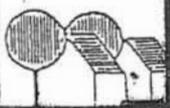
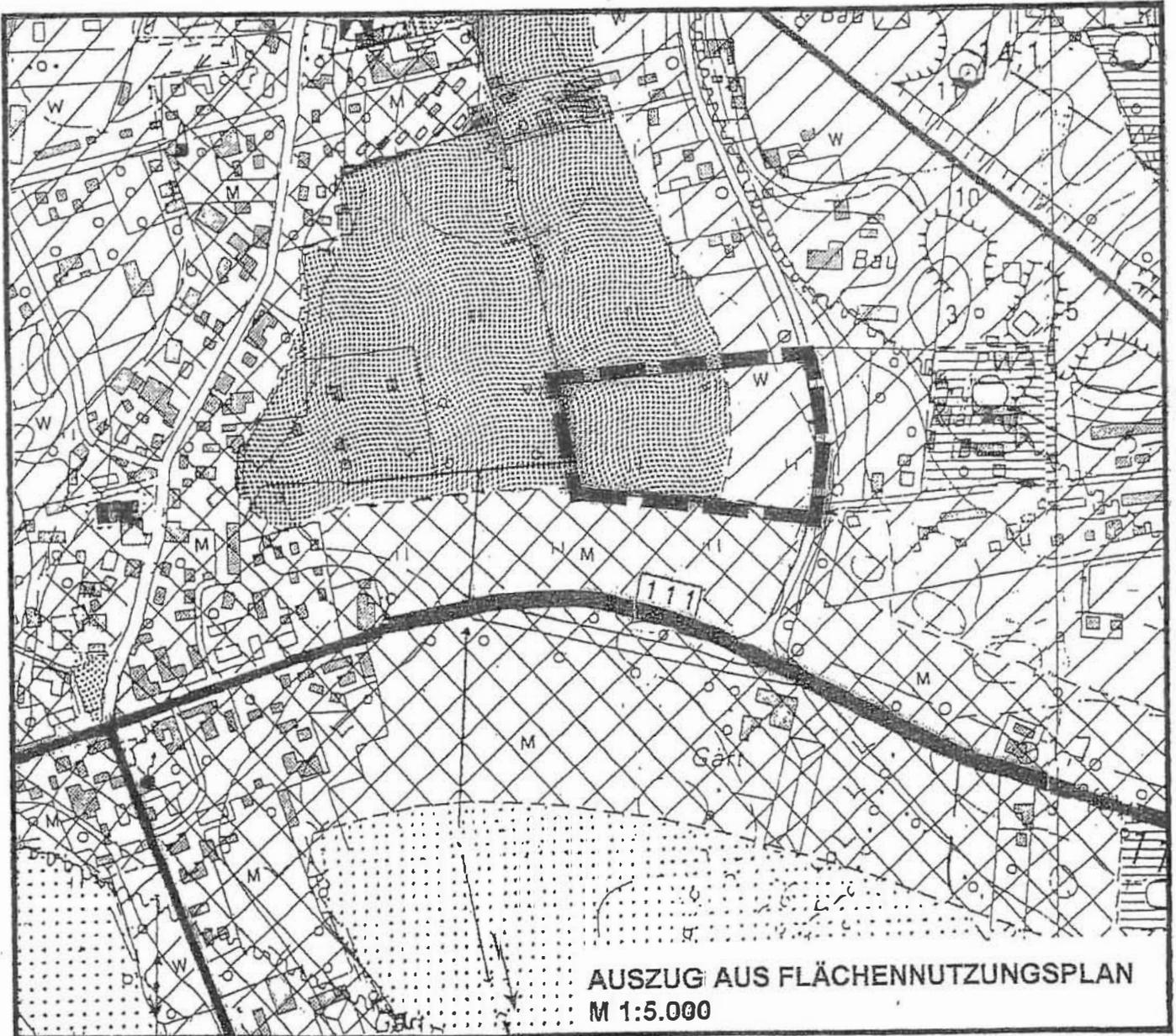


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „SPORTPARK BARGE“



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7 Tel. 03881/750-251
23936 Grevesmühlen Fax 03881/750-250

Planungsstand :

31. MRZ. 1999
17. NOV. 1998

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 11
der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
für den „Sportpark barge - Gebiet für Sport- und
Freizeitanlagen nördlich der B 111“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. <u>Vorbemerkung zur Fassung gemäß Satzungsänderndem Beschluß vom 22.09.1998</u>	3
1. <u>Allgemeines</u>	4
1.1 Planungskonzept der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz	4
1.2 Aufstellungsbeschluß zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für den „Sportpark barge - Gebiet für Sport- und Freizeit- anlagen nördlich der B 111“ und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
1.3 Kartengrundlage	5
1.4 Rechtsgrundlagen	5
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	6
3. <u>Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung</u>	7
4. <u>Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen</u>	7
5. <u>Planerische Zielsetzungen</u>	7
6. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.1.1 Sonstiges Sondergebietgem. § 11 BauNVO	8
6.1.2 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO – Einzelhandel	9
6.1.3 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO – Stellplätze für Einzelhandel	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Höhenlage	10
6.3 Hochwasserschutz	11
6.4 Flächennutzungen und Flächennachweis	12
7. <u>Bausubstanz und baugestalterische Festsetzungen</u>	12

8.	<u>Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung</u>	13
8.1	Verkehrliche Erschließung	13
8.2	Ruhender Verkehr und Gemeinschaftsstellplätze	13
8.3	Wasserversorgung	14
8.4	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	14
8.5	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	14
8.6	Gas- und Elektroenergie	15
8.7	Müll- und Abfallbeseitigung	15
8.8	Feuerlöscheinrichtungen	17
9.	<u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft</u>	17
10.	<u>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</u>	19
11.	<u>Lärmschutz</u>	21
11.1	Einkaufsmarkt – Beurteilung Tag	21
11.2	Sporthalle – Beurteilung Ruhezeiten Tag	21
11.3	Sporthalle – Beurteilung Nacht	22
11.4	Geräuschspitzen	22
11.5	Anlagenbezogener Verkehr auf dem Möskeweg	23
12.	<u>Bodenordnung</u>	23
13.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	23
14.	<u>Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen</u>	23
14.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	23
14.2	Hinweis auf Bodendenkmale	23
14.3	Anzeige der Erdarbeiten	24
14.4	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	24
14.5	Munitionsfunde	24
14.6	Trinkwasserschutzzonen	24
14.7	Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet	25
15.	<u>Beschluß über die Begründung</u>	25
0.	<u>Vorbemerkung zur Fassung gemäß Satzungsänderndem Beschluß</u>	

0. **Vorbemerkung zur Fassung gemäß Satzungsänderndem Beschluß vom 22.09.1998**

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat den Bebauungsplan Nr. 11 mit dem Ziel aufgestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Sport- und Freizeitanlage zu schaffen. Der mit Datum vom 20.05.1998 eingereichte Antrag auf Genehmigung wurde mit Schreiben vom 20.08.1998 versagt. Die Gemeinde hat sich mit den im Versagungsbescheid getroffenen Belangen auseinandergesetzt und entsprechende Gutachten nachgeholt bzw. Abstimmungen geführt.

Zwischenzeitlich hatten sich auch weitere Ergänzungen bzw. Präzisierungen zum Plan ergeben. Dazu hatte die Gemeindevertretung einen Beschluß zur Vereinfachten Änderung, 1. Vereinfachte Änderung, gefaßt. Nun sollen sämtliche Änderungen in diese Planfassung eingearbeitet werden, so daß danach der gesamte Genehmigungsantrag erneut gestellt werden kann. Die Ansiedlungsbegehren werden mit den Änderungen unterstützt.

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz geht davon aus, daß insbesondere aus Sicht des Lärmschutzes durch den Verzicht auf Tennisaußenplätze eine wesentliche Verbesserung für das Wohnumfeld ergibt. Gutachterlich gestützt kann davon ausgegangen werden, daß sich unter Berücksichtigung der Änderungen keine Veränderung der Außenwirkung ergibt.

Änderungen in der Planzeichnung:

Änderungen in den Baugebietsausweisungen werden vorgenommen. Auf die Ausweisung eines Mischgebietes im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird verzichtet. Damit werden die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens einerseits und die Bedenken der Genehmigungsbehörde andererseits berücksichtigt. Für das Sondergebiet Einzelhandel, SO 2 / EH, werden Stellplätze gesondert und südlich davon ausgewiesen. Es handelt sich um das Gebiet SO 3, in dem lediglich die Errichtung von Stellplätzen zur Abdeckung des Bedarfs aus dem Gebiet SO 2 angedacht ist.

Wesentlich ist die veränderte Ausweisung der Freiflächennutzung im westlichen Plangebietsteil. Auf die Tennisaußenplätze wird verzichtet. Der Verzicht auf die Tennisaußenplätze führt dazu, daß Beeinträchtigungen auf die empfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft ausgeschlossen werden können.

Hinsichtlich der Feuerwehrumfahrt wird die Erreichbarkeit von Norden und Befahrung im Westen als ausreichend erachtet. Auf die südlichen Feuerwehrumfahrt kann auch nach Abstimmung mit den Bauordnungsbehörden verzichtet werden.

Eine geringfügigere Vergrößerung der Baugrenzen des SO 1-Gebietes für Sport- und Freizeit wird zugunsten von gestalterischem Spielraum hingenommen. Zusätzlich zu der ursprünglichen Baukörperdarstellung sind Auflockerungen in der Fassade im südöstlichen Bereich des Gebäudes vorgesehen.

Änderungen im Text (Teil B):

Auf Festsetzungen für ein Mischgebiet kann gänzlich verzichtet werden. Anstelle werden Festsetzungen für das Sonstige Sondergebiet für Einzelhandel getroffen. Innerhalb des entsprechenden Sondergebietes ist die Errichtung eines Supermarktes mit einer Verkaufsraumfläche weniger 700 m² zulässig. Darüber hinaus werden Festsetzungen für ein Sondergebiet für Stellplätze für Einzelhandel getroffen. Auf dieser Fläche ist lediglich die Anlage von Stellplätze zur Abdeckung des Bedarfs aus der Einzelhandelseinrichtung zulässig.

Hinsichtlich der Höhenlage wird anstelle der privaten Tennisaußenplätze auf die private Parkanlage eingegangen.

Hinsichtlich der Anordnung von Stellplätzen ist eine Einschränkung für die Errichtung von offenen Stellplätzen auf den Grundstücksflächen nicht mehr nötig. Die ursprüngliche Bezugnahme, daß offene Stellplätze nur auf ausgewiesenen Gemeinschaftsanlagen zulässig sind, wird nicht als notwendig erachtet.

Hinsichtlich der Bepflanzung ergeben sich über das Maß der Festsetzungen hinaus zusätzliche Möglichkeiten auf der im westlichen Bereich vorhandenen Grünfläche. Dadurch kann der Ausgleichsbedarf innerhalb des Geltungsbereiches abgedeckt werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gänzlich auf das Plangebiet verlegt. Somit wird auf die Anpflanzung von 10 hoch verschulten Einzelbäumen verzichtet (außerhalb des Plangebietes).

1. Allgemeines

1.1 Planungskonzept der Gemeinde Zinnowitz

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz liegt im Westen der Insel Usedom im Landkreis Ostvorpommern. In Zinnowitz leben etwa 4.350 Einwohner. Die Entfernung zur ehemaligen Kreisstadt Wolgast beträgt ca. 10km. Die Kreisstadt Anklam ist ca. 37km entfernt.

Als Ostseebad ist Zinnowitz im ehemaligen Kreis Wolgast als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungsschwerpunkt ausgewiesen worden. Daran hat sich bis heute nichts geändert.

Zinnowitz übernimmt die Funktion eines ländlichen Zentralortes. Damit übernimmt die Gemeinde - als Zentrum öffentlicher und privater Dienstleistungseinrichtungen - diese Funktion auch für die umliegenden Gemeinden Trassenheide, Lütow/Neuendorf und Zempin.

Im Flächennutzungsplan werden die wesentlichsten Planungsziele der Gemeinde formuliert:

- Ausbau und Förderung des Fremdenverkehrs und des Kurwesens als Hauptwirtschaftszweige der Region
- Sicherung der überregionalen Bedeutung als Seebad und heilklimatischer Kurort und Ausbau entsprechender Infrastruktureinrichtungen

- Schaffung von Arbeitsplätzen durch Ansiedlung von Klein- und Mittelbetrieben
- Ausweisung weiterer Wohnflächen - zunächst im Innenbereich - zur Schaffung von Wohnraum und zur Abrundung des Ortsbildes

1.2 Aufstellungsbeschluß zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für den „Sportpark barge - Gebiet für Sport- und Freizeitanlagen nördlich der B 111“ und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat mit dem Ziel, einen Sport- und Freizeitpark mit gastronomischen Einrichtungen zu schaffen, den Aufstellungsbeschluß für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 „Sportpark barge“ gefaßt.

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung in einen Bebauungsplan umgewandelt.

Zum Geltungsbereich des B-Planes gehören die Flurstücke 44/2, 45/3 und 46/3 der Flur 9 der Gemarkung Zinnowitz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch Intensivgrünland
- im Osten durch den Möskeweg
- im Westen durch einen Graben innerhalb des Intensivgrünlandes
- im Süden durch Intensivgrünland an der B111

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen als Wohn- bzw. Grünflächen ausgewiesen. Im Zuge der planungsrechtlichen Umsetzung dieses Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan den neuen Planungszielen der Gemeinde anzupassen. Parallel zum Aufstellungsverfahren für den B-Plan wird das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan des Ostseebades durchgeführt. In Anlehnung an das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde den Flächennutzungsplan überarbeitet. Die Verfahren wurden parallel abgehandelt.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan der Gemeinde Zinnowitz für das Tennis- und Freizeitzentrum „Sportpark barge“ dient eine amtliche Plangrundlage, im Maßstab 1 : 1.000, die durch das Vermessungsbüro Holst u. Sommer, Stralsund, erstellt wurde.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan der Gemeinde Zinnowitz wird aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch nachfolgende Gesetze in Verbindung mit § 233 BauGB i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) aufgestellt.

Dem Bebauungsplan liegt weiter die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zugrunde.

In der Planzeichnung werden die Darstellungen in Anlehnung an die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (22. Januar 1991 BGBl. I Seite 929) vorgenommen. Rechtsgrundlagen werden gemäß § 9 BauGB in der Zeichenerklärung zur Planzeichnung dargestellt.

Der Ausarbeitung des Planentwurfs wurde weiterhin die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) zugrundegelegt.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes der Gemeinde Zinnowitz für das Tennis- und Freizeitzentrum „Sportpark barge“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes der Gemeinde Zinnowitz im Maßstab 1 : 1000
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes dargestellt werden, beigelegt.

In Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan wurde ein Schallschutzgutachten durch das Ingenieurbüro für Anlagenplanung und Schallschutz GbR, ibz, erstellt. Wesentliche Ergebnisse des Schallgutachtens werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziel der Gemeinde Zinnowitz ist es, neue Flächen für Sport- und Freizeitaktivitäten zu schaffen, um den wachsenden Bedarf an entsprechenden Anlagen - vor allem auch als touristisch geprägte Gemeinde - decken zu können. Es ist beabsichtigt, saisonverlängernd Tennis als Hallensport zu ermöglichen.

Darüber hinaus gilt es, das mit der Errichtung der „barge“ verbundene Aufkommen des ruhenden Verkehrs zu regeln. Es sind Möglichkeiten für das Abstellen von Fahrzeugen vorzusehen.

Da die Errichtung der Tennishalle eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes bewirkt, ist eine Umgrünung des Gesamtbereiches vorgesehen. Neben der Anpflanzung von Bäumen werden auch Möglichkeiten zur Fassadenbegrünung vorgeschlagen.

3. Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan Nr. 11 stimmt nach Aussage der landesplanerischen Stellungnahme vom 15.05.1997 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein. Das Planvorhaben befindet sich in der angestrebten Größe und Kapazität einer multifunktionalen Freizeitsportanlage in Übereinstimmung mit den Zielen zum Fremdenverkehr und Erholung sowie zum Siedlungswesen gemäß dem LROP M-V. Die hochbaulichen Anlagen sollen sich durch entsprechende gestalterische Maßnahmen in die Umgebung einpassen.

4. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet für die „barge“ befindet sich auf einer größeren Grünfläche, welche - außer im südlichen Teil - durch vorhandene Bebauung begrenzt wird. Im Süden wird die Grünfläche jedoch von der Bundesstraße 111 tangiert.

Die Fläche des Plangebietes stellt sich als kaum gegliederte ebene Wiesenfläche dar. Die einzigen gliedernden Elemente auf der Fläche sind die das Plangebiet im Westen und Süden tangierenden Gräben und eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Beide Landschaftselemente sind im Zuge der Planung zu berücksichtigen und zu erhalten.

Auf der Grünfläche dominiert die Quecke (*Elytrigia repens*). Sie bildet einen relativ homogenen Bestand. Ein anderer vorkommender Eutrophierungszeiger ist der Stumpflättrige Ampfer (*Rumex obtusifolius*).

Nach Aussage des geologischen Landesamtes beträgt der Flurabstand des Grundwassers überwiegend $\leq 2,00$ m. Die im Gebiet vorhandenen organischen Böden (Torf, Moorerde) sind mit Sand unterlagert. Mit Annäherung an den Möskenweg keilen die organischen Böden aus, und es tritt ein Talsandkomplex zutage. Dieser ist als Baugrund grundsätzlich geeignet.

Durch ein Bodengutachten wurden diese Aussagen für den Geltungsbereich des Plangebietes präzisiert. Danach sind im Plangebiet weder Torfe noch Mudden ausgebildet. Unter der Mutterbodenschicht befinden sich Sande.

Das Gebiet ist als überflutungsgefährdeter Bereich im „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ ausgewiesen.

5. Planerische Zielsetzungen

Ziel der Aufstellung des Planes ist es, Voraussetzungen für die saisonverlängernde Möglichkeit für Tennis in der Halle zu schaffen.

Deshalb stellt die Gemeinde Zinnowitz den Bebauungsplan auf. Das Baugebiet wird zu überwiegenden Teilen als Sonstiges Sondergebiet für Sport und Freizeit ausgewiesen.

Da mit der Errichtung des Gebäudes eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes verbunden ist, sind Maßnahmen zur Minimierung vorzusehen. Dazu zählen Anpflanzungen im Randbereich des Grundstücks und Möglichkeiten der Fassadenbegrünung.

Es ist davon auszugehen, daß durch die bauliche Ausgestaltung des Gebietes ausreichender Schallschutz gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung im Norden gewährleistet werden kann. Auf ursprünglich vorgesehene Tennisaußenplätze wird in der endgültigen Planfassung verzichtet. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zum Schutz umgebender Bebauung vor Lärm aus dem Gebiet geleistet. Anstelle Tennisaußenplätze ist die Ausgestaltung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage beabsichtigt.

Wesentlich für das Plangebiet ist die Regelung des ruhenden Verkehrs. Es werden ausreichend Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Da die im westlichen Plangebiet des Bebauungsplanes liegenden Flächen für bauliche Nutzung dargestellt sind - im Gegensatz zum Flächennutzungsplan, der diese Flächen als Grünflächen ausweist - ist in Anpassung an den Bebauungsplan diese Fläche im Flächennutzungsplan entsprechend als Sondergebiet für Sport und Freizeit aufzunehmen bzw. als Sonderbaufläche darzustellen. Generell ist Übereinstimmung zwischen B-Plan und Flächennutzungsplan herzustellen.

Da ein Großteil der Flächen innerhalb des im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplanes als Grünflächen ausgewiesen ist, ist in Anpassung an den Bebauungsplan die Fläche entsprechend als Sondergebiet für Sport und Freizeit aufzunehmen bzw. als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan darzustellen.

Ursprünglich waren im nordöstlichen Teil des Plangebietes die Ausweisung und Festsetzung eines Mischgebietes beabsichtigt. Aufgrund von Bedenken im Bescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern und aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens wurde auf die Ausweisung eines Mischgebietes verzichtet. Die Unterbringung der Wohnfunktion wird für diesen Bereich als kritisch betrachtet. Somit kann keine Durchmischung gewährleistet werden. Da ohnehin die Errichtung einer Einzelhandelseinrichtung vorgesehen ist, wird das ursprünglich festgesetzte Mischgebiet als Sondergebiet für den Einzelhandel bestimmt. Das südlich davon gelegene Sondergebiet soll den Bedarf an Stellplätzen abdecken.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Das Baugebiet für die beabsichtigte Errichtung von Sport- und Freizeitanlagen einschließlich eines Betriebes der Gastronomie wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet für „Sport- und Freizeitanlagen“ ausgewiesen. Neben der festgesetzten Hauptnutzung

- Errichtung von Tennisfeldern, Badmintonfeldern, Squashcourts, Kegelbahnen und Einrichtungen für Bistro, Wellness, Sauna, Fitness, Gymnastik, Sozialräume und Gastronomie - sind sämtlich die Nebenanlagen, die der Bewirtschaftung des Betriebes dienen, wie z.B. erforderliche Stellplätze, zulässig. Innerhalb des Gebietes ist neben der o.g. Hauptnutzung ist die Errichtung von 5 Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal zulässig. Durch diese Festsetzungen für die Wohnnutzung wird auch den Anforderungen des Schalltechnischen Gutachtens Rechnung getragen. Wohnungen sollen hier nur als Nebennutzung zulässig sein. Deshalb ist die Errichtung von Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal begrenzt. Eine allgemeine Zulässigkeit für das Wohnen wird somit ausgeschlossen innerhalb des Gebietes.

Für das SO2-Gebiet wurde bestimmt, daß hier als Hauptnutzung auch die ausschließliche Errichtung von Stellplätzen zulässig ist.

6.1.2 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO - Einzelhandel

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2, das für die Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen ist, ist die Errichtung eines Supermarktes mit einer Verkaufsraumflächen weniger 700 m² zulässig. Auf die ursprüngliche Ausweisung eines Mischgebietes wurde verzichtet, weil eine Vorbelastung des Standortes durch den „Sportpark barge“ zu berücksichtigen ist. Danach ist der Bereich nicht für die Wohnfunktion geeignet. Die Aufnahme eines Supermarktes ist als Schallschutzriegel für nördlich angrenzende empfindliche Nutzung sehr sinnvoll. Eine empfindliche Nutzung verträgt dieser Standort nur in sehr eingeschränktem Maße. Insofern ist die Ausweisung und Festsetzung des Sondergebietes für den Einzelhandel sehr sinnvoll.

Hinsichtlich des Einzelhandels hatte sich die Gemeindevertretung bereits bei dem Beschluß zur Satzungsänderung mit der Problematik beschäftigt. Nach Abwägung der Belange gab die Gemeindevertretung jedoch mit großer Mehrheit der Realisierung des Tenniszentrums im Zusammenhang mit der Einkaufseinrichtung den Vorrang. Ihre Darlegungen zum Problem Einzelhandel konnte nur teilweise geteilt werden. Hinsichtlich der Beherbergungskapazitäten hat sich eine große Entwicklung für Zinnowitz aufgetan. Es sind mehrere Beherbergungsstätten entstanden und im Einzugsbereich werden weitere Beherbergungsstätten in der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz entstehen. Eine Übersicht der gewerblichen Anbieter im Beherbergungswesen liegt dem Satzungsändernden / Beitrittsbeschluß vom 17.11.1998 bei. In dieser Übersicht wurden bezugnehmend auf das Datum der Untersuchung des Landkreises Wolgast zur Einzelhandelsproblematik die Objekte gesondert vermerkt, die in Zinnowitz erst nach Erstellung des Gutachtens ihre Vermietungstätigkeit aufgenommen haben.

Hinsichtlich der Errichtung von Ferienwohnungen befinden sich folgende Einrichtungen im Genehmigungsverfahren:

Möskeweg	72 Ferienwohnungen
Natursegelhafen	65 Ferienwohnungen
Ferienwohnanlage „Stöhr Laacke“	250 Betten
Baugenehmigung für Schwabes Hotel	50 Betten
Bauantrag Haus „Tusculum“	25 Betten

Bauantrag „Dünenstraße 06“	18 Betten
Mutter-Kind-Klinik	450 Betten
Abgeschlossen ist das Genehmigungsverfahren für des Travel-Hotels.	120 Wohneinheiten

Die Urlauber- und Besucherzahlen in der Gemeinde sind in den vergangenen Jahren stetig angestiegen.

Unsere Darlegungen möchten wir im folgenden untersetzen. Ursprüngliche vorhandene Einkaufseinrichtungen werden nicht mehr betrieben:

Einkaufszentrum am Erlengrund 02a	70 m ²
Lebensmittelhandel Mätzold	40 m ²
Sparmarkt Schmidt	160 m ²
Minimarkt Mitschke	40 m ²
Nordfleischverarbeitung	40 m ²
Alte Strandstraße (jetzt Gaststätte)	75 m ²

Somit entfallen 425 m² an Verkaufsflächen.

Aufgrund der Darlegungen und der sehr positiven Entwicklung in der Vergangenheit, sämtliche Einkaufseinrichtungen in der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz werden gut angenommen, geht die Gemeinde davon aus, daß die Errichtung des Aldi-Marktes eine Bereicherung darstellen kann.

Zu beachten ist dabei, daß aufgrund der beabsichtigten Lage des Aldi-Marktes davon auszugehen ist, daß auch Anwohner der anderen Gemeinden bei der Durchfahrt sowie Urlauber der anderen Bäder den Aldi-Markt besuchen werden.

Die vorgebrachten Bedenken werden aus den dargelegten Gründen durch die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hinsichtlich der Einzelhandelssituation nicht geteilt.

6.1.3 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO – Stellplätze für Einzelhandel

Die Einzelhandelseinrichtung benötigt ein entsprechendes Angebot an Stellplätzen. Die Stellplätze sollen auf der südlich davon gelegenen Fläche, das für diese Nutzung ausgewiesen ist, hergerichtet werden. Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Stellplätze für Einzelhandel wird zur Abdeckung des Bedarfs an Stellplätzen für die Einzelhandelseinrichtung ausgewiesen und vorgesehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl. Aufgrund der Errichtung dieser Tennishalle und der grundstücksbezogenen Planung im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 in den Sondergebieten erforderlich. Mit dieser Grundflächenzahl sind Versiegelungen sowohl für die Errichtung der Tennisanlage als auch

der versiegelten Flächen im Rahmen der Zufahrt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und der versiegelten Fläche, die im Zusammenhang mit der Errichtung von Stellplätzen entsteht, berücksichtigt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen zulässig. Darüber hinaus dürfen Versiegelungen auch auf den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und auf den Flächen für die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen, die als Nebenanlagen ausgewiesen sind, erfolgen. Insbesondere für die Befestigung von privaten Verkehrsflächen und von Flächen für Stellplätze und Zufahrten werden Festsetzungen zur Ausgestaltung getroffen.

Für das Gebiet nach § 14 BauNVO zulässige Nebenanlagen sind nur innerhalb von Baugrenzen zulässig. Ursprünglich war die Festsetzung und Zulässigkeit von offenen Stellplätzen nur auf die Gemeinschaftsanlagen begrenzt. Von dieser Festsetzung wird abgesehen. Die Gemeinde geht davon aus, daß diese Regelung nicht notwendig ist. Die Zulässigkeit der Errichtung offener Stellplätze nur auf das ausgewiesene Gebiet für Gemeinschaftsanlagen zu begrenzen, wurde somit hinfällig.

Nur Nebenanlagen zur Einfriedung von Müll- und Wertstoffbehältern - und diese selbst - sind außerhalb von Baugrenzen zulässig.

Hinsichtlich der Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten und Baulängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

Die konstruktive Sockelhöhe darf innerhalb des SO-Gebietes nur maximal 0,30 m über Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschoßfußboden darf auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Geländehöhe des für Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils im aufgefüllten Zustand. Die Auffüllhöhen für die einzelnen Gebiete sind unter 6.3 dieser Begründung ausgeführt.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen ist festgesetzt, daß die Traufhöhe für die Sondergebiete maximal 4,50 m für das SO 1 - Gebiet bzw. 5,00 m für das SO 2 - Gebiet betragen darf. Die Oberkante des Gebäudes, die Firsthöhe, darf maximal 10,00 m betragen.

Für das Mischgebiet gilt eine maximale Traufhöhe von 6,50m und eine maximale Firsthöhe von 12,50 m.

6.3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem überflutungsgefährdeten Bereich. Das Plangebiet ist als überflutungsgefährdeter Bereich im Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesen. Um diese Gefahr weitgehend abzumindern ist die Auffüllung des Geländes notwendig. In Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband erfolgte eine konkrete Festlegung der Auffüllhöhen für die einzelnen Flächen auf folgende Höhen - mit der Festlegung einer Mindesthöhe für OKFF, Oberfläche des Fertigfußbodens:

1. Fläche 1 (Parkanlage):	+ 0,40m ü. HN
2. Fläche 2 (Sondergebiet 1):	+ 0,60m ü. HN
3. Fläche 3 (Sondergebiet 3):	+ 1,00m ü. HN
4. Fläche 4 (Sondergebiet 2):	+ 1,50m ü. HN

Die ursprüngliche Höhenfestsetzung für die Tennisaußenplätze wird auch für die anstelle der Tennisaußenplätze vorgesehenen Parkanlage übernommen.

Zwischen den einzelnen Gebieten ist das Gelände entsprechend anzuböschten, so daß ein gleichmäßiger Übergang zwischen unterschiedlichen Höhenbereichen gegeben ist. Es kann davon ausgegangen werden, daß mit der Anhebung des Geländes ausreichend Schutz gegenüber anfallendem Hochwasser gegeben werden kann.

Bei einer eventuellen Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist neben den Anforderungen in Folge der Lage in der Trinkwasserschutzzone III auch das Bemessungshochwasser von 1,75 m HN (Achterwasser) zu beachten. Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde hat in seiner Stellungnahme am 14.10.1998 mitgeteilt, daß keine weiteren Anforderungen aus Sicht des Hochwasserschutzes erforderlich sind, da zusätzlich zu den Schutzvorkehrungen in Folge der Festlegung der Fußbodenhöhen der Gebäude entsprechend ihrer Nutzung (Tennishalle 0,6 m HN, Einzelhandel 1,0 bis 1,5 m HN, keine Wohnbebauung) der Landesschutzdeich am Achterwasser, der zur Zeit ein Hochwasser mit hundertjähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit ($HW_{100} = 1,30$ m HN) kehren kann und mittelfristig dem BHW angepaßt wird, vorhanden ist.

6.4 Flächennutzungen und Flächennachweis

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer Nutzung werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen aufgenommen:

- Erhaltungsgebot für Bäume
- Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,773 ha.

7. Bausubstanz und baugestalterische Festsetzungen

Zur Regelung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und des Gebietes werden ebenso Festsetzungen getroffen.

Die Dächer können als symmetrische sowie asymmetrische Dächer ausgebildet werden. Hinsichtlich der Farbgebung ist das Dach der Tennishalle grün zu gestalten. Glänzende oder reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

Die Außenwände sind nur mit heller Farbgebung, z.B. in den Farben weiß, beige, hellgrau oder creme, zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile sind Holz- bzw. Metallkonstruktionen in Verbindung mit Glas zulässig.

Einfriedungen des Gebietes sind außerhalb von Sichtflächen nur bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Für Sichtflächen gilt die Festsetzung unter 1.5.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Unbeleuchtete Werbeanlagen und selbstleuchtende bzw. angestrahlte Werbeanlagen sind an Gebäuden nur bis zur Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig. In allen anderen Fällen darf die Oberkante entsprechender Werbeanlagen eine Höhe von 5,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Die Werbeanlagen sind in ihrer Wirkrichtung auf den östlichen und südlichen Bereich zu beschränken. Anlagen, die in westlicher oder nördlicher Richtung wirken, sind unzulässig.

Die privaten Verkehrsflächen und die privaten Stellplätze und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind aus Asphalt, Betonpflaster oder wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

8. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch den Möskenweg, welcher wiederum an die Bundesstraße 111 und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden ist, verkehrlich erschlossen. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten sind konkret festgesetzt. Zur fußläufigen Anbindung kann der einseitig am Möskenweg vorhandene Fußweg genutzt werden. Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebietes ausreichend Flächen festgesetzt, die die Erreichbarkeit des Sondergebietes bzw. der Anlagen innerhalb des Gebietes sicherstellen.

Zudem wurde überprüft, ob eine Anbindung an den Gnitzer Weg mit Ausbildung einer geordneten Kreuzung möglich ist. Dies ist jedoch nicht der Fall. Aus Sicht der Gemeinde ist diese Anbindung auch nicht erforderlich. Die Anbindung an das Sondergebiet befindet sich in ausreichendem Abstand zur Straßenkreuzung, so daß aus gemeindlicher Sicht nicht unbedingt die Ausbildung einer neuen/weiteren Kreuzung erforderlich ist.

Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer durch Bepflanzung, Bebauung und Werbetafeln sind zu vermeiden. Aufgrund der im Plan dargestellten und festgesetzten Planungsabsichten ist nicht zu erwarten, daß es zu Sichtbehinderungen kommt.

8.2 Ruhender Verkehr und Gemeinschaftsstellplätze

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs und zur Regelung des Stellplatzbedarfs wurden die Funktionsflächen innerhalb und teilweise auch außerhalb des Plangebietes auf ihren Bedarf hin untersucht.

Grundlage für die Bemessung des Stellplatzbedarfs stellt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern bzw. die zugehörige Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung dar.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind ausreichend Flächen für Stellplätze festgesetzt und vorgesehen. Diese sind durch Anpflanzflächen zu gliedern.

Der Vorhabenträger geht davon aus, daß eine angemessene Zahl an Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden kann.

8.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des gesamten geschlossenen Siedlungsbereiches der Gemeinde Zinnowitz erfolgt über die zentrale Wasserversorgung durch den Zweckverband Wasser- und Abwasser „Insel Usedom“. Die vorhandenen Anlagen im Bereich des Möskenweges sind für das Vorhaben ausreichend dimensioniert und sichern die Versorgung des Plangebietes mit Wasser. Die innere Erschließung ist jedoch nicht im Investplan des Zweckverbandes vorgesehen. Sie ist einem Dritten zu übertragen.

8.4 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Das gesamte Gebiet ist an eine zentrale Kläranlage angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt für Regen und Schmutzabwasser getrennt durch den Zweckverband Wasser- und Abwasser „Insel Usedom“. Eine geordnete Abwasserableitung kann auch für das Plangebiet gewährleistet werden. Wie oben erwähnt, erfolgt die Innere Erschließung nicht durch den Zweckverband. Die entsprechenden Einbindepunkte werden vom Zweckverband festgelegt.

8.5 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soll auf dem Grundstück versickert werden bzw. über das Grabensystem abgeleitet werden. Der Versiegelungsgrad der Flächen ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß begrenzt. Für die Ableitung von Oberflächenwasser in den vorhandenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Umweltamt des Landkreises Ostpommern, Untere Wasserbehörde, einzuholen. Gesetze und Verordnungen sind einzuhalten.

Diesem Ansinnen dienen auch die Festsetzungen zur Ausgestaltung bzw. Befestigung von privaten Verkehrsflächen und von Flächen für Stellplätze und Zufahrten.

Die Grabenufer sind zu schützen. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Uferbereich bedarf einer Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde. Der Uferbereich beträgt 7m von der Böschungsoberkante.

Die Unterhaltung der vorhandenen Gräben muß insbesondere gemäß Forderung des Wasser- und Bodenverbandes in jedem Fall gewährleistet bleiben, um den Wasserabfluß zu sichern.

Durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde wurde mitgeteilt, daß durch das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Anlagen (Deiche, Wehre ect.) berührt werden, die sich in Zuständigkeit des Amtes befinden. Es wurde mitgeteilt, daß sicherzustellen ist, daß durch die Entwässerung (speziell der Park und Verkehrsflächen) keine Gefährdung der Wasserfassung auftreten kann.

8.6 Gas- und Elektroenergie

Zinnowitz wird durch die HEVAG mit elektrischer Energie versorgt. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der Mittelspannungsanlagen möglich. Dazu muß entlang der Görmitzer Straße/B 111 ein 20-kV-Kabelring zum Plangebiet verlegt und eine neue Transformatorenstation errichtet werden. Zur Versorgung der geplanten Bauten ist der Aufbau eines neuen Niederspannungsnetzes erforderlich. Dafür sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen.

Das Gemeindegebiet Ostseebad Zinnowitz ist im wesentlichen flächendeckend mit dem Energieträger Erdgas erschlossen. Das Plangebiet kann über den Möskenweg grundsätzlich mit Erdgas versorgt werden. Hierzu sind Vereinbarungen zwischen dem Versorgungsunternehmen, Gasversorgung Vorpommern GmbH, und dem Erschließungsträger notwendig. Arbeiten im Bereich der Leitungstrassen sind bei der Gasversorgung Vorpommern mbH, Gützkower Landstraße 19 - 21, 17489 Greifswald zu beantragen.

Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Diese ist rechtzeitig mit dem zuständigen Netzdienststellenleiter zu vereinbaren.

Während der Bauarbeiten ist die Einhaltung der DIN 1998 sowie der DIN VDE 0100 Teil 520 zu gewährleisten. Die genaue Lage der unterirdischen Anlagen ist durch Querschläge in Handschachtung oder durch andere geeignete Methoden zu ermitteln. Bei den Arbeiten ist auf die notwendigen Sicherheitsabstände zu achten. Weitere Auflagen können durch den Beauftragten der HEVAG bei der örtlichen Einweisung erteilt werden. Bei Anschlußwerterhöhung ist gegebenenfalls ein neuer Hausanschluß erforderlich. Die Hinweise zum Schutz der Versorgungsanlagen sind zu beachten.

8.7 Müll- und Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der Siedlungsabfälle erfolgt im Auftrag der Gemeinde durch ein Wolgaster Müllentsorgungsunternehmen.

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) sind bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen. Nur bei nachweislicher

Nichtverwertbarkeit sind Abfälle über zugelassene Transporteure genehmigten Abfallentsorgungsanlagen anzuliefern.

Für anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW-/AbfG in Verbindung mit der Verordnung zur Bestimmung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen (Bestimmungsverordnung besonders überwachungsbedürftiger Abfälle – BestbÜAbfV) vom 10.09.1996 (BGBl. I S. 1366) sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz, einzuholen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich herzurichten. Ein unproblematisches Erreichen dieser Standorte für Müllfahrzeuge ist zu gewährleisten.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind einer Wiederverwertung durchzuführen.

Innerhalb der Planzeichnung wird auf konkrete Festsetzung von Standorten für Müllbehälter verzichtet. Es gibt Möglichkeiten im Bereich des Straßenbegleitgrüns Abfallbehälter unterzubringen. Abfallbehälter sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Abfallbehälter sind entsprechend einzugraben. Entsprechende Standorte sollen auch außerhalb von Baugrenzen zulässig sein.

Über die Verwendung von Nutzfahrzeugen und Spezialtechnik sind zwischen Vorhabenträger und der Entsorgungsgesellschaft Abstimmungen zu führen. Dies ist bereits beim Ausbau der Anlagen zu beachten. Die Entsorgungsbehälter sind dem tatsächlichen Bedarf anzupassen. Es ist darauf zu orientieren, daß große Entsorgungsbehälter von außen nicht einsehbar sind.

Die Müllbehälter sind so anzuordnen, daß auf üppige Wendeanlagen verzichtet werden kann. Die Forderung der Unteren Abfallbehörde bestand darin, die Zufahrten zu Müllbehälterstandorten so anzulegen, daß ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist. Es wurde gefordert, Wendeanlagen mit einem Durchmesser von 18 m anzulegen, um das Zurückstoßen zu vermeiden. Zwischen Vorhabenträger und Müllentsorgungsunternehmen sind Abstimmungen derart zu führen, daß eine geordnete Entsorgung möglich ist.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden der Gemeinde keine Hinweise auf Altlastverdachtsflächen auf der betroffenen Fläche bekanntgegeben. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern sowie dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde abzustimmen.

8.8 Feuerlöscheinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Zinnowitz wird durch die Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Die Bereitstellung von Löschwasser soll aus dem öffentlichen Netz erfolgen.

Eine Mindestlöschwassermenge muß für mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden.

Um eine ordnungsgemäße Feuerlöschversorgung im Havariefall zu ermöglichen, ist eine Feuerwehrezufahrt nördlich des Gebäudes vorgesehen. Über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte soll die Erreichbarkeit des westlichen Grundstücksteils sichergestellt werden. Die Möglichkeit für das Wenden von Fahrzeugen ist gegeben. Die Zufahrt ist in einer Breite von 4,00 m dargestellt. Somit können die Forderungen nach Landesbauordnung erfüllt werden.

Eine Feuerwehrumfahrt war ursprünglich auch im Süden vorgesehen. Aufgrund der Regelungen der Landesbauordnung kann auf eine Feuerwehrumfahrt im südlichen Bereich verzichtet werden. Die Erreichbarkeit ist über die östliche, nördliche und westliche Anbindung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausreichend gesichert.

9. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes werden Maßnahmen zur grünordnerische Gestaltung getroffen. Die Festsetzungen dienen

- der Erhaltung von Vegetationselementen,
- der Gestaltung und Durchgrünung des Plangebietes und der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten,
- der Gestaltung und Durchgrünung der Stellflächen und deren bessere Einbindung in die umgebende Landschaft
- der Minimierung der Auswirkungen von Eingriffen in Natur und Landschaft und
- dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Sie sollen eine Mindestausstattung an natürlichen Elementen sichern und als Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsfunktionen übernehmen.

Die in der Planzeichnung dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Folgende Gehölze und Pflanzqualitäten sind vorzusehen: Lorbeerweide (*Salix pentandra*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Weißdorn-Arten (*Crataegus spec.*). Es sind 2x verpflanzte Gehölze zu verwenden und es ist ein Pflanzabstand von 1,5m vorzusehen.

Innerhalb der Strauchpflanzung sind Baumgruppen, bestehend aus jeweils einer Baumart zu setzen. Es sind 3 x verpflanzte Stiel-Eichen (*Quercus robur*) oder Eschen (*Fraxinus excelsior*) mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu verwenden.

Die Stellplätze sind durch Einzelbäume auf den dafür vorgesehenen Flächen zu gliedern. Die Bäume sind als Stiel-Eichen, Hochstämme, 3 x v. STU 16-18 zu pflanzen.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen Rand des Plangebietes ist als 2 m breite 2-reihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden: Bäume 2. Ordnung als Leichte Heister, 1x v., 0,80 - 1,00 m: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sträucher als Str., 2 x v., 40-60 cm: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Zaunrose (*Rosa rubiginosa*). Zulässig ist auch das Anpflanzen von Baum- und Strauchweiden. Der Pflanz- und Reihenabstand ist mit ca. 1 m zu bemessen.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen Plangebietsrand wird in gestaffelter Breite mit der o.g. Artenzusammensetzung vorgenommen. Hier erfolgt zusätzlich die Anpflanzung von gleichartigen Baumgruppen wie innerhalb der als Parkfläche ausgewiesenen Fläche.

Für die Pflanzgebote von Einzelbäumen am Plangebietsrand sind wahlweise Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Birken (*Betula pendula*) in einem Pflanzabstand von 12 m als 3xv Hochstämme STU 12-14 zu setzen.

Die Gebäudefassade der Tennishalle ist mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Entlang der fensterlosen Gebäudeteile ist mindestens alle 12 m eine Pflanze zu setzen. Folgende Arten können verwendet werden: Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* „Engelmannii“, *Parthenocissus tricuspidata* „veitchii“), Geißschlinge (*Lonicera spec.*), Rosen in Arten.

Der mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

Die ohne Bepflanzung verbleibenden Grünflächen werden als Rasenansaat hergestellt.

Im Plangebiet ist als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung von 10 hoch verschulten Einzelbäumen zusätzlich auf der westlich gelegenen Parkanlage vorzusehen. Dafür sind 3 x verschulte Eschen oder Stiel-Eichen mit einem Stammumfang von 18 bis 22 cm zu verwenden. Die Bäume sind in Abständen von 12 bis 15 m zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bis spätestens ½ Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu realisieren. Mit Realisierung der Anpflanzungen auf die Parkanlage kann das Ausgleichsdefizit behoben werden.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bis spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu realisieren.

10. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung ist an das bisher in Schleswig-Holstein angewandte „Kompensationsverfahren zu Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ angelehnt.

Für die geplante Baumaßnahme wird ausschließlich Intensivgrünland beansprucht. Obwohl zu vermuten war, daß innerhalb des Plangebietes organische Böden vorherrschen, wurde dies durch ein Bodengutachten nicht bestätigt. Im Plangebiet sind weder Torfe noch Mudden vorhanden, so daß das vorhandene Bodenpotential bei der Bewertung des Eingriffes keine höhere Bewertung zuläßt.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes:

Der Eingriffsflächenwert spiegelt den Wert der Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes vor dem Eingriff wieder.

Er wird durch Multiplikation der jeweiligen Flächengröße mit den im „Kompensationsverfahren“ empfohlenen Wertfaktoren in Bebauungsplänen ermittelt.

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Werteinheit
Intensiv-Grünland	17.730	1	17.730
Fläche	17.730		
Eingriffsflächenwert			17.730

Kompensationswertermittlung:

Die Kompensationswertermittlung spiegelt den Wert der Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Realisierung des Vorhabens wider.

Bei der Kompensationswertermittlung wird grundsätzlich davon ausgegangen, daß eine Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Erlangung von Struktur und Reife und damit ökologischer Funktionserfüllung Zeit brauchen. Daher werden geringere Wertfaktoren zur Kompensationsberechnung herangezogen.

Der Anteil der versiegelten Fläche wurde mit Hilfe der Grundflächenzahl ermittelt. Die für eine Versiegelung geeignete und zulässige Fläche wurde aus der Grundflächenzahl zuzüglich 50% (nach BauNVO) darüber hinaus möglicher Versiegelung berechnet; bis zur Kappungsgrenze von 0,8 für die Grundflächenzahl.

Für die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird aufgrund des Gehölzanteils ein Wertfaktor von 2,0 angesetzt.

Die Pflanzung von Einzelbäumen zur Gliederung der Stellplätze, sowie die Fassadenbegrünung sind in der Kompensationswertermittlung nicht gesondert erfaßt worden, da diese Maßnahmen als Minimierungsmaßnahmen betrachtet werden.

Die Baumreihenpflanzung am Plangebietsrand wurde mit 500 Wertpunkten je 100 m Baumpflanzung bewertet. Bei einem

Pflanzabstand von 12m sind dies etwa 25 Großbäume und entspricht in etwa einer 100m langen und 6m breiten Heckenpflanzung.

Biototyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Werteinheit
Baufläche			
SO 1 - Gebiet	9.120	-	-
GRZ 0,8	7.296	0	0
Grünflächen	1.824	1	1.824
SO 2 – Gebiet	3.504	-	-
GRZ 0,8	2.803	0	0
Grünflächen	701	1	701
SO 3 – Gebiet	2.100	-	-
GRZ 0,8	1.680	0	0
Grünflächen	420	1	420
Grünfläche 2 (mit der Zweckbestimmung Park)	3.006	2	6.012
ca. 300m Baumreihe		2	1.500
Fläche	17.730		
Ausgleichswert			10.457

Bei Addierung der Werteinheiten bleibt ein Kompensationsdefizit von 7.273 Wertpunkten bestehen.

Durch die geplanten Minimierungsmaßnahmen kann nur ein teilweiser Funktionsausgleich für den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff innerhalb des Plangebietes erreicht werden.

Ursprünglich war beabsichtigt, durch die Einbeziehung zusätzlicher Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes das Defizit an Biotopwertpunkten zu beheben. Entweder ist eine Fläche von 0,73 ha um eine Wertstufe bzw. eine andere Fläche mit einer entsprechenden Wertstufe aufzuwerten. bzw. eine wertadäquate Gehölzanpflanzung in Form einer Hecke bzw. Baumreihe vorzusehen.

Als Ausgleichsmaßnahme war die Pflanzung von 10 hoch verschulten Einzelbäumen entlang des Möskeweges auf dem Flurstücken 33/2 der Flur 15 sowie den Flurstücken 47/2, 46/2, 45/2, 43/1, 44/1, 48/1, 49/1, 50/1, 51/1, 52/1, 53/1, 54/1, 45/1 und 56/1 der Flur 9 als Baumreihe vorgesehen. Anstelle der ursprünglichen Festsetzung wurde darauf übergangen, innerhalb des Geltungsbereiches sämtliche Maßnahmen vorzusehen. Anpflanzungen werden mit gleichem Umfang und gleicher Pflanzqualität auf der westlich gelegenen Parkanlage vorgenommen. Dafür sind 3xv Eschen (*Fraxinus excelsior*) oder Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von 18-22 cm zu verwenden. Die Bäume sind in Abständen von 12-15m zu setzen und dauerhaft zu erhalten. Die genauen Regelungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag festgelegt.

11. Lärmschutz

Hinsichtlich des Lärmschutzes werden Auszüge aus dem Gutachten zum Lärmschutz, das durch das Ingenieurbüro für Anlagenplanung und Schallschutz GbR Zieger erstellt wurde, genutzt; Gutachten vom 03.09.1998. Auf die vollständige Übernahme des Lärmschutzgutachtens in die Begründung wird verzichtet. Ausdrücklich wird hier darauf hingewiesen, daß zur umfassenden Betrachtung der Lärmschutzproblematik das Gutachten hierfür heranzuziehen ist. Das Gutachten zum Lärmschutz vom 03.09.1998 ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 für den Sportpark barge zu betrachten und heranzuziehen.

Die zu erwartenden Lärmimmissionen der Parkbewegungen, die Pkw-An-/Abfahrten und die Warenanlieferung per Lkw im Zusammenhang mit der Nutzung des Einkaufsmarktes werden durch Prognoseberechnungen ermittelt und nach der TA-Lärm bzw. der VDI 2058 Bl. 1 beurteilt. Die Emissionsansätze werden der Parkplatzlärmstudie entnommen und die Schallausbreitungsberechnungen nach VDI 2714 und VDI 2720 durchgeführt.

Für die Ermittlung und Beurteilung der Lärmimmissionen der Parkbewegungen und der Pkw-An-/Abfahrten im Zusammenhang mit der Nutzung der Sporthalle ist dagegen die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) maßgebend. Die Emissionsansätze und die Schallausbreitungsberechnungen entsprechen den Vorgaben der nach der 18. BImSchV hierfür anzuwendenden RLS-90.

11.1 Einkaufsmarkt – Beurteilung Tag

Der Immissionsrichtwert der Beurteilungszeit Tag (6 – 22 Uhr) von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) wird an den nächstgelegenen vorhandenen Wohnhäusern im Norden und Osten um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

Der WA-Immissionsrichtwert wird im Norden und der MI-Immissionsrichtwert im Süden bereits ab den Plangrenzen eingehalten. Nach Osten hin wird der WA-Immissionsrichtwert in einem etwa 20 m breiten derzeit unbebauten Streifen entlang des Möskenweges im Bereich des Plangebietes bis um maximal 5 dB(A) überschritten. Dies ist bei evtl. Bebauungen dieses im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereiches zu berücksichtigen.

11.2 Sporthalle – Beurteilung Ruhezeiten Tag

Der WA-Immissionsrichtwert für die 2-stündigen Ruhezeitblöcke 20 – 22 Uhr bzw. sonn-/feiertags auch 13 – 15 Uhr von 50 dB(A) wird an den nächstgelegenen vorhandenen Wohnhäusern im Norden und Osten des Plangebietes unterschritten. Dies gilt insbesondere für das Wohnhaus auf dem Flurstück 43/3 unmittelbar nördlich des Einkaufsmarktes.

Der sieht westlich an das bebaute Flurstück 43/3 anschließende Bereich an der nördlichen Plangrenze ab 50 m Abstand zum Möskenweg (Flurstück 43/2) ist im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche, sondern als Grünfläche ausgewiesen. Die Lärmeinwirkungen sind hier somit nicht relevant.

Nach Osten hin liegen die Ruhezeit-Beurteilungspegel kleinflächig bis zu einer Entfernung von 10 m zum Möskenweg bis maximal 5 dB(A) über dem WA-Immissionsrichtwert. Dieser von Wohnbebauung freizuhaltende Bereich liegt bereits innerhalb des Überschreitungsbereiches des Einkaufsmarkt-Parkplatzes.

Der MI-Ruhezeit-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) wird im Süden bereits ab den Plangrenzen eingehalten.

11.3 Sporthalle – Beurteilung Nacht

Nachts (22 – 6 Uhr, ungünstigste Stunde maßgebend) sind Überschreitungen des WA-Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) bereits an den vorhandenen benachbarten Wohnhäusern im Norden und Osten des Plangebiets nicht auszuschließen. Dies gilt insbesondere für das kritischste Wohnhaus auf dem Flurstück 43/3 unmittelbar nördlich des Einkaufsmarktes (seitlicher Direktschalleinfall und Reflexionsschall von der Stellplatzfläche), an dem auch mit Berücksichtigung der Berechnungsunsicherheiten eine eindeutige Richtwertüberschreitung festgestellt wurde.

Zur Lösung des Konfliktes wird der Empfehlung des Schallgutachtens gefolgt, die Nutzung der Sporthalle auf den Tagzeitraum bis 22 Uhr zu begrenzen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens war dargestellt worden, daß gegebenenfalls Abfahrten in der bereits in den Nachtzeitraum fallenden Stunde bis 23 Uhr in behördlicher Abstimmung tolerierbar wären. Eine solche Nutzungszeitbegrenzung wäre durch vertragliche Vereinbarungen bzw. durch entsprechende Auflagen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange, insbesondere der Immissionsschutzbehörde wurde deutlich dargestellt, daß der Betrieb der Sporthalle auf den Tageszeitraum bis 22 Uhr zu begrenzen ist.

11.4 Geräuschspitzen

Die Berücksichtigung einzelner Geräuschspitzen führt gegenüber den Beurteilungspegeln als Maß für die durchschnittlichen Lärmbelastungen weder beim Einkaufsmarkt noch bei der Sporthalle zu ungünstigeren Beurteilungen.

11.5 **Anlagenbezogener Verkehr auf dem Möskenweg**

Die vorhandenen Verkehrsgeräuschpegel an der Wohnbebauung entlang des Möskenweges werden am Tag durch die zusätzlichen Verkehrsaufkommen des Einkaufsmarktes und der Sporthalle um 0,6 dB(A) erhöht. Diese Erhöhung führt nicht zu einer signifikant wahrnehmbaren Geräuschembelastung und ist nach der 18. BImSchV bzw. sinngemäßen Ausführungen anderer Regelwerke immissionsschutzrechtlich auch nicht zu berücksichtigen. In der Nacht findet bei Begrenzung der Nutzungszeit der Sporthalle auf 22 Uhr und tolerierter Abfahrtsmöglichkeit bis 23 Uhr keine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommen statt.

12. **Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht erforderlich, da der Erschließungs- und Vorhabenträger bereits Eigentümer der Grundstücke ist bzw. diese erwerben wird.

13. **Realisierung des Bebauungsplanes**

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für den „Sportpark barge“ soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn für einzelne Vorhaben beabsichtigt.

14. **Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**

14.1 **Verhalten bei Bodendenkmalfunden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Zur Regelung der Belange der Bodendenkmalpflege wurde eine Vereinbarung zwischen dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, dem Vorhabenträger und der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz vorbereitet.

14.2 **Hinweis auf Bodendenkmale**

Unmittelbar östlich des Geltungsbereiches ist ein ausgedehntes Areal mit Funden der Jungsteinzeit, der Bronzezeit sowie slawischer und deutscher Siedlungshinweise bekannt. Es muß damit gerechnet

werden, daß sich der Fundplatz in den Bereich des Plangebietes hinein erstreckt.

14.3 Anzeige der Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

14.4 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige Behörde (Landrat) zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 2 und 3 AbfG M-V verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

14.5 Munitionsfunde

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne daß der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung erteilt werden, sind kostenpflichtig. Bauherren wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und gegebenenfalls Freilegung von Kampfmitteln.

14.6 Trinkwasserschutzzonen

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist deshalb besondere Vorsicht geboten.

Für die Ableitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern, untere Wasserbehörde, einzuholen.

14.7 Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde zu einem recht späten Zeitpunkt der Gemeinde mitgeteilt, daß sich Teile des Planes im Landschaftsschutzgebiet befinden. Für den betroffenen Teil war eine Ausnahmegenehmigung von der LSG-Verordnung zu beantragen. Dieser Ausnahmegenehmigung durch die LSG-Verordnung wurde zugestimmt.

15. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für den „Sportpark barge - Gebiet für Sport- und Freizeitanlagen nördlich der B 111“ wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 12.08.1997.

Die Begründung zur Präzisierung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz für den „Sportpark barge“ wurde in der vorliegenden Fassung gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.11.1998.

Zinnowitz, den

(Siegel)

Dr. Krug
Bürgermeister