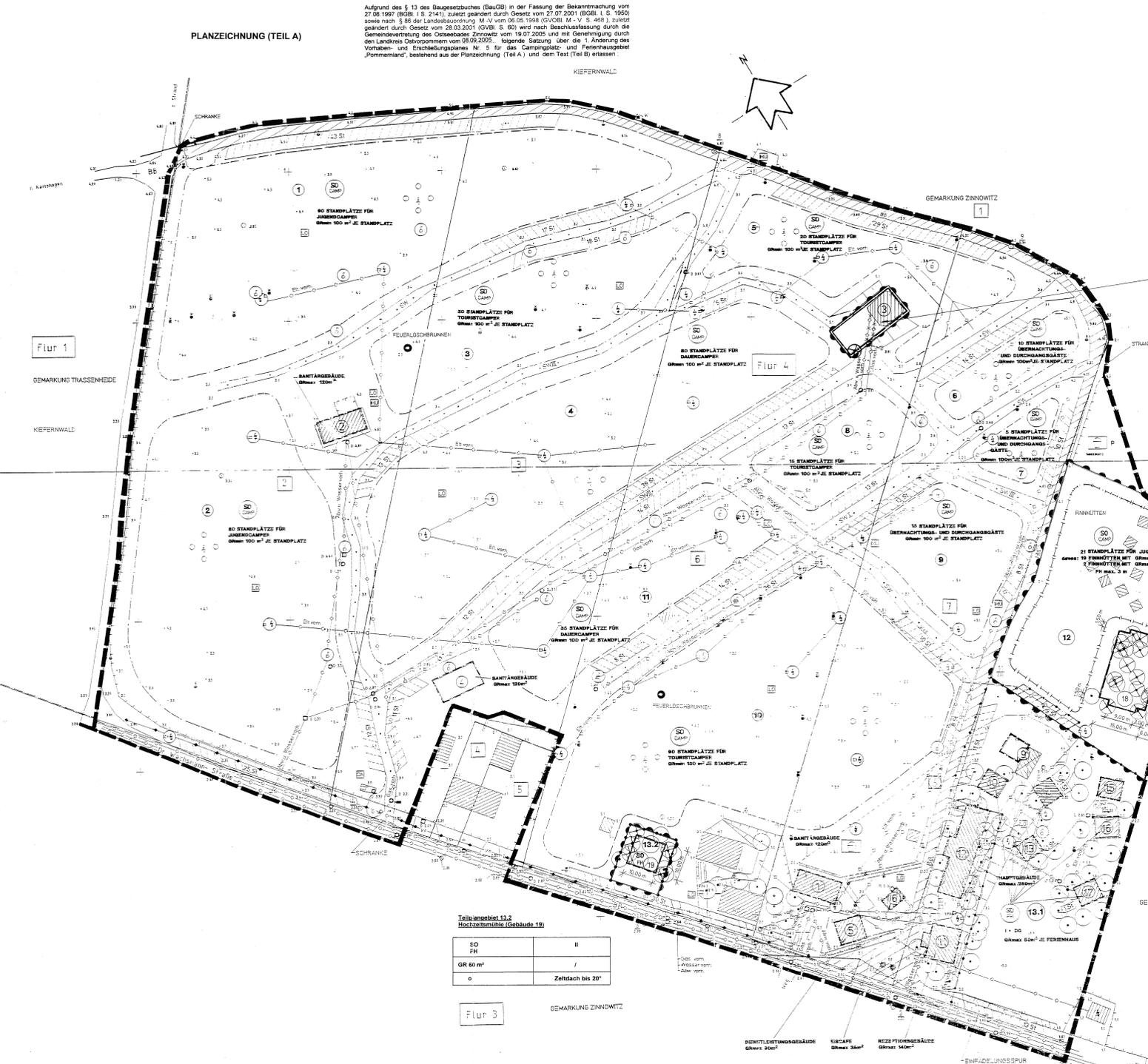


Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“



NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundfläche als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/Dachneigung der Hauptflächen

Sanitärgebäude 3

SO Camp	I
GR 230 m²	/
o	Zeltfach bis 30°

Sanitärgebäude 12

SO Camp	I
GR 300 m²	/
o	Satteldach bis 45°

Teilanlage 13.2

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

Teilanlage 13.3

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

Teilanlage 13.4

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

Teilanlage 13.5

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

Teilanlage 13.6

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

Teilanlage 13.7

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

Teilanlage 13.8

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

Teilanlage 13.9

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

Teilanlage 13.10

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

Teilanlage 13.11

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

Teilanlage 13.12

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

Teilanlage 13.13

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

Teilanlage 13.14

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

Teilanlage 13.15

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

Teilanlage 13.16

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

Teilanlage 13.17

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

Teilanlage 13.18

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

Teilanlage 13.19

SO FH	II
GR 80 m²	/
o	Zeltfach bis 20°

TEXT (TEIL B)
gemäß rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“

Zusätze gemäß der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 sind durch gesonderten Hinweis und Fettdruck hervorgehoben.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
Als Art der baulichen Nutzung wird das Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO mit Zweckbestimmung:
- Campingplatzgebiet und Ferienhausbaugebiet festgesetzt.

Davon abweichende Nutzungen sind unzulässig im Campingplatzgebiet und nur mobile Unterkünfte zulässig. An- und Umbauten von Wohnwagen, deren Überdachungen, Vorläufen und selbständige Schutzschilde sind unzulässig.

Zusatz gemäß der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5: Im Campingplatzgebiet - Teilanlage 12 wird ein Mehrzweckbauwerk für die Finnihütten zugelassen.

Sonderbestimmungen sind zulässig:
- Sanitärerweiterungen
- Servicebereich mit Toilette, Abwässer etc.
- vorhabenbezogene Lageräume
- Ferienzimmer
- Unterkünfte für Begleit- und Betreuungspersonal

Im Ferienhausbaugebiet - Teilanlage 13.2 ist eine Hochzeitstischmühle zulässig. In der Hochzeitstischmühle ist zulässig:
- eine Ferienwohnung

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
Zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Obergrenzen für die Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss als Nachvollgeschoss bestimmt. Die Größe der Standplätze im Campingplatzgebiet wird mit mindestens 100 m² je Standplatz festgesetzt.

Zusatz gemäß der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5: Für die Hochzeitstischmühle - Teilanlage 13.2 werden ausnahmsweise zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt. Diese dürfen durch Dachvorsprünge um maximal 1,50 m überschritten werden. Terrassen und Außenstiege sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Eine Überschreitung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 8 BauNVO wird zwischen der Ferienhausanlage - Gebäude 15 und 16 - ausnahmsweise um maximal 0,50 m zugelassen. Standorttechnische Forstungen sind bei der Bauantragstellung zu berücksichtigen.

4. Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB
Garagen werden im Plangebiet nicht zugelassen. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind unzulässig neben den Ferienhäusern bzw. auf den Standplätzen zulässig. Pro Standplatz ist je ein Stellplatz für PKW vorzusehen und vor Ort durch Beschilderung kenntlich zu machen. Für die Bereiche Jugendcamping und Finnihütten werden 50% weniger Stellplätze vorgesehen.

5. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig. Die der Versorgung des Baugelbietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden als Ausnahme zugelassen.

6. Immissionschutz § 9 (5) BauGB
Als Obergrenze für die Immissionshöhen für Lärm werden gemäß Beiblatt zur DIN 18005 (SdBA) am Tag und 65 dBA in der Nacht zugelassen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB
Die Verwendung exotischer und burlaubiger Gehölze ist nicht gestattet. Im Bereich des Baumbestandes sind bei anfallenden Arbeiten im Vorzweckbereich der Bäume die DIN 18202 und RAL 8104 zu beachten. Für die Versiegelung von rd. 215 m² Fläche sind auf dem Grundstück mindestens 30 Stück Laubbäume (150-200 mm (BwK, Bergahorn, Hainbuche) zwischen den Kiefernbeständen zu pflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsansprüche

1. Dachform § 96 (1) LbauO M-V
Als Dachform werden flachgeneigte und Steildächer bis 47° zugelassen.

2. Dachdeckung § 96 (1) LbauO M-V
Für die Dachdeckung ist ausschließlich Hartdachdeckung zulässig.

3. Einfriedungen § 96 (1) LbauO M-V
Die Einfriedung des Grundstückes hat mit einem Holzzaun bzw. mit einem Metallgitterzaun zu erfolgen.

4. Werbeanlagen § 96 (1) LbauO M-V
Zu Werbeanlagen ist ein Aufsteller im Eingangsbereich des Plangebietes mit einer Größe von maximal 2 m² zulässig.

5. Fassade § 96 (1) LbauO M-V
Für die Fassadengestaltung sind heller Putz, Klinker und Massivholz zulässig.

Zusätze gemäß der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5:

III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2, 1. und 2. LndtG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Für die im Planlegungsbereich liegenden Flächen des Küstenschutzzweckes gelten die Bestimmungen des Landesgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LandesG) die §§ 29 und 31. Hinweise über das Verhalten und sich ergebende Konsequenzen bei entsprechenden Verstößen sind den Nutzern des Campingplatzes in geeigneter Form zusätzlich zu machen.

Das Fällen von Bäumen und Sträuchern ist während der Hauptbrutzeit ab dem 1. März bis zum 30. September verboten.

Das Fällen von Bäumen, die nicht ausdrücklich zur Rodung freigegeben sind, stellt nach § 213 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar und ist ohne vorherige Bewilligungsverfahren unzulässig. Anstehende Baumfällungen müssen deshalb begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.

Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei genehmigten, zusätzlichen Baumfällungen festgelegt:

- Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 35 - 50 cm (11 - 15 cm Stammdurchmesser) ist 1 heimischer Laubbau mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm in 3-jähriger Entwicklungsstufe zu pflanzen.
- Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 60 - 100 cm (16 - 30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungsstufe zu pflanzen.
- Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 100 - 150 cm (21 - 35 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungsstufe zu pflanzen.
- Je gefälltem Baum mit einem Stammumfang von 150 - 200 cm (31 - 45 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3-jähriger Entwicklungsstufe zu pflanzen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten

- Die Kompensationsmaßnahmen werden vom Forstamt Pudgla durchgeführt und die entstandenen Aufwendungen dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.
- Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind bis zum 30.11.2006 auszuführen.

HINWEIS

Brandschutz
Die Einhaltung des § 4 - Brandschutz der Richtlinie über Camp- und Wohnverhältnisse ist zu gewährleisten. Für die einzelnen Standplätze sind ständig freizuhalten und mit entsprechenden Beschilderungen zu versehen.

Bodenkennpfähle
Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet des Vorhabens keine Bodenkennpfähle bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkennpfähle spätestens zwei Wochen schriftlich und verbündet mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenkennpfähle bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuelle auftretende Funde Bodenkennpfähle in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verifizierung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenerfahrungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStM M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodenkennpfähle in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verifizierung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom 19.04.2004. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger“ am 20.05.2004 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.07.2005

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPfG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.07.2005

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.07.2005

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 19.04.2004 den Entwurf der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.07.2005

Der Bürgermeister

Die Entwürfe der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“ besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01.06.2004 bis zum 27.07.2004 während folgender Zeiten:

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger“ am 20.05.2004 - örtlich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.07.2005

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.10.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.07.2005

Der Bürgermeister

Die Entwürfe der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 sind nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die geänderten Entwürfe der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“ bestanden aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung erneut in der Zeit vom 12.11.2004, bis zum 22.12.2004, während folgender Zeiten:

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger“ am 02.11.2004 - örtlich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.07.2005

Der Bürgermeister

Die Entwürfe der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 sind nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die geänderten Entwürfe der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“ bestanden aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung erneut in der Zeit vom 12.11.2004, bis zum 22.12.2004, während folgender Zeiten:

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger“ am 02.11.2004 - örtlich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.07.2005

Der Bürgermeister

Die Entwürfe der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 sind nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die geänderten Entwürfe der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“ bestanden aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung erneut in der Zeit vom 12.11.2004, bis zum 22.12.2004, während folgender Zeiten:

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger“ am 02.11.2004 - örtlich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.07.2005

Der Bürgermeister

Die Entwürfe der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 sind nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die geänderten Entwürfe der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“ bestanden aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung erneut in der Zeit vom 12.11.2004, bis zum 22.12.2004, während folgender Zeiten:

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger“ am 02.11.2004 - örtlich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den 28.07.2005

Der Bürgermeister

Zeichenerklärung gem. PlanzV90
für den Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
SO Camp Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet § 10 BauNVO
SO FH Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausbaugebiet § 10 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
08 bis 30 m² Grundfläche der Gebäude als Höchstgrenze § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 (1) 13 BauGB
unterirdisch, näher bezeichnet, unverleget
unterirdisch, näher bezeichnet

Sonstige Planzeichen § 9 (1) 4 BauGB
Umgrünzung von Flächen für Stellplätze § 16 BauNVO
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 9 (1) 4 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Höhenangaben über HN
Gebäudebestand
Nummer der Teilplangebiete
Nummer der Gebäude
zu beplanzende Bäume
Umgrünzung der Standplätze für Zelter und Finnihütten

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze
Flurstückbezeichnung
Höhenangaben über HN
vorhandene Zäune
Sichtdreieck
Gebäudebestand
vorhandene Fundamente
zu beplanzende Gebäude
Wasser-/Abwasserzapfstellen
Wasserzuleitungen für Wohnmobile
Feuerlöschbrunnen
Elektroanschlüsse
Chemieversorgungsanlage
Feuerlöschgeräte
Stellplätze für Müllcontainer
Beleuchtung
Wald
Nummerierung der Teilplangebiete

STANDORTANGABEN

Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“
Land Mecklenburg-Vorpommern
Vorpommern
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Gemarkung Zinnowitz
Flur 4
Flurstücke 6 und 8 teilweise (gemäß der Abgrenzungen in der Planzeichnung)

NACHRICHTLICH
Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“
Land Mecklenburg-Vorpommern
Vorpommern
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Gemarkung Zinnowitz
Flur 4
Flurstücke 2, 3, 6, 7, und 8

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1:10.000

Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“
Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“

Zeichenerklärung gem. PlanzV90
für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
SO Camp Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet § 10 BauNVO
SO FH Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausbaugebiet § 10 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
08 bis 100 m² Grundfläche der Standplätze, Zelte und Wohnwagen als Mindestgröße je Standplatz § 16 BauNVO
08 bis 30 m² Grundfläche der Gebäude als Höchstgrenze § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 (1) 13 BauGB
unterirdisch, näher bezeichnet, unverleget
unterirdisch, näher bezeichnet

Sonstige Planzeichen § 9 (1) 4 BauGB
Umgrünzung von Flächen für Stellplätze § 16 BauNVO
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes § 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 9 (1) 4 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Höhenangaben über HN
Gebäudebestand
Nummer der Teilplangebiete
Nummer der Gebäude
zu beplanzende Bäume
Umgrünzung der Standplätze für Zelter und Finnihütten

STANDORTANGABEN

Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“
Land Mecklenburg-Vorpommern
Vorpommern
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Gemarkung Zinnowitz
Flur 4
Flurstücke 6 und 8 teilweise (gemäß der Abgrenzungen in der Planzeichnung)

NACHRICHTLICH
Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“
Land Mecklenburg-Vorpommern
Vorpommern
Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Gemarkung Zinnowitz
Flur 4
Flurstücke 2, 3, 6, 7, und 8

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1:10.000

Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“
Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“

Entwurfliche Planfassung 10-2005
Satzungsfassung 07-2005
Geänderte Entwurfsfassung 10-2004
Entwurfsfassung 03-2004

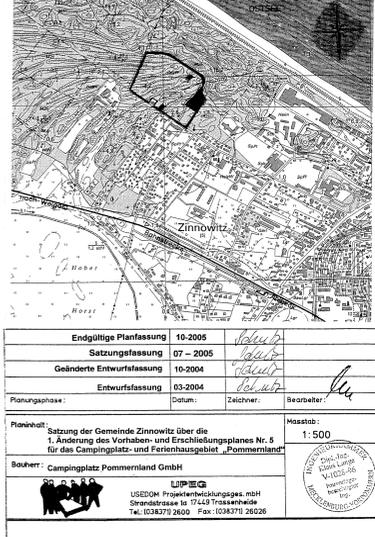
Planungsphase: Datum: Zeichner: Bearbeiter:

Planinhalt: Satzung der Gemeinde Zinnowitz über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 für das Campingplatz- und Ferienhausbaugebiet „Pommernland“

Maßstab: 1:500

Bauherr: Campingplatz Pommernland GmbH

USBD Projektentwicklungsges. mbH
Sternstraße 14 17144 Traßenseede
Tel. 0383771 2600 Fax: 0383771 2626



BEGRÜNDUNG

Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

zur

**1. Änderung des Vorhaben- und
Erschließungsplanes Nr. 5**

für das

**Campingplatz- und Ferienhausgebiet
„Pommernland“**

ENDGÜLTIGE FASSUNG VON 10-2005

Geltungsbereich der Planänderung

Land	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis	Vorpommern
Gemeinde	Ostseebad Zinnowitz
Gemarkung	Zinnowitz
Flur	4
Flurstücke	6 und 8 teilweise (gemäß der Abgrenzungen in der Planzeichnung)

Der Geltungsbereich der Planänderung betrifft das Sanitärgebäude 3 (ca. 275 m²) im Teilplangebiet 5 sowie die Teilplangebiete 12 (ca. 4.300 m²) und 13.2 (ca. 320 m²).

Bestandssituation

- Campingplatzgebiet - Sanitärgebäude 3

Das Sanitärgebäude weist eine Grundfläche von ca. 100 m² auf und ist mit Toilettenanlagen für Damen und Herren ausgestattet.

Die überbaubare Grundfläche wird folgenden Biototypen (Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung MV) zugeordnet:

14.2.1	Blockbebauung (vorh. Sanitärgebäude)	90 m ²
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	100 m ²
13.3.1	Artenreicher Zierrasen	40 m ²
2.7.1	Älterer Einzelbaum (1 Kiefer mit <u>Kronen-Ø</u> 6 m)	28 m ²

- Campingplatzgebiet - Teilplangebiet 12

Das Teilplangebiet 12 umfasst ein ca. 4.500 m² großes Teilstück, welches im nördlichen Teil mit 17 Finnhütten bebaut ist und ausreichend Freiflächen für die Anlage von zusätzlich ca. 21 Standplätzen für Jugendcamper bietet.

Das gesamte Teilplangebiet kann dem Biototyp „1.12.1 Kiefernbestand“ der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung MV zugeordnet werden. Der Baumbestand besteht aus Kiefern (*Pinus silvestris*) mit Stammdurchmesser 30 – 40 cm und Baumhöhen von 10 – 15 m. Die Bäume stehen im lockeren Verband. Eine 2. Baumschicht fehlt. Die Krautschicht wird aus einer dürrtigen Grasnarbe gebildet.

Die überbaubare Grundfläche wird deshalb wie folgt zugeordnet:

1.12.1	Kiefernbestand	300 m ²
--------	----------------	--------------------

- Ferienhausgebiet - Teilplangebiet 13.1 und 13.2

Im Eingangsbereich des Campingplatzes wurden neben den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wie Rezeption, Platzwartgebäude und Gastronomie im östlichen Randbereich 6 Blockhäuser errichtet, die durch den Campingplatzbetreiber gewerblich vermietet werden.

Der vorhandene Vegetationsbestand entspricht dem Bestand des Teilplangebietes 12.

Die überbaubare Grundfläche wird deshalb wie folgt zugeordnet:

1.12.1	Kiefernbestand	60 m ²
--------	----------------	-------------------

Die auf der Grundlage des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung des Gesetzes vom 05.09.2001 (BGBl. I. S.2350) nach § 3 durchgeführte Prüfung ergab, dass das Vorhaben dem Prüfwert entsprechend Anlage 1 Nr. 18.2 (ganzjährig betriebener Campingplatz) nicht entspricht und somit keine Umweltverträglichkeitsuntersuchung oder allgemeine bzw. standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist.

Begründung der Planänderung

Der Campingplatz Pommernland wurde mit 5 Sternen (Exklusiv) ausgezeichnet und erhielt im Jahr 2003 für sein Umweltmanagement die Zertifizierung nach EMAS 2002 (Einhaltung der Umweltbelange gemäß EU- Recht).

Diese Anerkennungen verpflichten den Betreiber des Campingplatzes den stetig steigenden Ansprüchen der Urlauber einschl. der Entwicklung der Jugendtouristik Rechnung zu tragen.

Deshalb plant die „Campingplatz Pommernland GmbH“ am Sanitärgebäude 3 und in den Teilplangebieten 12 und 13 folgende Neubauvorhaben zu realisieren:

○ Sanitärgebäude 3

Vorgesehen sind der Umbau und die Sanierung des vorhandenen Gebäudes und ein Anbau entsprechend der Kubatur des Gebäudebestandes.

Der Campingplatzbetreiber beabsichtigt mit der Sanierung der WC- Anlagen und dem Neubau von Wascheinrichtungen (Duschen und Becken für Damen und Herren) sowie einer behindertengerechten WC- Anlage und Serviceeinrichtungen wie Kochgelegenheiten und Abwäschen den Standard des Campingplatzes weiter zu erhöhen.

○ Teilplangebiet 12

Die vorhandenen 17 Finnhütten bieten Platz für die Unterbringung von insgesamt 34 Kindern bzw. Jugendlichen.

Die Finnhütten und die Standplätze für die Jugendcamper sind sehr gefragt und bereits zu Saisonbeginn ausgebucht.

Eine ständig steigende Nachfrage nach Angeboten für witterungsunabhängige einfache Beherbergungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche hat den Betreiber zu der Planung eines Mehrzweckgebäudes veranlasst.

Auf einer Fläche von ca. 200 m² sollen Gemeinschaftsräume für die Kinder- und Jugendgruppen, Sanitäreinrichtungen sowie ein Servicebereich mit Teeküche, Abwäschen etc. konzipiert werden.

Ein Gebäudeteil von ca. 100 m² soll für Nebenflächen insbesondere als Lager für das Campingplatz- und Ferienhausgebiet genutzt werden.

Das Obergeschoss soll teilweise ausgebaut und mit einfachen 2- bis 4- Bettzimmern mit einer Kapazität von ca. 24 Betten ausgestattet werden.

Da die Kinder- und Jugendgruppen größtenteils mit Bussen anreisen, sollen durch die zusätzliche Bettenbereitstellung die erforderlichen Beherbergungskapazitäten geschaffen werden.

Außerdem werden zwei Wohnungen als Unterkünfte für das Begleit- und Betreuungspersonal vorgesehen.

○ Teilplangebiet 13.2

Der Campingplatz beherbergt in jedem Jahr Hochzeitspaare, die hier ihre Flitterwochen erleben.

Um Hochzeitspaaren etwas besonderes bieten zu können, möchte der Betreiber eine „Hochzeitsmühle“ errichten. Geplant ist der verkleinerte Nachbau einer Mühle, die eine Ferienwohnung beherbergt.

Da im vorhandenen Ferienhausgebiet aufgrund der bestehenden Bebauung und des Gehölzbewuchses keine geeignete Fläche zur Verfügung steht, soll eine Teilfläche des Teilplangebietes 10 unmittelbar an der Dr. Wachsmann- Str. für den Neubau der „Hochzeitsmühle“ zur Verfügung gestellt werden.

Da die Hochzeitsmühle einer Ferienhausnutzung entspricht, wurde dieser Bereich dem Teilplangebiet 13 zugeordnet. Aufgrund der räumlichen Trennung zwischen dem Bestand der Ferienhäuser und Hochzeitsmühle erfolgte eine Differenzierung in 13. 1 und 13. 2.

Der vorgesehene Standort stellt eine sinnvolle Lückenschließung dar, da der Planstandort von vorhandener Bebauung an der Dr. Wachsmann- Str. eingefasst ist. Zudem ist die Erschließung an der Dr. Wachsmann- Str. bereits vorhanden, so dass mit geringen Aufwendungen die Einbindung des Objektes in das öffentliche Leitungsnetz erfolgen kann.

Die Bauvorhaben befinden sich derzeit noch nicht in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5, so dass Baurecht nur durch eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 erfolgen kann.

- Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der 1. Planänderung als Campingplatzgebiet ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes war der Flächennutzungsplan bereits rechtskräftig.

Das Ferienhausgebiet stellt eine untergeordnete Fläche auf dem Campingplatz dar.

Zur Klarstellung wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Anpassung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. der Planänderung mit Ausweisung als Campingplatz- und Ferienhausgebiet vorgenommen.

- Die Gemeinde begründet die Befürwortung der beantragten Planänderung wie folgt:
 - Der Campingplatz Zinnowitz besteht bereits seit 4 Jahrzehnten und ist als Touristikplatz für Ferienaufenthalt, Übernachtungsplatz für Kurzurlauber und als Naherholungsplatz für Dauercamping deutschlandweit bekannt.
 - Die Planvorhaben tragen dazu bei, dass der Campingplatz entsprechend dem nationalen und internationalen Niveau konkurrenzfähig bleibt und die Auslastung der Kapazitäten nachhaltig gesichert wird.
 - Die Erschließung für die geplanten Bauvorhaben ist gesichert.
 - Im Rahmen der Erstellung des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde in einem Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und dem Betreiber festgeschrieben, dass alle Kosten der Planung, Erschließung und Bebauung durch die Campingplatz Pommernland GmbH zu tragen sind.

Durch Nachtrag wird diese Festlegung auf die drei geplanten Vorhaben ausgedehnt, so dass der Gemeinde Zinnowitz durch die 1. Änderung der Satzung keine Kosten entstehen.

Zusätze/Änderungen im Text (Teil B) und in der Nutzungsschablone gegenüber dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5:

• I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Zusatz gemäß der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5:

Im Campingplatzgebiet - Teilplangebiet 12 wird ein Mehrzweckgebäude für die Finnhütten zugelassen.

Im Mehrzweckgebäude sind zulässig:

- Gemeinschaftsräume für Kinder- und Jugendgruppen
- Sanitäreinrichtungen
- Servicebereich mit Teeküche, Abwäschen etc.
- vorhabenbezogene Lagerräume
- Ferienzimmer
- Unterkünfte für Begleit- und Betreuungspersonal

Im Ferienhausgebiet - Teilplangebiet 13.2 ist eine Hochzeitsmühle zulässig.

In der Hochzeitsmühle ist zulässig:

- eine Ferienwohnung

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

Für das Sanitärgebäude und für das Mehrzweckgebäude ist als Obergrenze ein Vollgeschoss festgesetzt.

Für die Hochzeitsmühle werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Dies resultiert aus der Besonderheit des Vorhabens als Nachbau eines Mühlenbauwerks.

Gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone werden die Obergrenzen für die überbaubaren Grundflächen wie folgt festgesetzt:

<i>Sanitärgebäude</i>	<i>3</i>	<i>230 m²</i>
<i>Teilplangebiet 12 - Mehrzweckgebäude</i>		<i>300 m²</i>
<i>Teilplangebiet 13.2 - Hochzeitsmühle</i>		<i>60 m²</i>

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

Entsprechend Eintrag in den Nutzungsschablonen sind die im Geltungsbereich der Planänderung vorgesehenen Gebäude in offener Bauweise zu errichten.

- II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Gemäß Festsetzung in den Nutzungsschablonen sind bei der Errichtung der im Geltungsbereich der Planänderung vorgesehenen Gebäude folgende Dachgestaltungen einzuhalten:

<i>Sanitärgebäude 3</i>	<i>Zeltdach bis 30°</i>
<i>Teilplangebiet 12 - Mehrzweckgebäude</i>	<i>Satteldach bis 45°</i>
<i>Teilplangebiet 13.2- Hochzeitsmühle</i>	<i>Zeltdach bis 20°</i>

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

- *Für die im Plangeltungsbereich liegenden Flächen des Küstenschutzwaldes gelten die Bestimmungen des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (insbes. die §§ 28, 29 und 31). Hinweise über das Verhalten und sich ergebende Konsequenzen bei entsprechenden Verstößen sind den Nutzern des Campingplatzes in geeigneter Form zugänglich zu machen.*
- *Das Fällen von Bäumen und Sträuchern ist während der Hauptbrutzeit einheimischer Vögel im Zeitraum vom 15. März bis 30. September verboten.*
- *Das Fällen von Bäumen, die nicht ausdrücklich zur Rodung freigegeben sind, stellt nach § 213 BauGB eine Ordnungswidrigkeit dar und ist ohne vorheriges Genehmigungsverfahren unzulässig. Zusätzliche Baumfällungen müssen deshalb begründet werden und sind bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen.*
- *Für das Plangebiet werden folgende Ersatzpflanzungen bei genehmigten, zusätzlichen Baumfällungen festgelegt:*
 - *Je gefällttem Baum mit einem Stammumfang von 35 - 50 cm (11 - 15 cm Stammdurchmesser) ist 1 heimischer Laubbaum mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.*
 - *Je gefällttem Baum mit einem Stammumfang von 50 - 100 cm (16 - 30 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 2 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.*
 - *Je gefällttem Baum mit einem Stammumfang von 100 - 150 cm (31 - 50 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 3 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.*
 - *Je gefällttem Baum mit einem Stammumfang von 150 - 200 cm (51 - 65 cm Stammdurchmesser) sind als Ausgleich 4 Laubbäume mit Ballen und Stammumfang 18 - 20 cm incl. 3- jähriger Entwicklungspflege zu pflanzen.*

Die übrigen Planrechtlichen Festsetzungen und Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften werden entsprechend des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 eingehalten.

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) BNatSchG ausreichend ausgeglichen ist.

Kompensationserfordernis

Totalverlust

Entsprechend den Planungsabsichten entsteht durch folgende Flächen ein Totalverlust vorhandener Biotope:

bebaubare Fläche Sanitärgebäude 3 (ohne vorh. Gebäude)	140 m ²
Nebenflächen (Zuwegung) Sanitärgebäude	100 m ²
bebaubare Fläche des Teilplangebietes 12	300 m ²
Nebenflächen (Zuwegung) Mehrzweckgebäude	100 m ²
bebaubare Fläche des Teilplangebietes 13.2	60 m ²
Nebenflächen (Zuwegung) Hochzeitmühle	40 m ²
Totalverlust an Biotopflächen gesamt	740 m²

Davon sind folgende Biotope betroffen:

1.12.1 Kiefernbestand	500 m ²
13.3.1 Artenreicher Zierrasen	140 m ²
14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	100 m ²
betroffene Biotopflächen gesamt	740 m²
2.7.1 Älterer Einzelbaum	28 m ²

Daraus ergibt sich folgender Kompensationsflächenbedarf:

Biotoptyp (Anlage 9)	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensationswertzahl	Freiraumbeeintr. Grad	Wirkungsfaktor	Kompensationsflächenäqu. (m ²)
1.12.1 Kiefernbestand	500	1,5	0,75	1,0	563
13.3.1 Artenreicher Zierrasen	140	1,5	0,75	1,0	157
14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilvers.	100	0,8	0,75	1,0	60
Zwischensumme	740				780
2.7.1 Älterer Einzelbaum	28	8,5	0,75	1,0	180
Flächenbedarf gesamt	768				960

Die Kompensationswertzahl ergibt sich aus der Einschätzung der ökologischen Funktion der Biotope (Anlage 10 Tabelle 2). Sie wurde wie folgt eingeschätzt:

1.12.1 Kiefernbestand 1,5
Die Kompensationswertzahl wurde der Wertstufe (1) gleichgesetzt (+ Zuschlag für Totalversiegelung).

13.3.1 Artenreicher Zierrasen 1,5
Die Kompensationswertzahl wurde der Wertstufe (1) gleichgesetzt (+ Zuschlag für Totalversiegelung).

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt 0,8
Die Kompensationswertzahl wurde auf Grund des Grades der Versiegelung gegenüber der Wertstufe (-) mit 0,3 Wertpunkten festgesetzt (+ Zuschlag für Totalversiegelung).

2.7.1 Älterer Einzelbaum 8,5
Die Kompensationswertzahl wurde gegenüber der Wertstufe (4) mit 8 (lt. Anlage 10, Punkt 2.4.1, Tab. 2) festgesetzt (+ Zuschlag für Totalversiegelung).

Da sich Störquellen bzw. vorbelastete Bereiche (Zufahrtsstraße, Wohnbebauung) in einer Entfernung von <50 m zum Plangebiet befinden, wurde der Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1 angesetzt und die Kompensationswertzahl mit dem Korrekturfaktor 0.75 multipliziert (Anlage 10 Tab. 4 und 5).

Der Wirkungsfaktor wurde auf Grund der Lage des Biotops innerhalb des Plangebietes mit 1,0 festgesetzt (Anlage 10, Tabelle 6).

Da im Bereich des Campingplatzes keine nach Anlage 11 der Eingriffsregelung MV relevanten Kompensationsmaßnahmen anfallen, ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von

960 m².

Damit gilt der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 19 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort ohne zusätzliche Kompensationsmaßnahmen als **nicht** ausgeglichen.

In Abstimmung zwischen Gemeinde, Forstbehörde, Umweltamt und dem Campingplatzbetreiber wurde folgender konkreter Standort für die Ausgleichsmaßnahme festgelegt und in einer Vereinbarung festgeschrieben:

Da gemäß § 9 (1a) BauGB Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt werden können, sind folgende Maßnahmen lt. Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsreglung“ M-V, Punkt I. 1. Anlage von Wäldern mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten- in Bereichen, die für die Waldmehrung besonders geeignet sind zum Erreichen des vollständigen Ausgleiches durchzuführen:

Anpflanzung von 0,05 ha standortgerechtem Laubmischwald.

Die für die Kompensation vorgesehenen Flächen befinden sich im unmittelbaren Bereich der ehemaligen Kiesgrube Sauzin, zwischen den geschützten Biotopen der Böschungen (s. Flächennutzungsplan Sauzin) und den landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Zusatz gemäß der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5:

- Die Kompensationsmaßnahmen werden vom Forstamt Pudagla durchgeführt und die entstandenen Aufwendungen dem Vorhabenträger in Rechnung gestellt.
- Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind bis zum 30.11.2006 auszuführen.

Belange der Forstbehörde

Die 1. Änderung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Campingplatz Pommernland“ berührt die Belange des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern.

1.

Für die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke 2; 3; 6; 7 und 8 wurden Anträge auf Waldumwandlung an das Forstamt gestellt.

Die Genehmigungen zur Waldumwandlung werden als Anlage der Verfahrensakte beigefügt.

2.

Beim Mehrzweckgebäude wird der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand zur angrenzenden Waldfläche in der Flur 7 nicht eingehalten.

Dazu wird lt. Waldabstandserlass vom 30.04.1996 (veröffentlicht im Amtsblatt M-V Nr. 21 1996) ein begründeter Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 20 Satz 2 LWaldG erforderlich.

Zwischenzeitlich fand zwischen Forstbehörde und Vorhabenträger ein Vororttermin statt, bei dem eine Veränderung des Standortes für das Mehrzweckgebäude erörtert wurde.

Das Mehrzweckgebäude soll unmittelbar an der Grenze zum Gelände der Sportschule errichtet werden.

Dabei ist zu beachten, dass die Baugrenze die gedachte Verbindungslinie zwischen den vorhandenen Ferienhäusern und den Finnhütten nicht überschreitet.

Um die genaue örtliche Einordnung des geplanten Gebäudes vornehmen zu können, hat der Vorhabenträger eine Bestandsvermessung für diesen Teilplanbereich durchführen lassen.

Im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung hat der Vorhabenträger einen entsprechenden Antrag auf Ausnahme von der Waldabstandsregelung für den geänderten Standort des Mehrzweckgebäudes gestellt, der mit Bescheid vom 09.06.2005 genehmigt wurde.

Erschließung

Die Grundstücke sind an das öffentliche Trinkwasser- und Abwassernetz angeschlossen.

Die im Rahmen der Erschließung erforderlichen Umverlegungen bzw. Erweiterungen der Leitungsnetze sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung wird durch den auf dem Campingplatz vorhandenen Löschwasserbrunnen im geforderten Umfang sichergestellt.

Rettungs- und Fluchtwege sind ständig freizuhalten.

Notwendige Stellflächen sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück vorzusehen, ansonsten ist die Eintragung einer Baulast im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Das Sanitärgebäude 3 wird über die Zeltplatzstraße und den Seitenweg III erschlossen.

Durch den Erweiterungsbau wird der Seitenweg überbaut. Östlich des Teilplangebietes ist eine Umfahrt in südlicher Richtung über den Seitenweg II gewährleistet.

Westlich des Teilplangebietes entsteht eine Stichwegausbildung, die jedoch nur eine Länge von ca. 80 m aufweist und bereits über eine Wendemöglichkeit verfügt.

Das Teilplangebiet 12 wird über die Zeltplatzstraße und das Teilplangebiet 13.2 über die Dr.- Wachsmann- Str. verkehrs- und medienseitig erschlossen.

Hinweise der Träger öffentlicher Belange

- Staatliches Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde

Durch die 1. Änderung werden keine wasserwirtschaftlichen Anlagen berührt, die sich in der Zuständigkeit des StAUN Ueckermünde befinden.

Das Vorhaben befindet sich im Schutzgebiet der Wasserfassung „Zinnowitz“. Entscheidungen bzgl. möglicher Ausnahmeregelungen trifft die Landrätin des LK OVP.

Innerhalb der Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) stellen gem. der Regel W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) verschiedene Vorhaben oder Nutzungen eine Gefährdung der öffentlichen (Trink-) Wasserversorgung dar.

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen auf den betroffenen Flächen liegen dem StAUN Ueckermünde nicht vor.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StAUN Ueckermünde (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz – Zuständigkeitsverordnung M-V) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

- Landesamt für Denkmalpflege M-V
i.V.m.
Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

1.

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

2.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

- Landkreis Ostvorpommern, Umweltamt

Untere Wasserbehörde

Das geplante Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der rechtskräftigen Wasserfassung Zinnowitz sowie in der Trinkwasserschutzzone III A und III B der Neuberechnung der Wasserfassung Zinnowitz Ottoheim. (H)

Gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz i.d.F.d.B. vom 19.08.2002 (BGBl. I 3245) sowie entsprechend dem DVGW Regelwerk „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ – 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser vom Februar 1995 (Arbeitsblatt W 101) – sind die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten bzw. eingeschränkt.

Im einzelnen ist dies im o.g. Regelwerk nachzulesen. Entscheidungen bzgl. möglicher Ausnahmegenehmigungen trifft die untere Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern. (H)

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser/Abwasser abzustimmen. (A)

Die Herstellung der abwasserseitigen Anschlüsse an das öffentliche Netz hat gemäß ATV- Regelwerk Arbeitsblatt 142 (Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten) und dem ATV Regelwerk H 146 (Ausführungsbeispiele zum Arbeitsblatt A 142) zu erfolgen. (A)

Gemäß § 38 LWaG M-V ist für den Bau bzw. die wesentliche Änderung von Trinkwasserleitungen, der Regen- und Schmutzwasserkanalisation eine Anlagengenehmigung beim StAUN Ueckermünde zu beantragen. (H)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück zu versickern. (H)

Untere Abfallbehörde

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung – AwS) vom 06.11.2000, 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. (A)

Die entsprechenden Abfallbehälter sind in der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des LK OVP, Dorfstraße 36, 17495 Karlsburg, zu beantragen. (A)

Anfallender Asbest und weitere von der Entsorgung durch den LK ausgeschlossene Abfälle sind nach vorheriger Zustimmung durch die Ver- und Entsorgungsgesellschaft des LK OVP, Dorfstr. 36, 17495 Karlsburg, auf der Deponie Dennin zu entsorgen. (A)

Für den Bereich des LK OVP sind die Bauschutt-sortierungsanlagen Neppermin, Zemitz, Kammin und Helmshagen zugelassen. (II)

Im Bereich der Baumaßnahme sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerung, Altstandorte) bekannt. (H)

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommerns sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. (A)

Untere Immissionsschutzbehörde

Die Überwachung der Heizungsanlage ist gemäß I. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen) in der Neufassung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 490 ff) durch den zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister zu gewährleisten. Gemäß § 14 der o.g. Verordnung hat der Betreiber der Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung durch den Bezirksschornsteinfegermeister durchführen zu lassen. (A)

- Deutsche Telekom AG, T-Com

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der vorhandenen und künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,

- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma vor der Bauausführung über die vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI NL NO, Rs PTI 21, Bauherrenberatung 1, Herr Frohböse (Tel. 0331-123 78251; Fax 0331-123 78264), Postfach 229, 14526 Stahnsdorf informieren.

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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom, T-Com, TI NL NO, Rs. PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.

- Gasversorgung Vorpommern GmbH

Im Plangebiet befinden sich Niederdruckleitungen, Mitteldruckleitungen, Hochdruckleitungen und Hausanschlüsse in der Rechtsträgerschaft der Gasversorgung Vorpommern GmbH.

Der Leitungsbestand kann in der Verfahrensakte eingesehen werden.

- Verbundnetz Gas AG

Das Vorhaben berührt weder die vorhandenen Anlagen noch die zur Zeit laufenden Planungen der VNG.

Auflage:

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

- Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“
Die Trinkwasserversorgung mit der Trinkwasserleitung in der Dr.- Wachsmannstraße (100 Stahl-Leitung) und die Abwasserentsorgung mit der Abwasserleitung in der Dr. Wachsmann- Straße (200 Stzg- Leitung) sind für das Vorhaben ausreichend dimensioniert.

Den Verlauf der Trink- und Abwasserleitungen im öffentlichen Bereich kann in den Verfahrensakten eingesehen werden.

Die Kosten zur inneren Erschließung sind laut Satzungsbeschluss des Zweckverbandes (45/99) sowie die Anbindung an das öffentliche Trink- und Abwassernetz nicht durch den Zweckverband sondern durch den Auftragnehmer bzw. Investor zu tragen.

Folgende Punkte bitten wir hierbei 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 Leitungsverlegungen 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 Abwasser- und Trinkwasserleitungen 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 rechtzeitig ein Erschließungsvertrag abzuschließen, da der Erschließungsvertrag der Genehmigung des Vorstandes des Zweckverbandes bedarf.

Die Begründung zum rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 wurde nachrichtlich als Anlage beigefügt.

Ostseebad Zinnowitz im Oktober 2005

Der Bürgermeister

C. Jäschke

