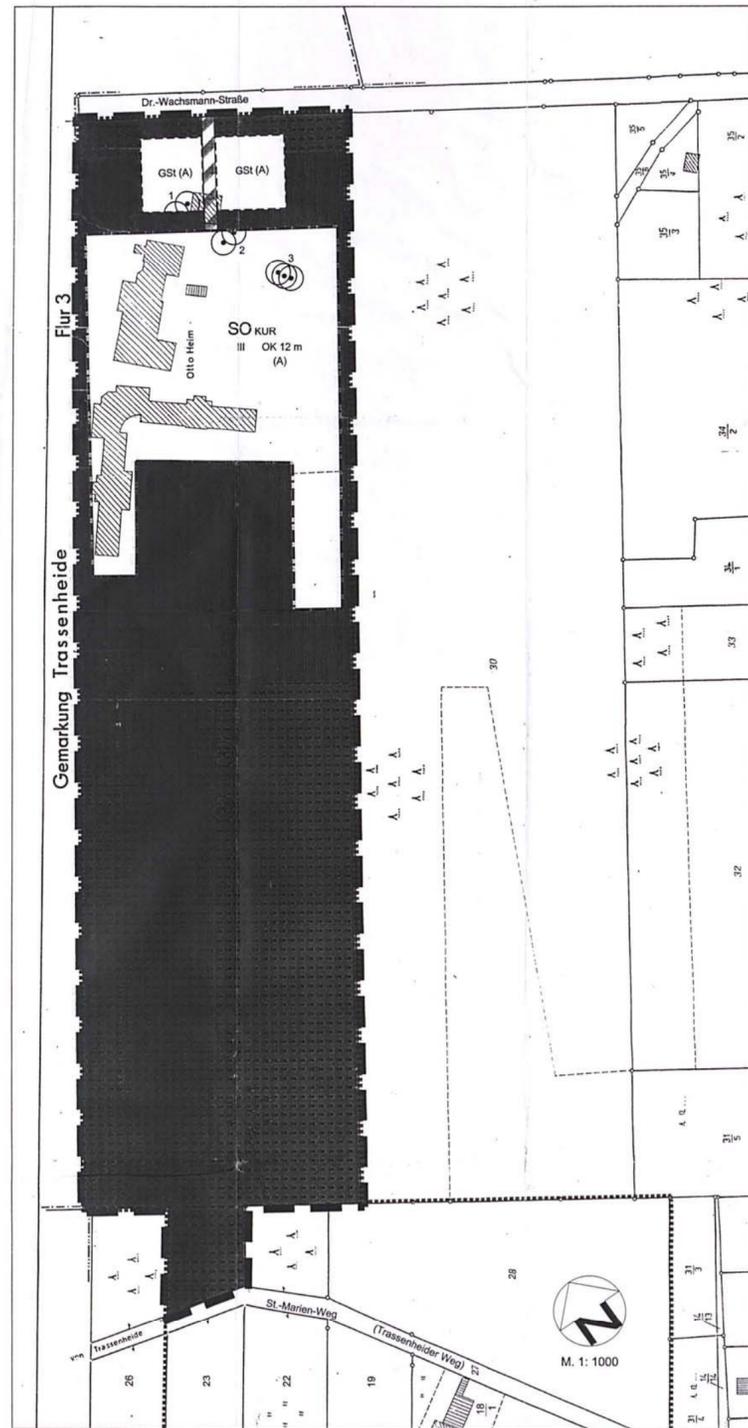
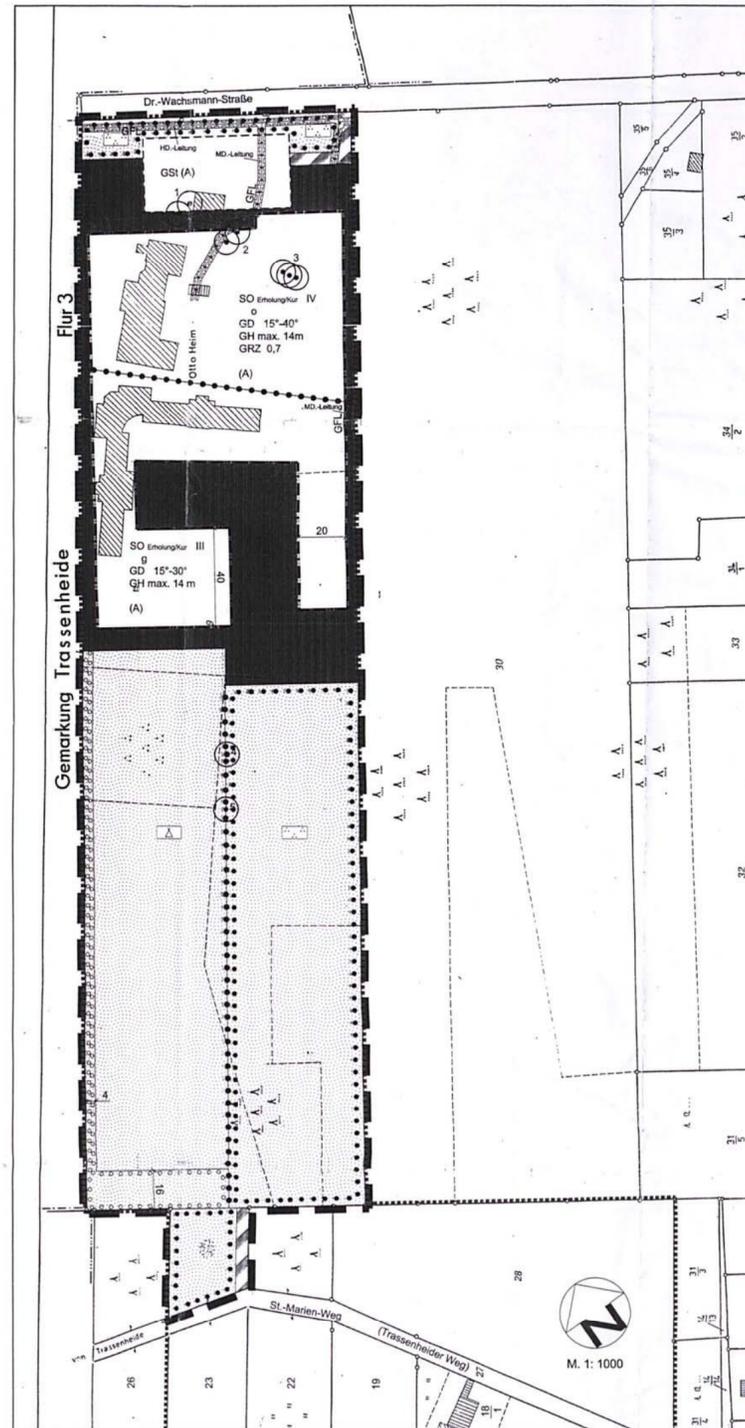


A. Nutzungsplan
Rechtsverbindlicher Stand:



2. Entwurf



Zeichenerklärung

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
- Grenze des Gebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baugrenze
- Sonderbaufläche
- GSt Gemeinschaftsstellplatzanlage
- private Verkehrsfläche
- Wald
- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Zeltplatz
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- erhaltenswerter Baum
- z.B. III Anzahl der Vollgeschosse
- GD 15°-40° zulässige Dachform (geneigtes Dach)
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Trinkwasserschutzgebietsgrenze

B. Textliche Festsetzungen

Zu ändernde Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes		Festsetzungen gemäß 2. Änderung des Bebauungsplanes	
SO Kur 	Teilfläche "Kurklinik" Zulässig sind bauliche Anlagen im Zusammenhang mit dem Kurklinikbetrieb. Ausnahmsweise sind zulässig bauliche Anlagen für soziologische und sonstige soziale Einrichtungen, wenn dadurch keine negativen Auswirkungen entstehen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Erholungs- und Therapieanlagen zulässig, diese Bereiche sind Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes.	SO Erh-Kur 	Sondergebiet "Erholung / Kur" Zulässig sind bauliche Anlagen, die Erholungs-, soziologische und sonstigen sozialen Zwecken dienen sowie Einrichtungen im Zusammenhang mit einem Kurbetrieb.
OK 12 m 	Höhe baulicher Anlagen. Die Höhe baulicher Anlagen ist auf den Schutzpunkt der Außenwandfläche mit der Geländebanklinie zu beziehen.	z.B. GH max. 12 m 	Höhe baulicher Anlagen. Gebäudehöhe als Höchstgrenze in Meter. Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: - Oberkante der Dachstuhl bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe) - unterer Bezugspunkt: - Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Geländebanklinie
g 	geschlossene Bauweise	GRZ 0,7 	GRZ 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB		geschlossene Bauweise offene Bauweise	
Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB		Mitteldruck-Leitung, PE d 125 Hochdruck-Leitung, ST DN 150 PN 16	
Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gemäß § 9 (1) 14 BauGB		Dies auf den Privatgrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.	
Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB		Private Grünfläche Zweckbestimmung: Zeltplatz Zweckbestimmung: Parkanlage	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB		M: Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen GFL Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger	
Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB		Die innerhalb der festgesetzten Flächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Erhaltenswerter Einzelbaum Durch natürlichen oder sonstigen Verlust abgängige Gehölzbestände sind durch Nachpflanzung mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ersetzen, so daß dauerhaft eine durchgängige, dicht bepflanzte Gehölzfläche erhalten bleibt. Abgängige Einzelbäume sind im Verhältnis 1:2 durch hochstämmige Bäume mit Stammumfang 16/18 zu ersetzen. Greignete Gehölzarten: siehe Festsetzungen nach § 9 (1) 25a BauGB	
Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur- und Landschaft gemäß § 9 (1) 25a BauGB		Zum Ausgleich der durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind die festgesetzten Flächen flächendeckend dicht mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist in Form eines Gehölzsaumes aus heimischen und standortgerechten Feldgehölzen und Bäumen vorzunehmen. Ausgeträumelte Pflanzen sind in einer 2x verpflanzten Qualität bei Sträuchern und in der festgesetzten Pflanzgröße zu ersetzen. Hinweis: Für das Anpflanzen des Gehölzsaumes gilt folgendes: Das Verhältnis von Baum/Strauch beträgt 2:2:2. Bäume sind in Baugruppen (2-3,5-7Stück) abwechselnd in die Strauchpflanzung einzuordnen. Anforderungen an die Pflanzgröße der Gehölze sind: • Für die Bäume: Hochstämme bis verpflanzt: STU 2/14, mit Pfahl und Heister 2x verpflanzt, 200-250 Stück. • Für Sträucher: 2x verpflanzt, 60-100 Stück, Pflanzhöhe 10 qm bei Großsträuchern und 11 qm bei Normalsträuchern.	
Teilfläche "Kurklinik" Die Dachausbildungen werden einheitlich als Flachdächer bzw. fachgeneigte Satteldächer bis 5° Neigung festgesetzt.		GD Teilfläche Sondergebiet "Erholung / Kur" Zulässig sind geneigte Dächer (zulässige Dachneigung gemäß Plananschrieb).	
Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB		Maßnahmen zur Sicherung von Bodenerosionen 1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. 2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenerosion, Umsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Hölzerstrukturen, Bestattungen, Steinreste, Münzen u.ä. oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 6.1.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Grundwasserschutz Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III A, angrenzend an die TWSZ II der Neubemessung der Wasserfassung Zinnowitz. Hinweis: Im Änderungsbereich sind Betriebe und Anlagen, die mit wasseragierenden Stoffen umgehen, unzulässig.	

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A. Nutzungsplan mit Zeichenerklärung) und dem Text (Teil B. Textliche Festsetzungen) erlassen.

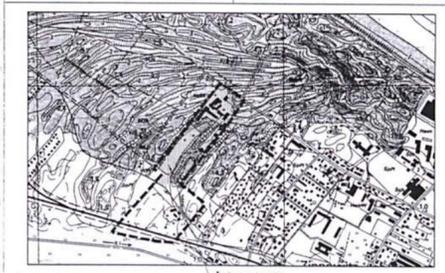
C. Angaben der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224).
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).
Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468); zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2001 (GVBl. M.V.S. 60).

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 'St. Marien'

Satzungsfassung

- Bestandteile der Satzung sind:
Planzeichnung
A. Nutzungsplan mit Zeichenerklärung
B. Textliche Festsetzungen
- Beigefügt sind der Satzung:
C. Angaben der Rechtsgrundlagen
D. Begründung



Enderweit + Partner GmbH

Projektnummer: 13-ism-8 Datum: 16.09.2005
 Bearbeiter: DTE / EK / JSZ
 Mühlentrasse 31 33007 Bielefeld Postfach 1138 17450 Zinnowitz
 Tel.: (0521) 9662-0 Fax: (0521) 9662-2 Tel.: (038377) 407-18 Fax: (038377) 407-65
 E-Mail: info@enderweit.de

Entwurf und Anfertigung dieses Planes erfolgte durch Enderweit + Partner GmbH, Mühlentrasse 31, 33007 Bielefeld. Als Planungsgrundlage wurde die Flurkarte Gemarkung Zinnowitz Flur 12, herausgegeben im Jahre 1975, verwendet.

Der katastrmäßige Bestand am 31.12.2004 wird als nicht dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der abgrenzten Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorabklärung, dass eine Prüfung zur großmaßstäblichen Darstellung der rechtsverbindlichen Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Abgrenzungswerte können nicht abgeleitet werden.

Die Gemeindevertretung hat gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 27.09.2005 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "St. Marien" aufzuheben. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 27.09.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am 27.09.2005 beteiligt worden.

Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) und § 3 (2) + 4a (3) BauGB von der Gemeindevertretung am 19.11.2005 als 1. Entwurf beschlossen worden.

Dieser Plan hat einschließlich des Textes und der Begründung gem. § 3 (2) BauGB als 1. Entwurf in der Zeit vom 19.11.2005 bis 19.11.2005 öffentlich ausgestellt.

Die 1. Offenlegung wurde am 19.11.2005 öffentlich bekannt gemacht. Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 19.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die in diesem Plan eingetragene Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) und § 3 (2) + 4a (3) BauGB von der Gemeindevertretung am 19.11.2005 als 2. Entwurf beschlossen worden.

Dieser Plan hat einschließlich des Textes, der Begründung und den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB als 2. Entwurf in der Zeit vom 02.01.2003 bis 10.02.2003 öffentlich ausgestellt.

Die 2. Offenlegung wurde am 07.12.2002 öffentlich bekannt gemacht. Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 07.12.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Anordnungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Sitzung am 27.09.2005 geprüft. Das Ergebnis ist erlautet worden.

Die Gemeindevertretung hat am 27.09.2005 gemäß § 10 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen und die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes geneigt.

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im öffentlichen Bekanntmachungsblatt "Der Untermorner Kurier" am 27.09.2005, öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachungsstelle ist auf die Genehmigung der Verknüpfung von Verleihen- und Formschreiben und von Mängeln der Abiegung sowie auf die Rechtslagen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlassens von Einmündigungsverfügungen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 13 Abs. 8 Kommunalabgrenzung M-V vom 13.01.1998 (GVBl. M.V. S. 30) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 27.09.2005 in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (M-V), den 27.09.2005
 Der Bürgermeister

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

2. Änderung
des Bebauungsplanes

Nr. 4 „St. Marien“

Satzung

D. Begründung

C. Angabe der Rechtsgrundlagen

B. Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines	3
2. Abgrenzung des Plangebietes	3
3. Planungsinhalte und voraussichtliche Auswirkungen der Planung	4
3.1 Belange von Erholung / Kur	4
3.2 Belange des Verkehrs	5
3.3 Belange der Ver- und Entsorgung	5
3.4 Belange des Umwelt- und Naturschutzes	6
3.4.1 Belange des Grundwasserschutzes	6
3.4.2 Landschaftsökologische Eingriffsbewertung	6
4. Planaufhebung	14
5. Angabe der Rechtsgrundlagen (Teil C.)	14
6. Zu ändernde textliche Festsetzungen (Teil B)	15
7. Nutzungsplan	19

Bearbeitung:

Enderweit + Partner

Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld

Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222

Email: info@enderweit.de

Stand der Bearbeitung:

Oktober 2005

1. Allgemeines

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz beabsichtigt, für das Gebiet zwischen Dr. Wachsmann-Straße und St. Marien Weg (ehem. Trassenheider Weg) den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „St. Marien“ im Rahmen der 2. Änderung zu ändern.

Ziel der Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Anlage des bestehenden St. Otto-Heimes sowie für die Nutzungen von Außenanlagen als Zeltplatz zu schaffen.

Das Plangebiet ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“. Die von der Änderung betroffenen Teilflächen sind als Sondergebiet „Kur“, als Flächen für Wald sowie als Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt. Ebenso befinden sich im Plangebiet einzelne als zu erhalten festgesetzte Bäume sowie eine festgesetzte private Verkehrsfläche. Der Bebauungsplan ist seit dem 02.06.1996 rechtsverbindlich.

Gegenwärtig besteht das Plangebiet zum größten Teil aus Wald- und Grünlandflächen. Im Norden befinden sich, erschlossen durch die Dr.-Wachsmann Straße, auf einer Fläche von ca. 1,1 ha die Anlagen des St. Otto Heimes, einer katholischen Kinderkureinrichtung des Erzbistums Berlin. Im Nordwesten sowie im Südosten grenzen unmittelbar Waldflächen an. Südlich des Plangebietes am St. Marien Weg wurden auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mehrere Wohngebäude errichtet.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches umfaßt eine Fläche von ca. 5,1 ha.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“. Die im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes vorgesehenen Änderungen erfolgen in Übereinstimmung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich der Dr.-Wachsmann-Straße, nordöstlich des St. Marien-Weges (ehem. Trassenheider Weg) im westlichen Gebiet der Gemeinde Zinnowitz Flurstücke 29 (Gemarkung Zinnowitz, Flur 12). Das Plangebiet ist unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Trassenheide gelegen.

Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird das Flurstück 29 der Flur 12 sowie die nördliche Teilfläche des Flurstückes 23, Gemarkung Zinnowitz, erfaßt. Die verbindliche Grenze ist in den Planunterlagen eingetragen.

3. Planungsinhalte und voraussichtliche Auswirkungen der Planung

3.1 Belange von Erholung / Kur

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“ beabsichtigte der ehemalige Eigentümer des St. Otto-Heimes, der St. Marien e.V., die Errichtung einer neuen Kurklinik mit den zugehörigen Folgeeinrichtungen. Aufgrund seither erfolgter gesetzlicher Neuregelungen im Gesundheitswesen, insbesondere im Kur- und Rehabilitationsbereich, mußte St. Marien gezwungenermaßen von der Verwirklichung des geplanten Projektes Abstand nehmen. Deshalb wurden die Teilflächen, die von der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfaßt sind, veräußert. Die heutige Eigentümerin, das Erzbistum Berlin, führt heute in den vorhandenen baulichen Anlagen Erholungsmaßnahmen und religionspädagogischen Arbeiten sowie stationäre Kindervorsorgekuren durch.

Infolge der Entwicklung im Gesundheitswesen soll zukünftig der Schwerpunkt der angestrebten Nutzungen in religionspädagogischen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen bestehen.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

- Umbau und Erweiterung der vorhandene baulichen Anlagen des St.Otto-Heimes,
- Errichtung eines neuen Gebäudes für eine Mutter-Kind-Kureinrichtung auf der nördlichen Teilfläche des Grundstückes,
- Errichtung eines Mehrzweckgebäudes,
- Schaffung der Voraussetzungen für einen Zeltplatz zur Durchführung von religionspädagogischen Freizeitmaßnahmen als Teil des Gesamtbetriebes des St. Otto-Heimes auf südlichen Teilflächen des Grundstückes.

Diese Maßnahmen können nach den jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht genehmigt werden

Nach dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung festgesetzt als:

- Sonstiges Sondergebiet „Teilfläche Kurklinik“ gemäß § 11 (2) BauNVO (zulässig sind Anlagen im Zusammenhang mit dem Kurklinikbetrieb sowie ausnahmsweise bauliche Anlagen für sozialpädagogische und sonstige soziale Einrichtungen),
- Flächen für Wald,
- Flächen für Stellplätze und Garagen,
- Private Mischverkehrsfläche.

Im einzelnen wird der Bebauungsplan in folgenden Bereichen geändert:

- Festsetzung von Teilflächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung/Kur“.
- Erweiterung des überbaubaren Bereiches südlich angrenzend an die vorhandenen, westlichen Gebäude für eine Mehrzweckhalle, in die Versorgungs- und Sanitäreinrichtungen für das südlich angrenzende Zeltlager integriert sind.

- Geringfügige Erweiterung des überbaubaren Bereiches auf einer nördlichen Teilfläche in Richtung Dr. Wachsmann Straße für die Errichtung von baulichen Anlagen (Mutter-Kind-Kurklinik).
- Planerische Umwandlung einer ca. 60 m breiten Waldfläche zwischen St. Marien Weg und südlicher „Baugrenze“ in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“.
- Planerische Umwandlung einer östlich an die vorgenannte Fläche angrenzenden Waldfläche in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die auf dieser Teilfläche vorhandene Vegetation wird durch eine Erhaltungsbindung geschützt.
- Festsetzung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB.
- Verlegung der an die Dr. Wachsmann-Straße anbindenden privaten Verkehrsfläche, die zur Erschließung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen dient, an die östliche Plangebietesgrenze.

3.2 Belange des Verkehrs

Die auf dem Areal des St. Otto-Heimes vorhandenen und zukünftigen Nutzungen zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsvielfalt aus. Die ganzjährigen Erholungsnutzungen befinden sich im Norden, das Areal für das während der Sommermonate durchgeführte Zeltlager im Süden. Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen und Konflikten soll deshalb eine zweite Zufahrt auf das Areal des St. Otto-Heimes – ohne Querung fremder Liegenschaften – möglich sein, wobei die Hauptzufahrt des Areals über die Dr. Wachsmann-Straße aus erfolgen soll.

Diese Hauptzufahrt soll zur besseren Erschließung der Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen an die östliche Plangebietesgrenze verlegt werden.

Um zukünftig eine direkte Anbindung / Zuwegung auch im Süden an das öffentliche Straßennetz zu gewährleisten, wird die nördliche Teilfläche des Flurstücks 23 in den Änderungsbereich einbezogen.

Auf dieser Teilfläche wird zur Erschließung des Zeltplatzes eine private Verkehrsfläche (befestigter Weg) in einer Breite von 5 m festgesetzt.

3.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen mit Gas, wurden die auf dem Gelände vorhandenen Gasleitungen verlegt. Zur ungehinderten Zugänglichkeit der Leitungen wurde im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der entsprechenden Versorgungsträger festgesetzt.

3.4 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

3.4.1 Belange des Grundwasserschutzes

Der Änderungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III A in der Neubemessung der Wasserfassung Zinnowitz. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die TWSZ II. Wegen des geringen Grundwasserflurabstandes (< 5 m) und bei vorhandenem unbedeckten Grundwasserleiter besteht eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Deshalb wurde in den Text zum Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) ein Hinweis aufgenommen, dass Betriebe und Anlagen, die mit Wasser gefährdenden Stoffen umgehen, im Plangebiet nicht zulässig sind. Gleichzeitig werden im Plan die Grenzen der Wasserschutzzonen als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

3.4.2 Landschaftsökologische Eingriffsbewertung

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine Änderung bestehenden Planungsrechtes handelt, werden im Rahmen der Bilanzierung lediglich die Flächen bewertet, auf denen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zusätzliche Eingriffe erfolgen.

Zusätzliche Eingriffe ergeben sich nach den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch:

- Erweiterung des überbaubaren Bereiches des Sondergebietes „Kur“ für die Errichtung einer Mehrzweckhalle im südlichen Teil des SO-Gebietes sowie durch die geringfügige Erweiterung des überbaubaren Bereiches des SO-Gebietes im nordöstlichen Plangebiet.
- Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ im südlichen Plangebiet.

Als methodische Grundlage wird das sog. Vereinfachte Bewertungsverfahren des Landes NRW („Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen“, Landesregierung NRW, 1996) verwendet¹. Bei der Beurteilung der Eingriffsintensität wird von folgenden Rahmenbedingungen ausgegangen:

a) Erweiterung der überbaubaren Bereiche des Sondergebietes

Die erweiterten überbaubaren Flächen im nördlichen Bereich stellen sich als Waldflächen dar und gehen mit einem Eingangswert von 9 in die Bewertung ein.

Bei den südlichen Erweiterungsflächen handelt es sich um Freianlagen der vorhandenen Erholungseinrichtung, die als „Zier- und Nutzgarten strukturreich“ mit einem Grundwert von 4 bewertet wurden. Aufgrund der vorhandenen eingestreuten Nutzungen (Spielplatz, Bühne, etc.) sind

¹ „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur- und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen“, Landesregierung NRW, 1996

Teilflächen der Gesamfläche als Wege etc. versiegelt; diese Flächen gehen insgesamt als befestigte Flächen in die Bewertung ein.

b) Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“

Die in Betracht kommende Fläche wird bereits jetzt in den Sommermonaten als Zeltlager für Jugendgruppen genutzt. Durch die Bebauungsplanänderung soll die Nutzung langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Der Eigentümer beabsichtigt, auch zukünftig die Fläche Jugendgruppen für Zeltlager (nicht als Campingplatz im Sinne der Campingplatzverordnung) zur Verfügung zu stellen; eine kommerzielle ganzjährige Nutzung ist nicht beabsichtigt. Qualitativ wird die Fläche als „Extensivrasen“ mit einem Grundwert von 3 bewertet. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung wird hier ein Korrekturfaktor von 0,9 angesetzt.

Durch die geplante Festsetzung des Zeltplatzes wird sich die Qualität der Fläche nur geringfügig ändern. Sie wird in der Bilanzierung mit einem Grundwert von 2 („Intensivrasen“) bewertet. Aufgrund der temporären Nutzung von maximal 3-4 Monaten im Jahr, sowie des vorhandenen und geplanten Baumbestandes auf der Fläche wird ein Korrekturfaktor von 1,3 angesetzt.

Durch die geplanten Maßnahmen soll der naturräumliche Charakter der Anlage erhalten und gefestigt werden.

Die Verlegung der geplanten Hauptzufahrt (Festsetzung als private Verkehrsfläche) an die östliche Grenze des Plangebietes führt nicht zu einer qualitativen Veränderung der naturräumlichen Situation. Quantitativ erhöht sich die Inanspruchnahme von Flächen geringfügig. Das bedeutet konkret, durch die Verlegung der angestrebten neuen Hauptzufahrt werden 40 m² zusätzliche Fläche beansprucht. Dieser Mehrbedarf soll auf einer Teilfläche des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flurstücks 30, Flur 12, Gemarkung Zinnowitz ausgeglichen werden. Das Flurstück befindet sich, wie der gesamte Änderungsbereich, im Eigentum des Erzbistums Berlin.

Exkurs:

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes wurden zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Flächen im südlichen Plangebiet beidseitig der Bahnlinie festgesetzt. Von dieser Festsetzung wurde zwischenzeitlich eine teilweise Befreiung erwirkt. Die Befreiung gilt für alle im Änderungsbereich der 2. Änderung gelegenen Teilflächen, in die planungsrechtlich zulässige Eingriffe durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes möglich wurden. Die für diese Eingriffe erforderliche Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche des östlich an das Plangebiet angrenzenden vorgenannten Flurstücks 30. Zur Lage und zu Details der Umsetzung erfolgte eine Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Neu Pudagla und der Unteren Landschaftsbehörde.

Die Teilfläche des unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücks 30, auf der die durch die Erstaufstellung des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe nunmehr als ökologische Waldumwandlung/Aufwertung ausgeglichen werden sollen, verfügt noch über Reserven in einer Größenordnung von ca. 100qm. Im Rahmen der zweiten Änderung wurde die private Verkehrsfläche, die zur Erschließung der Gemeinschaftsstellplatzanlage dient, an die östliche Plangebietsgrenze verlegt. Abweichend vom derzeit noch rechtverbindlichen Bebauungsplan wird durch die Verlegung eine Fläche von 40qm zusätzlich beansprucht. Für den erforderlichen Ausgleich soll die schon erwähnte Reserve in Anspruch genommen werden. Lageplan der Fläche und die mit dem Forstamt

und der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmten Detailmaßnahmen sind der Begründung als Anlage 1-5 beigefügt.

Anmerkung:

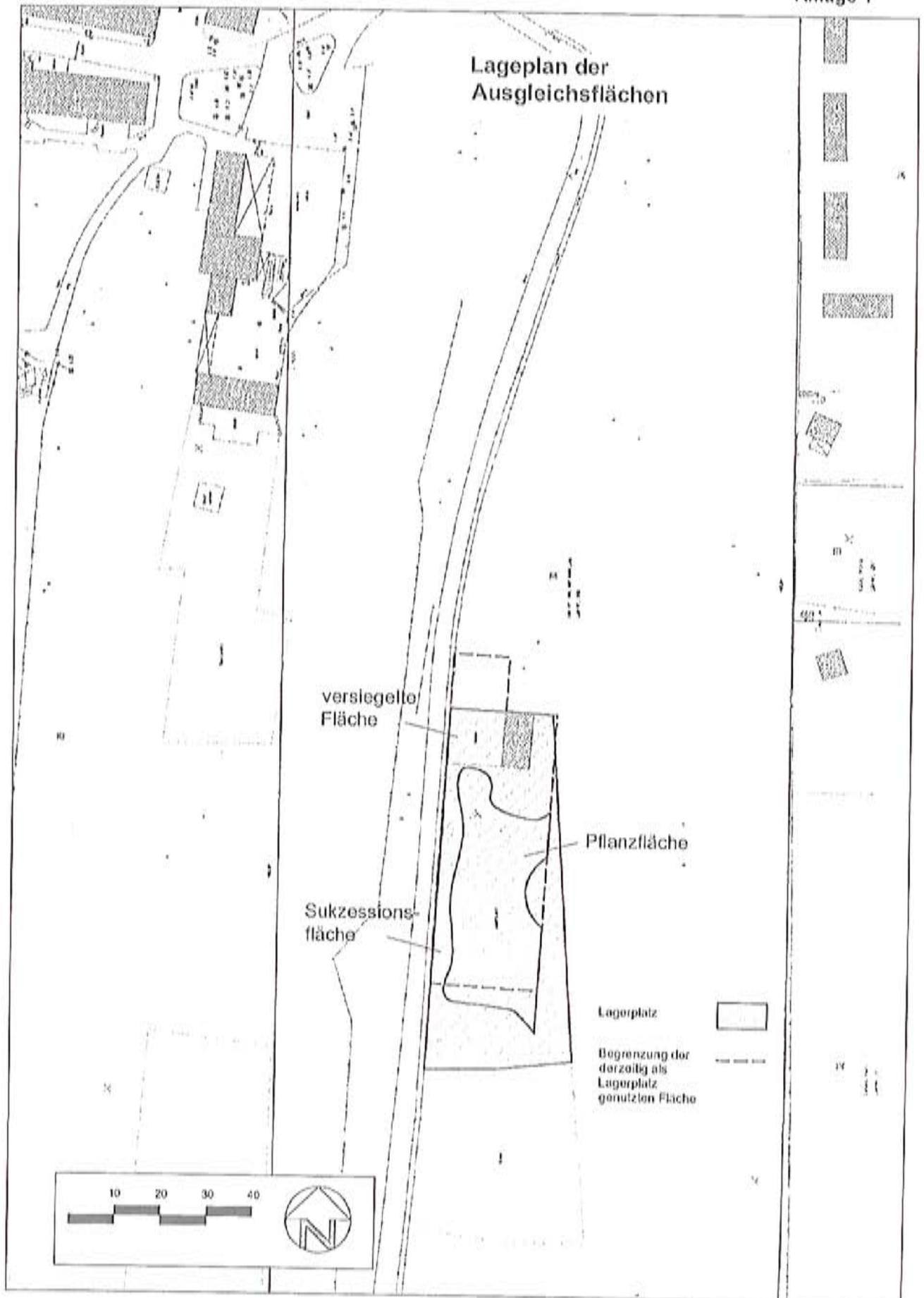
Die östlich des geplanten Zeitplatzes gelegene Fläche wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt werden. Die Festsetzung wird überlagert durch eine Festsetzung der gesamten Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB. Hierdurch werden qualitative Veränderung und somit Eingriffe in die heutige Situation ausgeschlossen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen in Form einer äußeren Eingrünung des Zeitplatzes im Übergangsbereich zu den angrenzenden Waldflächen durch Hecken und einen Gehölzsaum erfolgen. Diese Maßnahmen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt worden. Die Festsetzungen zur Art der Ausgleichsmaßnahmen wurden analog der Festsetzungen im bislang rechtsverbindlichen Plan getroffen.

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz						
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "St. Marien"						
Stand September 1999						
Eingriffsbilanzierung nach dem NRW-Verfahren						
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes						
Teilfläche Nr.	Code-Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²	Gundwert	Korrekturfaktor	Einzelflächenwert
1	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	1.295	4	0,9	4.662
	1.2	Befestigte Flächen, Wege ca. 30%	555	0,5	1	278
6	4.5	Extensivrasen	13.260	3	0,9	35.802
7	6.6	Wald	200	9	1	1.800
		Summe	15.310			Gesamtflächenwert A 42.542
B. Zustand des Untersuchungsraumes nach den Planfestsetzungen						
Teilfläche Nr.	Code-Nr.	Bezeichnung	Fläche in m ²	Gundwert	Korrekturfaktor	Einzelflächenwert
1	1.1	Überbaubarer Bereich (SO-Gebiet GRZ 0,7)	1.435	0	0	0
2	4.1	Ziergarten, Aussenanlagen (30% nicht überbaubarer Bereich)	615	2	1	1.230
3	4.4	Intensivrasen (temporär genutzte Zeitplatzfläche)	11.260	2	1,3	29.276
4	8.1	Gehölzsaum	980	6	1	5.760
5	8.1	Hecke 4m	1.040	6	1	6.240
		Summe	15.310			Gesamtflächenwert B 42.506
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)						
						-36

Die Bilanz zeigt, dass die gemäß Planfestsetzungen zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Anlage 1



Anlage 2

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen auf nördlichen Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 4 'St. Marien' auf dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 30 auf Teilflächen des Lagerplatzes

Feldgehölzhecke		Prozentualer Anteil	Anzahl
Acer campestre	Feldahorn	6 %	3
Betula pendula	Sandbirke	4 %	2
Carpinus betulus	Hainbuche	12 %	6
Cornus mas	Kornelkirsche	4 %	2
Corylus avellana	Haselnuß	4 %	2
Crataegus monogyna	Weißdorn	16 %	8
Fagus sylvatica	Rotbuche	16 %	8
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	12 %	6
Ilex aquifolium	Stechpalme	4 %	2
Prunus spinosa	Schlehe	12 %	6
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	12 %	6
		100 %	51

Es sind mindestens Gehölze 1 x verpflanzt, 70 - 90 cm hoch, entsprechend den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen e.V. zu verwenden.

Kleinstraucharten		Prozentualer Anteil	Anzahl
Empetrum nigrum	Krähenbeere	5 %	30
Rubus fruticosus	Brombeere	21 %	126
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere	73 %	432
		100 %	588

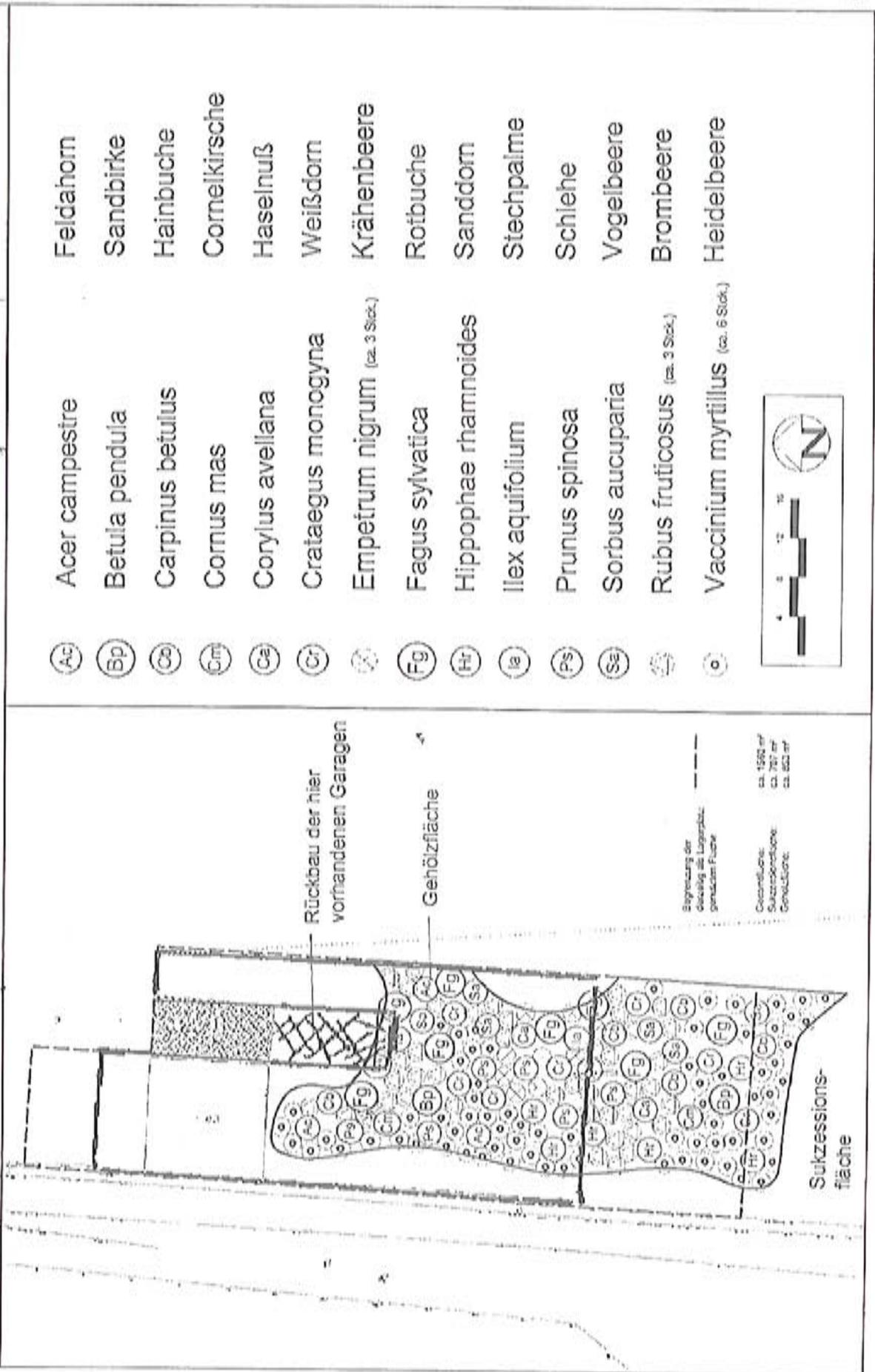
Für die im Eigentum des Erzbistums - auf nördlichen Teilflächen - planungsrechtlich zulässigen Nutzungen wurde ein Kompensationsdefizit von -3637 Wertpunkten ermittelt (s. Unterlagen vom 15.06.04, Ortstermin St. Otto-Heim).

Die Aufwertung des Lagerplatzes (Status: versiegelte Fläche und Sandplatz, Biotopwert 1,0) durch Feldgehölze (6,0) würde zu einem Flächenbedarf von ca. 727 m² führen.

Das ergibt sich aus der Differenz zwischen Feldgehölz (6,0) und versiegelte Fläche / Sandplatz (1,0) gleich 5,0 (3637 : 5,0 = 727).

In dem anliegenden Umsetzungsvorschlag wurde eine Fläche von ca. 853 m² bepflanzt.

Umsetzungsvorschlag / Pflanzplan

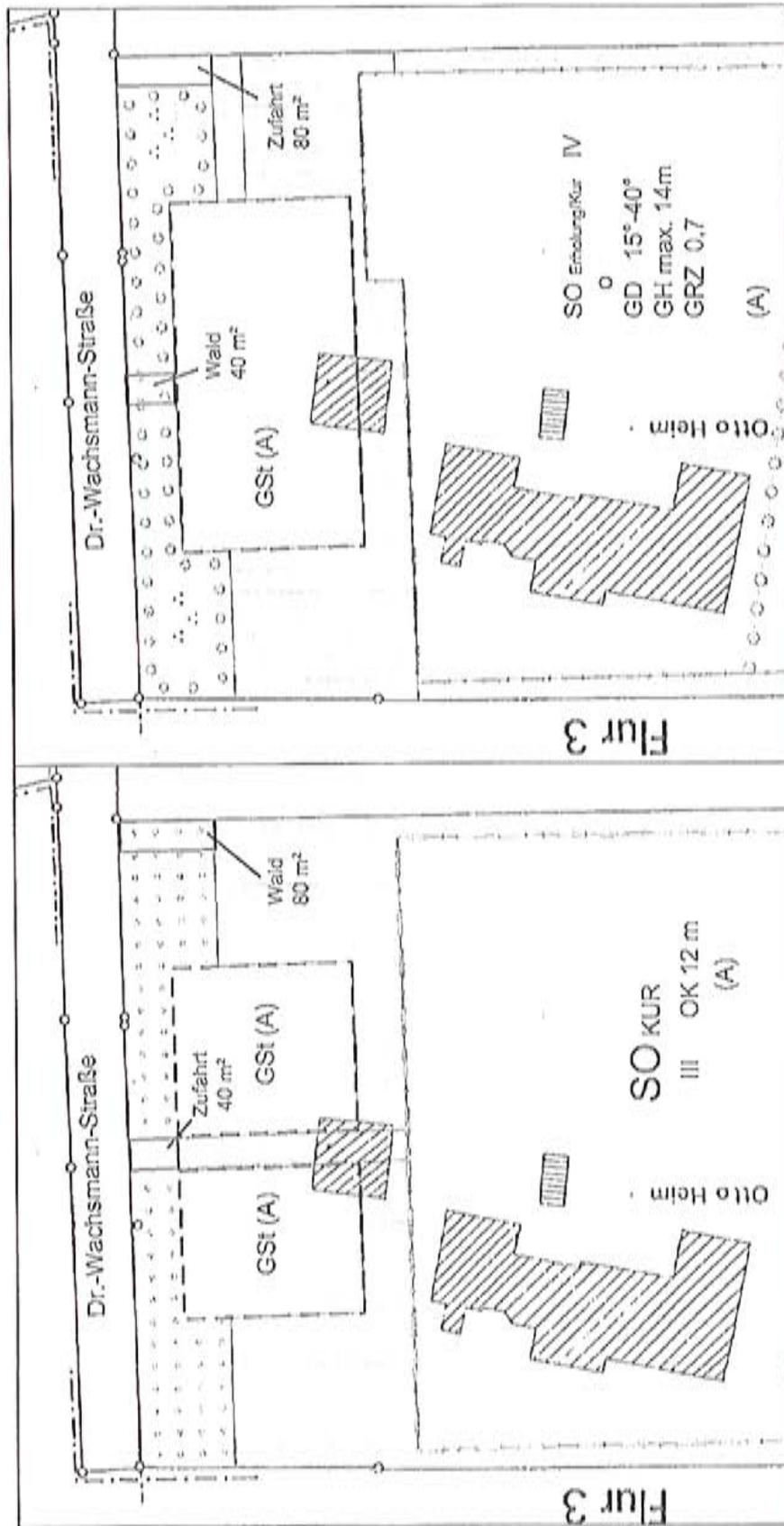


Flächenberechnung Änderung nördlicher Bereich

Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Satzung über die 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 4 'St. Marien'

Rechtsverbindlicher Stand

2. Entwurf



Enderweit + Partner GmbH
Mühlstraße 31 • 33607 Bielefeld
Fon 0521.95652-0 • Fax 0521.56652-22
mailto:ed@enderweit.de 14.01.2005

Anlage 5

A-E-Berechnung für den nördlichen Bereich / Parkplatzsituation 'B-Plan-St.Marien'				
Landschaftsökologische Eingriffsbewertung auf der Basis der Methode 'Adam-Nohl-Valentin'				
~ Bewertung vor dem Eingriff ~				
Biotop-, Nutzungstyp	Teilfläche	Flächengröße (m²)	Kriterien (0-9)	Kompensationswert
flächendeckender Kiefernwald	Wald	80	3,7	296
Überbaute oder teilweise überbaute Fläche	Zufahrt	40	0	0
		120		296
Landschaftsökologische Eingriffsbewertung auf der Basis der Methode 'Adam-Nohl-Valentin'				
~ Bewertung nach dem Eingriff ~				
flächendeckender Kiefernwald	Wald	40	3,7	148
Überbaute oder teilweise überbaute Fläche	Zufahrt	80	0	0
		120		148
d. h. es besteht ein Kompensationswertunterschied von				-148
<p>Die abgestimmte Aufwertung der versiegelten Fläche / Sand (1,0) östlich des St. Otto Heimes (Lagerplatz) durch Feldgehölze (6,0) verfügt über eine A+E-Reserve von ca. 100 m². Der zusätzliche Flächenbedarf von ca. 30 m² könnte entsprechend in diesem Bereich auch ausgeglichen werden. Der Flächenbedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen Feldgehölz (6,0) und versiegelte Fläche / Sand (1,0) gleich 5,0 (148 : 5,0 = 30 m²).</p>				

4. Planaufhebung

Durch die 2. Änderung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „St. Marien“, die durch den Geltungsbereich der Änderung erfaßt werden, außer Kraft gesetzt.

5. Angabe der Rechtsgrundlagen (Teil C.)

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468); zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2001 (GVOBl. M.V.S. 60).

6. Zu ändernde textliche Festsetzungen (Teil B)

Zu ändernde Festsetzungen des Rechtsverbindlichen Bebauungsplanes	Festsetzungen gemäß 2. Änderung des Bebauungsplanes
Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB	
SO_{Kur} Teilfläche Kurklinik Zulässig sind bauliche Anlagen im Zusammenhang mit dem Kurklinikbetrieb. Ausnahmsweise sind zulässig bauliche Anlagen für sozialpädagogische und sonstige soziale Einrichtungen, wenn dadurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen entstehen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Erholungs- und Therapienutzungen zulässig, diese Bereiche sind Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetz.	SO_{Erh/Kur} Sondergebiet „Erholung / Kur“ Zulässig sind bauliche Anlagen, die Erholungs-, sozialpädagogischen und sonstigen sozialen Zwecken dienen sowie Einrichtungen im Zusammenhang mit einem Kurbetrieb.
Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 –20 BauNVO	
OK 12 m <u>Höhe baulicher Anlagen</u> Die Höhe baulicher Anlagen ist auf den Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Geländeoberkante zu beziehen.	z.B. GH max. 12 m <u>Höhe baulicher Anlagen</u> Gebäudehöhe als Höchstgrenze in Meter Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: <u>obere Bezugspunkte:</u> - Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe) <u>unterer Bezugspunkt:</u> - Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Geländeoberkante GRZ 0,7 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und die Stollung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) 2 BauGB	
g geschlossene Bauweise	g geschlossene Bauweise o offene Bauweise
Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB	
	Mitteldruck-Leitung, PE d 125 Hochdruck-Leitung, ST DN 150 PN 16

<p>Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen</p> <p>gemäß § 9 (1) 14 BauGB</p>	
	<p>Das auf den Privatgrundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.</p>
<p>Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB</p>	
	<p><u>Private Grünfläche</u></p> <p>Zweckbestimmung: Zeltplatz</p> <p>Zweckbestimmung: Parkanlage</p>
<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB</p>	
	<p>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</p> <p>GFL Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger</p>
<p>Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB</p>	
	<p>Die innerhalb der festgesetzten Flächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.</p> <p>Erhaltenswerter Einzelbaum</p> <p>Durch natürlichen oder sonstigen Verlust abgängige Gehölzbestände oder Einzelbäume sind durch Nachpflanzung mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu ersetzen, so daß dauerhaft eine durchgängige, dicht bepflanzte Gehölzfläche erhalten bleibt.</p> <p>Abgängige Einzelbäume sind im Verhältnis 1:2 durch hochstämmige Bäume mit Stammumfang 16/18 zu ersetzen.</p> <p>Geeignete Gehölzarten: siehe Festsetzungen nach § 9 (1) 25a BauGB.</p>

Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur- und Landschaft gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 9 (1) 25a BauGB.	
	<p>Zum Ausgleich der durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind die festgesetzten Flächen flächendeckend mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p> <p>Die Anpflanzung ist in Form eines Gehölzsaumes aus heimischen und standortgerechten Feldgehölzen und Bäumen vorzunehmen.</p> <p>Ausgefallene Pflanzen sind in einer 2x verpflanzten Qualität bei Sträuchern und in der festgelegten Pflanzgröße zu ersetzen.</p> <p>Für das Anpflanzen des Gehölzsaumes gilt folgendes: Das Verhältnis von Baum/Strauch beträgt 20 : 80. Bäume sind in Baumgruppen (2-3; 5-7 Stück) abwechselnd in die Strauchpflanzung einzuordnen.</p> <p>Anforderungen an die Pflanzgröße der Gehölze sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für die Bäume: Hochstämme 3x verpflanzt, STU 12/14, mit Pfahl und Heister 2x verpflanzt, 200-250 Stück, - für die Sträucher: 2x verpflanzt, 60-100 Stück, Pflanzdichte 1/3 m² bei Großsträuchern und 1/1 m² bei Normalsträuchern <p><u>Hinweis:</u> Für die im Änderungsbereich planungsrechtlich zulässigen Nutzungen sollen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche des unmittelbar östlich angrenzenden Flurstücks 30 (Gemarkung Zinnowitz, Flur 12) umgesetzt werden.</p>
Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V	
<p>Teilfläche "Kurklinik"</p> <p>Die Dachausbildungen werden einheitlich als Flachdächer bzw. flachgeneigte Satteldächer bis 5° Neigung festgesetzt.</p>	<p>Teilfläche Sondergebiet „Erholung / Kur“</p> <p>GD Zulässig sind geneigte Dächer (zulässige Dachneigungen gemäß Planeinschrieb.)</p>
Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB	
	<p><u>Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen</u></p> <p>1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.</p> <p>2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, vom 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.</p>

	<p><u>Grundwasserschutz</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III A, angrenzend an die TWSZ II der Neubemessung der Wasserfassung Zinnowitz.</p> <p>Hinweis: Im Änderungsbereich sind Betriebe und Anlagen, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, unzulässig.</p>
--	---

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Ostseebad Zinnowitz, Oktober 2005

C. Michalk
C. Michalk

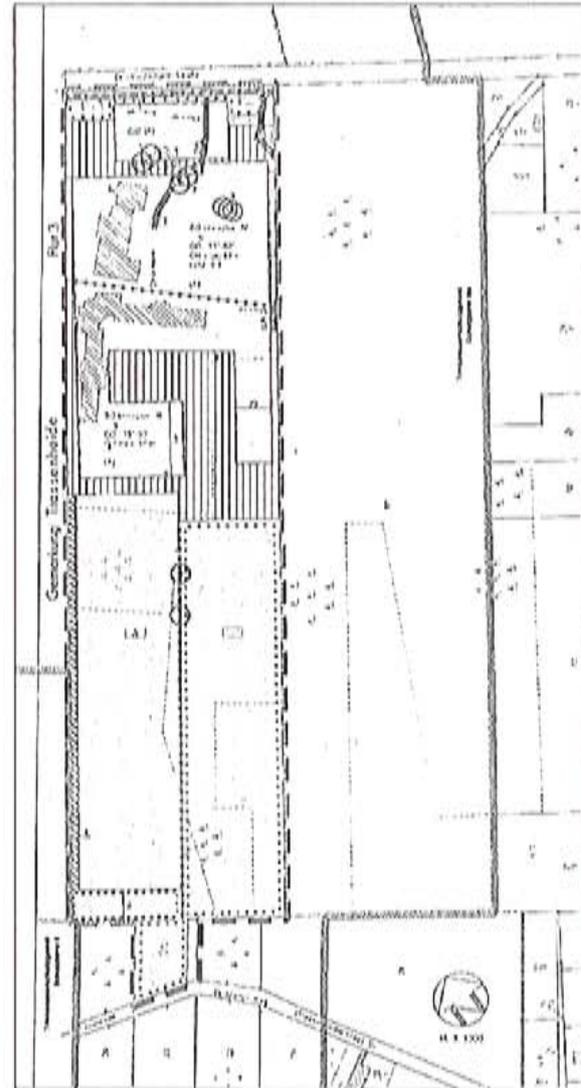
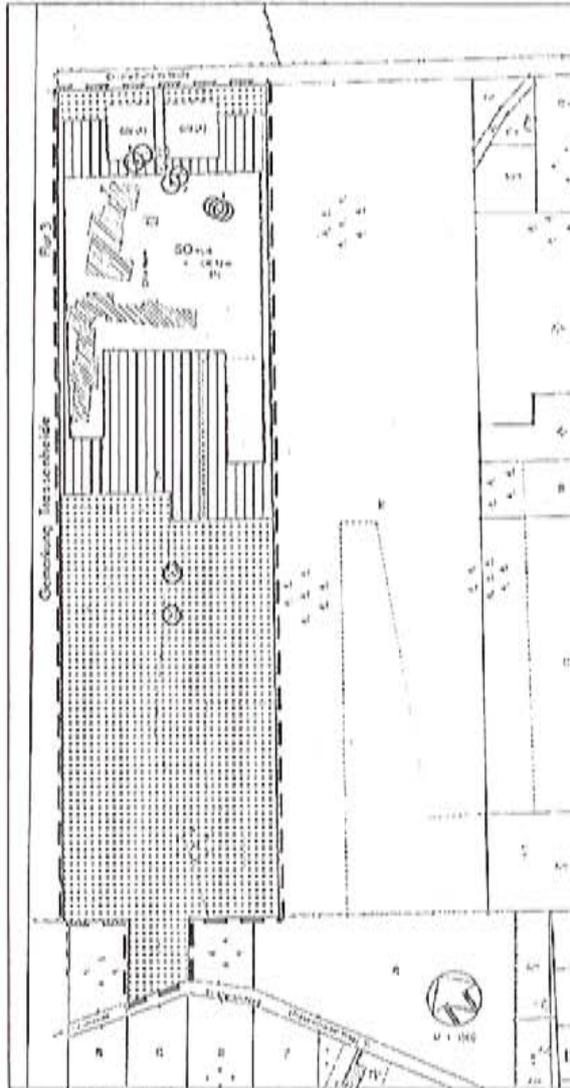
Bürgermeister



7. Nutzungsplan

A. Nutzungsplan
Rechtsverbindlicher Stand:

Satzungsfassung 2. Änderung



Zeichenerklärung

- Gemeindefunktionsbereich (öffentlicher Bereich)
- Ortsteilbereich (Anlage des Bebauungsplans)
- Abgrenzungsmittelbereich
- Baugruppe
- Sonderfläche

- Grün- und Freizeitanlage
- Grün- und Freizeitanlage
- Wald
- Grünfläche
- Zonenabgrenzung (Zeile)
- Zonenabgrenzung (Punkt)

- Wohnfläche
- Grünfläche
- Anlage (Bauform) (je nach)
- Grünfläche
- Grünfläche (je nach)
- Grünfläche (je nach)

