

ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZU DEN ENTWÜRFEN DER KLARSTELLUNGSSATZUNGEN MIT ABRUNDUNGEN FÜR DIE IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILE DES SEEBADES ZINNOWITZ AUF USEDOM

Die Gemeinde Zinnowitz gehört zum Landkreis Ostvorpommern. Sie befindet sich auf der Insel Usedom in einer Entfernung von ca. 10 km östlich der Stadt Wolgast.

Entsprechend dem Ersten Landesraumordnungsprogramm M/V und dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern befindet sich das Seebad Zinnowitz im Tourismusschwerpunktraum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und ist als Unterzentrum eingeordnet.

In der Gemeinde Zinnowitz leben 4.011 Einwohner.

Die Gemeinde beabsichtigt mit Erstellung der Satzungen eine klarstellende Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in den Innenbereich durch Abrundungen. Die Darstellungen der Geltungsbereiche der Satzungsentwürfe stehen im Einklang mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes.

Das vorhandene Flurkartenmaterial wurde auf einen einheitlichen Maßstab von 1: 2.000 gebracht sowie sämtliche Bestände ergänzt. Um die Kopierfähigkeit zu gewährleisten mußte der Ort in zwei Entwürfe - nördlich - bzw. - südlich - der Bahnstrecke Wolgast Ahlbeck unterteilt werden.

Vor Auslage wurden die Entwürfe im Bauausschuß und in öffentlicher Gemeindevertreterversammlung beraten und mit dem Amt für Planung und Wirtschaftsförderung des Landkreises abgestimmt.

Ortsteil nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck

Der Geltungsbereich der Satzung wurde unter Herausnahme der Flächen für die Bauleitpläne festgelegt.

Durch die bereits vorhandene Bebauungsdichte, die Bebauungsplan- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplangebiete und die natürlichen Grenzen (Ostsee, Kiefernwald, Bahnstrecke) sind keine größeren Erweiterungsflächen im Geltungsbereich ausgewiesen.

Vorhandene Baulücken sollen geschlossen werden.

Die Hinweise aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Klarstellungssatzung mit Abrundungen werden wie folgt nachrichtlich in den Erläuterungsbericht aufgenommen:

Belange des Wasser- und Schiffsamtes

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 Schiffsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Belange der 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. 23 vom 28. Dezember 1993, S. 975 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 werden auch als textliche Festsetzung auf den Plan übernommen.

Belange der unteren Wasserbehörde

Auf dem als "Gelände der Wasserwirtschaft" ausgewiesenen Grundstück befinden sich die Trinkwasserbrunnen, auf deren Grundlage die Trinkwasserschutzzone festgelegt wurde.

Belange der unteren Abfallbehörde

Die jeweilige 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.

Belange der Naturschutzbehörde

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.

Die Bäume entlang der Straße und einseitige Baumreihen sind nach § 4 l. 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.

Der vorhandene Bestand an Parkanlagen (Kulturhaus, Steinfurth Sanatorium) ist zu erhalten und durch bauliche Maßnahmen nicht zu beeinträchtigen bzw. einzuschränken.

Der Antrag auf Ausgliederung aus dem LSG wurde für die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flächen beantragt und war mit einer öffentlichen Auslegung verbunden.

Für Lückenschließungen im Bereich der 200 m Uferschutzzone ist im Zuge der Bauantragstellung die Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

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

Belange des Immissionsschutzes

Bei den beabsichtigten Baumaßnahmen sind die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 15 Abs.1 BauNVO zu beachten und insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohnnutzungen durch Lärm, Gerüche und elektromagnetische Felder auszuschließen.

Belange des Forstamtes

Das Forstamt erhebt Einwände zur Einbeziehung folgender Flurstücke:

Flur 4	Freiflächen	Flurstück	10
Flur 6		Flurstück	153
Flur 8		Flurstücke	95 - 100
Flur 10		Flurstücke	67, 90 - 92, 97, 98

bedingt durch Lage an oder in Waldflächen.

Die Gemeindevertretung Zinnowitz möchte die o.g. Flurstücke im Geltungsbereich der Satzung belassen, da diese Flächen als Bauland benötigt werden.

Für das Flurstück 10 der Flur 4 gilt, daß nur der bereits als Verkehrsfläche benutzte Bereich auch in Zukunft als Stellplatzfläche benutzt wird. Gleiches gilt für das Flurstück 95 der Flur 8.

Für die Flurstücke 96 und 99 der Flur 8 gilt die Festsetzung - Nutzung für Sport und Freizeit.

Für das Flurstück 97 der Flur 8 gilt - Nutzung als Straße bis zur Waldbühne, danach als Fuß- und Radweg.

Das Flurstück 67 der Flur 10 wird nur unter Ausklammerung des Baumbestandes und der Trinkwasserschutzzone II als bebaubare Fläche einbezogen.

Es werden deshalb im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung Anträge auf Erteilung von Ausnahmegenehmigungen gemäß § 20 LWaldG M-V gestellt.

Ortsteil südlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck

Der Geltungsbereich der Satzung wurde unter Ausgrenzung der Flächen für Bauleitpläne bestimmt.

Erweiterungsflächen wurden an Standorten vorgesehen, wo insbesondere von Einheimischen Anträge auf Errichtung von Eigenheimen vorliegen.

Dies betrifft insbesondere folgende Gebiete

- südlich des Neuendorfer Weges
Flurstücke 54/5, 54/6,
Teilflächen der Flurstücke 136 - 138, 144 - 150, 1,2, 169,
172
in einer Bautiefe von 40 m - Errichtung von ca. 18 - 20
Eigenheimen möglich
- nördlich der Alten Strandstraße
Teilflächen der Flurstücke 9 - 15
in einer Tiefe von 40 m - Errichtung von ca. 6 - 7
Eigenheimen möglich
- südlich des Möskenweges
Teilflächen der Flurstücke 43/2, 44/2, 45/2 und 46/3
in einer Bebauungstiefe von 40 m - Errichtung von
5 - 6 Eigenheimen möglich

Für die Erweiterungsflächen wird auf der Planzeichnung festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude mit einem Vollgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß zulässig sind. So wird gewährleistet, daß sich die Gebäude auf den Erweiterungsflächen der vorhandenen Umgebungsbebauung anpassen.

Die Hinweise aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Klarstellungssatzung mit Abrundungen werden wie folgt nachrichtlich in den Erläuterungsbericht aufgenommen:

Belange des Wasser- und Schiffsamtes

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 Schiffsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Belange der 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. 23 vom 28. Dezember 1993, S. 975 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.

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.

Belange der unteren Naturschutzbehörde

Für die Außenbereichsgrundstücke, die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und für Außenbereichsflächen, die gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-Maßnahmengesetz 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 (2x verpflanzte Qualität) oder
2 Bäume (2x verpflanzte, 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 erhaltungswerte 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.

Die Bäume entlang der Straßen und einseitigen Baumreihen sind nach § 4 l. 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.

Den Forderungen zur Reduzierung der Bebauungstiefen der Erweiterungsflächen entlang des "Neuendorfer Weges" auf 20 m und entlang des "Möskenweges" auf 30 m kann von der Gemeindevertretung nicht Rechnung getragen werden, da die Flächen an vielbefahrenen öffentlichen Wegen liegen, so daß mit zu hohen Immissionsbelastungen (Luft, Lärm) für die Bauwilligen zu rechnen wäre.

Der Antrag auf Ausgliederung aus dem LSG wurde für die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flächen beantragt und war mit einer öffentlichen Auslegung verbunden.

Für Lückenschließungen im Bereich der 100 m Uferschutzzone ist im Zuge der Bauantragstellung die Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Der Forderung des STAUN nach Reduzierung der Erweiterungsfläche am Neuendorfer Weg bis Höhe des letzten vorhandenen Grundstückes, d.h. Herausnahme Flurstück 170 wegen Feldgehölzhecke (geschütztes Biotop) wird durch die Gemeinde Rechnung getragen.

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 Fußboden über Oberkante Straße einzuordnen ist.