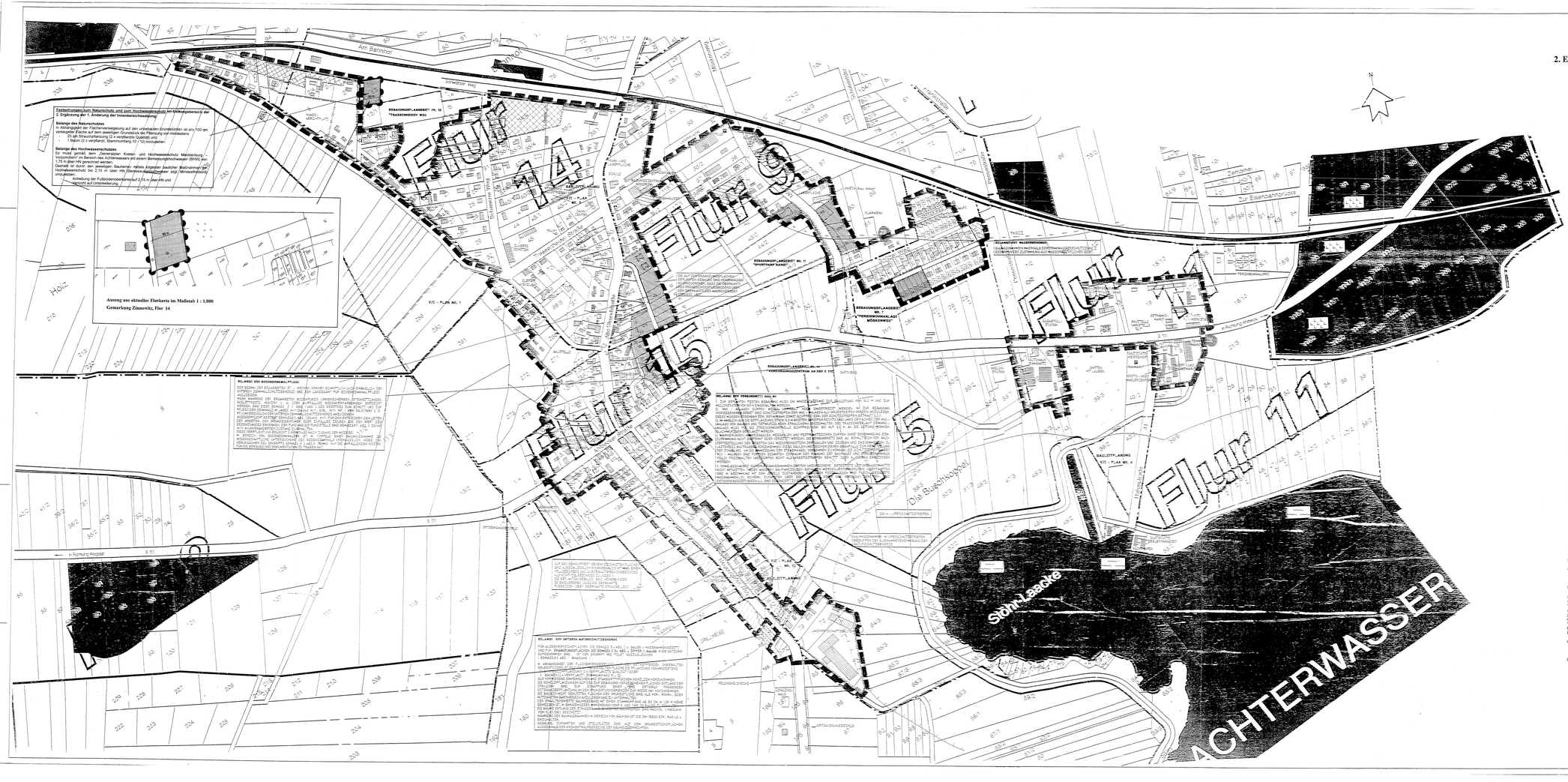
Flur 14
Flur 15
Flur 11
Flur 5
Flur 4
Flur 3
Am Bahnhof
Schwalbe Weg
Dorfstraße
Hauptstraße
Zur Eisenbahnbrücke
Die Buschkoppel
Stöhn-Laacke
ACHTERWASSER
in Richtung Wolgast
Hölle
Feldweg
Grünstreifen
Anzung aus aktueller Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000
Gemarkung Zinnowitz, Flur 14
V/2 – PLAN NR. 1
V/1 – PLAN NR. 2
V/3 – PLAN NR. 3
V/4 – PLAN NR. 4
BAUSTEIN „ANGING"
BAUSTEIN „ANGING"
BAUSTEIN „ANGING"
BAUSTEIN „ANGING"
BEBAUUNGSPLAN „ANGEBOT" NR. 10 „TRASSENHEIDER WEG"
BEBAUUNGSPLAN „ANGEBOT" NR. 11 „SPORTPARK BAHNHOF"
BEBAUUNGSPLAN „ANGEBOT" NR. 7 „FERIENWOHNANLAGE MÖKEWEGE"
BEBAUUNGSPLAN „ANGEBOT" NR. 9 „FERIENZENTRUM AM DEICH II"
BEBAUUNGSPLAN „ANGEBOT" NR. 8 „WOHNGEBIET WALDERSCHLOSSE"
Erstaufforderung zum Naturschutz und zum Hochwasserschutz im Geltungsbereich der 2. Ergänzung der 1. Änderung der Innenbereichssatzung
Belange des Naturschutzes
In Anlehnung an die Flächenversiegelung auf den unbebauten Grundstücken ist pro 100 qm versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens
- 1 Baum (2 x verpflanzt, Stammumfang 10 / 12) und
- 1 Baum (2 x verpflanzt, Stammumfang 10 / 12) vorzunehmen.
Belange des Hochwasserschutzes
Es muss gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg – Vorpommern" der Hochwasserschutz des Gebietes mittels eines Bemessungshochwasser (BHW) von 1,75 m über HN gewährleistet werden.
Deshalb ist durch den jeweiligen Bauherren, neben folgenden baulichen Maßnahmen der Hochwasserschutz bis 2,15 m über HN (Bezugspunkt Geländer stg) Mindestfestsetzung umzusetzen:
- Anhebung der Fußbodenoberkante auf 2,15 m über HN und
- Abstand auf Unterkellerung.
BELANG DER ERHALTUNG DES ORTSBILDES
DER BEBAU DER EIGLASSETEN SI ... UNDURCH VORHER SCHRITTLICH LICH ERBAUCH DER UNTERER ZENNOWITZ ZENNOWITZ ZENNOWITZ UND EIN LANDCHARAKTER FÜR BODENBEWALFLÄCHE HALLESSEN.
DIESE ERGÄNZUNG DER ERGÄNZESTEN BODENFLÄCHE UNMENSCHERREN ERTRÄGTFLÄCHEN BOLLETTNEST. HÄUSER 1 ... 1 DIEN AUFFÄLLIGE BODENÄNDERUNGEN ZUFÜGEN WERDEN. SIND DIESE EINÄGEL 1 / ABS 1 UND 2 DES BEBPTEES DAN SCHUTZ UND TIP PFLÄNDERSCHLÄCHEN ANTREN ZENNOWITZERSCHÄCHEN ANTREN DIE ZUSTÄNDIGEN 1 / PFLÄNDERSCHLÄCHEN ANTREN ZENNOWITZERSCHÄCHEN ANTREN DIE ZUSTÄNDIGEN ANGEBÄRPLICHT BEPTEES DAN SCHUTZ ABS 1 ZEILINE NACH FÜR DEN ERFÜCKEN DEN LETTEN

BEGRÜNDUNG

Satzung der Gemeinde

über die

2. ERGÄNZUNG der 1. ÄNDERUNG

der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen

für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

des Ostseebades Zinnowitz
- südlich der Bahnstrecke Wolgast – Ahlbeck -

um Teilflächen der Flurstücke 10 und 13, Flur 14, Gemarkung Zinnowitz am Trassenheider Weg

Landkreis Ostvorpommern

Satzungsfassung von 05-2004

Ostseebad Zinnowitz, d. 05.2004

Geltungsbereich

Für nachfolgende Grundstücke am Trassenheider Weg soll die 2. Ergänzung der 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen aufgestellt werden:

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	14
Flurstücke	Teilflächen der Flurstücke 10 (Trassenheider Weg) und 13 (Ergänzungsfläche)

Das Flurstück 13 ist Privateigentum.
Die Satzungsergänzung erfolgt auf Kosten des Eigentümers des Flurstückes 13.

Der Geltungsbereich der 2. Ergänzung ist auf dem Plan mit einer gesonderten Abgrenzungslinie gekennzeichnet.
Das Satzungsgebiet der rechtsgültigen Innenbereichssatzung einschließlich der 1. Änderung und der 1. Ergänzung zur 1. Änderung wurde nachrichtlich dargestellt.

Größe des Plangebietes

Teilfläche aus Flurstück 10	ca. 275 m²
Teilfläche aus Flurstück 13	ca. 1.850 m²
Gesamt	ca. 2.125 m²

Ein Auszug aus der aktuellen Flurkarte im Maßstab 1:1.000 ist auf der Planzeichnung dargestellt.

Begründung der Aufstellung der 2. Ergänzung der 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen

- Der Grundstückseigentümer hat an die Gemeinde Zinnowitz eine Voranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf der am Trassenheider Weg gelegenen Teilfläche des Flurstückes 13 gestellt.
  Vom Bauausschuss wurde das Vorhaben grundsätzlich befürwortet, da das Flurstück 13 im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.
  Da sich das Grundstück jedoch nicht im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung befindet, ist zur Baurechtschaffung eine Ergänzung der Innenbereichssatzung erforderlich.

- Der Geltungsbereich der Ergänzung der Innenbereichssatzung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Zinnowitz Bestandteil der Wohnbauflächenausweisung.
  Die Einbeziehung der Ergänzungsfläche in den Innenbereich befindet sich somit in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Planungen.

- Die Erschließung ist sichergestellt.
  Die Zufahrt soll über den Trassenheider Weg (Flurstück 10) erfolgen.
  Die Medien liegen im Trassenheider Weg an.

- Das Vorhaben fügt sich in den bebauten Ortsteil ein. Die Ergänzungsfläche wird von drei Seiten durch Wohnbebauung begrenzt.

Belange des Naturschutzes

- Da es sich bei dem Flurstück 13 derzeit noch um ein Außenbereichsgrundstück handelt, welches gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in die Satzung aufgenommen werden soll, ist der Eingriff auszugleichen (§ 15 LNatG M-V).
  Entsprechend der Vorgabe des Umweltamtes wird deshalb folgender Text auf die Planzeichnung übernommen:

  „Festsetzungen zum Naturschutz im Geltungsbereich der 2. Ergänzung der 1. Änderung der Innenbereichssatzung:
  In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den unbebauten Grundstücken ist pro 100 qm versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens
  - 20 qm Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität) und
  - 1 Baum (2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12) vorzusehen."

Belange des Hochwasserschutzes

Es muss gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg – Vorpommern" im Bereich des Achterwassers mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 1,75 m über HN gerechnet werden.
Der angegebene Wasserstand stellt einen Ruhewasserstand dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser zumeist einhergehenden Seegang bzw. Wellenauflauf.
Teilbereiche des als Innenbereich ausgewiesenen Gebietes sind aufgrund ihrer natürlichen Geländehöhen (teilweise < 1 m HN) hochwassergefährdet.
Der vorhandene (Landes-) Küstenschutzdeich „Neuendorf" (Zinnowitz bis Netzelkow) kann zur Zeit auf Grund der vorhandenen Deichkontur (Höhen 1,70 m bis 1,90 m über HN, steile seeseitige Böschung) unter Berücksichtigung von Wellenauflauf infolge Seegang keinen dem BHW entsprechenden Küsten- bzw. Hochwasserschutz gewährleisten.
Deshalb ist durch den jeweiligen Bauherren mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z. B. Geländeerhöhung, Anhebung der Fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) ein Hochwasserschutz bis 2,15 m über HN (Bemessungshochwasser zzgl. Mindestfreibord) umzusetzen.

Zur Berücksichtigung des Belange des Hochwasserschutzes wird folgende Festsetzung auf den Plan übernommen:
„Es muss gemäß dem „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg – Vorpommern" im Bereich des Achterwassers mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 1,75 m über HN gerechnet werden.
Deshalb ist durch den jeweiligen Bauherren mittels folgender baulicher Maßnahmen ein Hochwasserschutz bis 2,15 m über HN (Bemessungshochwasser zzgl. Mindestfreibord) umzusetzen:
- *Anhebung der Fußbodenoberkante auf 2,15 m über HN und*
- *Verzicht auf Unterkellerung."*

Wohnbaukapazitäten des Gemeindegebietes

Der aktualisierte Bilanzierungsplan der gemeindlichen Wohnbaukapazitäten von 10-2003 zeigt, dass mit den bereits realisierten und noch geplanten Vorhaben der Wohnbauentwicklungsrahmen ausgeschöpft und leicht überschritten wird.

Die Gemeinde will daher in den kommenden Jahren eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes in Angriff nehmen.
Die im Geltungsbereich der 2. Ergänzung geplanten 2 Wohneinheiten werden bei den Überarbeitungen berücksichtigt.

Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren 2. Ergänzung der 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen

- **Hinweise des StAUN, Abt. Wasser und Boden**

Das Planergänzungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Zinnowitz.
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.
Entscheidungen bzgl. möglicher Ausnahmeregelungen trifft die Landrätin des Landkreises Ostvorpommern als untere Wasserbehörde.

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.

- **Hinweise des StAUN, Abt. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Ist mit dem Inkrafttreten der Satzung Baurecht geschaffen, gilt: Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg – Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43), zuletzt geändert durch den Artikel 12 des Gesetzes vom 22. November 2001 (GVOBl. M-V S. 438), sind bei Durchführung der geplanten Bauarbeiten die anfallenden Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.
Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW-/AbfG in Verbindung mit § 3 der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV), verkündet als Artikel 1 der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10. Dezember 2001 (BGBl. S. 3379), sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im StAUN Ueckermünde einzuholen.

Bei den beabsichtigten Bebauungen sind die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO zu prüfen. Insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, verursacht durch Lärm, Gerüche und elektromagnetische Felder auf die Wohnbebauung sind auszuschließen.

- **Hinweise der Deutschen Telekom AG**

Im Planergänzungsbereich befinden sich entsprechend der vom Versorgungsunternehmen übergebenen Bestandsunterlagen keine 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.

- **Hinweis der Gasversorgung Vorpommern GmbH**

Eine Versorgung mit dem Energieträger Erdgas ist möglich.
Im Planergänzungsbereich befinden sich keine Leitungen des Versorgungsträgers.

- **Hinweis der Verbundnetz Gas AG**

Innerhalb des Planergänzungsgebietes befinden sich keine Anlagen des Versorgungsträgers.
Damit die Belange der VNG bei weiteren Planungen Berücksichtigung finden, wurde die Broschüre „Allgemeine Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der VNG" übergeben, die in der Verfahrensakte einzusehen ist.
Bereits jetzt und in Ergänzung zur Broschüre wird darauf hingewiesen, dass die Investoren zu beauflagen sind, die Hinweise und Auflagen zu beachten und einzuhalten und somit sämtliche Planungen und baulichen Aktivitäten im Bereich von 100 m beiderseits der VNG-Anlagen mit der GDMcom rechtzeitig abzustimmen.

Ostseebad Zinnowitz im Mai 2004

Dr. Krug
Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BEGRÜNDUNG
der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - südlich der Bahnstrecke Wolgast- Ahlbeck,
der 1. Änderung und
der 1. Ergänzung der 1. Änderung

Lage im Raum

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz gehört zum Landkreis Ostvorpommern. Sie befindet sich auf der Insel Usedom in einer Entfernung von ca. 10 km von der Stadt Wolgast.
Entsprechend dem Ersten Raumordnungsprogramm M/V und dem Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern befindet sich das Ostseebad Zinnowitz in einem Tourismusschwerpunktraum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und ist als Unterzentrum eingestuft.
Mit Stand vom 30.06.1998 hatte die Gemeinde Zinnowitz 3.658 Einwohner.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz erstellte 1996 - 1997 die Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Zinnowitz - südlich der Bahnstrecke Wolgast- Ahlbeck. (Im Folgenden als Ursprungssatzung bezeichnet.)
Die Satzung ist am 13.06.1997 in Kraft getreten.

Am 22.09.1998 hat die Gemeindevertretung Zinnowitz den Beschluss zur Änderung der Innenbereichssatzung gefasst.
Bislang als Wohnbauerweiterungsflächen ausgewiesene Flurstücke sollen künftig als Ergänzungsflächen dargestellt werden.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) besteht nunmehr die Möglichkeit einzelne Außenbereichsgrundstücke, die durch umgebende bauliche Nutzungen geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Auf Grund aktueller Bauanfragen und einem auf einer Wohnbauerweiterungsfläche bereits im Bau befindlichen Wohn- und Geschäftshauses wurde die Satzungsänderung in Angriff genommen.

Die 1. Änderung der Satzung wurde auf der Grundlage des Kartenmaterials der Satzung von 1997 vorgenommen. Aktuelle Bestände und Flurstücksnummern, sowie ausgegrenzte Bebauungsplangebiete wurden in den zu bearbeitenden Planausschnitten aktualisiert.

Vor der öffentlichen Auslegung wurde der Planentwurf mit dem Landkreis Ostvorpommern, Amt für Planung und Wirtschaftsförderung abgestimmt.

Um eine Übersichtlichkeit zu den Änderungen gegenüber der Ursprungssatzung zu erhalten, wurden Änderungen und Ergänzungen zu den Festsetzungen auf der Planzeichnung und in der Begründung fett gedruckt und die Ergänzungsflächen in der Planzeichnung mit einer gesonderten Signatur versehen.

In der Planzeichnung sind dargestellt:

- die Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung der Satzung
  Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung wurde gegenüber dem der Ursprungssatzung um den Bereich Flur 15, Teilflächen der Flurstücke 19, 20, 21, 10/29 und 10/30 erweitert.
- Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellung)
- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche von Vorhaben- und Erschließungsplänen und Bebauungsplänen
- Abrundungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
- Wohnbauerweiterungsflächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG
  - zulässig sind ausschließlich Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss
  In die 1. Änderung der Satzung wird die Ergänzung „mit <u>maximal</u> einem Vollgeschoss ...“ aufgenommen.
- Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung der Flächenausweisungen

1. Abrundungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

- unmittelbar südlich der Bahnstrecke und westlich des Bebauungsplangebietes Nr. 15
  - Flur 12, Teilfläche aus Flurstück 90/2 und
    Flur 14, Teilflächen der Flurstücke 1/1, 2/1, 2/3, 2/4

- unmittelbar südlich der Bahnstrecke und östlich des Bebauungsplangebietes Nr. 15
  - Flur 14, Teilflächen der Flurstücke 36/2 und Flurstück 34/4

2. Wohnbauerweiterungsflächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG

- südlich des Neuendorfer Weges
  - Flur 1, Teilflächen der Flurstücke 1 und 2 und Flurstück 172
  - Flur 2, Teilflächen der Flurstücke 137, 138, 144, 145, 149 und 150
  - Flur 15, Flurstücke 54/5 und 54/6

  In einer Bebauungstiefe von maximal 30 m ist die Errichtung von ca. 18 - 20 Eigenheimen möglich.
  Gemäß Festsetzung auf der Planzeichnung sind ausschließlich Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig.
  Aufgrund der geringen Höhe des Geländes über HN wurde außerdem festgesetzt, dass die geplanten Gebäude höhenmäßig so einzuordnen sind, dass die Oberkante Fußboden über der Oberkante der Straße (Neuendorfer Weg) liegt.

  Die Bebauungstiefe wurde gemäß Satzungsänderndem Beschluss vom 18.03.1997 von 40 m auf 30 m reduziert, da sich südwestlich der Wohnbauerweiterungsflächen Feuchtwiesen und Niedermoorbereiche anschließen.

Im Bereich der Flurstücke 1, 2 und 169 verläuft eine Gashochdruckleitung. Beidseitig der Gasleitung ist ein Sicherheitsabstand von 15 m zur Bebauung einzuhalten, so dass dieser Bereich gemäß Satzungsänderndem Beschluss vom 18.03.1997 aus der Planung genommen wurde.
Die Auflagen und Hinweise der Verbundnetz Gas AG sind im Abschnitt „Hinweise der Träger öffentlicher Belange" erläutert und auf der Planzeichnung festgesetzt.

Eingriffe für Wohnbauerweiterungsflächen sind gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG auszugleichen.
Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Abschnitt „Belange des Naturschutzes" zu entnehmen.

3. Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

- unmittelbar nördlich der B 111 und östlich der Alten Strandstraße
  - Flur 15, Teilflächen der Flurstücke 10/29, 10/30 und 19- 21 ca. 10 WE

In der Ursprungssatzung waren die o. g. Flurstücke nicht als Bauflächen enthalten.
Sie sollen im Rahmen der 1. Änderung der Satzung als Ergänzungsflächen mit der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen mit einbezogen werden.
Die Flurstücke sind von der B 111 über den öffentlichen Weg (Flurstück 10/24) erschlossen.
Bei der Neuvermessung der Flurstücke 19 – 21 wird berücksichtigt, dass die Verengung im hinteren Teil des Weges durch Verbreiterung des Flurstückes 10/24 auf das für einen Erschließungsweg erforderliche Maß erfolgt.
Für die o. g. Flurstücke der Flur 15 wird eine Bebauungstiefe von maximal 25 m festgesetzt.

Die östliche natürliche Grenze bildet ein Graben (Flurstück 22/2). Von diesem Graben wird ein Abstand von mindestens 7 m für Wartungsarbeiten des Wasser- und Bodenverbandes freigehalten.
Die Umgebung ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung, ein Cafe, Gastronomie sowie Wohn- und Geschäftsgebäude.
Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird die für diesen Bereich in der Ursprungssatzung bereits vorgenommene Festsetzung übernommen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens über der Oberkante der angrenzenden Straße einzuordnen ist.

- nördlich der B 111 und östlich der Alten Strandstraße
  - Flur 9, Teilflächen der Flurstücke 9 - 15 ca. 8 WE (bereits in Kapazität der Ursprungssatzung enthalten)

Die genannten Flurstücke waren in der Ursprungssatzung als Wohnbauerweiterungsflächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB- MaßnahmenG ausgewiesen.
Zulässig waren Wohngebäude mit einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss.
Diese Festsetzungen sollen durch die Ausweisung als Ergänzungsflächen mit der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen ersetzt werden.
Auf dem Flurstück 15 wurden bereits zwei Gebäude errichtet, die als Ferien- und Dauerwohnungen genutzt werden.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung, Ferienwohnungen, Gastronomie, eine Autoreparaturwerkstatt und Büros wie den Sitz eines Kies- und Recyclingkontors.
Bestehen bleibt die Festsetzung, dass aufgrund des hohen Grundwasserstandes die Oberkante des Erdgeschossfußbodens über der Oberkante der angrenzenden Straße einzuordnen ist.

- nördlich der B 111 und östlich der Alten Strandstraße
  - Flur 9, Teilflächen der Flurstücke 1/2, 2 und 4 ca. 6 WE

Zwischen den in den beiden vorhergehenden Anstrichen beschriebenen Flurstücke befindet sich eine Fläche, die in der Ursprungssatzung als Abrundungsfläche dargestellt war.
Aufgrund der Ausweisung der Nachbargrundstücke als Ergänzungsflächen und der beschriebenen Prägung der Umgebungsbebauung sollen diese Flurstücke künftig ebenfalls als Ergänzungsflächen mit maximal zulässigen zwei Vollgeschossen festgesetzt werden.
Übernommen wird auch hier die Festsetzung, dass aufgrund des hohen Grundwasserstandes die Oberkante des Erdgeschossfußbodens über der Oberkante der angrenzenden Straße einzuordnen ist.

- westlich des Möskenweges
  - Flur 9, Teilfläche aus Flurstück 43/2
    (Die in der Ursprungssatzung einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 44/2, 45/2 und 46/3 wurden aus dem Geltungsbereich genommen, da sich für die genannten Flurstücke der Bebauungsplan Nr. 11 „Sportpark Barge" in Aufstellung befindet.) ca. 10 WE

und

- östlich des Möskenweges
  - Flur 9, Teilflächen der Flurstücke 58, 59/1 und 59/2 ca. 4 WE

Die in den beiden vorhergehenden Anstrichen ausgewiesenen Flurstücke waren in der Ursprungssatzung als Wohnbauerweiterungsflächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG ausgewiesen. Zulässig waren Wohngebäude mit einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss.
Diese Festsetzungen sollen durch die Ausweisung als Ergänzungsflächen mit der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen ersetzt werden.
Auf dem Flurstück 43/2 befindet sich bereits ein Wohn- und Geschäftshaus im Bau.
Die gegenüberliegenden Ergänzungsflächen sind noch unbebaut.
Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung, das Bürogebäude eines Baubetriebes und Lagerflächen für Baustoffe. Im Bebauungsplangebiet Nr. 11 sind ein Aldi- Markt, ein Sport- und Freizeitgebäude und die Anlage von Außenparkplätzen geplant.
Bestehen bleibt die Festsetzung, dass aufgrund des hohen Grundwasserstandes die Oberkante des Erdgeschossfußbodens über der Oberkante der angrenzenden Straße einzuordnen ist.

- südlich des Görmitzer Weges (1. Ergänzung der 1. Änderung der IBS)
  - Flur 5, Flurstücke 21/36 bis 21/53 ca. 4 WE

Die von der Ergänzung der 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen betroffenen Flurstücke 21/36 bis 21/53 gehörten zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Peenestraße West" und waren deshalb nicht Bestandteil der rechtsgültigen Innenbereichssatzung.
Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 wurde von der Gemeinde zwischenzeitlich aufgehoben.
Die Flurstücke 21/42 bis 21/53 sind bereits bebaut und werden zur Klarstellung in die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB einbezogen. Die Flurstücke 21/36 bis 21/41 sind unbebaut.
Für die Flurstücke 21/36 bis 21/41 liegen konkrete Bauanträge vor.
Auf den Flurstücken 21/36 und 21/37 soll ein Einfamilienhaus mit Ferienwohnung errichtet werden.
Auf den Flurstücken 21/38 bis 21/41 soll ein Wohnhaus mit Büroräumen entstehen.
Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke werden als Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Zugelassen werden maximal zwei Vollgeschosse.
Für die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke werden zusätzlich insgesamt maximal 4 Wohneinheiten in die Bilanz der gemeindlichen Wohnbaukapazitäten eingestellt.
In der aktuellen Übersicht der gemeindlichen Wohnbaukapazitäten sind entsprechend der in Aufstellung befindlichen bzw. bereits realisierten Pläne ca. 470 WE geplant. Durch die geplante Kapazitätserhöhung von 4 WE wird die Obergrenze des Eigenbedarfs mit 500 WE noch nicht erreicht.

Wohnbaukapazitäten des Gemeindegebietes

Die Gemeinde Zinnowitz hat im zweiten Halbjahr 1998 eine Reihe von Beschlüssen zur Aufhebung bzw. Präzisierung von Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen gefasst.
In der aktuellen Kapazitätsübersicht sind entsprechend der in Aufstellung befindlichen Pläne 383 WE geplant. Selbst unter Berücksichtigung der Wohnbaukapazitäten der Erweiterungsflächen gemäß der Innenbereichssatzungen von ca. 59 WE und der *1.* Änderung der Innenbereichssatzung für den Bereich südlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck von max. 30 WE wird die Obergrenze des Eigenbedarfs mit 500 WE noch nicht erreicht.

Anmerkung:
Gemäß Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung der Satzung war außerdem die Hereinnahme folgender Grundstücke als Wohnbauerweiterungsflächen oder Ergänzungsflächen vorgesehen:

- nördlich des Neuendorfer Weges
  - Flur 15, Flurstücke 60/2, 62 bis 65, 66/1, 66/2 und 67 bis 69

Nach Vorortbesichtigung mit dem Landkreis Ostvorpommern, Amt für Planung und Wirtschaftsförderung wurde festgestellt, dass die Ausweisung der beantragten Flächen die rechtlichen Möglichkeiten einer Innenbereichssatzung übersteigt.

Der Bereich am Neuendorfer Weg ist durch einreihige Wohnbebauung geprägt. Die betroffenen Flächen liegen in zweiter und dritter Reihe und werden zum größten Teil als Kleingärten genutzt. Eine Straßenanbindung zu den beantragten Flurstücken ist nicht vorhanden. Der unbefestigte Weg ist so schmal, dass kein Begegnungsfall Pkw/Pkw gewährleistet wird. Es liegen keine Ver- und Entsorgungsmedien an. Zur Erlangung von Baurecht müsste ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Technische Infrastruktur

Der gesamte Ort Zinnowitz ist an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen, so dass eine kostengünstige Erschließung der ausgewiesenen Bauflächen erfolgen kann.

Belange des Naturschutzes

Für Außenbereichsflächen, die gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB - Maßnahmengesetz und für Ergänzungsflächen, die gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB in die Satzung aufgenommen wurden, ist der Eingriff wie folgt auszugleichen (gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG):

„In Abhängigkeit der Flächenversiegelung auf den betreffenden, unbebauten Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

30 m² Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität) oder
2 Bäume (2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.
Die Gehölzpflanzungen auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen entlang der Straßen sind zur Schaffung einer das Ortsbild prägenden Ortsrandbepflanzung an den Grundstücksgrenzen zur Wiese hin vorzunehmen.
Die baulich nicht genutzten Flächen der Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Der erhaltenswerte Baumbestand mit einem Stammumfang ab 50 cm, in 1,30 m Höhe gemessen ist, in sinngemäßer Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, zu erhalten.
Alleen und einseitige Baumreihen sind nach § 4 1. NatSchG vom 10.01.1992 geschützt.
Während der Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen ist die DIN 18920 bzw. RAS LG 4 einzuhalten.
Gebäude, Zufahrten und Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen außerhalb der Kronentraufbereiche der Bäume zu errichten."

Die Belange der Naturschutzbehörde wurden auch als textliche Festsetzung auf die Planzeichnung übernommen.

Hinweise der Träger öffentlicher Belange

<u>Hinweise der Verbundnetz Gas AG</u>

Im Bereich des Neuendorfer Weges kreuzt eine Gashochdruckleitung den Geltungsbereich der Satzung.
Bei der Bebauung sind folgende Auflagen zu beachten:
1.
Zu geplanten festen Bebauungen muss ein Mindestabstand zur Gasleitung von 15,0 m und zur Molchstation von 50 m eingehalten werden.

2.
VNG - Anlagen dürfen weder überbaut noch eingefriedet werden.
Im zur Bebauung vorgesehenen Gebiet sind Schutzstreifen der VNG - Anlagen als Grünstreifen (Rasen) anzulegen. Diese müssen begehbar bzw. befahrbar sowie sichtfrei sein.
Der Schutzstreifen beträgt 6,0 m.
3.
Im Hinblick auf die Bepflanzung ist ein 5,0 m breiter Streifen rechts und links der Achse der VNG - Anlage von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Der Trassenverlauf der VNG - Anlage muss für die Streckenkontrolle sichtfrei sein.
Bis auf 3,0 m an die Leitung können Flachwurzler gepflanzt werden.
4.
Markierungen, Hinweissäulen, Messsäulen und Festpunktzeichen dürfen ohne Genehmigung bzw. Zustimmung nicht entfernt oder versetzt werden. Die Verbundnetz Gas AG behält sich vor, nach Fertigstellung der Arbeiten das Wiedereinsetzen der Säulen und Zeichen und das Einmessen zu Lasten des Bauträgers vorzunehmen.
Diese Säulen und Zeichen dienen ebenfalls zur Herstellung der Standlinie, um die Einmessung der Steuerkabel vornehmen zu können.
Die Schutzstreifen der VNG - Anlagen sind für den gesamten Zeitraum der Planung der Bauphase und darüber hinaus völlig freizuhalten und dürfen nicht als Arbeitsstreifen genutzt oder in diesen einbezogen werden.
5.
Ohne besondere Sicherungsmaßnahmen dürfen unzureichend befestigte Leitungsabschnitte nicht mit Ketten- oder anderen Baufahrzeugen befahren werden. Erforderliche Überfahrten sind in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Betreiber festzulegen und durch geeignete Maßnahmen zu sichern.
Zufahrten über die Leitung sowie das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen u.ä. sind gesondert zu beantragen.
6.
Da anhand der vorliegenden Unterlagen keine genaue Kenntnis über die unterschiedlichsten Bauvorhaben bzw. die innere Erschließung erlangt wurde, ist es erforderlich, jede in sich geschlossene Baumaßnahme im Bereich der VNG - Anlagen gesondert zur Stellungnahme, Genehmigung bzw. Zustimmung einzureichen.
7.
Ob und inwieweit sonstige Abstimmungen erforderlich werden, können erst anhand der konkreten Planung festgelegt werden.
Eine Ausfertigung der detaillierten bzw. endgültigen Planunterlagen ist möglichst frühzeitig der Verbundnetz Gas AG zuzusenden, so dass ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme verbleibt.

Hinweise der Gasversorgung Vorpommern GmbH

Im Satzungsbereich verlaufen Versorgungs- und Hausanschlussleitungen der Gasversorgung Vorpommern GmbH unterschiedlicher Druckstufen. Die technischen Bedingungen bei Bauvorhaben und den Trassenverlauf der Gasleitungen fragen Sie bitte bei Herrn Schmidt (03834) 53 26 13 – Technisches Büro der HGW Hanse Gas GmbH) ab.

Belange der Wasserwirtschaft und des Wasser- und Bodenverbandes

Die Erweiterungsflächen am Neuendorfer Weg liegen auf einem Höhenniveau kleiner 1 m HN und können von Hochwassereinflüssen betroffen werden.

Die Standorte sind anmoorig mit hohem Grundwasserstand.
Da alle Erweiterungsflächen nur wenige Meter über HN liegen, wird in der Planzeichnung festgesetzt, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens über Oberkante Straße einzuordnen ist.

Hinweise der unteren Wasserbehörde

Für geplante Bauvorhaben in der TWSZ II gem. § 136 des Landeswassergesetzes M-V vom 30.11.1992 ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Diese ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde beim Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern zu beantragen.
Eine entsprechende Festsetzung wurde auf die Planzeichnung übernommen.
Gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes i.d.F.d.B. vom 23.09.1986, geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 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. Im einzelnen ist dies im o.g. Regelwerk nachzulesen.
Die in der Ergänzung der 1. Änderung der Klarstellungssatzung aufgenommenen Grundstücke befinden sich in der Trinkwasserschutzzone III im Grenzbereich zur Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Zinnowitz.

Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes

Es ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.
Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Hinweise der HEVAG

Die HEVAG hat in ihrer Stellungnahme eine Darstellung des Trassenverlaufs und der Freihaltebereiche für die geplante 110 kV- Leitung über das Gemeindegebiet Zinnowitz gefordert.
Der geplante Trassenverlauf im Bereich des Neuendorfer Weges liegt außerhalb der Bereiche, die von der 1. Änderung der Innenbereichssatzung betroffen sind.
Der Bau der geplanten 110 kV- Leitung stellt ein Großvorhaben dar. Hierzu erfolgt durch die Gemeinde eine gesonderte Prüfung im Rahmen eines noch von der HEVAG durchzuführenden Planfeststellungs-/Rechtfestsetzungsverfahrens. Von der Maßnahme sind alle Bürger, Träger öffentlicher Belange etc. betroffen.
Zu berücksichtigen ist auch, dass sich das Gemeindegebiet in einem Tourismusschwerpunktraum und in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege befindet. Das Landschaftsbild wird durch die geplante Leitung im Bereich des Achterwassers erheblich verändert.

Da diese Problematik auf fast alle Gemeinden der Insel zutrifft, wird davon ausgegangen, dass von der HEVAG eine gesonderte Umweltverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt wird, die von der Gemeinde Zinnowitz in die Abwägung zum Neubau der 110 kV- Leitung eingestellt werden kann.

Hinweis des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom

Der Zweckverband ist bei der Planung der eventuell zusätzlich entstehenden Wohn- und Gewerbegebiete mit einzubeziehen, da eine Koordinierung unbedingt erforderlich ist.

Belange der Denkmalpflege

Bodendenkmalpflege
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V, GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06. Januar 1998, S. 12 ff.) 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 Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Bereich von Bodendenkmälern ist im Vorfeld einer Baumaßnahme die wissenschaftliche Untersuchung des Bodendenkmals unerlässlich, wobei der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V die anfallenden Kosten für die Bergung und Dokumentation zu tragen hat.

Die Belange der Bodendenkmalpflege sind auch als textliche Festsetzung auf die Planzeichnung übernommen.
Die im Satzungsgebiet bekannten Bodendenkmale sind auf der Planzeichnung dargestellt und mit der Festsetzung versehen:

„Bei Bauarbeiten auf den betroffenen Flurstücken ist rechtzeitig vor Baubeginn die Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen."

Belange der unteren Abfallbehörde

Die jeweils gültige Form der Satzung über die Abfallentsorgung des ehemaligen Landkreises Wolgast, jetziger Rechtsnachfolger Landkreis Ostvorpommern, ist einzuhalten (Satzung vom 15.06.1993).
Im Geltungsbereich der Satzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

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

Altlasten

Im Geltungsbereich der Ergänzung der 1. Änderung der Klarstellungssatzung sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt. (H)

Ergänzend zur rechtskräftigen Klarstellungssatzung wird darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich im Bereich der ehemaligen Spaltanlage Zinnowitz (Grundstück der Gasversorgung Vorpommern GmbH) eine Altlastverdachtsfläche nachgewiesen wurde.

Anhand der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurden oberflächennahe Bodenkontaminationen festgestellt. Vor einer Bebauung oder einer anderen sensiblen Nutzung dieses Standortes ist der Boden auszukoffern. Die Auskofferungsarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Umweltamt des LK OVP zu informieren.