

i.V. F. U. U.

Bürgermeister



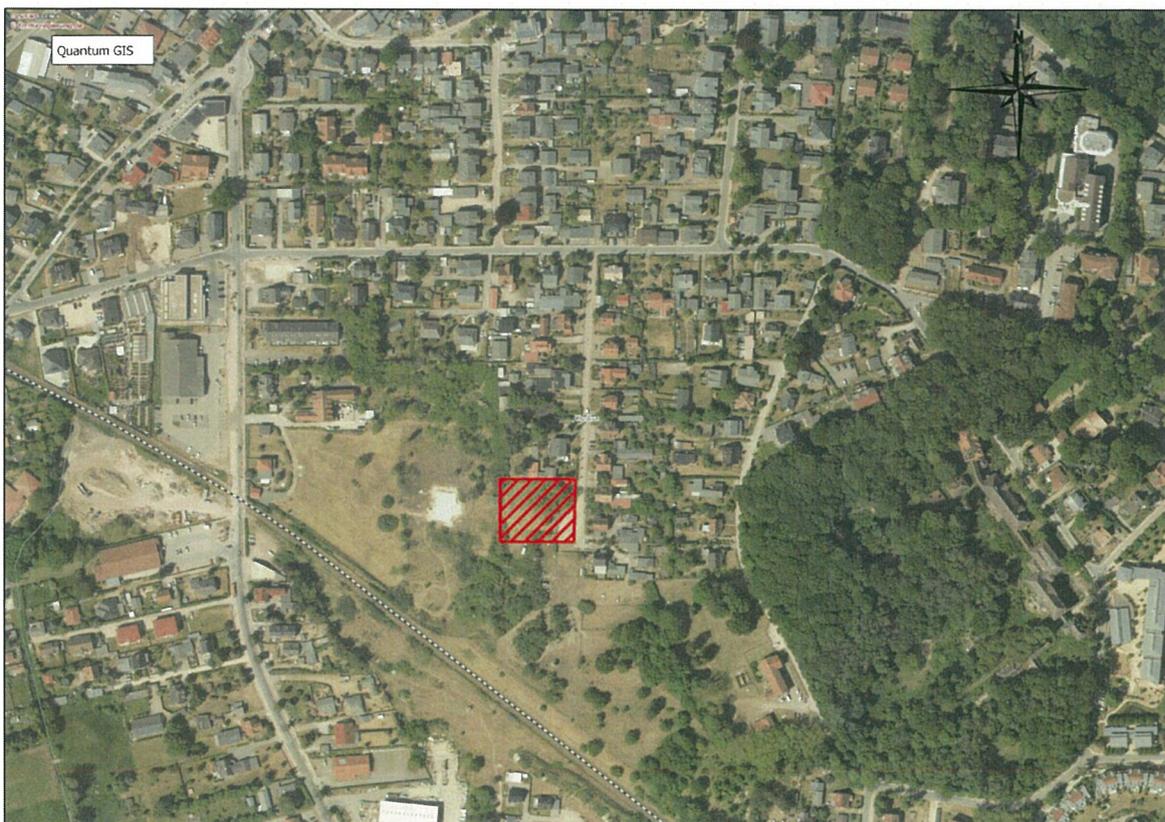
B E G R Ü N D U N G

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ

über die

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



SATZUNGSFASSUNG VON 04-2021

INHALTSVERZEICHNIS

	Seiten
1. Geltungsbereich	3
2. Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung	4 - 5
3. Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen zur Planaufstellung	6 - 7
4. Rechtsgrundlagen	7 - 8
5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung und gemeindliche Planungen	9 - 11
6. Planinhalt und Festsetzungen	12 - 20
7. Sonstige Hinweise	21 - 27

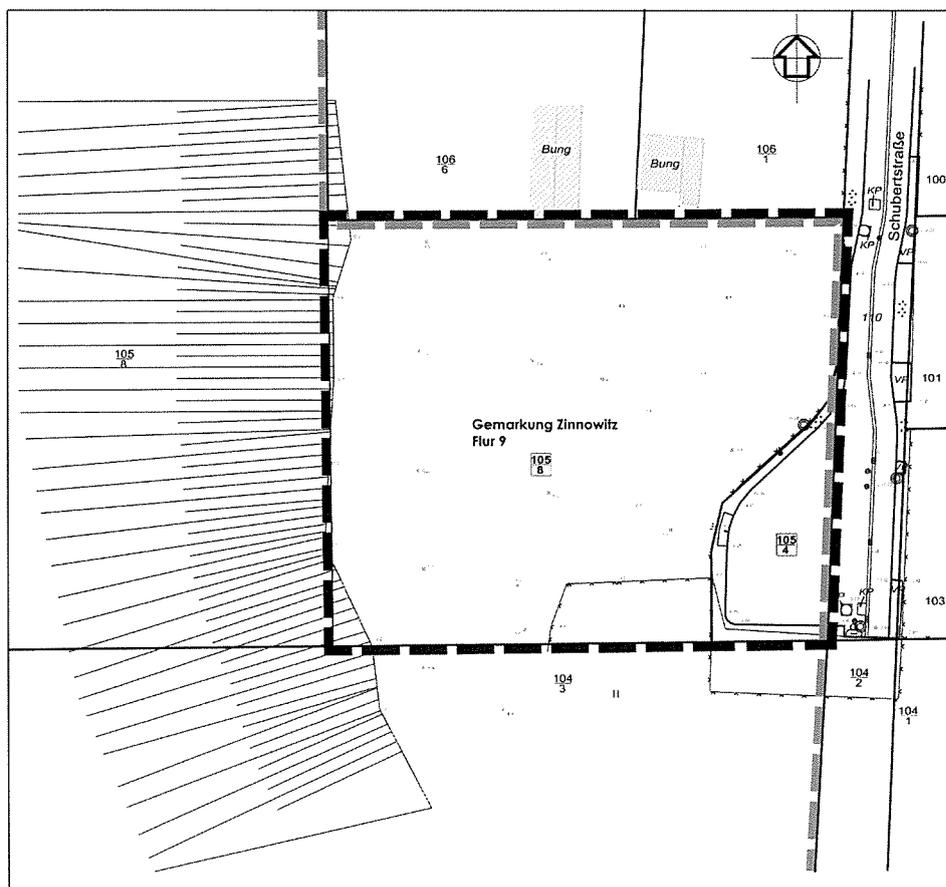
1. Geltungsbereich

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

Er wird im Norden und Osten durch Wohnbebauung innerhalb der derzeitigen Geltungsbereichsgrenzen der Innenbereichssatzung begrenzt. Die südliche Grenze wird durch die Verlängerung der südlichen Begrenzung der Wendeanlage der Schubertstraße bestimmt. Als westliche Grenze wird die Oberkante der Hanglage festgelegt.

Nachfolgende Flurstücke werden in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen:

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	9
Flurstücke	105/4 und 105/8 jeweils teilweise



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

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst rd. 2.618 m².

Die Teilfläche aus Flurstück 105/8 wird derzeit gärtnerisch genutzt und soll künftig mit zwei Einfamilienhäusern bebaut werden.

Bei der einbezogenen Teilfläche aus Flurstück 105/4 handelt es sich um die öffentliche Verkehrsfläche der Schubertstraße im Bereich der Wendeanlage.

Die Teilfläche aus Flurstück 105/4 wird einbezogen, um einen geradlinigen Abschluss der südlichen Grenze des Ergänzungsgebietes zum Geltungsbereich der Ursprungssatzung darzustellen.

2. Anlass, Ziel und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz verfügt über eine Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck, die seit dem 07.05.2005 rechtskräftig ist.

Mit der 1. Ergänzung der Satzung (seit 19.07.2006 rechtskräftig) wurden Grundstücke im Bereich des Salzhorstweges und mit der 2. Ergänzung der Satzung (seit 14.05.2008 rechtskräftig) Grundstücke im Bereich der Straße Am Erlengrund in den Innenbereich eingezogen.

In den letzten Jahren wurden die mit der Ursprungssatzung sowie der 1. und 2. Ergänzung eröffneten Bebauungsmöglichkeiten ausgeschöpft.

Mit der Erstellung der 3. Ergänzung der Satzung wird eine kleinteilige Standortreserve zur Abrundung des Bebauungszusammenhangs im Bereich der Schubertstraße erschlossen.

Anlass für die Aufstellung der 3. Planergänzung ist der Antrag der Grundstückseigentümer vom 06.05.2020 zur Ermöglichung der Errichtung von maximal zwei Wohngebäuden im Ergänzungsgebiet.

Der beantragte Baustandort liegt derzeit noch außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung i. d. F. der 1. und 2. Ergänzung und ist daher dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat im Jahr 2019 im Zusammenhang mit einer entsprechenden Bauvoranfrage grundsätzlich einer Bebauung auf dem beantragten Flurstück 105/8 zugestimmt.

Die Bauvoranfrage wurde durch die Grundstückseigentümer am 15.02.2019 beim Landkreis Vorpommern - Greifswald gestellt. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens hat der Landkreis Vorpommern - Greifswald zum Ausdruck gebracht, dass die Bauvoranfrage negativ zu bescheiden ist, da öffentliche Vorschriften, insbesondere die Lage im Außenbereich, dem Vorhaben entgegenstehen. Es wurde empfohlen, eine Einbeziehung in den Innenbereich durch eine Satzungsergänzung zu beantragen.

Der Empfehlung wurde gefolgt. Die Bauvoranfrage wurde zurückgezogen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die spätere Genehmigung der Bauvorhaben ist daher zunächst eine Ergänzung der Innenbereichssatzung erforderlich.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz sieht das Ergänzungsgebiet aus folgenden wesentlichen Gründen für eine Einbeziehung in den Innenbereich als geeignet an:

- Das Grundstück liegt noch im Außenbereich, grenzt jedoch unmittelbar an den durch Satzung festgelegten Innenbereich, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Bebauung durch Ergänzung der Innenbereichssatzung geschaffen werden können.
- Das Grundstück wird im Norden und Osten durch Wohnbebauung begrenzt. Im Westen ist eine natürliche Begrenzung durch eine nach Westen abfallende Böschung gegeben.
Die Bebauung im Ergänzungsgebiet dient somit der Abrundung des Bebauungszusammenhangs im Bereich der Schubertstraße.
- Das Grundstück befindet sich am südlichen Endpunkt der Schubertstraße im Bereich der Wendeanlage, so dass die verkehr- und medienseitige Erschließung grundsätzlich gegeben ist.
- Das Grundstück befindet sich noch in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz. Im Vorfeld wurde daher die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes bei der unteren Wasserbehörde abgefragt.
Die untere Wasserbehörde hat in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV unter Einhaltung von Voraussetzungen/Auflagen in Aussicht gestellt.
- Alle im Zusammenhang mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens stehenden Kosten werden durch die Grundstückseigentümer getragen.

3. Nachweis des Vorliegens der Voraussetzungen zur Planaufstellung

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht die Möglichkeit einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Dem § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kommt vor allem dort Bedeutung zu, wo die vorhandene Bebauung zwar die angrenzenden Flächen noch städtebaulich mitprägt, die Fläche selbst aber unbebaut ist und daher bereits zum Außenbereich gehört. Dies bedeutet, dass dem angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit im Ergänzungsgebiet entnommen werden können. Eine derartige Prägung liegt hier vor. Aus der Bebauung an der Schubertstraße kann der Maßstab für die Beurteilung neuer Bauvorhaben hergeleitet werden.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der 3. Ergänzung der Satzung sind nur gegeben, wenn auch die weiteren Voraussetzungen nach § 34 Absatz 5 BauGB erfüllt sind, wonach

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen können im Rahmen der Aufstellung der Satzung nachgewiesen werden:

- Das Ergänzungsgebiet ist gegenüber dem in der Ursprungssatzung festgelegten Geltungsbereich flächenmäßig untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden nicht berührt.
- Das Ergänzungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz als Wohnbaufläche gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Damit befinden sich die Planungsabsichten der Satzungsergänzung grundsätzlich in Übereinstimmung mit den gesamtgemeindlichen Planungen.
- In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung werden Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich getroffen. Diese Festlegungen stellen sicher, dass sich die im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen und damit den Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprochen wird.
- Die verkehrs- und medienseitige Erschließung ist durch den direkten Anschluss der Baugrundstücke an die Schubertstraße gesichert.

- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Durch die Satzungsergänzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.
(Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB)

Die Satzung kann gemäß § 34 Absatz 6 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

4. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 4401328)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „3. Rechtsgrundlagen“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung und gemeindliche Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz fungiert gemäß Punkt 3.2.4 (1) RREP VP als **Grundzentrum** und ist dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet.
„Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.“
(Punkt 3.2.4 (2) RREP VP)

Die Plansätze zur Siedlungsstruktur finden in der Planung Beachtung:

„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)“

(Auszüge Pkt. 4.1(3) und (4) RREP VP)

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte Ausweisung einer kleinteiligen Baufläche für die Errichtung von zwei Wohneinheiten geschaffen.

Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Stellungnahme vom 22.02.2021 festgestellt, dass die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast-Ahlbeck mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

- Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz liegt gemäß Punkt 3.1.3(3) RREP VP in einem **Tourismusschwerpunktraum** und ist als **Schwerpunkt für den Kultur- und Städtetourismus** ausgewiesen. (Punkt 3.1.3 (10) RREP VP).
„Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln.“
(Punkt 3.1.3 (8) RREP VP)

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines **Vorranggebietes Trinkwasser** und in der Trinkwasserschutzzone II.
 „In Vorranggebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie den standörtlichen Anforderungen des Trinkwasserschutzes entsprechen. (Z)“
 (Punkt 5.5.1 (1) RREP VP)
 Im Vorfeld wurde daher die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes bei der unteren Wasserbehörde abgefragt.
 Mit den Stellungnahmen vom 27.02.2020/17.02.2021 hat die untere Wasserbehörde in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV unter Einhaltung von Voraussetzungen/Auflagen in Aussicht gestellt.

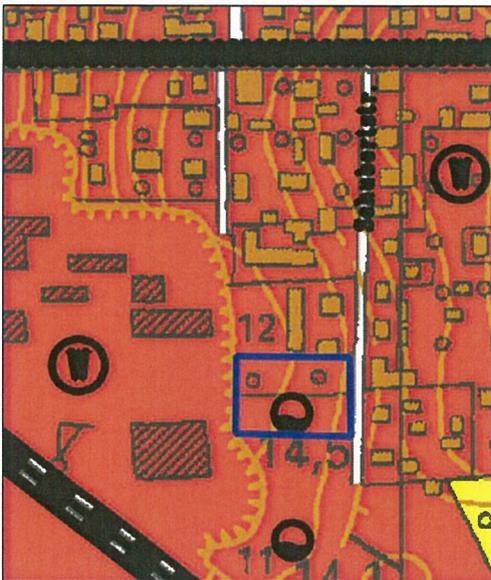
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege,
 Der Geltungsbereich der Planung liegt nicht in dem unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene- Echo am 05. Februar 1996).
 Der Geltungsbereich der Planung berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes.
 Das Kataster des Landes M-V weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.
 - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
 - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

Flächennutzungsplan

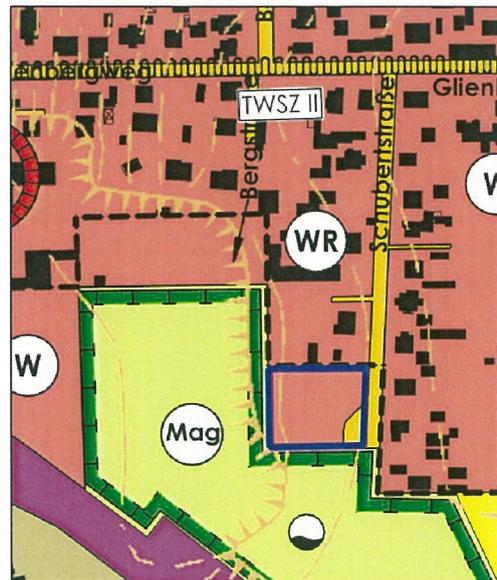
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Fassung der Ergänzung sowie der 1., 2., 5., 8., 9., 10., 12., 13., 14. Änderung ist das Ergänzungsgebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen.

Damit befindet sich die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck in Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Planung.

Die Gemeindevertretung Zinnowitz hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO beibehalten.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Neufassung von 03- 2004



Auszug aus dem Vorentwurf der Neuaufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, Arb.stand 05-2019

6. Planinhalt und Festsetzungen

Planzeichnung (Teil A)

Für die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz -nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck wurde als Grundlage der Planzeichnung (Teil A) ein durch das Vermessungsbüro MAB Vermessung - Vorpommern im Maßstab 1 : 500 erstellter Lage- und Höhenplan von 07-2020 verwendet.
(Plan oben)

Die zur Erstellung der Ursprungssatzung verwendeten Katasterunterlagen sind veraltet. Daher wird ein Auszug aus der Planzeichnung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck lediglich nachrichtlich auf der Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 dargestellt und mit einer informellen Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Ergänzung der Satzung versehen. (Plan unten)

- Geltungsbereich
(§ 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich der 3. Ergänzung der Satzung wurde in Planzeichnungen jeweils mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV dargestellt.

In der Planzeichnung (Teil A) ist der Geltungsbereich der Ursprungssatzung im Bereich der 3. Ergänzung als abgewandeltes Planzeichen 15.13 der PlanZV in Grau gekennzeichnet.

Gemäß den Darstellungen der Planzeichnung (Teil A) ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Geltungsbereich der Ergänzungssatzung	2.618 m ²
davon:	
- Ergänzungsfläche	2.349 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage Schubertstraße)	269 m ²

- Ergänzungsfläche
(§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die Ergänzungsfläche ist in der Planzeichnung (Teil A) als rot unterlegte Fläche gekennzeichnet.

- Öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Schubertstraße im Bereich der Wendeanlage wird teilweise in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

- Baugrenzen
(§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Wo dies zur Rechtseindeutigkeit unerlässlich ist, wurde eine Vermaßung vorgenommen.

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Das Plangebiet grenzt im Westen an eine Hanglage.

Der Höhenunterschied zwischen Hangober- und -unterkante beträgt rd. 10 m. Es handelt sich um einen stabilen Hang.

Um sicherzustellen, dass die Standsicherheit der geplanten Gebäude gewährleistet wird, ist ab Hangoberkante ein ausreichend bemessener Sicherheitsabstand von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Sicherheitsabstand beträgt im nördlichen Bereich des Plangebietes mindestens 9,65 m.

Die Baugrenze wurde unter Berücksichtigung des Sicherheitsabstandes festgesetzt.

Der Bereich des Sicherheitsabstandes zum Hang wurde als von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche gekennzeichnet und durch eine Festsetzung im Text (Teil B) I. 4 untersetzt.

Entsprechend Forderung aus der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald wurde zusätzlich für den Bereich des Sicherheitsabstandes Hang als Bodennutzung eine private Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt. zum

Text (Teil B)

Für den Geltungsbereich der 3. Ergänzung der Satzung wurde ein Text (Teil B) erstellt, der auf die Umsetzung der städtebaulichen Anforderungen der einbezogenen Fläche abstellt.

Gemäß § 34 Absatz 5 BauGB können in den Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 BauGB sowie § 9 Absatz 4 BauGB getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden, um die städtebaulichen Planungsabsichten abzusichern.

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude einschl. der Nebenanlagen, die der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner dienen.

Die Bebauung im Umfeld des Ergänzungsgebietes ist vornehmlich durch individuelle Wohnnutzung geprägt.

Die Gemeinde möchte die überwiegende Dauerwohnnutzung im Bereich der Schubertstraße dauerhaft sichern. So wurde u. a. für den nördlich des Ergänzungsgebietes aufgestellten Bebauungsplan Nr. 32 „Wohngebiet an der Schubertstraße“ auf dem Gelände der ehemaligen Tischlerei ein Reines Wohngebiet mit ausschl. Dauerwohnnutzung festgesetzt.

Daher sollen im Ergänzungsgebiet lediglich Wohngebäude zugelassen werden. Ferienwohnungen sind somit unzulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1)

Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 (2) 3. BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen als Obergrenze.

(2)

Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 (2) 4. BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 24 m über NHN als Obergrenze bestimmt.

Für die Beurteilung der Vorhaben im Plangebiet legt § 34 Absatz 1 BauGB das Einfügungsgebot fest.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Um diesem Grundsatz Rechnung zu tragen, werden für die künftige Wohnbebauung maximal zwei Vollgeschosse in Korrespondenz mit der Bestimmung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 24 m über NHN festgesetzt. Die Geländehöhe des Ergänzungsgebietes liegt bei durchschnittlich 15 m über NHN, so dass die absolute Gebäudehöhe maximal 9 m betragen darf.

Festsetzungen zur Dachgestaltung werden nicht getroffen. Damit besteht die Möglichkeit, Wohngebäude mit Dachneigung zu planen, so dass das zweite Vollgeschoss im Dachraum entsteht oder Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und Flachdach im Stil einer Stadtvilla vorzusehen.

Die Festsetzungen erfolgten entsprechend der Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau, zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und zur Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsgefüge.

Die Festsetzungen korrespondieren mit den Regelungen für den nördlich des Ergänzungsgebietes aufgestellten Bebauungsplan Nr. 32 „Wohngebiet an der Schubertstraße“ auf dem Gelände der ehemaligen Tischlerei. Hier wurden maximal zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden zugelassen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

*Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.
Ferienwohnungen sind unzulässig.*

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Dauerwohnungen je Wohngebäude soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten gesteuert werden kann.

Im Plangebiet sollen maximal zwei Wohngebäude als Einfamilienhäuser errichtet werden.

Für diesen Planungsumfang erfolgte seitens der unteren Wasserbehörde die Inaussichtstellung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV.

Die Gesamtkapazität des Ergänzungsgebietes beträgt somit maximal 2 Dauerwohneinheiten. Ferienwohnnutzung wird ausgeschlossen.

Die Kapazitäten werden bei der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zinnowitz in die Gesamtbilanzierung eingestellt.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen i. V. m. der Hanglage (§ 9 (1) 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, dürfen keine baulichen Anlagen, auch keine baugenehmigungsfreien Anlagen, errichtet werden.

Der westliche Bereich der einbezogenen Teilfläche des Flurstückes 105/8 weist eine Hanglage auf.

Der Höhenunterschied zwischen Hangober- und -unterkante beträgt rd. 10 m.

Um sicherzustellen, dass die Standsicherheit der geplanten Wohngebäude gewährleistet wird, ist der Hang einschließlich eines ausreichend bemessenen Sicherheitsabstandes von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Der Abstand zwischen Hangoberkante und Baugrenze beträgt im nördlichen Bereich mindestens 9,65 m und im südlichen Bereich mindestens 11,77 m.

Außerdem ist im Zuge der Erschließungs- und Hochbauplanung ein aktuelles Baugrundgutachten zu erstellen.

Die einzuhaltende Sicherheitsabstandsfläche zum Hang wurde in der Planzeichnung (Teil A) und mit dem Planzeichen 15.8 der PlanZV gekennzeichnet. Zusätzlich erfolgte die Kennzeichnung der einzuhaltenden Sicherheitsabstandsfläche zum Hang als private Grünfläche.

5. Festsetzungen zum Naturschutz gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB

(1)

Für die Ergänzungsfläche ist der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V wie folgt auszugleichen:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m² Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität)

1 Stck. Baum (2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

(2)

Die baulich nicht genutzten Flächen sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(3)

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

(4)

Für den zur Fällung vorgesehenen gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Baum ist ein Ersatz entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu erbringen.

Die Fällung des gesetzlich geschützten Baumes bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen ist.

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die bisher gärtnerisch genutzt wurde.

Mit der Umsetzung der Planung wird eine kleinteilige Standortreserve in einem bereits durchprägten Siedlungsgebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt.

Mit den Festsetzungen zum Naturschutz soll das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie zur Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Für die Ergänzungssatzung gelten die durch die Planung verursachten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sind zu berücksichtigen. Es sind jegliche Handlungen verboten, die eine Schädigung sowie Beeinträchtigung der Bäume verursachen. Dieses betrifft auch die Veränderung des Kronenhabitus der Bäume durch Schnittmaßnahmen sowie Bautätigkeiten im Wurzelbereich der Bäume, der sich aus der Kronentraufe zzgl. 1,50 m ergibt.

Die Fällung des gesetzlich geschützten Baumes bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen ist.

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

Das Plangebiet befindet sich in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz (1974). Entsprechend erfolgte eine Kennzeichnung des Plangeltungsbereiches mit dem Planzeichen 10.3 der PlanZV.

Im Vorfeld wurde daher die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes bei der unteren Wasserbehörde abgefragt.

Die untere Wasserbehörde hat in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom mit Stellungnahme vom 27.02.2020 eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV unter Einhaltung von Voraussetzungen/Auflagen in Aussicht gestellt.

Da die Aussagen aus den Stellungnahmen der unteren Wasserbehörde vom 27.02.2020/17.02.2021 von besonderem öffentlichen Interesse sind, erfolgt im Text (Teil B) als Nachrichtliche Übernahmen eine umfassende Wiedergabe der Darlegungen der unteren Wasserbehörde einschl. der Auswirkungen hinsichtlich der vorgeschriebenen Beantragung von Ausnahme-genehmigungen im Baugenehmigungsverfahren.

Trinkwasserschutz

(1)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz (Kreistag Wolgast, Beschluss Nr. 17-2/74 vom 25.07.1974).

Die Schutzzone der Wasserfassung Zinnowitz wurden auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR vom 17.04.1963 festgelegt und sind durch § 136 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG MV) in ihrer Gültigkeit bestätigt worden.*

Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101, das per Erlass des Umweltministers als für Mecklenburg-Vorpommern verbindlich eingeführt wurde, sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf das Grundwasser auf und sind daher in der Regel nicht tragbar.

die Wasserfassung Zinnowitz liegt beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom eine Neuberechnung der Trinkwasserschutzzone vor. Gemäß dieser Neuberechnung würde das Plangebiet künftig in der Trinkwasserschutzzone III liegen.

(2)

Gemäß § 136 (3) LWaG MV kann die zuständige Wasserbehörde Ausnahmen von den in den Trinkwasserschutzzone geltenden Verbote und Nutzungseinschränkungen zulassen, wenn sie dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.

Resultierend aus den oben dargestellten Sachverhalten hat die untere Wasserbehörde gemäß Stellungnahme vom 27.02.2020 in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom ausreichend Ermessensspielraum gesehen, um dem Grundstückseigentümer eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 (3) LWaG MV für die Errichtung von maximal zwei Einfamilienhäusern in Aussicht zu stellen.

Folgende Auflagen sind bei der Umsetzung der Vorhaben im Plangebiet einzuhalten:

- Eine Unterkellerung der Wohngebäude wird untersagt.
- Die Installation eines Öltanks und die Errichtung einer Ölheizungsanlage werden untersagt.
- Das Niederbringen von Bohrungen (außer Sondierungen im Rahmen von Baugrund-untersuchungen) wird untersagt.
- Der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen jeglicher Art wird untersagt.
- Die Errichtung und der Betrieb von Brunnen zur Eigenversorgung (z.B. Brachwasserbrunnen für Bewässerungszwecke) werden untersagt.

Hinweise

1. **Belange des Denkmalschutzes** **(§ 9 (6) BauGB)**

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

(1)

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

(2)

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBL. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt. Die Hinweise sind erforderlich, um auf die aus archäologischer Sicht zu ergreifenden Maßnahmen beim Auffinden von Bodendenkmalen zu verweisen.

2. Naturschutzrechtliche Regelungen (§ 11 (3) BNatSchG)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Auch im Siedlungsbereich kann ein Vorkommen von geschützten Tierarten sowie ihren Nist- und Brutplätzen nicht ausgeschlossen werden. Somit sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen und den artenschutzrechtlichen Verboten durch Sicherung der geschützten Tierpopulationen Rechnung zu tragen.

3. Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Nord“ in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 01 im Bauamt eingesehen werden.

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

Der textliche Hinweis ist notwendig, um die Öffentlichkeit über die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt Usedom Nord zu informieren.

7. Sonstige Hinweise

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 12.02.2021)

„Das Vorhaben berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.“

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**

(Stellungnahme vom 04.02.2021)

„Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt. Vom Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz wurden keine weiteren Hinweise vorgebracht.

Dem Grundstückseigentümer wird empfohlen rechtzeitig vor Bauausführung ein konkretes Auskunftersuchen zu beantragen.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**

(Stellungnahme vom 18.02.2021)

Die aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zu vertretenden Belange der **Abteilungen Naturschutz, Wasser und Boden sowie Abfallrecht** werden durch die Planung nicht berührt.

Hinweise der Abteilung **Immissionsschutz**:

„Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.“

- **Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V**

(Stellungnahme vom 23.02.2021)

„In einem Abstand von ca. 100 m südwestlich der Grenze des Plangebietes befindet sich die Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck. Ein Auftreten schädlicher Umwelteinwirkungen durch Schienenverkehrslärm auf die geplante Wohnbebauung ist nicht auszuschließen. Daher wird seitens des LUNG eine lärmschutzfachliche Einschätzung gemäß DIN 18005-1 in Verbindung mit der 16. BImSchV empfohlen, die im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden soll.“

Der Hinweis wird seitens der Gemeinde gemäß Abwägung dahingehend berücksichtigt, dass eine argumentative Auseinandersetzung mit den durch den Bahnbetrieb hervorgerufenen, zu erwartenden Geräuschimmissionen sowie den Erschütterungen geführt wird.

Im Rahmen diverser Schalltechnischer Gutachten wurden in den Seebädern für Baugebiete entlang der Trassen der Usedomer Bäderbahn GmbH auf der Grundlage der von der Usedomer Bäderbahn GmbH angegebenen Zugbewegungen und der Prognose 2030 Immissionsbelastungen ermittelt.

Dabei hat sich gezeigt, dass unter Berücksichtigung erforderlicher Grenzabstände von 20 m - 30 m zur Gleisachse die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Entsprechend den Vermessungsunterlagen beträgt der Abstand zwischen der Gleisachse der UBB GmbH und der südlichen Baugrenzen des Plangebietes rd. 100 m. Die Höhe der Gleisachse beträgt rd. 3,90 m über NHN. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rd. 15 m über NHN. Somit liegt das Plangebiet rd. 10,9 m höher als die Gleisachse der UBB GmbH.

Die Gleisanlagen werden durch die Usedomer Bäderbahn GmbH unter Berücksichtigung der Vorschriften und der örtlichen Verhältnisse einer ständigen Wartung unterzogen.

Die Trassen der Usedomer Bäderbahn GmbH verlaufen auf der Insel Usedom innerörtlich durch mehrere andere Seebäder und unmittelbar angrenzend an die örtlichen Bebauungen mit der entsprechenden Geschwindigkeitsbegrenzung.

Güterverkehr findet regulär nicht statt.

Aufgrund des Abstandes zwischen Plangebiet und Gleisachse der UBB GmbH sowie aufgrund des großen Höhenunterschiedes zwischen Lärmquelle und Plangebiet kann das Auftreten schädlicher Umwelteinwirkungen durch Schienenverkehrslärm und Erschütterungen auf die geplante Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

- **Landkreis Vorpommern-Greifswald**
(Gesamtstellungnahme vom 17.02.2021)
- **Untere Wasserbehörde**

„Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. (A)

Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. (A)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wasser-gefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. (A)“

- **Straßenverkehrsamt**

„Die eingereichten Unterlagen lassen zum jetzigen Zeitpunkt eine auf die Örtlichkeit bezogene verkehrliche Begutachtung seitens des Sachbereiches Verkehrslenkung nicht zu. Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. Vorhaben keine Einwände, wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.
- vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 bis 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabe-/ bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.“

Sonstige Träger öffentlicher Belange

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Stellungnahme vom 11.02.2021)

„Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Sollte durch die Bauherren die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung der geplanten Neubauten an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903 erfolgen. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren!

Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohr DN 100) mitverlegt wird.“

- **50Hertz Transmission GmbH**

(Stellungnahme vom 28.01.2021)

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) oder sind in nächster Zeit geplant.

- **Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

(Stellungnahme vom 31.01.2021)

„Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.

Anmerkungen:

Gegen die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung des Ostseebades Zinnowitz, „nördlich der Bahnstrecke Wolgast-Ahlbeck“ hat die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH keine Einwände. Wir gehen davon aus, dass ein sicherer Betrieb der vorhandenen Anlagen weiterhin gewährleistet ist.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich.“

Gemäß dem mit der Stellungnahme übergebenen Bestandsplan liegen die Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der Schubertstraße und werden somit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

- **GDM com**

Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH

(Stellungnahme vom 26.01.2021)

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der angefragten Anlagenbetreiber. Die Auflage ist zu beachten.

Durch die GDMcom wurde darauf hingewiesen, dass diese nur für einen Teil der Anlagen der Betreiber Auskunft erteilt.

Dem Grundstückseigentümer wird empfohlen, vor Baubeginn über das Auskunftportal der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG den aktuellen Leitungsbestand abzufragen.

- **Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom**

(Stellungnahme vom 01.02.2021)

Im Plangebiet sind keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. landwirtschaftliche Deiche vorhanden.

- **Zweckverband Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom**

(Stellungnahme vom 05.02.2021)

„Jeder Anschlussberechtigte hat vorbehaltlich der Einschränkungen der Wasserversorgungssatzung und Abwasseranschluss- und -beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom das Recht, sein Grundstück an die leitungsgebundene Abwasseranlage anzuschließen, wenn das Grundstück durch eine Straße erschlossen ist, in der betriebsfertige öffentliche Abwasserleitungen vorhanden sind, der Anschlussberechtigte einen eigenen dinglich oder durch Baulast gesicherten Zugang von einer Straße zu seinem Grundstück hat. In der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Geltungsbereich befindet sich eine betriebsfertige Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsleitung, an die der Geltungsbereich angeschlossen werden kann.

Der Zweckverband kann den Grundstücksanschluss ganz oder teilweise widerrufen oder befristet versagen, wenn das Abwasser wegen seiner Art oder Menge nicht beseitigt werden kann oder eine Übernahme des Abwassers technisch nicht möglich ist. Ihnen ist bekannt, dass die Kläranlage Zinnowitz für die fortschreitende Bebauung und der damit verbundenen ständig steigenden Abwassermenge nicht mehr ausgelegt ist und erweitert werden muss. Die Unterrichtung der Verbandsmitglieder über die Ablehnung von Bebauungsplänen und Bauanträgen bei nicht vorhandenen Kapazitäten erfolgte am 10. Oktober 2016 in der Vorstands- und Verbandsversammlung in der Kurverwaltung Koserow (TOP 5 und 12).

Die Abwasserentsorgung des Geltungsbereiches ist derzeit nicht gesichert. Die Anschlussbeschränkungen sollen so lange gelten, bis die Arbeiten zur Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz abgeschlossen sind. Nach derzeitigem Bauzeitenplan sollen die Arbeiten im IV. Quartal 2023 abgeschlossen sein. Das bedeutet, dass voraussichtlich ab dem IV. Quartal 2023 die Beschränkung zur Begrenzung der Abwassermenge der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz aufgehoben werden kann.

Bezüglich der Lage des Geltungsbereiches in einer Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Zinnowitz ist die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde ausschlaggebend.

Unter Berücksichtigung der Abwasseranschlussbeschränkungen bis zum Abschluss der Erweiterung der Kläranlage Zinnowitz, voraussichtlich ab dem IV. Quartal 2023, stimmen wir dem Entwurf zur 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz zu.“

Der Grundstückseigentümer hat rechtzeitig vor Baubeginn beim Zweckverband die Anschlüsse an das öffentliche Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsnetz zu beantragen. Bei der Planung der zeitlichen Umsetzung der Bauvorhaben sind die derzeitigen Anschlussbeschränkungen für Abwasser zu berücksichtigen.

Die Ertüchtigung der Kläranlage Zinnowitz stellt die Voraussetzung für die Umsetzung der Vorhaben dar. Im Bauantragsverfahren ist daher die schriftliche Zustimmung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ einzuholen.

Die untere Wasserbehörde hat die Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV im Rahmen des Bauantragsverfahrens in Aussicht gestellt.

Die Einhaltung der Voraussetzungen zur Genehmigungserteilung sind durch den Grundstückseigentümer zu gewährleisten.

- **DANPOWER Gruppe - Wärmeversorgung Zinnowitz GmbH**
(Stellungnahme vom 26.01.2021)

Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsleitungen der WVZ-Wärmeversorgung Zinnowitz GmbH und derzeit bestehen keine Planungen für den Bereich.

- **Neptune Energy Deutschland GmbH**
(Stellungnahme vom 11.02.2021)

Keine Anlagen vorhanden

Löschwasserversorgung

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat einen Entwurf zum Brandschutzbedarfsplan für das gesamte Gemeindegebiet erstellen lassen.

Südlich des Ergänzungsgebietes schließt sich das Bebauungsplangebiet Nr. 32 „Wohngebiet an der Schubertstraße“ auf dem Gelände der ehemaligen Tischlerei an. Laut Städtebaulichem Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 32 hat der Vorhabenträger unmittelbar an der Schubertstraße einen Löschwasserbrunnen zu errichten.

Entsprechend Hinweis der Freiwilligen Feuerwehr Zinnowitz gemäß Stellungnahme vom 07.04.2021 zur Entwurfsbeteiligung kann dieser Löschwasserbrunnen auch für die Versorgung des Ergänzungsgebietes genutzt werden.

Dem Bauherrn wird empfohlen, bei der Freiwilligen Feuerwehr eine Grundstücksbegehung zu beantragen, um objektspezifisch die zu sichernde Zugänglichkeit für die Feuerwehr abzustimmen.

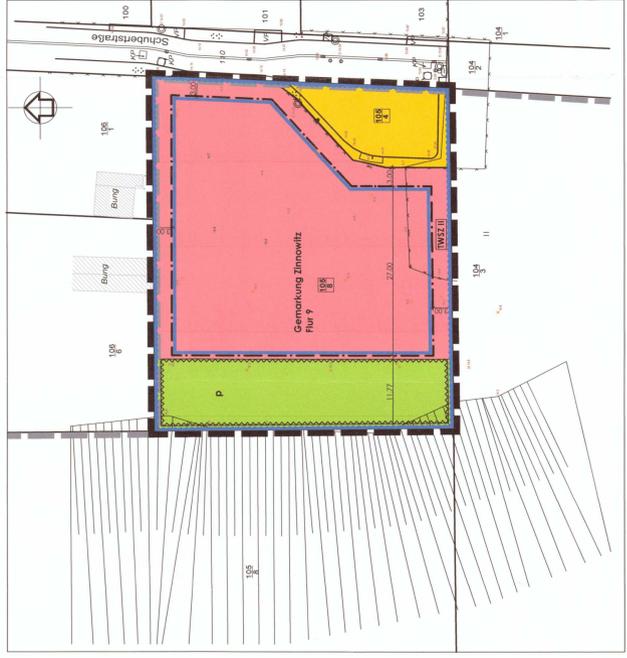
Ostseebad Zinnowitz im April 2021

Der Bürgermeister

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

PLANZEICHNUNG (Teil A) M.: 1 : 500

aus der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsabteil MAB Vermessung-Vorprogramm von 07.2020



ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Plan Nr. 1

- Grenze des Geltungsbereiches der 3. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Ergänzungen für den Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck
- Baugrenzen
- Ergänzungsfäche
- Öffentliche Verkehrsfläche (Verbindliche Schienenstraße)
- Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (Fläche des Sichertheitsabstandes zum Hang)
- private Grünfläche
- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenzen
- Böschung
- Zaune
- Nachrichtliche Übernahme: Trinkwasserschutzzone II der Wasserversorgung Zinnowitz

Nachrichtliche Darstellungen

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

- Grenze des Geltungsbereiches der 3. Ergänzung der Klarstellungsatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck
- Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenzen
- Gebäudebestand
- Böschung
- Zaune

TEXT (TEIL B)

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

1. Planrechtliche Festsetzungen

(§ 14 (2) 3. BauNVO)

(§ 9 (1) 1. BauNVO)

II. Nachrichtliche Darstellungen

(§ 9 (6) BauGB)

Trinkwasserschutz

(§ 9 (6) BauGB)

Hinweise

(§ 9 (6) BauGB)

Präambel:

(§ 9 (6) BauGB)

§ 1 Geltungsbereich

(§ 9 (6) BauGB)

§ 2 Inhaftieren

(§ 9 (6) BauGB)

§ 3 Geltungsbereich

(§ 9 (6) BauGB)

§ 4 Geltungsbereich

(§ 9 (6) BauGB)

§ 5 Geltungsbereich

(§ 9 (6) BauGB)

§ 6 Geltungsbereich

(§ 9 (6) BauGB)

§ 7 Geltungsbereich

(§ 9 (6) BauGB)

(§ 9 (6) BauGB)