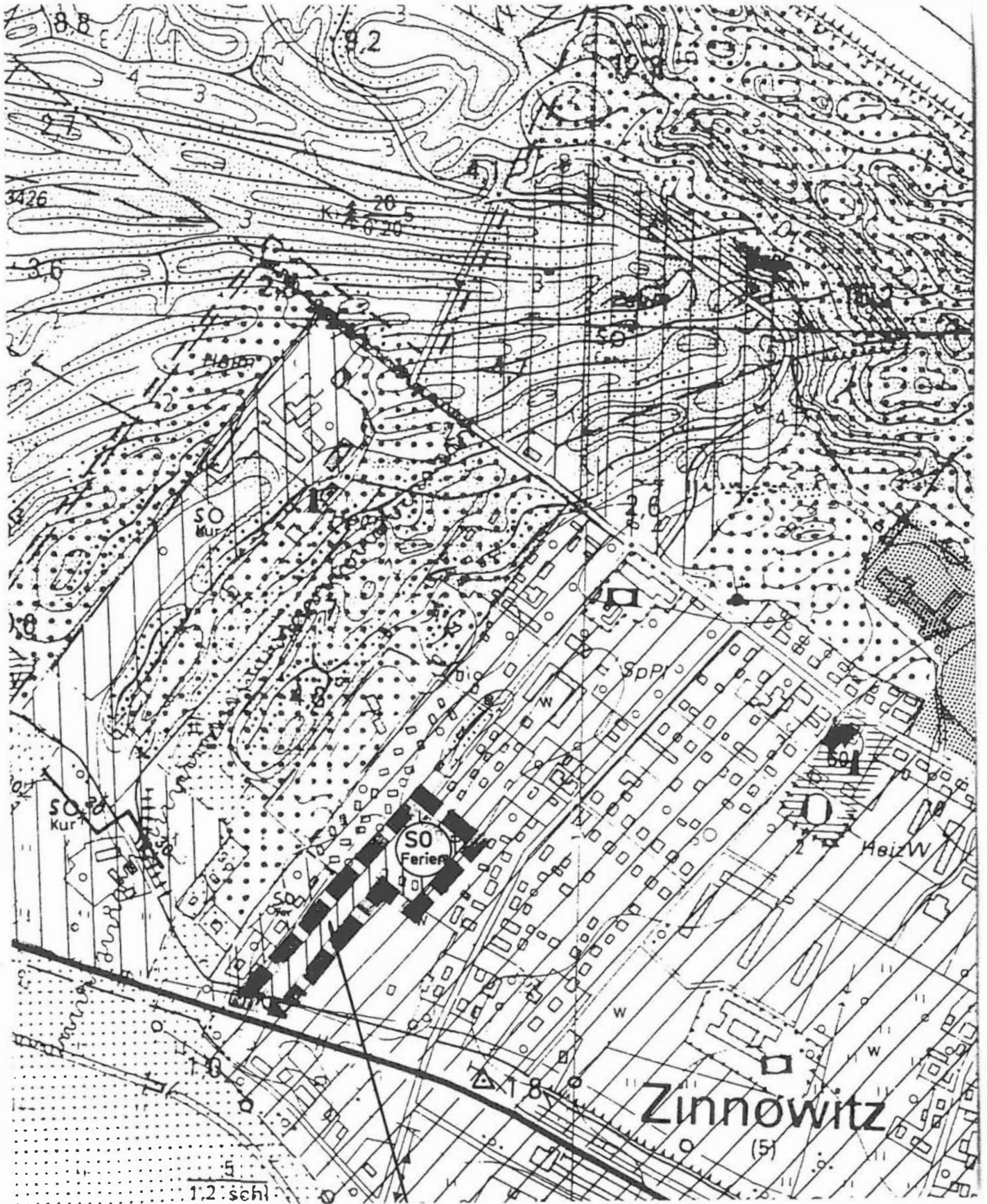
Dr. Krug
Bürgermeister



C. Krug

ANLAGE 1

Auszug aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
von 09-2002 M.: 1 : 5.000



ANLAGE 2

Ansicht Ferienhaus 1 (6 FW)

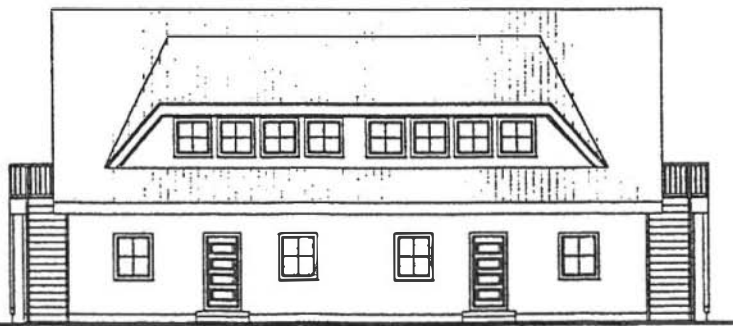
M.: 1:200



Terrassenbereich Süd-Westen



Giebelseite Nord-Westen



Eingangsbereich Nord-Osten



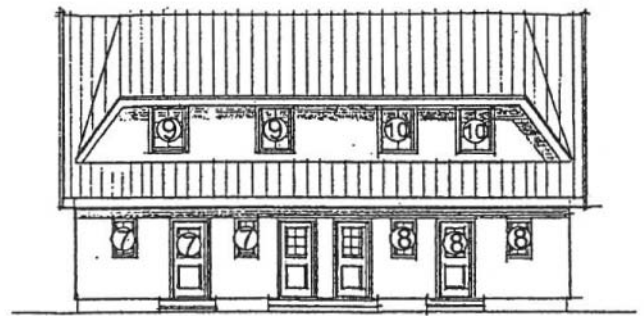
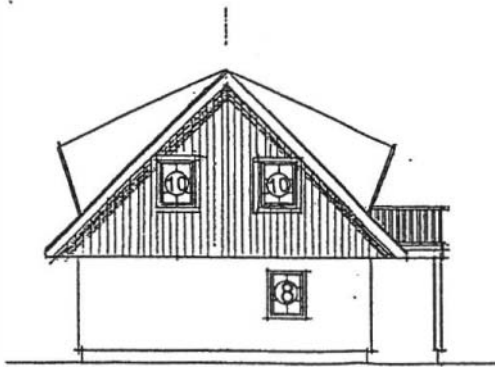
Giebelseite Süd-Osten



BAUINGENIEURBÜRO PROBST & PREUSS GmbH	
Beratende Ingenieure Berlin/Brandenburg Paterstraße 2, 12683 Berlin Tel. (030) 34387634 Fax: (030) 34387636	
Wohnanlage Zimmnitz, Am Kefenweg, 17454 Zimmnitz	
Invs. Pr.-A.-Bau GmbH Paterstraße 2, 12683 Berlin	
Wohnhaus I, Wohnhaus II Ansichten	
Scale: 1:200	Date: 12.05.2004

ANLAGE 2

Ansicht Ferienhäuser 2 und 3 (jeweils 4 FW) M.: 1:200

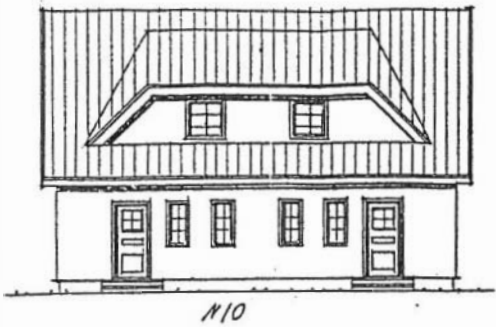


Bauvorhaben Errichtung von 2 Ferienhäuser mit 10 Wohnungen		Bauherr P. Kahl c/o. ImmPrA-Bau GmbH		Bauort 17459 Ostseebad Kosrow Maria-Seidel-Straße 16	
Freigabe Pl.	ENTWICKELT	GEZEICHNET	GEPRÜFT	Bauträger ImmPrA-Bau, Berlin	
Hausreihe		Hersteller BEJER BYGGMATERIAL AB		FORMAT	A3
				DATUM	07/2001
				DATUM	
				MASSSTAB	BLATT

Ansichten *NO / NW*

ANLAGE 2

Ansicht Ferienhäuser 4 bis 11 (jeweils 2 FW) M.: 1:200



**BAUINGENIEURBÜRO
PROBST & PREUSS GmbH**
 Beratende Ingenieure Berlin/Brandenburg
 Pöhlstraße 2, 12685 Berlin Tel. (030) 54397830
 Fax: (030) 54397839

Wohnanlage Trossitz, Am Kellertrog, 17454 Trossitz

Blatt: W-100001-0001		Blattgröße: 2, 12685 Berlin	
Blattausg. II	Blattausg. IV	Blattausg. V	Blattausg. VI
Blattausg. VII	Blattausg. VIII	Blattausg. IX	Blattausg. X
Blattausg. XI	Blattausg. XII	Blattausg. XIII	Blattausg. XIV
Anschließen		0,300	