

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 08.02.2021 - 12.03.2021

B E G R Ü N D U N G

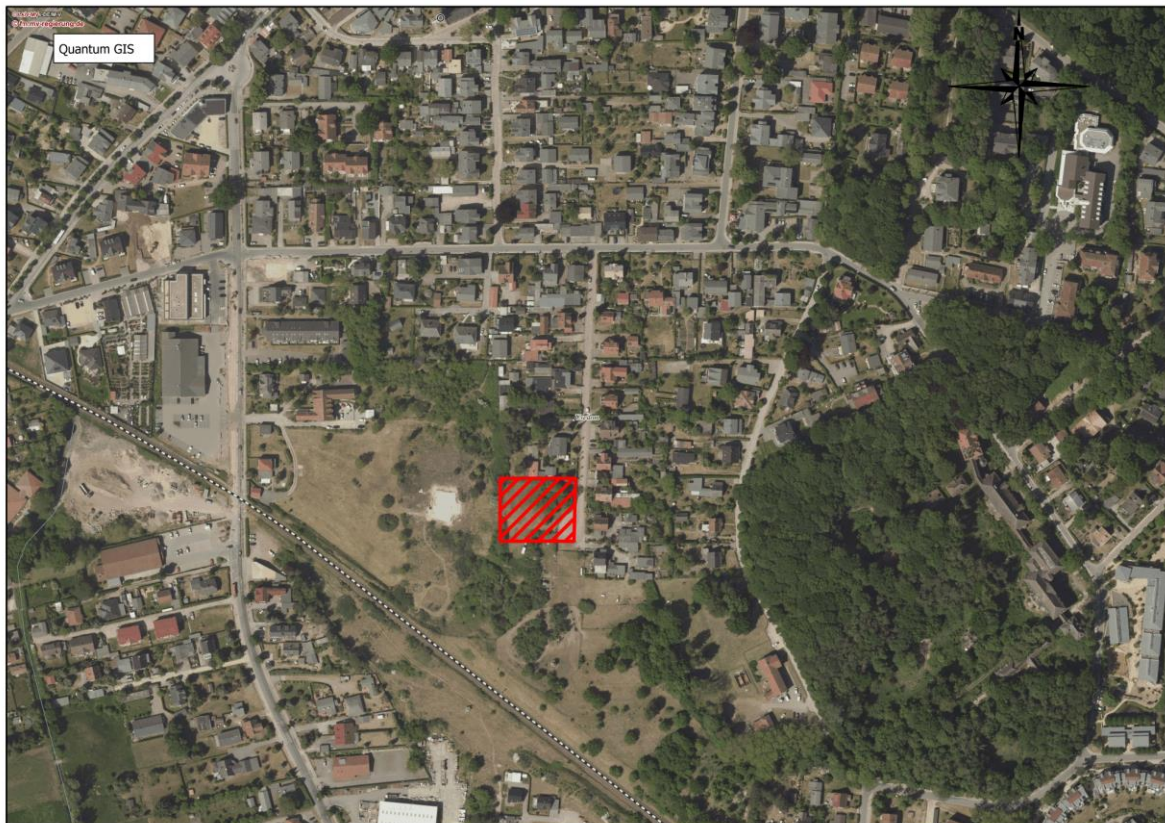
gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

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



ENTWURFSFASSUNG VON 10-2020

**für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der
Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

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

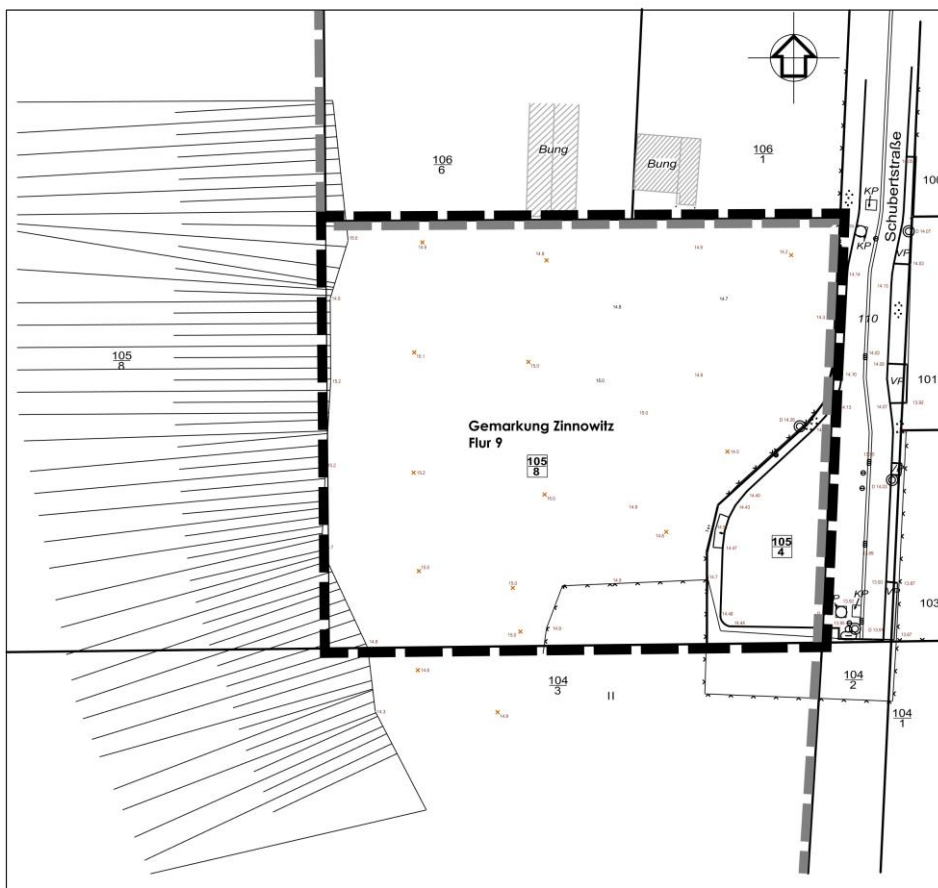
1. Geltungsbereich

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 entsprechen 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.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz.

Dies bedeutet, dass das dem Planvorhaben entgegenstehende Recht - Lage in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II - vor Bekanntmachung der Satzung auszuräumen ist.

Bis zum Erlass der neuen Rechtsverordnung kann die Satzung somit nicht rechtskräftig werden. Die Satzungsergänzung verfügt aber mit dem Satzungsbeschluss über eine Planreife nach § 33 BauGB. Dies bedeutet, dass für alle Bauvorhaben eine Baugenehmigung und jeweils eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot in der Trinkwasserschutzzone II beantragt werden muss, deren Befürwortung durch die untere Wasserbehörde bereits in Aussicht gestellt wurde.

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 (GVOBl. 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.

- 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 Stellungnahme vom 27.02.2020 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

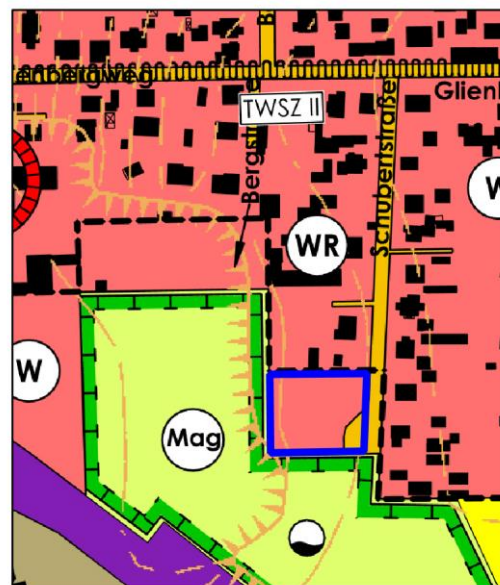
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz in der Fassung der Ergänzung sowie der 1., 2., 5., 8., 9., 10., 12., 13., 14. Änderung ist das Ergänzungsgebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen.

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 den 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.

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 aussch. 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 bauliche Anlagen 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 künftige 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 Bebauung 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.

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.

Die Kapazitäten werden bei der Neuaufstellung 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.

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 die zur Fällung vorgesehenen Bäume ist ein Ersatz entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu erbringen.

Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume 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 gesetzlich geschützter Bäume 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 der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 27.02.2020 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und insbesondere für die betroffenen Grundstückseigentümer von besonderem 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 Ausnahmegenehmigungen 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 Schutzzonen 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.

(3)

Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neuberechneten Trinkwasserschutzzone kann derzeit noch nicht vorausgesagt werden, da eine Reihe von verfahrensrechtlichen Schritten bis hin zum Erlass einer neuen Rechtsverordnung notwendig sind.

Dies bedeutet, dass das dem Planvorhaben entgegenstehende Recht - Lage in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II – vor Bekanntmachung der Satzung auszuräumen ist.

Bis zum Erlass der neuen Rechtsverordnung kann die Satzung somit nicht rechtskräftig werden. Die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck verfügt aber mit dem Satzungsbeschluss über eine Planreife nach § 33 BauGB. Dies bedeutet, dass für alle Bauvorhaben eine Baugenehmigung und jeweils eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot in der Trinkwasserschutzzone II beantragt werden muss, deren Befürwortung durch die untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt wurde.

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 Werktagen 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

Die weiteren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Ostseebad Zinnowitz im Oktober 2020

Der Bürgermeister