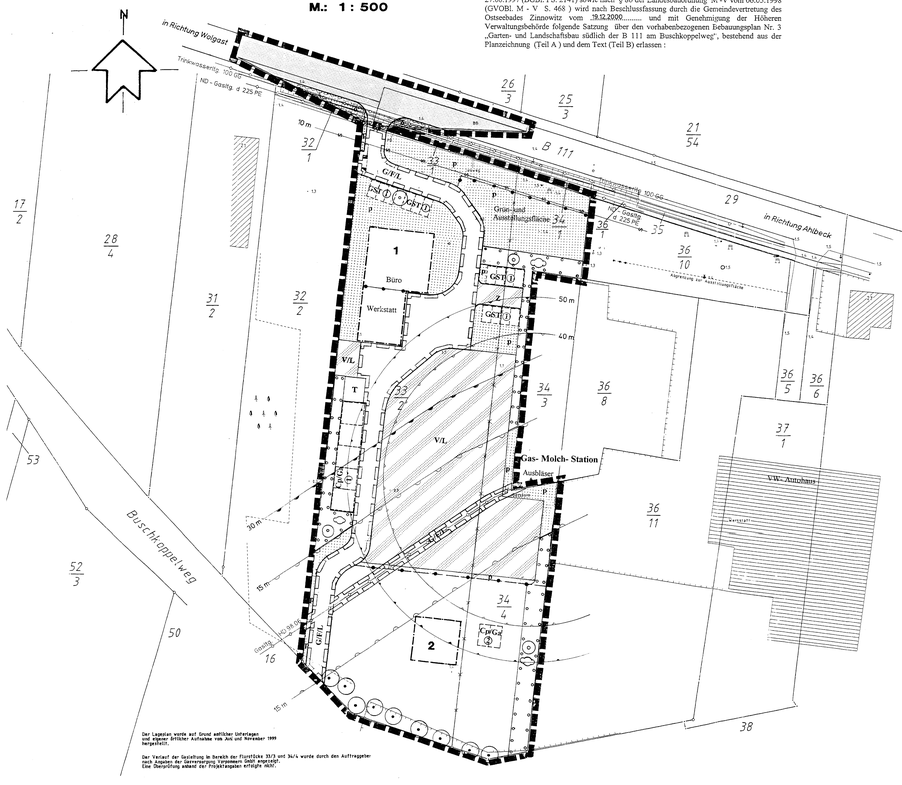
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD ZINNOWITZ ÜBER DEN

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU SÜDLICH DER B111 AM BUSCHKOPPELWEG"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M.: 1 : 500



Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M.-V vom 06.05.1998 (GVOBl. M - V S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom 19.12.2000..... und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Garten- und Landschaftsbau südlich der B 111 am Buschkoppelweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Traufhöhe über Oberkante Gelände als Höchstmass
Grundfläche maximal	/
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Teilplangebiet 1 - Geschäftshaus

SO Garten-/ La. bau	II
GR 450 m²	/
o	0° bis 25°

Teilplangebiet 2 - Wohnhaus für den Geschäftsinhaber

SO Garten-/ La. bau	II TH 3,80 m über OKG
GR 150 m²	/
o	30° bis 49° SD

STRASSENQUERSCHNITT 1 : 100

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom 21.09.1999..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger" am 06.11.1999..... erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den .....

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den .....

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.09.2000..... durchgeführt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den .....

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.10.2000..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den .....

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 19.09.2000..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den .....

Der Bürgermeister

Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.10.2000..... bis zum 04.12.2000..... während folgender Zeiten:

Montags bis Mittwochs von 7.00 Uhr - 12.30 Uhr und 13.00 Uhr - 15.00 Uhr und
Donnerstags von 7.00 Uhr - 12.30 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
Freitags von 7.00 Uhr - 12.30 Uhr und 13.00 Uhr - 14.30 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis , daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger" am 07.10.2000 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den .....

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 20.12.2000..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.12.2000..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den .....

Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.12.2000..... von der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.12.2000..... gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den .....

Der Bürgermeister

Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... mit Hinweisen/Maßgaben/Auflagen erteilt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den .....

Der Bürgermeister

Die Maßgaben und Auflagen wurden durch den Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch die Höhere Verwaltungsbehörde am ..... Az.: ..... bestätigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den .....

Der Bürgermeister

Die vorhabenbezogene Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den .....

Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 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 „Zinnowitzer Gemeindeanzeiger" am ..... - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den .....

Der Bürgermeister

HINWEISE

1. Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M -V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.
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 M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3).

2. Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Großkronige Bäume und Heister

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hain-Buche	-	Carpinus betulus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Sand-Birke	-	Betula pendula
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Scheinakazie	-	Robinia pseudoacacia
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Berg-Ulme	-	Ulmus glabra

Kleinkronige Bäume und Heister

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Rot-Dorn	-	Crataegus laevigata
Wildapfel	-	Malus communis
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus communis
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Wald-Hasel	-	Corylus avellana
Weiß-Dorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	-	Rosa canina
versch. Weiden	-	Salix in Arten
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung **§ 9 (1) 1 BauGB**

Als Art der baulichen Nutzung wird das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 2 (1) BauNVO mit Zweckbestimmung Verwaltung, Lager und Werkstatt für Garten- und Landschaftsbau festgesetzt.

Zulässig sind:
- Geschäftshaus mit Verwaltung und Werkstatt
- Wohnhaus für den Geschäftsinhaber
- Tankstelle und Waschplatz für Betriebsfahrzeuge
- Carports bzw. Garagen für Betriebsfahrzeuge und Doppelcarport bzw. Doppelgarage für das Wohnhaus des Geschäftsinhabers
- Gemeinschaftsstellplätze für Betriebsangehörige und Kunden
- Stellflächen für Betriebsfahrzeuge und Lagerflächen für Baustoffe, Container und Pflanzen
- Grünflächen und Ausstellungsflächen wie z. B. für Muster von Befestigungsmaterialien und Einfriedungen

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen **§ 9 (1) 2 BauGB**

Überschreitungen der Baugrenzen werden für das Geschäftshaus und das Wohnhaus für den Geschäftsinhaber durch die Anlage von ebenerdigen Terrassenflächen in einer Größe von jeweils maximal 40 m² zugelassen.

3. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind **§ 9 (1) 10 BauGB**

Die Sichtfelder an der Zu- und Abfahrt zur B 111 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Der Schutzbereich der Gasleitung ist beidseitig je 15 m von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme der Verkehrs- und Lagerflächen und der Kreuzung durch die Anbindung an den Buschkoppelweg, freizuhalten.
Das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist untersagt.

Der Schutzbereich zum Ausbläser der Molchstation ist in einem Radius von 40 m von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme der Verkehrs- und Lagerflächen, freizuhalten.
Für die Kleintankstelle beträgt der Schutzbereich zum Ausbläser der Molchstation 50 m.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **§ 9 (1) 20, 25 BauGB**

1. Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Pflanzungen sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterkellerungen und Baudrainagen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.
2. Für die unter Erhalt gesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, wenn es zum Ausfall der Gehölze kommt.
3. Auf der Ostseite des Grundstückes ist eine 3 - 5 m breite Randpflanzung aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen entsprechend der Pflanzenliste in den Pflanzgrößen Bäume 12-14, Heister 175-200 und Sträucher 60-100 auszuführen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
4. Mindestens 30 % der privaten Grünflächen sind zu bepflanzen. Auf 100 m² Vegetationsfläche sind mind.1 Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
5. Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
6. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen **§ 9 (1) 21 BauGB**

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Fassade **§ 86 (4) LBauO M-V**

Für die Fassadengestaltung des Geschäftshauses und des Wohnhauses für den Geschäftsinhaber werden zugelassen:
- weißer Putz
- mit weiß abgetönte helle Putzflächen
- Klinker in weiß oder gelb
- Giebelverbretterungen
- Stahl- Glas- und Alu- Glas- Konstruktionen

Für das Wohnhaus des Geschäftsinhabers ist zusätzlich Fachwerk zulässig.

2. Dacheindeckung **§ 86 (4) LBauO M-V**

Für die Dacheindeckung des Geschäftshauses und des Wohnhauses des Geschäftsinhabers sind zulässig:
- Dachsteine in anthrazit
- Begrünte Dächer
- Metalleindeckungen
- Stahl- Glas- und Alu- Glas- Konstruktionen

2. Werbeanlagen **§ 86 (4) LBauO M-V**

Zulässig ist ein Aufsteller in einer Entfernung von mindestens 10 m von der B 111 in einer Größe von maximal 2 m².

3. Einfriedungen **§ 86 (4) LBauO M-V**

Für die äußere Einfriedung des Grundstückes sind Metallgitterzäune mit einer Höhe von maximal 1,60 Meter zulässig.

4. Müllbehälter **§ 86 (4) LBauO M-V**

Die Stellflächen für die Haus- und Betriebsmüllbehälter sind einzuhausen bzw. abzupflanzen, so dass sie von der Bundesstraße 111 nicht einsehbar sind.

5. Ordnungswidrigkeiten **§ 84 LBauO M-V**

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 4. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Deutsche Mark geahndet werden.

Zeichenerklärung

Gem. PlanzV° 90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung **§ 9 (1) 1 BauGB**

SO Garten-/ La. bau — Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Verwaltung, Lager und Werkstatt für Garten- und Landschaftsbaufirma — § 11 (2) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung **§ 9 (1) 1 BauGB**

GR — maximale Grundfläche in m² — § 19 BauNVO
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 20 BauNVO
TH über OKG — Traufhöhe als Höchstmass über Oberkante Gelände — § 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen **§ 9 (1) 2 BauGB**

o — offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO
Baugrenzen — § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen **§ 9 (1) 11 BauGB**

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung :
A — öffentlicher Fußgängerbereich
Z — private Zufahrt zu Gemeinschaftsstellplätzen
V/L — private Verkehrs- und Lagerflächen
Einfahrtbereich (für Nachbargrundstück 32/2)

Führung von Versorgungsanlagen- und Leitungen **§ 9 (1) 13 BauGB**

unterirdisch, näher bezeichnet

Grünflächen **§ 9 (1) 15 BauGB**

Grünflächen
Zweckbestimmung :
ö — öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün B 111)
p — private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **§ 9 (1) 20, 25 BauGB**

Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen: Bäume
Erhalten : Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen : Bäume, Sträucher

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 (1) 4 BauGB
Zweckbestimmung:
GST 1 Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung zum Teilplangebiet
Cp/Ga 1 2 Carport/Garage mit Zuordnung zum Teilplangebiet

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind — § 9 (1) 10 BauGB

Mit Geb., Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Fläche — § 9 (1) 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes — § 16 (5) BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

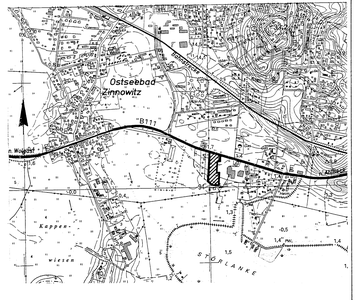
33/1 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenzen
künftig entfallende Flurstücksgrenzen
in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen
1 - 2 — Nummerierung der Teilplangebiete
G/F/L — Abkürzung für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
vorhandene Zäune
- 0.5 — Geländehöhen über HN
SD — Satteldach
T — betriebliche Tankstelle
Böschung
Schutzbereich Gasleitung (beidseitig je 15 m)
Schutzbereich Gasleitung (einseitig 30 m für betriebliche Tankstelle)
Schutzbereich zum Ausbläser der Molchstation (Radius 40 m)
Schutzbereich zum Ausbläser der Molchstation (Radius 50 m)
10 m - Anbauverbotsbereich zur B 111

Standortangaben

Land : **Mecklenburg - Vorpommern**
Landkreis: **Ostvorpommern**
Gemarkung: **Zinnowitz**
Flur: **5**
Flurstücke: **33/2, 34/4 und Teilflächen der Flurstücke 29, 32/1 und 33/1 (Znfahrt zur B 111)**

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 10.000



ABSCHLIESSENDE FASSUNG	12/2000		
GEÄNDERTER ENTWURF	11/2000		
Entwurf	09/2000		
Planungsphase :	Datum:	Zeichner:	Bearbeiter:

Planinhalt: **Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Garten- und Landschaftsbau südlich der B 111 am Buschkoppelweg"**

Maßstab: **1 : 500**

Bauherr: **Gemeinde Ostseebad Zinnowitz**

UPEG
USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse la 17459 Trassenheide
Tel.: 038378 2600 Fax: 038378 26026

BEGRÜNDUNG

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3

„Garten- und Landschaftsbau südlich der B 111 am Buschkoppelweg“

im Ostseebad Zinnowitz

SATZUNGSFASSUNG VON 12-2000

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.0	*Vorbemerkungen*	*4 - 6*
1.1	*Grundlagen der Planung*	*4*
1.2	*Begründung der Planaufstellung*	*4*
1.3	*Beschreibung des Plangebietes*	*5 - 6*
2.0	*Planinhalt und Festsetzungen*	*6 - 15*
2.1	*Planrechtliche Festsetzungen*	*6 - 12*
2.1.1	*Art der baulichen Nutzung*	*6 - 7*
2.1.2	*Maß der baulichen Nutzung*	*8*
2.1.2.1	*Grundflächen*	*8*
2.1.2.2	*Zahl der Vollgeschosse*	*8*
2.1.2.3	*Höhe der baulichen Anlagen*	
2.1.3	*Bauweise*	*8*
2.1.4	*Überbaubare Grundstücksflächen*	*9*
2.1.5	*Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen*	*9*
2.1.6	*Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind*	*9 - 10*
2.1.7	*Verkehrsflächen*	*10*
2.1.8	*Führung von Versorgungsanlagen und - leitungen*	*10*
2.1.9	*Grünflächen*	*10 - 11*
2.1.10	*Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*	*11 - 12*
2.1.11	*Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*	*12*
2.2	*Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften*	*13 - 14*
2.2.1	*Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen*	*13*
	2.2.1.1 Fassade	*13*
	2.2.1.2 Dachform/Dachneigung/Dacheindeckung	*13*
	2.2.1.3 Werbeanlagen	*13*
2.2.2	*Einfriedungen*	*13*
2.2.3	*Müllbehälter*	*13*
2.2.4	*Ordnungswidrigkeiten*	*14*
2.3	*Hinweise*	*14 - 15*
2.3.1	*Belange der Bodendenkmalpflege*	*14*
2.3.2	*Hinweise zur Gestaltung der Grünflächen*	*14*
2.3.3	*Vorschlagliste zur Gehölzverwendung*	*14 - 15*
2.3.4.	*Immissionsschutz*	*15*

		Seite
3.0	*Erschließung*	*15 - 18*
3.1	*Verkehr*	*15 - 16*
3.2	*Ver- und Entsorgung*	*16 - 18*
4.0	*Flächenbilanz*	*18*
5.0	*Eingriffs- und Ausgleichsbilanz*	*19 - 20*
5.1	*Kompensationserfordernis für Biotopbeseitigung*	*19*
5.2	*Ausgleichsmaßnahmen*	*19 - 20*
6.0	*Wesentliche Auswirkungen der Planung*	*20*
7.0	*Vorgesehener Planungs- und Realisierungszeitraum*	*21*
8.0	*Nachrichtliche Übernahmen*	*21*
8.1	*Belange des Munitionsbergungsdienstes*	
8.2	*Belange des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V*	
8.3	*Belange der Unteren Wasserbehörde*	
8.4	*Hinweise der Gewerbeaufsicht*	
8.5	*Belange des Hochwasserschutzes*	
8.6	*Belange der Abfallbehörden*	
8.7	*Hinweise des Kataster- und Vermessungsamtes*	

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Grundlagen der Planung

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 vom 18.12.1990 (BGBl. I - 1991, S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V, S. 468)
- Gesetz über die Raumordnung des Landes M-V, Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 31.03.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Nr. 12, S. 242 ff.)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I, S. 1458)
- Erstes Landesraumordnungsprogramm M-V vom 30.07.1993 (ELROP M-V) (Sonderdruck Amtsblatt M-V)
- Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern vom 29.09.1998 (GVOBl. M-V vom 21.10.1998, S. 833)

Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes bildet außerdem die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz.

1.2 Begründung der Planaufstellung

Bei der Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Garten - und Landschaftsbau südlich der B 111 am Buschkoppelweg“ stellte sich heraus, dass die beabsichtigten Nutzungen nicht mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen.
Hier ist das Plangebiet als gemischte Baufläche gemäß § 1 (1) 2 BauNVO sowie als Fläche für Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9 BauGB und als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Gasversorgung gemäß § 5 (2) 4 BauGB ausgewiesen.
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Um die planrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu gewährleisten, wurde deshalb im *Parallelverfahren die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes* aufgestellt und zeitgleich der Genehmigungsantrag gestellt.
Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz am 18.07.2000 gefasst.
Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst außerdem Flächen deren Nutzungsarten aufgrund weiterer in Aufstellung befindlicher Bauleitpläne präzisiert werden sollen.
Das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet Nr. 3 ist in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als Planänderung Nr. 6 gekennzeichnet.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Lage im Raum/Größe des Plangebietes

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Ostseebad Zinnowitz
Gemarkung	Zinnowitz
Flur	5
Flurstücke	33/2, 34/4 und teilweise 29, 32/1 und 33/1 (Sichtdreieck an der B 111)

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstückes 33/2. Für das Flurstück 34/4 werden derzeit die Kaufverhandlungen geführt, so dass vor Satzungsbeschluss das Flurstück ebenfalls vom Vorhabenträger erworben wird.
Der Nachweis des Grundstückserwerbs wird als Anlage zum Durchführungsvertrag genommen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias - Anders - Schröder erstellt.

Das Plangebiet befindet sich an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 111. Es wird im Westen durch privates Grünland und Wohnbebauung, im Norden durch die B 111, im Osten durch die Molchstation der Gasversorgung und das VW- Autohaus sowie im Süden durch den Buschkoppelweg begrenzt.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss konnte der Geltungsbereich um die Flächen im Bereich der Zufahrt zum VW- Autohaus reduziert werden, da dem Vorhabenträger gemäß Abstimmung mit dem Straßenbauamt Stralsund eine eigene Zu- und Abfahrt an der B 111 eingeräumt wurde.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,95 ha. Hinzu kommen 0,1 ha Verkehrsflächen fiir die Anbindung an die Bundesstraße 111 (Sichtdreieck).

Zustand der Plangebietsfläche

Das Plangebiet befindet sich auf einem Höhenniveau von 1,5 m über HN an der B 111 und fällt in Richtung Buschkoppelweg auf bis zu 0,9 m über HN ab.
Der Baugrund weist anhand der im August 2000 durchgeführten 3 Sondierungsbohrungen unter einer ca. 40 cm dicken Mutterbodenschicht Feinsande auf. Der Wasserstand liegt bei ca. 1,60 m unter Geländeoberkante.
Das Schichtenverzeichnis sowie die ermittelten Schlagzahlen weisen darauf hin, dass im Rahmen der Gründung der Hochbauten Untergrundverbesserungen erfolgen müssen, um die erforderliche Standsicherheit zu gewährleisten.
Im Rahmen der weiteren Gebäudeplanung werden hierzu noch detailliertere Baugrundaussagen eingeholt.

Das Plangebiet ist (mit Ausnahme der Anschlussfläche der B 111) unversiegelt. Da das Bauvorhaben im unmittelbaren Siedlungsbereich des Ostseebades Zinnowitz liegt, werden die Flächen entsprechend dem Biotoptypenkatalog MV der Biotoptypengruppe 14. Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen und speziell dem Biotoptyp 14.11.1 Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete zugeordnet.

Auf den Flächen hat sich eine Gras-Hochstauden-Flur entwickelt (Rain-Farn, Wiesen-Schafgarbe, Beifuß, Goldrute, Rotklee, Wiesenkerbel, Brennessel u.a.). Ein Geländestreifen von ca. 40 m Breite auf der Südseite des Grundstückes wird landwirtschaftlich genutzt.
Im Geltungsbereich des B - Planes befinden sich keine Gehölze. Zerschneidung von und Eingriffe in Lebensräume gefährdeter Arten sind nicht erkennbar. Auf dem Gelände befinden sich keine Spiel- und Erholungsflächen sowie Wanderwege.

2.0 Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Planrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 und Abs. 2 (1) BauNVO mit Zweckbestimmung Verwaltung, Lager und Werkstatt für Garten- und Landschaftsbau festgesetzt.

Zulässig sind:
- Geschäftshaus mit Verwaltung und Werkstatt
- Wohnhaus für den Geschäftsinhaber
- Tankstelle und Waschplatz für Betriebsfahrzeuge
- Carports bzw. Garagen für Betriebsfahrzeuge und Doppelcarport bzw. Doppelgarage für das Wohnhaus des Geschäftsinhabers
- Gemeinschaftsstellplätze für Betriebsangehörige und Kunden
- Stellflächen für Betriebsfahrzeuge und Lagerflächen für Baustoffe, Container und Pflanzen
- Grünflächen und Ausstellungsflächen wie z. B. für Muster von Befestigungsmaterialien und Einfriedungen

Die zulässigen Nutzungen konnten aufgrund der bereits detailliert vorliegenden Planungsabsichten des Vorhabenträgers bestimmt werden.
Dabei sind die Größe der Teilplangebiete und die ausgewiesenen Funktionen ausschließlich auf den Eigenbedarf ausgerichtet und entsprechend der perspektivisch geplanten Firmenstruktur dimensioniert.

Teilplangebiet 1
Am derzeitigen Standort der Gartenbaufirma am Glienbergweg unmittelbar nördlich der Bahnstrecke Wolgast - Ahlbeck herrschen sehr beengte Platzverhältnisse vor. Zusätzlich müssen Flächen geräumt werden, da der vormalige Verpächter eine Veräußerung der Grundstücke beabsichtigt. Außerdem ist das Firmengelände von Wohnbebauung umgeben, so dass die Auslagerung zu einer Reduzierung der Immissionsbelastung für die Umgebungsbebauung führen wird.
Deshalb sollen Verwaltung, Werkstatt und Lagerflächen der Gartenbaufirma am neuen Standort an der B 111 eingeordnet werden.
Das Gartencenter verbleibt am derzeitigen Standort im Glienbergweg. Somit ist ein Verkauf (Gartenmarkt) im Plangebiet nicht vorgesehen.

Das einheimische Unternehmen beabsichtigt unmittelbar an der B 111 die Errichtung des Geschäftshauses mit Verwaltung und Werkstatt.

Im Erdgeschoss des Verwaltungstraktes sind die Büroräume sowie Sanitäreinrichtungen und Umkleideräume für die Mitarbeiter eingeordnet, im Obergeschoss ein Versammlungsraum sowie Flächen für die Ausstellung von Mustermaterialien vorgesehen.
Südlich des Verwaltungstraktes schließt sich die Werkstatt mit Werkraum und Magazin an.
Im hinteren Teil des Teilplangebietes 1 sind Stellflächen für Betriebsfahrzeuge und Lagerflächen für Baustoffe, Container und Pflanzen geplant.
Der Lieferverkehr beschränkt sich auf den Eigenbedarf der Gartenbaufirma.
Entlang der westlichen Plangebietsgrenze werden Carports bzw. Garagen und eine kleine Tankstelle mit Waschanlage für die Betriebsfahrzeuge eingeordnet.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die nordöstliche Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes Nr. 3 (Teilfläche aus Flurstück 34/4) als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Gasversorgung ausgewiesen. Dabei handelt es sich um eine Fläche, die nicht zum eingezäunten Gelände der Gasversorgung gehört und bislang von dem Privateigentümer als Grünfläche genutzt wurde.
Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 werden zum Anlass genommen, die Flächennutzung klarzustellen. Das Gartenbauunternehmen plant diese private Grünfläche in die Gestaltung der Außenanlagen einzubeziehen.

Teilplangebiet 2
Die Nutzung der Bebauungsplanfläche wird durch die benachbarte Gas- Molch- Station stark eingeschränkt, da Sicherheitsabstände zwischen den Versorgungsanlagen und den geplanten baulichen Anlagen einzuhalten sind. Deshalb ist eine Überplanung bis an den Buschkoppelweg vorgesehen, der eine natürliche südliche Plangebietsgrenze darstellt.

Südlich des Buschkoppelweges schließt sich ein weiteres Grundstück des Gartenbauunternehmens an, welches bereits als Lagerfläche genutzt wird.

Im Teilplangebiet 2 wird ein Wohnhaus (1 WE) zur Nutzung durch den Geschäftsinhaber ausgewiesen. Die Ansiedlung des Geschäftsinhabers im Plangebiet bringt nicht nur Vorteile für die innerbetriebliche Organisation sondern stellt auch einen wesentlichen Faktor zur Erhöhung der betrieblichen Sicherheit dar.

In einer Tiefe von ca. 30 m vom Buschkoppelweg in Richtung B 111 ist das Teilplangebiet 2 im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Erstellung der 9. Änderung des F- Planes erfolgt eine Anpassung an die geplante Nutzung.

Die südliche Grenze der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Verbindung der südlichen Geltungsbereichsgrenzen der Planänderungen Nr. 2 (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Achterndieck") und Nr. 6 (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Garten - und Landschaftsbau südlich der B 111 am Buschkoppelweg") mit entsprechender Angleichung der dazwischenliegenden Bauflächenausweisungen.

Durch die Herausnahme der Gewerblichen Baufläche „Neues Holz" wird ein landschaftlich reizvoller Bereich des Gemeindegebietes von Bebauung freigehalten.
Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und die Erweiterung der Tiefe der Bauflächen wurde unmittelbar an der Hauptverkehrsader B 111 mit Anbindung an die vorhandenen Ortsstrukturen eingeordnet.

Aus der Gegenüberstellung der Bauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit denen in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ersichtlich, dass trotz der zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen in einer Größenordnung von ca. 4 ha durch die Herausnahme der Gewerblichen Baufläche „Neues Holz" die Bauflächenausweisungen um ca. 13,09 ha reduziert werden.

Die Reduzierung der Bauflächen wirkt sich insbesondere auch auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes positiv aus, da die perspektivisch zu versiegelnden Flächen erheblich reduziert werden.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächen (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)

Gemäß Darstellung in den Nutzungsschablonen werden folgende Obergrenzen für die Grundflächen vorgegeben:

Teilplangebiet 1	GR 450 m²
Teilplangebiet 2	GR 150 m²

Bei der Festlegung der Grundflächen wurden die Abmessungen der bereits konkret vorliegenden Entwürfe der Objektplanungen übernommen.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)

Entsprechend Festsetzung in den Nutzungsschablonen wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß § 16 (4) BauNVO wie folgt bestimmt:

Teilplangebiet 1	II
Teilplangebiet 2	II

Die Festsetzung der Geschossigkeiten resultiert aus dem bereits vorliegenden Entwurf der Hochbauplanung.
Für das Teilplangebiet 1 wurde eine Zweigeschossigkeit gewählt, um eine optimale Zuordnung der räumlichen Funktionen, die Präsentation der Firma mit Ausrichtung zur B 111 und die Einhaltung der Abstandsflächen zur Gas- Molch- Station zu gewährleisten.
Für das Teilplangebiet 2 war im Entwurf von 09-2000 I+ Dv festgelegt. Da die getroffene Festsetzung durch die BauNVO nicht gedeckt ist, wurde entsprechend den Zielvorstellungen die Zahl der Vollgeschosse mit zwei festgesetzt. Die Bestimmung der Traufhöhe von maximal 3,80 m über OKG (Oberkante Gelände) stellt sicher, dass das zweite Vollgeschoss im Dachraum errichtet werden muss.

2.1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 (2) BauNVO)

Da die im Entwurf von 09-2000 für das Teilplangebiet 2 getroffene Festsetzung I+Dv durch die BauNVO nicht gedeckt ist, wurde entsprechend den Zielvorstellungen die Zahl der Vollgeschosse mit zwei festgesetzt und zusätzlich eine Traufhöhe von maximal 3,80 m über OKG (Oberkante Gelände) festgesetzt, um zu sichern, dass das zweite Vollgeschoss im Dachraum errichtet werden muss.

2.1.3 Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In den Nutzungsschablonen wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Gebäudelänge ist auf maximal 50 m begrenzt.

Die Vorschriften der offenen Bauweise entsprechen den festgesetzten Abmaßen der überbaubaren Grundstücksflächen der Teilplangebiete.

Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen dargestellt.
Überschreitungen der Baugrenzen werden für das Geschäftshaus und das Wohnhaus für den Geschäftsinhaber durch die Anlage von ebenerdigen Terrassenflächen in einer Größe von jeweils maximal 40 m² zugelassen.

Im übrigen dürfen die Baugrenzen nicht überschritten werden. Ein Zurücktreten der Bebauung hinter die Baugrenzen ist zulässig.

Die örtliche Einordnung der Baugrenzen, deren Abmaße und die Ausnahmen zur Überschreitung wurden auf der Grundlage der in Arbeit befindlichen Hochbauplanungen festgesetzt.

2.1.5 Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung werden folgende Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen ausgewiesen:

<u>Teilplangebiet 1</u>
- 14 private Gemeinschaftsstellplätze für Angestellte und Besucher
- Carports bzw. Garagen für die Betriebsfahrzeuge

<u>Teilplangebiet 2</u>
- Doppelcarport bzw. Doppelgarage für das Wohnhaus des Betriebsinhabers

2.1.6 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Um zu gewährleisten, dass die Verkehrssicherheit im Bereich der Zu- und Abfahrt zur B 111 gegeben ist, wurde folgende Festsetzung im Text (Teil B) getroffen:

Die Sichtfelder an der Zu- und Abfahrt zur B 111 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Auf Grundlage der Angaben des Versorgungsträgers Verbundnetz Gas AG sind zu der das Plangebiet querenden Gasleitung sowie zum Ausbläser der Molch - Station Sicherheitsabstände einzuhalten.
Zur Absicherung der einzuhaltenden Abstände wurden folgende Festsetzungen in den Text (Teil B) aufgenommen:

Der Schutzbereich der Gasleitung ist beidseitig je 15 m von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme der Verkehrs- und Lagerflächen und der Kreuzung durch die Anbindung an den Buschkoppelweg, freizuhalten.
Das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist untersagt.

Der Schutzbereich zum Ausbläser der Molchstation ist in einem Radius von 40 m von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme der Verkehrs- und Lagerflächen, freizuhalten.
Für die Kleintankstelle beträgt der Schutzbereich zum Ausbläser der Molchstation 50 m.

2.1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung werden folgende Verkehrsflächen ausgewiesen:

- Straßenverkehrsfläche der B 111 im Bereich des Sichtdreieckes
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - öffentlicher Fußgängerbereich innerhalb des Sichtdreieckes an der B 111
  - private Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen
  - private Verkehrs- und Lagerflächen
- Einfahrtsbereich für das Nachbarflurstück 32/2

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar.
Nähere Erläuterungen zu den Verkehrsflächen werden in Punkt 3.1 Verkehr gegeben.

Der Durchfahrtsweg von der B 111 bis zum Anschluss Buschkoppelweg ist als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt. (siehe Punkt 2.1.11)

2.1.8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Gemäß Einmessung und Einweisung durch den Netzmeister wurde der Verlauf der Hochdruckgasleitung in der Planzeichnung dargestellt.
Unmittelbar an der B 111 verläuft eine Trinkwasserleitung 100 GG, die gemäß Angaben des Zweckverbandes in der Planzeichnung vermerkt ist.
Weitere Versorgungsleitungen befinden sich entsprechend der vorgezogenen Stellungnahmen der Versorgungsträger außerhalb des Plangebietes.

2.1.9 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün) werden lediglich innerhalb des Sichtdreieckes an der B 111 ausgewiesen.
Die unterschiedlichen Nutzungsformen des Grundstückes führen zu unterschiedlich hohen Versiegelungsanteilen der Teilplanflächen sowie zu unterschiedlichen Grünflächen. Entsprechend den Vorstellungen der Firma Gartenprofi Wuttig wird das Teilplangebiet 1 als Betriebsgelände mit einem hohen Anteil befestigter Flächen für Zufahrten, Stellplätze für Fahrzeuge und Baustofflager genutzt. Die Grünflächen bestehen aus Rasen- und Gehölzflächen der Rand- und Abstandsflächen zur Gliederung des Geländes.
Da die Teilplanfläche 2 für Wohnzwecke (1 Eigenheim) genutzt wird, sind die Versiegelungen bedeutend geringer. Der überwiegende Teil des Teilplangebietes wird als Zier- und Hausgarten genutzt.

Alle übrigen Grünflächen sind privat und sollen im Teilplangebiet 1 an der B 111 als Rasenflächen mit Ausstellung von Mustern z. B. von Befestigungsmaterialen und Einfriedungen und im übrigen als Rasenflächen mit Gehölzbewuchs abwechslungsreich gestaltet werden.

2.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Die geplanten Baumaßnahmen werden den Naturhaushalt nachhaltig verändern. Baugrubenaushub, Baustelleneinrichtung, Materialtransporte, das Befahren der Baustelle mit schweren Baufahrzeugen und die Bautätigkeit des Hoch-, Straßen- und Tiefbaues führen zur Verdichtung, Versiegelung und Veränderung von Bodengefüge und Wasserhaushalt.

Entsprechend den Planungsabsichten wird sich folgende Flächenverteilung einstellen:

befestigte Fläche	Vegetationsfläche	Gesamtfläche	Versiegelungsgrad
4.800 m²	4.700 m²	9.500 m²	50,5 %

In den Flächen sind die Flächen der B 111 nicht enthalten.

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

	Befestigte Flächen	
14.4.2	Lockeres Einzelhausgebiet/beb. Fläche	600 m²
14.7.2	Versiegelte Fußwege/Terrassen	240 m²
14.7.3	Wirtschaftsweg, unversiegelt	1.600 m²
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	2.360 m²
	Vegetationsflächen	
13.2.1	Ziergebüsch aus heimischen Gehölzarten (Randpflanzung)	520 m²
13.8.4	Ziergarten der Grundstücke	4.180 m²

Da im Bestand keine versiegelten Flächen vorhanden sind, werden nach Abschluß der geplanten Baumaßnahmen dem Naturkreislauf durch Überbauung

4.800 m² Vegetationsfläche

entzogen.

Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff nach § 8 (1) BNatSchG dar, der nach § 8 (2) BNatSchG auszugleichen ist. Die folgenden Maßnahmen und Auflagen sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen, die Auswirkungen des geplanten Eingriffes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimieren und ausgleichen sowie die Grundlagen für die Entwicklung ansprechender Grünflächen schaffen.

- Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Pflanzungen sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterkellerungen und Baudrainagen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.

- Für die unter Erhalt gesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, wenn es zum Ausfall der Gehölze kommt.

- Auf der Ostseite des Grundstückes ist eine 3 - 5 m breite Randpflanzung aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen entsprechend der Pflanzenliste in den Pflanzgrößen Bäume 12-14, Heister 175-200 und Sträucher 60-100 auszuführen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

- Mindestens 30% der privaten Grünflächen sind zu bepflanzen. Auf 100 m² Vegetationsfläche sind mind.1 Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

- Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

- Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom und Festlandgürtel".
Der Empfehlung des Umweltamtes, für die in der 9. Änderung des FNP vorgesehenen Erweiterungen von Bauflächen, einen Gesamtantrag zur Ausgliederung aus dem LSG zu stellen, wurde gefolgt.
Das Ausgliederungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet ist noch nicht abgeschlossen.
Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens für die entsprechenden Gebäude eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot vom Umweltamt in Aussicht gestellt wurde.

2.1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung werden der Durchfahrtsweg von der B 111 bis zum Anschluss Buschkoppelweg sowie die Trasse der Gasleitung als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet.
Die Festsetzung soll sicherstellen, dass in diesen Flächen die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und von den Versorgungsträgern gewartet werden können.

Zusätzlich wurde im Text (Teil B) folgendes festgeschrieben:
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und keine Gehölzpflanzungen vorgenommen werden.

Im Interesse der Rechtseindeutigkeit wurde das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Planzeichnung durch die Buchstaben „G/F/L" ergänzt.

2.2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Der folgende Gestaltungskatalog wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger aufgrund der bereits grob vorliegenden Vorstellungen erarbeitet. Er schließt nicht gewünschte ortsuntypische Gestaltungselemente aus, bietet dem Architekten jedoch noch ausreichend Spielraum für eine städtebaulich attraktive Planung.

2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBauO M-V)

2.2.1.1 Fassade

Für die Fassadengestaltung des Geschäftshauses und des Wohnhauses für den Geschäftsinhaber werden zugelassen:
- weißer Putz
- mit weiß abgetönte helle Putzflächen
- Klinker in weiß oder gelb
- Giebelverbretterungen
- Stahl- Glas- und Alu- Glas- Konstruktionen

Für das Wohnhaus des Geschäftsinhabers ist zusätzlich Fachwerk zulässig.

2.2.1.2 Dachform/Dachneigung/Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung des Geschäftshauses und des Wohnhauses des Geschäftsinhabers sind zulässig:
- Dachsteine in anthrazit
- begrünte Dächer
- Metalleindeckungen
- Stahl- Glas- und Alu- Glas- Konstruktionen

2.2.1.3 Werbeanlagen

Zulässig ist ein Aufsteller in einer Entfernung von mindestens 10 m von der B 111 in einer Größe von maximal 2 m ².

2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (4) LBauO M-V)

Für die äußere Einfriedung des Grundstückes sind Metallgitterzäune mit einer Höhe von maximal 1,60 Meter zulässig.

2.2.3 Müllbehälter (§ 86 (4) LBauO M-V)

Die Stellflächen für die Haus- und Betriebsmüllbehälter sind einzuhausen bzw. abzupflanzen, so dass sie von der Bundesstraße 111 nicht einsehbar sind.

2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. – 4. (Punkte 2.2.1 bis 2.2.3 der Begründung) vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Deutsche Mark geahndet werden.

2.3 Hinweise

2.3.1 Belange der Bodendenkmalpflege

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Ostvorpommern, Abteilung Denkmalpflege zur Planungsanzeige werden folgende Hinweise auf die Planzeichnung übernommen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.
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 M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3).

2.3.2 Hinweise zur Gestaltung der Grünflächen

Fassaden- und Dachbegrünung wird empfohlen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.

2.3.3 Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Großkronige Bäume und Heister		
Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hain-Buche	-	Carpinus betulus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Sand-Birke	-	Betula pendula
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Scheinakazie	-	Robinia pseudoacacia
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Berg-Ulme	-	Ulmus glabra
Kleinkronige Bäume und Heister		
Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Rot-Dorn	-	Crataegus laevigata
Wildapfel	-	Malus communis
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus communis
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia
Standortsgerechte, landschaftstypische Sträucher		
Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Wald-Hasel	-	Corylus avellana
Weiß-Dorn	-	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
versch. Weiden	-	Salix in Arten
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

2.3.4 Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
Bei der Auswahl des Planungsstandortes wurde dieser Grundsatz berücksichtigt.

Das Plangebiet wird im Norden durch die B 111 und nördlich davon durch geplante gemischte Bauflächen, im Osten durch eine vorhandene gemischte Baufläche u. a. mit dem unmittelbar benachbarten VW- Autohaus, im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft und Lagerflächen des Gartenbauunternehmens und im Westen durch das geplante Gewerbegebiet begrenzt.

Hinweise des StAUN, Immissionsschutzbehörde:
Der zeitliche Ablauf der Arbeiten sollte so organisiert werden, dass im Bereich der umliegenden Wohnbebauung Belästigungen/Störungen durch Lärm und Staub auszuschließen sind bzw. durch geeignete Maßnahmen begrenzt werden.
Die Anforderungen der 15. BImSchV - Baumaschinenlärm - Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 10. November 1986 (BGBl. I S. 1729), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 14. März 1996 (BGBl. I S. 513), (BGBl. III 2129-8-1-15), sowie der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen (VV BaulärmG) vom 19. August 1970 (Mbl. NW 1970 S. 750) sind einzuhalten.

3.0 Erschließung

3.1 Verkehr

Fließender Verkehr

Nach Vorortbegehung mit einer Mitarbeiterin des Straßenbauamtes Stralsund wurde der Zu- und Abfahrtsbereich an der B 111 festgelegt.
In dieser Zusammenkunft wurde mit dem Vorhabenträger auch Einvernehmen darüber erzielt, dass über die geplante innere Erschließungsstraße eine Überfahrt auf das westlich benachbarte Flurstück 32/2 eingeräumt wird. In der Planzeichnung erfolgte eine entsprechende Darstellung des Einfahrtsbereiches.

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten und bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 111, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
Für das Plangebiet wurde vom Straßenbauamt Stralsund eine Ausnahme von 10 m für den Anbauverbotsbereich festgelegt.
Zur Gewährleistung der Einhaltung des 10 m - Anbauverbotsbereichs wurden folgende Festsetzungen in der Planzeichnung vorgenommen:

- Darstellung des 10 m - Anbauverbotsbereiches
- Anordnung der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche außerhalb des 10 m - Anbauverbotsbereiches (Trennung der Grünfläche durch eine Perlenschnur - Planzeichen 15.14 der PlanzV'90)
- die lt. Entwurf von 09-2000 geplanten 4 Gemeinschaftsstellplätze, die in den 10 m - Anbauverbotsbereich ragten, wurden gestrichen und als Ersatz 2 Gemeinschaftsstellplätze südlich der Zufahrt in Fortsetzung der dort bereits ausgewiesenen Stellplätze vorgesehen.

Weiterhin sind durch den Vorhabenträger bei der Realisierung des Vorhabens folgende *Hinweise des Straßenbauamtes Stralsund* zu berücksichtigen:
Für das Anlegen und den Bestand der Zufahrten gelten die Bedingungen und Auflagen der Sondernutzung, gemäß § 8 a i.V.m. § 8 des FStrG.
1.
Die Erlaubnis gilt nur für den Erlaubnisnehmer und seine Rechtsnachfolger, soweit diese Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstücks sind. Der Rechtsnachfolger hat der Straßenbauverwaltung innerhalb von 3 Monaten die Rechtsnachfolge anzuzeigen. Bis zur Anzeige bleibt der bisherige Erlaubnisnehmer verpflichtet.

2.
Von allen Ansprüchen Dritter, die infolge der Benutzung oder Herstellung, des Bestehens, der Unterhaltung, der Änderung oder Beseitigung der Zufahrt gegen die Straßenbauverwaltung oder gegen einen für diese tätigen Bediensteten geltend gemacht werden, hat der Erlaubnisnehmer die Straßenbauverwaltung und den betroffenen Bediensteten freizustellen, es sei denn, dass dieser Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.
3.
Ist für die Ausführung der Zufahrt eine behördliche Genehmigung, Erlaubnis oder dergl. nach anderen Vorschriften oder eine privatrechtliche Zustimmung Dritter erforderlich, so hat sie der Erlaubnisnehmer einzuholen.
Vor Beginn der Bauarbeiten hat sich der Erlaubnisnehmer insbesondere zu erkundigen, ob im Bereich der Zufahrt Kabel, Versorgungsleitungen oder dergl. verlegt sind.
4.
Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit nicht und die Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt werden.
Der Erlaubnisnehmer hat alle zum Schutz der Straße und des Straßenverkehrs erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Baustellen sind abzusperren und zu kennzeichnen.
5.
Der Erlaubnisnehmer ist verpflichtet, Verunreinigungen der Straße, die im Zufahrtsbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.
6.
Der Erlaubnisnehmer wird darauf hingewiesen, dass nach § 8 a Abs. 1 Satz 2 des FStrG eine Änderung der Zufahrten Sondernutzung und damit erlaubnispflichtig ist. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt einen erheblich größeren oder einen andersartigen Verkehr als bisher dienen soll.
7.
Der Erlaubnisnehmer hat Anlagen so zu errichten und zu unterhalten, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung, sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen. Arbeiten an der Straße bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Der Erlaubnisnehmer hat auf Verlangen der für die Erlaubnis zuständigen Behörde die Anlagen auf seine Kosten zu ändern und alle Kosten zu ersetzen, die dem Träger der Straßenbaulast durch die Sondernutzung entstehen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt vom Anschluss B 111 bis zum Buschkoppelweg eine 5,50 m breite Straße zu errichten.
Gemäß Darstellung in der Planzeichnung wird der Durchfahrtsweg von der B 111 bis zum Anschluss Buschkoppelweg als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet.
Die Festsetzung soll sicherstellen, dass in diesen Flächen die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt und von den Versorgungsträgem gewartet werden können.

An diese Fahrbahn schließen die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie die private Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen und die privaten Verkehrs- und Lagerflächen an.

Hinweise des LK OVP, Straßenverkehrsamt:
Seitens des Straßenverkehrsamtes - in Abstimmung mit der zuständigen Polizeiinspektion bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Bedenken und Einwände wenn:

- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen
- bei der Ausfahrt auf die B 111 ausreichend Sicht vorhanden ist
- Die Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast vorliegt (SBA Stralsund)

Ruhender Verkehr

Gemäß Darstellung in der Planzeichnung werden folgende Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen ausgewiesen:

Teilplangebiet 1
- 14 private Gemeinschaftsstellplätze für Angestellte und Besucher
- Carports bzw. Garagen für die Betriebsfahrzeuge

Teilplangebiet 2
- Doppelcarport bzw. Doppelgarage für das Wohnhaus des Betriebsinhabers

3.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vom 03.12.1999 liegt das Plangebiet an einem trinkwasser- und abwasserseitig erschlossenen Bereich.
Die vorhandenen Leitungen an der B 111 sind für das Bauvorhaben ausreichend dimensioniert.
Die Wasserleitung 100 GG liegt südlich der B 111 und ist in der Planzeichnung dargestellt.
Die Abwasserleitung Steinzeug DN 300 verläuft nördlich der B 111 außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Trassenverlauf ist der Verfahrensakte zu entnehmen.

Folgende Hinweise des Zweckverbandes sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:
- Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.
- Die Satzungen des Zweckverbandes sind in allen Belangen zu beachten und einzuhalten.
- Die Ausführungsplanung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsgebiet bedarf der Zustimmung des Zweckverbandes.
- Der Einbindepunkt für Trink- und Abwasser wird vom Zweckverband festgelegt.
- Die Unterlagen der Ausführungsplanung sind dem Zweckverband rechtzeitig zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen.
- Bei der Vergabe der Bauleistungen durch den Auftraggeber sind nur Firmen zu berücksichtigen, die für die auszuführenden Arbeiten qualifiziert und durch die entsprechenden Fachverbände zugelassen sind.
- Druckprobenprotokolle, Materialzertifikate, vollständige Dokumentationen und Dokumente zur Kamerabefahrung der Abwasserleitungen sind dem Zweckverband nach Fertigstellung auszuhändigen.
- Die Endabnahme der Anlage wird durch die zuständigen Meister des Zweckverbandes durchgeführt.
- Vor Baubeginn ist mit dem Erschließungsträger und dem Zweckverband ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.

Hinweis des LK OVP, Gesundheitsamt:
- Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt sein, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Hinweis der Unteren Wasserbehörde:

- Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.
  Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten.
  Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (Gewährleistung des Mindestlöschwasservolumens von 192 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden) wird durch den Vorhabenträger sichergestellt und mit den Bauantragunterlagen nachgewiesen.
In der Erschließungsplanung werden die erforderlichen Vorkehrungen wie ausreichend Hydranten berücksichtigt.
Durch die örtliche Feuerwehr wurde im Rahmen der TöB- Beteiligung die Zustimmung zum Vorhaben erteilt.

Regenentwässerung

Ein zentrales Regenentwässerungssystem ist nicht vorhanden.
Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen. Überschusswasser ist zu versickern.
Im August 2000 wurden Sondierungsbohrungen durchgeführt.
Die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes ist durch die oberhalb des Wasseranschnittes über 1 m mächtigen Feinsandschichten gegeben.

Elektroerschließung

Die gemäß Stellungnahme der e.dis vom 08.12.1999 angegebenen Leitungsbestände (20 kV außer Betrieb, 0,4 kV Kabel, 0,4 kV Freileitung) befinden sich außerhalb des Plangebietes zwischen Gas- Station und VW- Autohaus.
Im geplanten Baubereich befinden sich keine Stromversorgungsanlagen der e.dis.
Das Plangebiet muss neu erschlossen werden.
Deshalb sind mindestens 24 Wochen vor Stromlieferungstermin durch den Erschließungsträger die erforderlichen Anträge (Leistungsbedarf, koordinierter Erschließungsplan) zur Versorgung bei der e.dis zu stellen.

Gasversorgung

Gemäß Stellungnahmen der *Verbundnetz Gas AG* wird das Plangebiet von der Ferngasleitung Nr. 98.06 DN 300 gequert.
Die Trasseneinmessung erfolgte nach vorheriger örtlicher Einweisung des Vorhabenträgers durch den Netzmeister.
Für die Leitungstrasse wurde gemäß Darstellung in der Planzeichnung und Festsetzung im Text (Teil B) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgeschrieben.

Östlich des Plangebietes befindet sich die eingezäunte Molchstation mit Ausblaseeinrichtung.

Die Auflagen der Verbundnetz Gas AG zur Einhaltung erforderlicher Sicherheitsabstände zu den Versorgungsanlagen wurden wie folgt in vollem Umfang berücksichtigt:
1. Der Sicherheitsabstand zum Ausbläser, Radius 40 m, für die geplante Errichtung von Werkstattgebäuden, Garagen, Carports sowie des Einfamilienhauses ist einzuhalten.
Für die Errichtung der geplanten Kleintankstelle gilt ein Sicherheitsabstand von 50 m zum Ausbläser.

2. Der Schutzbereich der Gasleitung beträgt beidseitig 15 m.
Darüber hinaus gilt für die Errichtung der Kleintankstelle ein Sicherheitsabstand von 30 m.
3. Grundsätzlich gilt, die o. g. Schutz- und Sicherheitsbereiche sind von jeglicher Bebauung, mit Ausnahme der Verkehrs- und Lagerflächen, freizuhalten.

Die Schutzabstände wurden in der Planzeichnung dargestellt und im Text (Teil B) unter I.3 „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind", festgesetzt.
Zur Unterscheidung der einzelnen einzuhaltenden Schutzabstände wurden verschiedene Planzeichen ohne Normcharakter verwendet. Auf eine zusätzliche Eingrenzung der Schutzbereiche mit dem Planzeichen 15.8 wurde verzichtet, um die Lesbarkeit des Planes zu gewährleisten.

Durch den Vorhabenträger sind weiterhin folgende Hinweise des Versorgungsunternehmens zu berücksichtigen:
4. Bei der Bepflanzung dürfen folgende lichte Mindestabstände zu den Anlagen nicht unterschritten werden:
flachwurzelnde Sträucher und Hecken außerhalb der Schutzstreifen jedoch nicht näher als 2 m
kleinkronige Bäume im Abstand von 5 m
tiefwurzelnde Bäume im Abstand von 5 m
tiefwurzelnde Hecken im Abstand von 5 m
großkronige Bäume im Abstand von 10 m
5. Alle geplanten Maßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen, damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben der VNG nicht beeinträchtigt oder gefährdet wird. Das gilt auch für den geplanten Ausbau der Straße/Zufahrt, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Zaunanlagen, das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen, Anpflanzungen und landschaftspflegerische Maßnahmen sowie alle sonstigen Planungen im Bereich der Anlagen.

Die von der *Gasversorgung Vorpommern GmbH* übergebenen Leitungsbestände befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches.
Die ND- Leitung d 225 PE der Gasversorgung Vorpommern GmbH verläuft im Gehweg an der B 111.
Nördlich der B 111 sowie zwischen der Gas- Station und dem VW- Autohaus verläuft eine HD- Gasleitung DN 300.
Die Bestandszeichnungen und das Merkblatt zum Schutz erdverlegter Gasversorgungsleitungen sind in der Verfahrensakte einzusehen.

Fernmeldenetztechnische Erschließung
Gemäß der von der Telekom AG mit Stellungnahme vom 30.11.2000 befinden sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze, Leeraner Str. 5 in Wolgast in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Leitungen verlaufen im Buschkoppelweg sowie zwischen der Gas- Station und dem VW-Autohaus.

4.0 Flächenbilanz

Plangebietsfläche gesamt	9.500 m²
davon	
Teilplangebiet 1	6.700 m²
Teilplangebiet 2	2.800 m²

5.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die nachfolgende Bewertung des Biotoppotentials des Naturhaushaltes vor und nach dem Eingriff dient der Einschätzung, ob durch die Art und Dimension der vorgesehenen Maßnahmen der geplante Eingriff im Sinne des § 8 (2) BNatSchG ausreichend ausgeglichen ist. Sie erfolgt nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung (Entwurf)" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 10.06.1999.
Bei der Bewertung des Kompensationsbedarfes wurde davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben im innerstädtischen Bereich des Ostseebades Zinnowitz liegt und der Lückenschließung des Siedlungsbereich dient. Es wurden deshalb keine zusätzlichen Kompensationserfordernisse zu den Wertstufenangaben lt. Biotopkatalog MV angerechnet.

5.1 Kompensationserfordernis für Biotopbeseitigung

Da entsprechend den Planungsabsichten die vorh. Biotope vollständig beseitigt werden, entsteht folgendes Kompensationserfordernis:

Betroffene Biotoptypen	Flächenin-anspruchn.	Wertstufe	Kompen-sations-faktor	Kompen-sations-fläche
14.11.1 Brachfläche der städt. Siedlungsgebiete	9.500,0	1,0	1,0	9.500,0
Flächensumme	9.500,0			9.500,0

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Am Standort ist entsprechend den Festsetzungen folgender Kompensationsausgleich geplant:

geplante Biotoptypen	Flächenin-anspruchn.	Wertstufe	Kompen-sations-faktor	Kompen-sations-fläche
14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet/beb. Fläche	600,0	0,0	0,0	0,0
14.7.2 Versiegelter Fußweg	240,0	0,0	0,0	0,0
14.7.3 Wirtschaftsweg, unversiegelt	1.600,0	0,0	0,2	320,0
14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt	2.360,0	0,0	0,0	0,0
13.2.1 Ziergebüsch aus heimischen Gehölzen	520,0	1,0	1,0	520,0
13.8.4 Ziergarten der Grundstücke	4.180,0	0,0	0,5	2.090,0
Flächensumme	9.500,0			2.930,0
2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (47 St. x 20 m²)	940,0	1,0	2,0	1.880,0
Flächensumme gesamt	21.110,0			4.810,0

Laut Festsetzungen werden folgende Bäume gepflanzt:
47 St. Laubbäume auf dem Grundstück (4.700 m² : 100 m²)

Bei der Gegenüberstellung von Kompensationserfordernis und Ausgleichsmaßnahmen am Standort ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von
9.500 m² (Bestand) - 4.810 m² (Planung) **= 4.690 m²**
Damit gilt der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 8 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort ohne zusätzliche Ersatzmaßnahmen als **nicht** ausgeglichen.

Anlage 11 Potentielle Kompensationsmaßnahmen und ihre Werteinstufung
I. Vegetationsmaßnahmen
6. Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Acker- und Wirtschaftsgrünlandflächen - einschl. Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushalts in Küstenüberflutungsbereichen Wertstufe 3

4.690 m² : Wertstufe 3 = 1.563 m² renaturierte Fläche

geschätzter Finanzbedarf: 1.563 m² x 12,00 DM = 18.755 DM

Gemäß § 9 (1) a BauGB können Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes auch außerhalb des Grundstückes, auf dem der Eingriff zu erwarten ist, erfolgen.

Um den vollständigen Ausgleich zu erreichen, sind entsprechend Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung (Entwurf)" Mecklenburg-Vorpommern folgende Ersatzmaßnahmen ausgewählt und im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Zinnowitz und dem Vorhabenträger und in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Buggenhagen, dem Vorhabenträger und dem Umweltamt festgelegt worden:

Ort der Ersatzmaßnahme

Gemeinde Buggenhagen, Ortsteil Jamitzow
Gemarkung Jamitzow
Flur 1
Flurstück 58 (Eigentümer: Peeneland Agrar GmbH)*
Flurstück 60 (Eigentümer: Frau Ilona und Herr Georg Werner Voss)*

* Die Zustimmung der Grundstückseigentümer zur Durchführung der Ersatzmaßnahmen wurde eingeholt und zur Verfahrensakte genommen.

Art der Ersatzmaßnahme
Bepflanzen einer 260 m langen und 6 m breiten unbebauten, beräumten Fläche (1.560 m²) mit einer Gehölzpflanzung. Bodenfläche beräumen, grob planieren und 20 cm tief lockern.
Die Pflanzung mit landschaftstypischen, standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Vorschlagliste der Gehölzverwendung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 als Mischpflanzung (5-10 St./Art als Gruppe) wie folgt durchführen:
Laubholzheister 2x verpflanzt 175 - 200, 0,5 St./m², Flächenanteil 30 %
Sträucher 2x verpflanzt 60 - 100, 0,7 St./m², Flächenanteil 70 %
Flächen 10-15 cm dick mit Strohmulch abdecken
3 Jahre Entwicklungspflege

Fristen
Der Vorhabenträger, die Wuttig Gartenprofi Landschaftsbau GbR, vertreten durch die Herrn Andreas und Thomas Wuttig, verpflichtet sich zur Durchführung der Ersatzmaßnahmen bis spätestens 31.12.2002.

6.0 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planungen lassen nicht erkennen, dass nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung lebenden Bevölkerung zu befürchten sind. Es schließen sich keine vorhandenen oder geplanten Wohngebiete unmittelbar an das Bebauungsplangebiet an.

Durch den geplanten Bodenverbrauch werden die Schutzgüter Klima, Boden, Luft, Wasser und Landschaft beeinträchtigt und verändert. Ein Ausgleich der Auswirkungen wird durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- max. Zweigeschossigkeit, die eine Einpassung in das Landschaftsbild gewährleistet
- Realisierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen durch eine anspruchsvolle und attraktive Gestaltung der Außenanlagen
- Einbau von Heizungs- und Abluftsystemen nach dem Stand der Technik
- Anschluss an das zentrale Ver- und Entsorgungsnetz des Ortes
- Anlage der Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen

Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens entstehen.
Dies wird im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz und dem Vorhabenträger detailliert festgeschrieben.

Die Gemeinde unterstützt mit dieser Planung ein einheimisches Unternehmen bei der perspektivischen Konsolidierung in der Gemeinde.

7.0 Vorgesehener Planungs- und Realisierungszeitraum

Aufstellungsbeschluss	21.09.1999
Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss	06.11.1999
Planungsanzeige	19.10.1999
Landesplanerische Stellungnahme	23.11.1999
Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	19.09.2000
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	19.09.2000
Bekanntmachung Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	07.10.2000
Auslage	25.10. - 04.12.2000

Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange	10 - 11/2000
Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bedenken und Anregungen der Bürger	19.12.2000
Satzungsbeschluss	19.12.2000
Einreichung der Verfahrensakten zur Genehmigung	12-2000

8.0 Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Belange des Munitionsbergungsdienstes

Das Gelände ist nicht als kampfinittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfinittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.
Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

8.2 Belange des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

Nach der Geologischen Oberflächenkarte M. 1: 100 000 stehen hier überwiegend nichtbindige Böden des Pleistozäns (Talsand) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Im südlichen Randbereich des Plangebietes kann eventuell bereits der Übergang zu der hier anschließenden vertorften Niederung (ungünstige Baugrundbedingungen!) erfolgen. Für die geplanten Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte M. 1 : 50 000 (HK 50) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt nach der gen. Karte $\leq$ 2 m.

8.3 Belange der Unteren Wasserbehörde

Das zu beplanende Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Zinnowitz.
Gemäß § 19 des Wasserhaushaltgesetz i. d. F. d. B. vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695) sowie entsprechend dem DVGW Regelwerk „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete" - 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser vom Februar 1995 (Arbeitsblatt W 101) - sind die Durchführung bestimmter Maßnahmen, Tätigkeiten und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone verboten.
Im einzelnen ist dies in o. g. Regelwerk nachzulesen.

Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die hydrogeologischen Bedingungen und die Lage des Plangebietes zu betriebenen Wasserfassungen sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen besonders zu beachten, da das Vorhaben u.a. auch eine Tankstelle und einen Waschplatz für Betriebsfahrzeuge beinhaltet.

8.4 Hinweise der Gewerbeaufsicht

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem AfAtS Stralsund zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind, gemeinsam mit dem Bauantrag u.a. folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt, inkl. Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
- genaue Anlagenbescheinigung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz

Nur auf der Grundlage derartiger Angaben ist eine Beurteilung von Entwurfsunterlagen zu Fragen des Arbeitsschutzes durch das AfAtS Stralsund möglich.

8.5 Belange des Hochwasserschutzes

Durch dieses Vorhaben werden keine landeseigenen wasserwirtschaftlichen Anlagen (Deiche, Wehre, etc.) oder Gewässer I. Ordnung berührt.

Im Bereich des Achterwassers muss gemäß „Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz in M-V" mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 1,75 m über HN gerechnet werden.

Der Bereich des B- Planes befindet sich innerhalb des durch den Landesschutzdeich „Neuendorf" gesicherten Gebietes. Der v. g. Deich entspricht z. Zt. noch nicht im vollen Umfang den zur Kehrung des BHW erforderlichen Voraussetzungen, mittelfristig ist mit der Ertüchtigung zu rechnen.

8.6 Belange der Abfallbehörden

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 14.12.1998 ist einzuhalten.
Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:
Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift VBG 126).
Bei der Errichtung von Wendeanlagen am Ende einer Stichstraße sind diese nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Erschließung (RAS -E)" so anzulegen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist.

Innerhalb des Planbereiches sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des LK OVP sofort anzuzeigen.
Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

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 Durchführung der geplanten Bauarbeiten die anfallenden Abfälle so weit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.
Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 KrW-/AbfG in Verbindung mit 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 Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft, einzuholen.

8.7 Hinweise des Kataster- und Vermessungsamtes

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Gefährdung von Aufnahmepunkten des KVA besteht. So befindet sich nördlich des Plangebietes an der B 111 der AP- Nr. 96. Diese aus dem Zentrumspunkt und i. d. R. mehreren Sicherungspunkten bestehenden Punktgruppen sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen nur von den Vermessungsstellen im Sinne des Kataster- und Vermessungsgesetzes eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
Der Träger bzw. der Ausführende der Maßnahme ist verpflichtet, zu prüfen, ob eine solche Gefährdung besteht, und er muss dieses ggf. rechtzeitig, jedoch mindestens zwei Monate vor Beginn der Maßnahmen vor Ort, dem KVA mitteilen.
Die Einmessungsskizze zum Aufnahmepunkt Nr. 96 ist in der Verfahrensakte einzusehen.

Ostseebad Zinnowitz im Dezember 2000

Dr. Krug KRUG

Bürgermeister