



## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Einleitung	1
2. Planungserfordernis	1
3. Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung	1
4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	1
5. Planungsanzeige der Änderungsabsicht	2
6. Geltungsbereich der 1. Änderung des fortgeltenden FNP Dazu: Blatt ① und Blatt ②	2
7. Inhalt und Umfang der 1. Änderung	3
7.1. <u>Vorhaben 1: Ferienhausanlage</u>	3
7.1.1 Bisherige Nutzungsart im fortgeltenden FNP	3
7.1.2 Neue Nutzungsart im geänderten FNP	3
7.1.3 Begründung für das Erfordernis der Änderung Dazu: Blatt ③ und Blatt ④	3
7.2. <u>Vorhaben 2: Appartementhotel</u>	5
7.2.1 Bisherige Nutzungsart im fortgeltenden FNP	5
7.2.2 Neue Nutzungsart im geänderten FNP	5
7.2.3 Begründung für das Erfordernis der Änderung	5
7.3. <u>Vorhaben 3: Tennisanlage mit Sanitärgebäude</u>	5
7.3.1 Bisherige Nutzungsart im fortgeltenden FNP	5
7.3.2 Neue Nutzungsart im geänderten FNP	5
7.3.3 Begründung für das Erfordernis der Änderung	5
7.4. <u>Vorhaben 4: Segelhafen</u>	
7.4.1 Bisherige Nutzungsart im fortgeltenden FNP	6
7.4.2 Neue Nutzungsart im geänderten FNP	6
7.4.3 Begründung für das Erfordernis der Änderung	7

<b>8.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme von Hinweisen</b>	<b>8</b>
8.1	Allgemeines	8
8.2	Munitionsbergung	8
8.3	Bodendenkmalpflege	9
8.4	Vermessungsfestpunkte	9
	Dazu: Blatt (5) bis Blatt (9)	
8.5	Verkehrerschließung	10
8.6	Schiffahrtsrechtliche Belange	10
8.7	Hydrogeologische Situation	10
8.8	Trinkwasserschutzzonen	11
	Dazu: Blatt (10)	
8.9	Abfallwirtschaft	12
8.10	Immissionsschutz	12
8.11	Naturschutz	13
8.12	Wasserversorgung	14
8.13	Fernmeldetechnische Versorgung	15
8.14	Gasversorgung	16
8.14.1	Gasversorgung Vorpommern GmbH	16
8.14.2	Verbundnetz Gas AG	16
	Dazu: Blatt (11)	
8.15	Energieversorgung	17
	Dazu: Blatt (12)	
<b>9.</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>18</b>

# Erläuterungsbericht

## zur 1. Änderung des

### fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

#### 1. Einleitung

Anlaß der 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Natursegelhafen Zinnowitz". Die Firma Natursegelhafen Zinnowitz GmbH, Tostedt, beabsichtigt, zwischen der B 111 ("Ahlbecker Straße") und dem "Achterwasser" die Errichtung einer Ferienhausanlage mit 65 Wohnungen, eines Appartementhotels mit 18 Appartements, einer kleinen Tennisanlage mit Sanitärgebäude, einem Segelhafen mit 75 Bootsliegeplätzen und einer Klubeinrichtung als Hafengebäude.

#### 2. Planungserfordernis

Entsprechen der gesetzlichen Regelung des § 7 Abs. 2 Satz 2 des BauGB-Maßnahmengesetzes haben sich Vorhaben- und Erschließungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um die in der Einleitung genannten Planungsabsichten realisieren und gleichzeitig in Übereinstimmung mit dem FNP der Gemeinde Zinnowitz bringen zu können, muß der fortgeltende FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG geändert werden.

#### 3. Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat in ihrer Sitzung am 19.12.1995 den Beschluß zur 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes gefaßt und anschließend ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

#### 4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer ersten öffentlichen Auslegung von Unterlagen statt, in denen der Bevölkerung die Notwendigkeit der 1. Änderung des FNP mit einer entsprechenden Begründung und zeichnerischen Darstellungen erläutert wurde. **Meinungen zur beabsichtigten 1. Änderung des FNP wurden von den Bürgern nicht abgegeben.**

## 5. Planungsanzeige der Änderungsabsicht

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat dem Amt für Raumordnung und Landesplanung (AfRL) Vorpommern sowohl die Planungsabsicht des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Natursegelhafen Zinnowitz" als auch die damit verbundene Notwendigkeit der 1. Änderung des fortgeltenden FNP angezeigt.

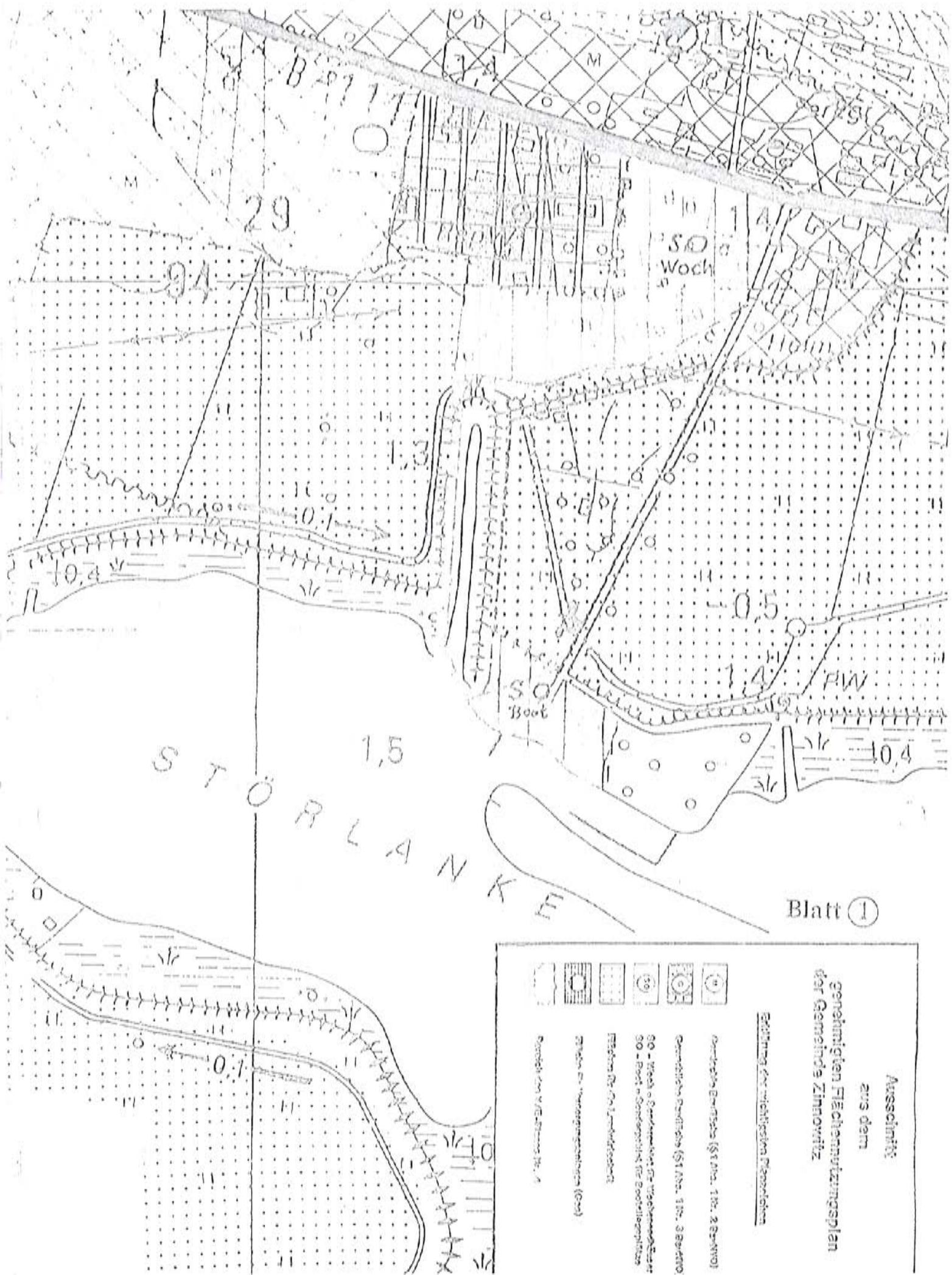
**Das AfRL Vorpommern hat mitgeteilt, daß die Planungsabsichten mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmen.**

## 6. Geltungsbereich der 1. Änderung des fortgeltenden FNP Zinnowitz

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des FNP ist größer als der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Natursegelhafen Zinnowitz".

So ist -aus immissionsschutzrechtlichen Gründen- eine **gewerbliche Baufläche** (Autohaus mit Servicebereich) westlich der Geltungsbereichsgrenze des V+E-Planes Nr. (siehe nachfolgendes Blatt 1) in eine **gemischte Baufläche** umgewidmet worden (siehe nachfolgendes Blatt 2).

Der Uferbereich westlich und östlich der Lindenallee ist in der bisherigen Fassung des FNP Zinnowitz als **Sondergebiet Boot** ausgewiesen (siehe nachfolgendes Blatt 1). Das gesamte bisherige Sondergebiet Boot, auch der außerhalb des Geltungsbereiches des V+E-Planes Nr. 4 liegende Teil, wird in **Sondergebiet Hafen** umgewidmet (siehe nachfolgendes Blatt 2).

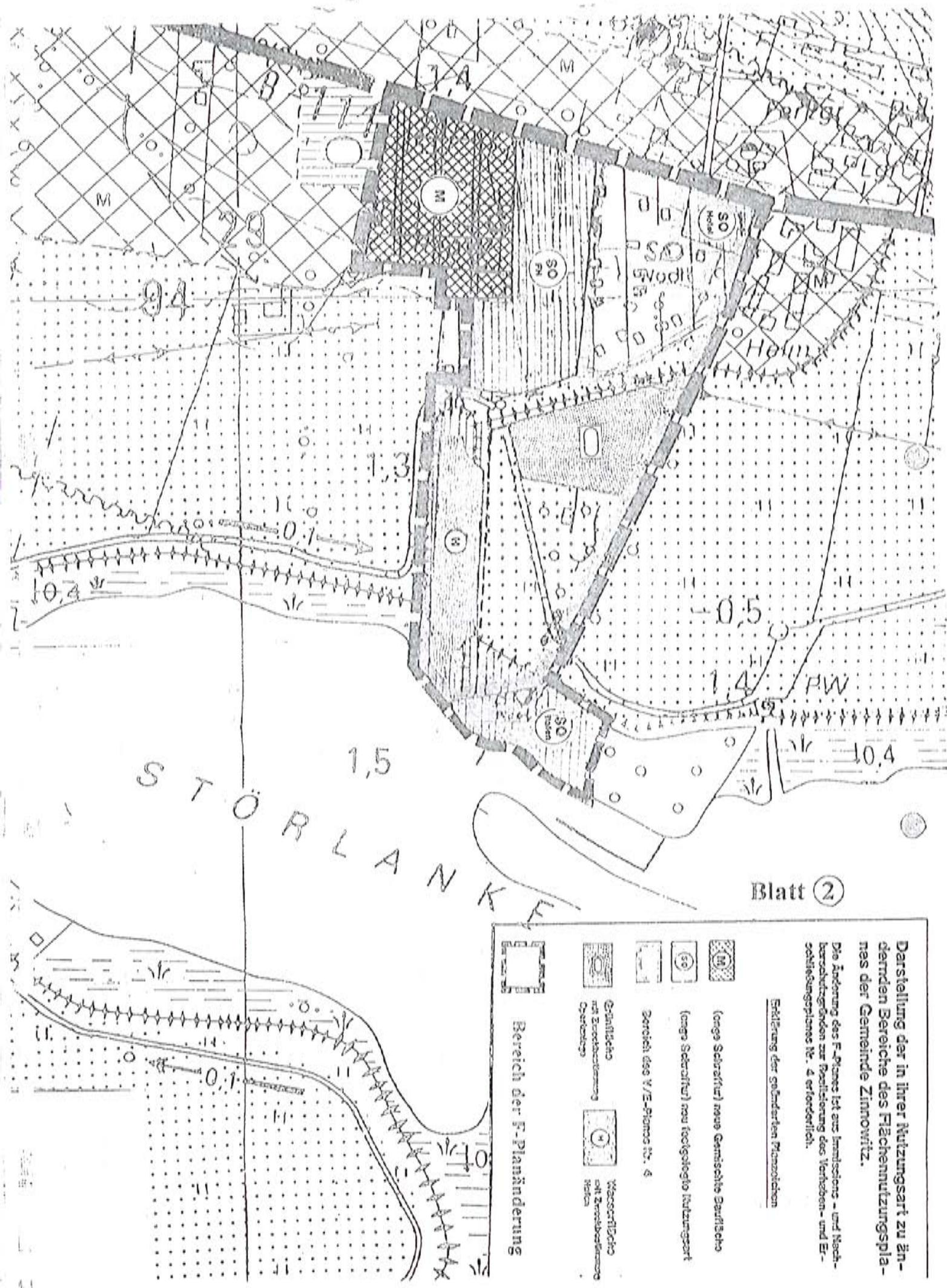


Blatt ①

**Ausschnitt  
aus dem  
genehmigten Flächennutzungsplan  
der Gemeinde Zinnowitz**

Legende der wichtigsten Flächenarten

	Ortschaften (S. 1. Nr. 1 bis 2 B. 1. Nr. 1)
	Gemeinliche Dörfer (S. 1. Nr. 1 bis 3 B. 1. Nr. 1)
	SO - Woch u. Sondergebiet für Wochenmärkte u. SO - Markt u. Sondergebiet für Wochenmärkte
	Freizeitanlagen (S. 1. Nr. 1 bis 3 B. 1. Nr. 1)
	Gründe für Versorgungsanlagen (S. 1. Nr. 1)
	Gründe für V. E. Anlagen (S. 1. Nr. 1)



Blatt 2

Darstellung der in ihrer Nutzungsart zu ändernden Bereiche des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zinnowitz.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist aus Immissions- und Nachbarnutzungsgründen zur Realisierung des Verkehrs- und Erschließungsplanes Nr. 4 erforderlich.

Erläuterung der geänderten Planzeichen

-  (lange Schriftart) neue Gemischtzuchtgebiete
-  (lange Schriftart) neue forstwirtschaftliche Nutzungsorte
-  Bereich des V/E-Planes Nr. 4
-  Grünflächen mit Zweckbestimmung Gartengärten
-  Wasserflächen mit Zweckbestimmung Reizen

Bereich der Flächennutzungsänderung

## 7. Inhalt und Umfang der 1. Änderung

Folgende Vorhaben sind im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 "Natursegelhafen Zinnowitz" geplant, die eine Änderung des FNP erfordern:

### 7.1 Vorhaben 1: Ferienhausanlage

Auf dem Flurstück 39/8 der Gemarkung Zinnowitz, Flur 5 (siehe nachfolgend Blatt 3 und 4), soll eine Ferienhausanlage mit 65 WE errichtet werden.

#### 7.1.1 Bisherige Nutzungsart im fortgeltenden FNP

Südlich der "Ahlbecker Straße" (B 111) ist eine Fläche als **Gewerbliche Baufläche (G)** gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Sie besteht aus den Flurstücken 2/2; 3/3; 3/4; 4/1 und 4/7 der Gemarkung Zinnowitz, Flur 5, (außerhalb des Geltungsbereiches des V+E-Planes Nr. 4) und ca. zwei Dritteln der Fläche des Flurstückes 39/8 (innerhalb des Geltungsbereiches des V+E-Planes Nr. 4). Das letzte, südliche Drittel des Flurstückes 39/8 ist als **Sondergebiet Wochenendhäuser (SO-Woch)**, gemäß § 10 Abs. 3, ausgewiesen (siehe dazu die Blätter 1, 3 und 4).

Das Flurstück 39/8 ist lose mit Wohnhäusern und dazugehörigen Nebengebäuden bebaut. Eine gewerbliche Nutzung (im nördlichen Teil) oder eine Wochenendhausnutzung (im südlichen Teil), wie das der genehmigte FNP ausweist, hat hier bisher nicht stattgefunden! Die Nutzer der vorhandenen Wohngebäude sind über die Planungsabsicht des Investors das V+E-Planes Nr. 4 informiert worden. Vereinbarungen über den Freizug der Grundstücke sind getroffen; die Gebäude werden zur Baufreimachung für die Ferienwohnanlage abgetragen.

#### 7.1.2 Neue Nutzungsart im geänderten FNP

Auf dem gesamten Flurstück 39/8 ist der Bau der Ferienhäuser geplant. Aus diesem Grund ist eine Umwidmung dieser Fläche in ein **Sondergebiet Ferienhäuser (SO-FH)**, gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO, erforderlich.

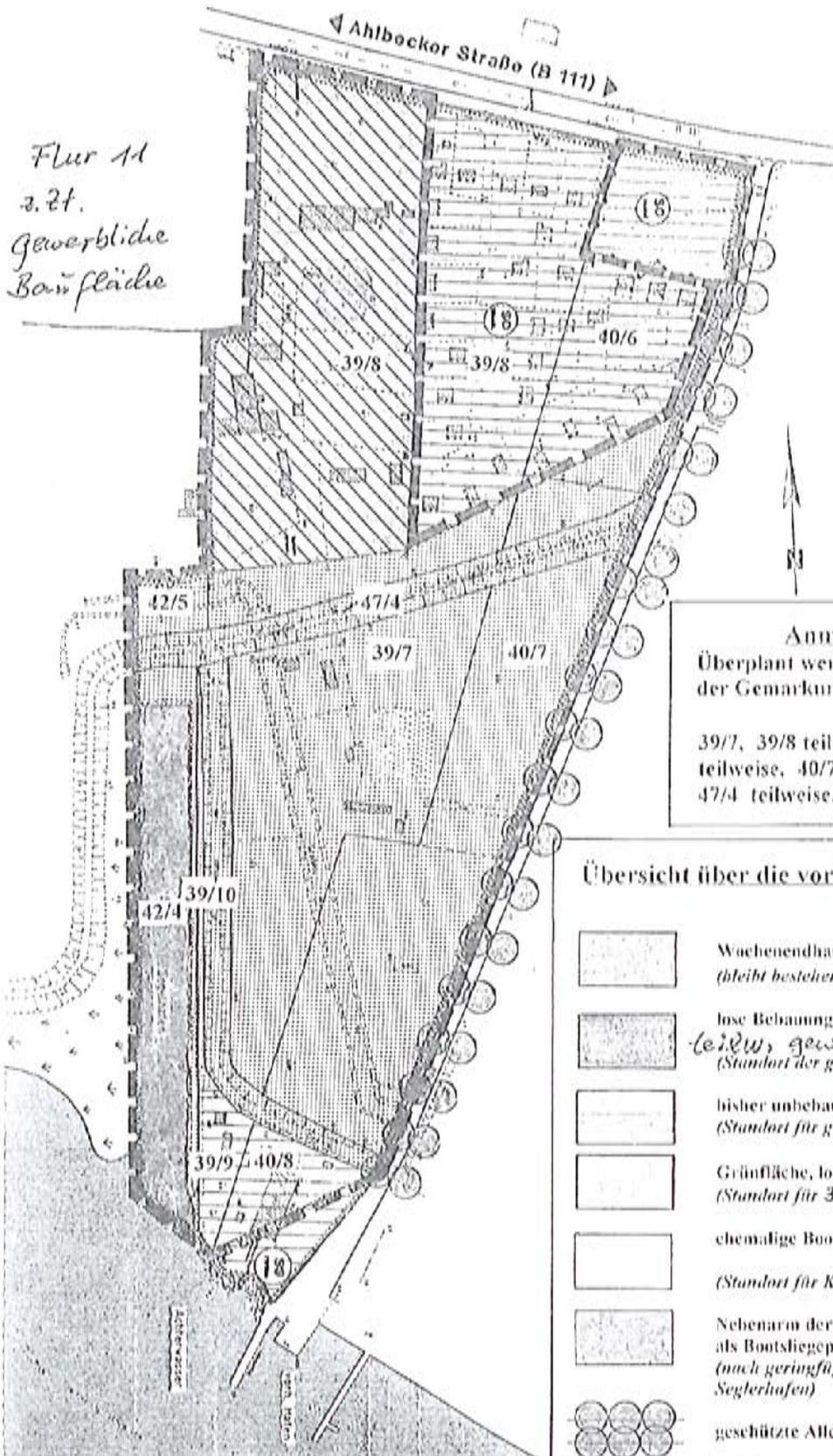
Die gewerbliche Baufläche außerhalb des Geltungsbereiches des V+E-Planes Nr. 4 (o. g. Flurstücke in Flur 11) sind in eine **Gemischte Baufläche (M)**, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO umzuwandeln (siehe dazu Blatt 2).

#### 7.1.3 Begründung für das Erfordernis der Änderung

Die vom Gesetzgeber maximal zulässige Grundfläche für Wochenendhäuser ist nicht ausreichend, um die Anforderungen an Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung erfüllen zu können, die an Ferienwohnungen zu stellen sind, welche überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen sollen. Deshalb wird der Bereich des Flurstückes 39/8, der bisher als SO-Wochenendhäuser ausgewiesen war, in SO-Ferienhäuser umgewidmet.

Mit dem Fortbestand der benachbarten gewerblichen Baufläche auf den Flurstücken der Flur 11, neben der geplanten Ferienhausanlage, wäre die Ausgangssituation für einen dauerhaften Nachbarkonflikt gegeben. Gegenwärtig ist nur mit zumutbaren Immissionen eines vorhandenen Autohauses zu rechnen. Die Beibehaltung der Widmung als gewerbliche Baufläche ließe aber für die Zukunft die Möglichkeit offen, daß sich in der Nachbarschaft weitaus störenderes Gewerbe ansiedeln könnte.

Aus Gründen des Immissions-, Nachbarschafts- und Bestandsschutzes wird die Umwidmung der gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche betrieben, von der aus keine wesentlichen Störungen für das Wohnen ausgehen, deren Nutzbarkeit aber andererseits auch nicht in ihrem Bestand gefährdet wird.

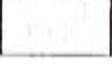
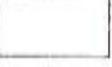


Flur 11  
z. Zt.  
Gewerbliche  
Baufläche

**Anmerkung**  
Überplant werden folgende Flurstücke  
der Gemarkung Zinnowitz, Flur 5:

39/7, 39/8 teilweise, 39/9, 39/10, 40/6  
teilweise, 40/7, 40/8, 42/4 42/5 und  
47/4 teilweise.

**Übersicht über die vorhandene Situation**

-  Wachenendhausanlage  
(bleibt bestehen, wird nicht überplant)
-  lose Bebauung, Wohnhäuser u. Schuppen  
*teilw. gewerbliche Baufläche*  
(Standort der geplanten Ferienhausanlage)
-  bisher unbebaute Fläche  
(Standort für geplantes Hotel)
-  Grünfläche, lose bebaut mit 3 Bungalows  
(Standort für 3 Tennisplätze u. Sanitärgeb.)
-  ehemalige Bootswerft  
(Standort für Klubgebäude u. Hafenmeister)
-  Nebenarm der "Stör Laake", bisher schon  
als Bootslegeplatz genutzt  
(nach geringfügiger Aufweitung Boots- und  
Seglerhafen)
-  geschützte Aliche (bleibt erhalten)

Kreis: Wolgast

Gemarkung: Zinnowitz

Flur: 5

ungef. Maßstab 1:3000

Flurstück: 59/5, -40/5

▲ Ahlbocker Straße (B 111) ▲

Flur A  
Flurstücke  
3/4, 3/3  
2/1, 4/1  
nach 14/4

Legende



Vorhabenbereich



Fläche außerhalb des Vorhabenbereiches,  
die zur Sicherung der Erschließung in den  
Geltungsbereich der Satzung einbezogen  
wird

Die Buschkof

2. B. alt (39/2)

Flur 11

Nachdruck und Vervielfältigung  
jeder Art, auch auszugsweise,  
sowie Verbreitung in jeder  
Form und durch irgendwelche  
Mittel ist ohne schriftliche  
Genehmigung des Landes  
Vermessungsamtes verboten.

Stöhr-Lacke

Anmerkung:

Die Flurstücknummerierung wurde zwischenzeitlich geändert. Sie entspricht  
der Bekanntgabe des Kataster- und Vermessungsamtes vom 01.10.1997 (siehe  
nachfolgende Liegenschaftszeichnung). Die im bisherigen Verfahren verwendete  
alten Flurstücknummern sind jeweils entsprechend zu ersetzen!

Blatt ④

Übersichtskarte über den Geltungsbereich des V+E-Planes Nr. 4

## 7.2 Vorhaben 2:      **Appartementhotel**

Auf dem nördlichen Drittel des Flurstückes 40/6 der Gemarkung Zinnowitz, Flur 5 (siehe Blatt 3 und Blatt 4), ist der Bau eines Appartementhotels mit 18 Apartments geplant.

### 7.2.1 Bisherige Nutzungsart im fortgeltenden FNP

Das bisher unbebaute, nördliche Drittel des Flurstückes 40/6 ist als **Sondergebiet Wochenendhäuser (SO-Woch)** gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen (siehe Blatt 1 i. V.m. Blatt 4).

### 7.2.2 Neue Nutzungsart im geänderten FNP

Diese Fläche wird in ein **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, mit der Zweckbestimmung **Hotel**, umgewidmet (siehe Blatt 2).

### 7.2.3 Begründung für das Erfordernis der Änderung

Um das geplante Bauvorhaben für das Beherbergungsgewerbe zu ermöglichen, ist die Umwidmung unerlässlich (siehe sinngemäß dazu auch Punkt 7.1.3, Satz 1).

## 7.3 Vorhaben 3:      **Tennisanlage mit Sanitärgebäude**

Der Investor des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 beabsichtigt, im Vorhabensbereich, auf einer Fläche von ca. 7.800 m<sup>2</sup>, eine Tennisanlage mit drei Plätzen sowie einem zugeordneten Sanitärgebäude zu errichten. Dazu werden aus dem Flurstück 39/2 der Gemarkung Zinnowitz, Flur 5, ca. 4.600 m<sup>2</sup> und aus dem Flurstück 40/7 der gleichen Gemarkung ca. 3.200 m<sup>2</sup> benötigt (siehe Blatt 2, 3 und 4).

### 7.3.1 Bisherige Nutzungsart im fortgeltenden FNP

Im fortgeltenden FNP sind beide Flächen als **Flächen für die Landwirtschaft**, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB, ausgewiesen und mit Planzeichen 12.1 der Planzeichenverordnung '90 dargestellt (siehe Blatt 1).

### 7.3.2 Neue Nutzungsart im geänderten FNP

Im geänderten FNP wird die Fläche von ca. 7.800 m<sup>2</sup> künftig als **Grünfläche**, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, ausgewiesen und mit Planzeichen 9 der Planzeichenverordnung '90 -mit der Zweckbestimmung "Sportplatz"- dargestellt (siehe Blatt 2).

### 7.3.3 Begründung für das Erfordernis der Änderung

Die bisherige Festsetzung der Fläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB schließt die Zulässigkeit aller anderen, nicht der Landwirtschaft dienenden Vorhaben aus (vergl. Battis/Krautzberger/Löhr in "BauGB", zu § 9, Rn 65). Um die geplante Sportanlage errichten zu können, ist diese Umwidmung erforderlich.

## 7.4 Vorhaben 4: Segelhafen

Parallel zur Errichtung der Ferienhaus- und Sportanlage soll im Seitenarm der "Störllaake" ein Sportboothafen entstehen. Der Ausbau des Hafens wird in naturnaher Form, unter weitestgehender Beibehaltung der örtlichen Gegebenheiten erfolgen. Allerdings ist erforderlich, den Seitenarm der "Störllaake" im Mittelteil um ca. 15,0 m zu verbreitern. Der dafür teilweise erforderliche Abtrag des alten Deiches II. Ordnung, Flurstück 39/10 der Gemarkung Zinnowitz, Flur 5 (siehe Blatt 3 i.V.m. Blatt 2) ist möglich, da seine Funktion einerseits von einem neuen Deich I. Ordnung (Flurstück 47/4, siehe Blatt 3) übernommen wird und andererseits der Deich II. Ordnung östlich der alten Deichführung neu errichtet, also lediglich verlegt wird.

Der Einmündungsbereich zum "Achterwasser" soll, wegen des zu erhaltenden Schilfgürtels, möglichst unberührt bleiben. Damit wird der Empfehlung gefolgt, die mehrere Behörden und Verbände im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum V+E-Plan Nr. 4 "Natursegelhafen Zinnowitz" gegeben haben. Einer Steganlage in das "Achterwasser" hinein wäre nicht zugestimmt worden.

Weiterhin soll, im Bereich der ehemaligen, inzwischen abgebrannten Bootswerft, ein Klubgebäude (Wasserwanderstützpunkt) und die Hafenmeisterei entstehen.

### 7.4.1 Bisherige Nutzungsart im fortgeltenden FNP

Der Uferbereich südlich des Deiches II. Ordnung (Flurstück 39/10), westlich und östlich der Zufahrt zum Hafen (Lindenallee), ist als **Sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung (**SO-Boot**) ausgewiesen (siehe Blatt 1). In die Fläche mit dieser Nutzungsart sind auch die Flurstücke 39/9 und 40/8 der Gemarkung Zinnowitz, Flur 5 (siehe Blatt 3), die im Geltungsbereich des V+E-Planes Nr. 4 liegen, einbezogen.

Der Seitenarm der "Störllaake" (Flurstück 42/4 der Gemarkung Zinnowitz, Flur 5) -ebenso die gesamte Fläche des "Achterwassers"- ist im FNP ohne Signatur einer Nutzung geblieben (s. Blatt 1).

### 7.4.2 Neue Nutzungsart im geänderten FNP

Das bisherige **Sondergebiet (SO-Boot)** und zusätzlich dazu die Flurstücke 42/4, 39/10 (teilweise) und 39/7 (teilweise) der Gemarkung Zinnowitz, Flur 5 (siehe Blatt 2 i.V.m. Blatt 3), werden in **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung (**SO-Hafen**) umgewidmet. Die Wasserfläche des Seitenarmes der "Störllaake" wird -in ihrer neuen, vergrößerten Form- mit dem Planzeichen 10.1 der Planzeichenverordnung '90 dargestellt. Ebenso wird der neue Deichverlauf auf den Flurstücken 39/7 und 40/7 eingetragen.

### 7.4.3 Begründung für das Erfordernis der Änderung

Durch den neuen Oberbegriff **SO-Hafen** wird dem Gebietscharakter besser Rechnung getragen und die Zuordnung einer bedarfsgerechten Infrastruktur ermöglicht.

Die Einbeziehung des Seitenarmes der "Störllaake" in das Sondergebiet Hafen ist erforderlich, um das Bau- und Planungsrecht für den Hafenausbau zu erlangen.

Mit der Kennzeichnung der Wasserfläche des Seitenarmes -innerhalb der Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung des fortgeltenden FNP Zinnowitz- wird ein Versäumnis der bisherigen Fassung nachgeholt. Die Darstellung des neuen Deichverlaufes ist nachrichtlich erforderlich.

## 8. Nachrichtliche Übernahme von Hinweisen

### 8.1 Allgemeines

Die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz hat die Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf der 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes beteiligt und eine Begründung für das Erfordernis der Änderung gegeben. Außerdem wurden die inhaltlich gleichen Unterlagen öffentlich ausgelegt und jedermann ortsüblich darüber informiert, daß zur beabsichtigten Änderung Hinweise und Anregungen gegeben werden können.

Von Bürgern gingen keine Hinweise und Anregungen ein.

Die Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung einer Abwägung unterzogen und -insofern sie für die 1. Änderung des FNP planungsrelevant waren- nachrichtlich übernommen.

Das Erfordernis zur 1. Änderung des FNP ergibt sich allein aus dem, im Parallelverfahren aufgestellten, Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Natursegelhafen Zinnowitz". Da zu dieser Planung von den gleichen, beteiligten Trägern öffentlicher Belange keinerlei Ablehnung des Vorhabens geäußert wurde, sondern lediglich Hinweise kamen, die bei der Realisierung zu beachten, bzw. nachrichtlich erforderlich sind, wurde auch der erforderlichen Änderung zugestimmt.

Im Folgenden werden die nachrichtlichen Hinweise gegeben, die aufgrund der o. g. Abwägung von der Gemeindevertretung als für die Planung relevant angesehen werden.

### 8.2 Munitionsbergung (Hinweise des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V)

Der Planbereich ist **nicht** als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Da auch in nicht als kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind die Tiefbauarbeiten im Rahmen der Realisierung des V+E-Planes Nr. 4, für den die Änderung des FNP betrieben wird, mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung erteilt werden, sind kostenpflichtig. Der Bauherr trägt die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

### 8.3 Bodendenkmalpflege (Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege M-V)

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archeologische Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen 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 Baumaßnahme vermieden.

### 8.4 Vermessungsfestpunkte (Landesvermessungsamt M-V)

Das Landesvermessungsamt hat mitgeteilt, daß sich im Planungsbereich Lage- und Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden. Von diesen Festpunkten wurden Festpunktbilder und Festpunktbeschreibungen mitgeschickt sowie ein Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (siehe nachfolgend, Blatt 5 und 6).

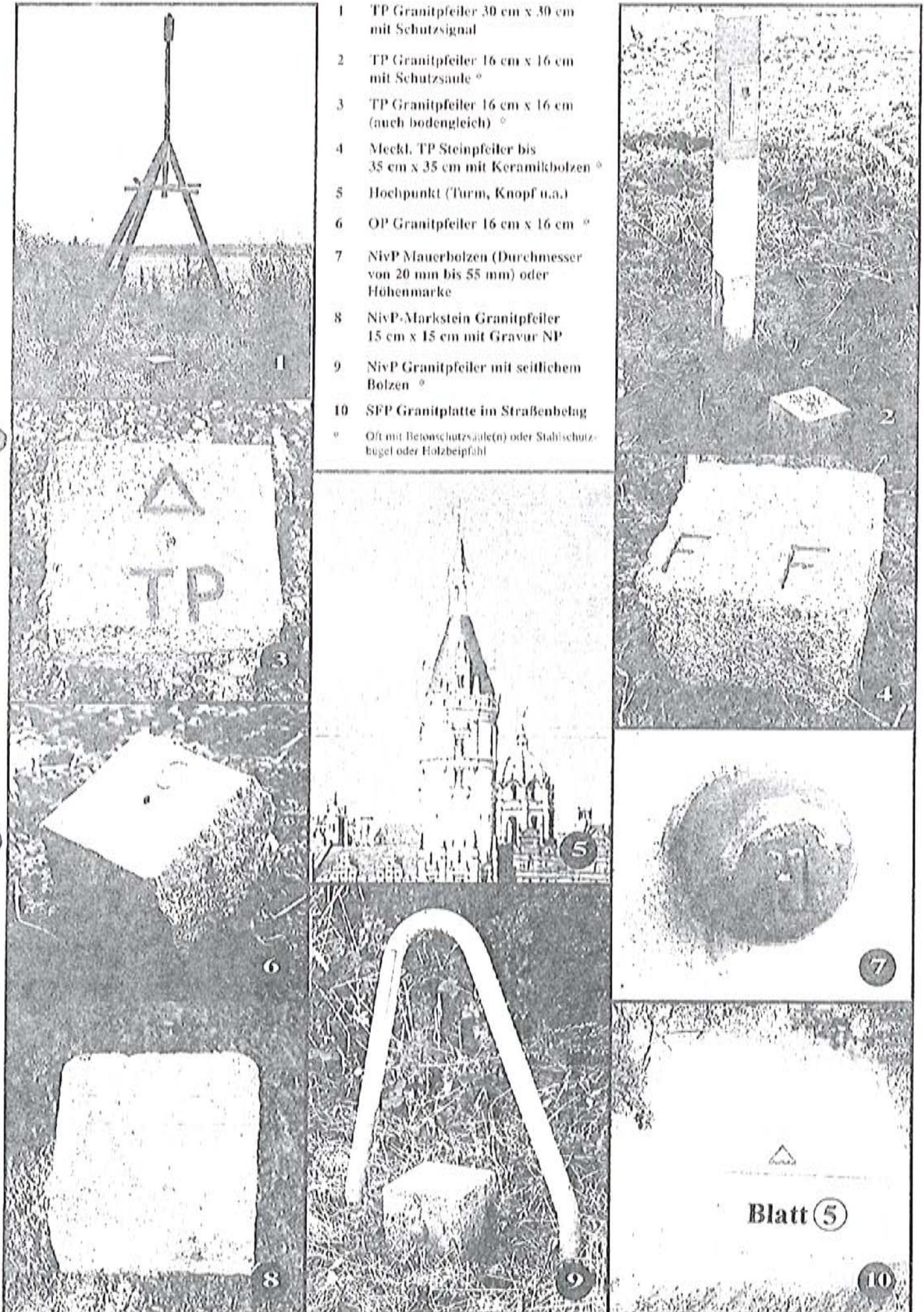
Von den o. g. Festpunkten konnten allerdings nur diejenigen in die Planzeichnung aufgenommen werden, die sich tatsächlich im Geltungsbereich der 1. Änderung des fortgeltenden FNP Zinnowitz befinden (siehe nachfolgend, Blatt 7, 8 und 9 - farbige Markierung).

Da die Festpunkte ständigen Veränderungen unterliegen, ist es wichtig, daß bei weiteren Planvorhaben im Geltungsbereich erneut Stellungnahmen beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern eingeholt werden.

Falls geodätische Festpunkte bereits jetzt durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt zu stellen.

Eine Zuwiderhandlung gegen diese gesetzliche Bestimmung ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 10 000 DM geahndet werden.

# Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



- 1 TP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm mit Schutzsignal
  - 2 TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsaule \*
  - 3 TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich) \*
  - 4 Meckl. TP Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm mit Keramikbolzen \*
  - 5 Hochpunkt (Turm, Knopf u.a.)
  - 6 OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm \*
  - 7 NivP Mauerbolzen (Durchmesser von 20 mm bis 55 mm) oder Höhenmarke
  - 8 NivP-Markstein Granitpfeiler 15 cm x 15 cm mit Gravur NP
  - 9 NivP Granitpfeiler mit seitlichem Bolzen \*
  - 10 SFP Granitplatte im Straßenbelag
- \* Oft mit Betonschutzsleeve(n) oder Stahlschutzbügel oder Holzbeipfehl

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte  
der amtlichen geodätischen  
Lage-, Höhen- und Schwerenetze

- Festpunkte der Lagenetze** sind Trigonometrische Punkte (TP) und Orientierungspunkte (OP), deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch u. a. für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt, in Ausnahmefällen auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) ist. Die Kopfflächen sind 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm groß, mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen versehen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck  $\triangle$ , in Südrichtung ein TP eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit O, FF, AF, FW, AP gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarktungen auf Bauwerken (Plastekegel mit  $\square$  und TP, Keramikbolzen u. a.).

Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte und im Abstand bis zu 25 m noch eine oder mehrere unterirdische Sicherungspunkte.

Hochpunkte können durch markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm-, Antennenmast-, Fahnenmastspitzen u. a.) festgelegt sein.
- Festpunkte der Höhennetze** sind Nivellementpunkte (NivP), die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als NivP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), daß eine Meßlatte von 4 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 20 cm x 20 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor.

Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt („Unterirdische Festlegung“) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (15 cm x 15 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, daß sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.
- Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,1 mGal bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

SFP werden mit Pfeilern oder Platten aus Granit oder aber mit „Straßennägeln“ vermarkt. Ihre Standorte befinden sich in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck  $\triangle$  gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen. Der Kopf der Straßennägel ist flach, leicht gewölbt, und er hat einen Durchmesser bis zu 6,5 cm.
- Gesetzliche Grundlage für die Vermarktung und Erhaltung der TP, OP, NivP und SFP ist das „Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster im Land Mecklenburg-Vorpommern (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG)“.

Danach ist folgendes zu beachten:

  - **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über NivP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Meßlatte auf dem Metallbolzen nicht mehr möglich ist.
  - Maßnahmen, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Katasterbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein NivP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, daß Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dies mitzuteilen.
  - **Schutzflächen** umgeben kreisförmig TP, OP, NivP und SFP. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h. halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt!
  - Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt; die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.
  - **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10 000 DM geahndet werden.
  - Zu **Wiederherstellungskosten** können Eigentümer oder Nutzungsberechtigte herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), daß sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sollten angehalten werden, die Vermessungsmarken zu beachten. Es dient sowohl dem Schutz der Vermessungsmarken als auch der Landmaschinen.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der TP, OP, NivP oder SFP liegt, an den Käufer oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit das zuständige Katasteramt oder das

Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Grundlagenvermessung

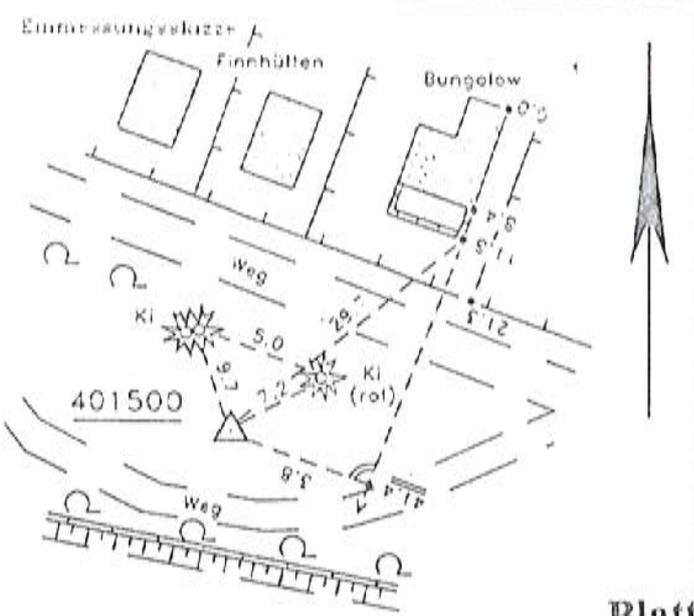
Telefon (0385) 7444-410 oder 7444-415

Telefax (0385) 7444-412 oder 7444-398

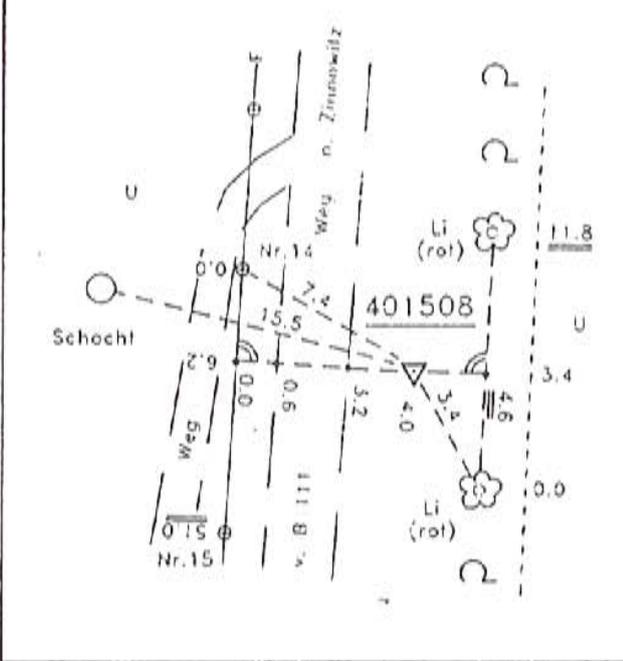
Lübecker Straße 289

19059 Schwerin

Punktname Zinnowitz, GSBwerk		TR-Nr 1949					
STN-Nr	4064 401500	TFP-Nr	Ordnung 2				
Kreis Ostvorpommern		Gemeinde Zinnowitz					
Gemarkung Zinnowitz		Flur	Flurstück				
Bezeichnung	Festl- Typ	Signal- und Schutzmaße oder Zusatzbezeichnung	gemessene Richtung im Zentrum 200	gemessene Strecke vom Zentrum e	PI-H über PI SP über Z	GPS- tauglich: nein ja	Pfeiler gesetzt bzw. überprüft oder Bemerkung
Zentrum	3	1 15			0.90	nein	
401508	8	1	39.3936	530.11	0.90	nein	
401509	8	1	359.4254	582.39	0.90	nein	
GB W(-0.8)			39.3966	13.334	-0.086		
GB S(-0.8)			339.3958	12.169	-0.985		
zusätzliche Bodensichten		441610					
Eigentümer		GB W - GB O: 18.053m					



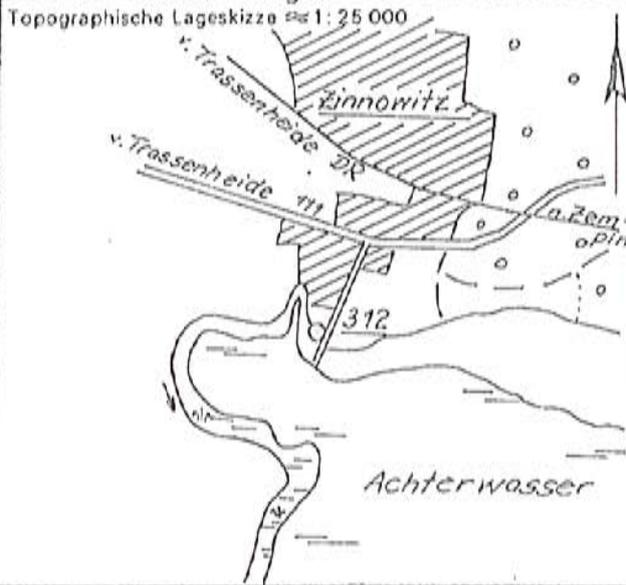
Blatt 7



# Festpunktbeschreibung SNN

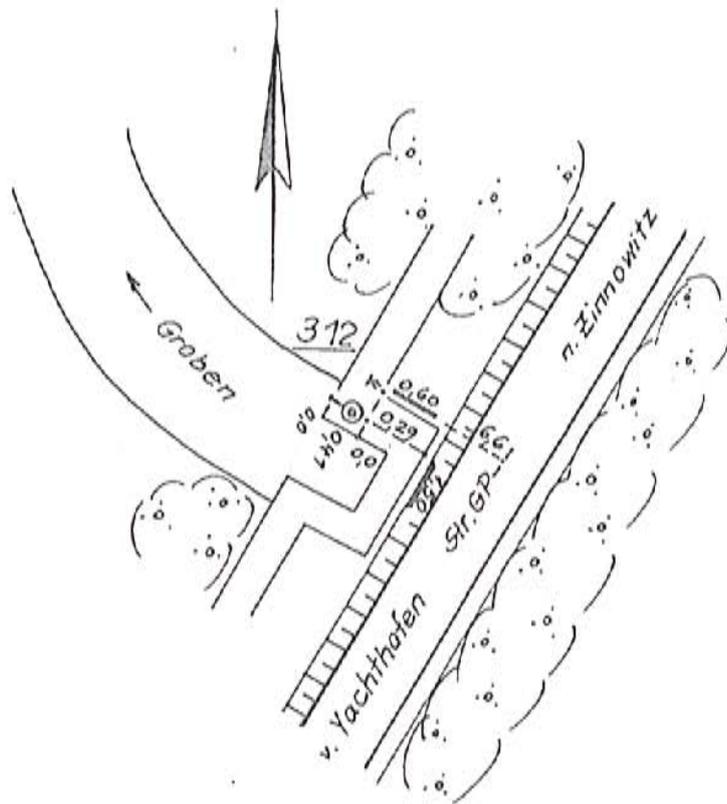
Nomenklatur: <i>N-33-64-D-d</i>	Nomenklatur (AV): <i>0309-44</i>	Pkt. Nr. <i>4 0 6 4 4 4 2 1 2 0</i>
Linie Nr.: <i>SHD Zinnowitz 90.20</i>	Gemeinde: <i>Zinnowitz</i>	Art der Vermarkung: <i>MB</i>
von:	Ortsteil:	Jahr der Vermarkung: <i>1990</i>
nach:	Kreis: <i>Wolgast</i>	Schutzbauten:
Rechtsträger, Nutzungsberechtigter, Eigentümer: <i>WWD Küste</i>		Linie Nr. (1956):
		Pkt. Nr. (1956):

Bearbeiter: *Schwenzleger* Datum: *6.90* Prüfer: *S. [Signature]* Datum: *3.91*



Angaben zum Mauerbolzen <i>Stehbolzen</i>		
Hinweise zum Bauwerk: <i>Wehr nordwestl. d. Str. z. Yachthafen</i>		
Zustand des Bauwerkes: <i>gut erhalten</i>		
Baustoff der Wand: <i>Beton</i>		
Relative Höhe: <i>auf m-überunteres Fundament</i>		
Angaben zum Pfeilerbolzen		
Pfeilerart:	Bolzen seitlich/oben	
Hinweise zum Standort:		
Pfeilerneigung:	Blase nach	Datum:
Pfeilerneigung:	Blase nach	Datum:

Einmessungsskizze:



Blatt ⑧

Zeichner: *[Signature]*

Ortl. überprüft:		
Häusl. berichtigt:		
Bemerkungen:		

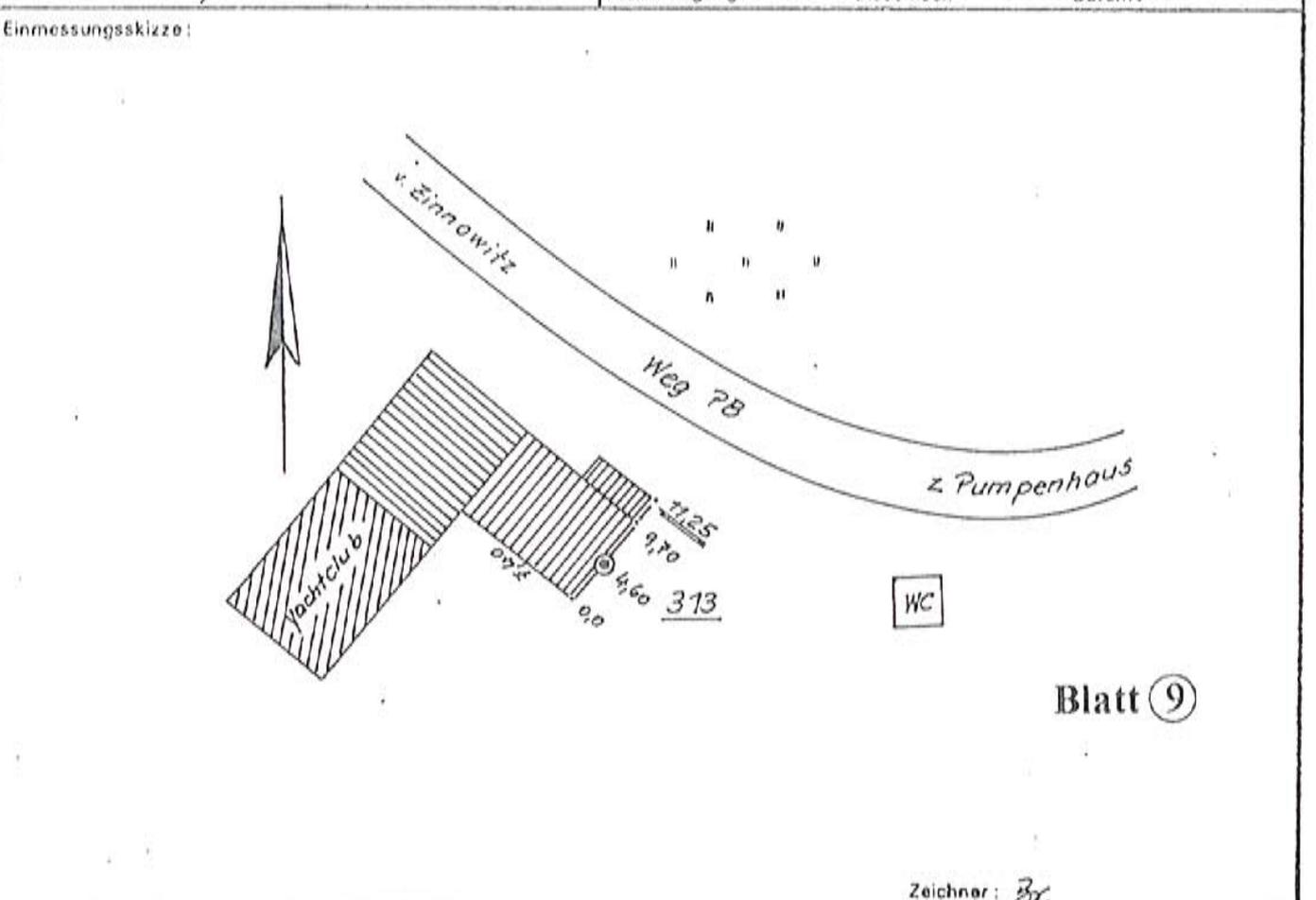
# Festpunktbeschreibung SNN

Nomenklatur: <i>N-33-64-D-d</i>	Nomenklatur (AV): <i>0309-44</i>	Pkt. Nr. <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 10px;">4</td> <td style="width: 10px;">0</td> <td style="width: 10px;">6</td> <td style="width: 10px;">4</td> <td style="width: 10px;">4</td> <td style="width: 10px;">4</td> <td style="width: 10px;">3</td> <td style="width: 10px;">1</td> <td style="width: 10px;">3</td> <td style="width: 10px;">0</td> </tr> </table>	4	0	6	4	4	4	3	1	3	0
4	0	6	4	4	4	3	1	3	0			
Linie Nr.: <i>SHD Zinnowitz 90.20</i>	Gemeinde: <i>Zinnowitz</i>	Art der Vermarkung: <i>MB</i>										
von:	Ortsteil:	Jahr der Vermarkung: <i>1990</i>										
nach:	Kreis: <i>Wolgast</i>	Schutzbauten:										
Rechtsträger, Nutzungsberechtigter, Eigentümer: <i>Vors. d. Yachtclubs,</i>		Linie Nr. (1956):										
<i>Wolf-Dieler Schild, Glienbergweg 18, Zinnowitz</i>		Pkt. Nr. (1956):										

Bearbeiter: *Schwenzleger* Datum: *6.90* Prüfer: *Antoni* Datum: *3.91*



Angaben zum Mauerbolzen		
Hinweise zum Bauwerk: <i>Anbau d. Yachtclubgebäudes</i>		
Zustand des Bauwerkes: <i>mittelmäßig erhalten</i>		
Baustoff der Wand: <i>Backstein, verputzt</i>		
Relative Höhe: <i>0.40</i> m über/unter Boden		
Angaben zum Pfeilerbolzen		
Pfeilerart:	Bolzen seitlich/oben	
Hinweise zum Standort:		
Pfeilerneigung:	Blase nach	Datum:
Pfeilerneigung:	Blase nach	Datum:



Blatt ⑨

Zeichner: *Br.*

Örtl. überprüft:					
Häusl. berichtet:					
Bemerkungen:					

V/4/69 Best.-Nr. 3.2.033/1

### 8.5 Verkehrerschließung (Hinweise des Straßenbauamtes Stralsund)

Das Straßenbauamt Stralsund hat gefordert, daß die vorhandene Kreuzung B 111/"Hafenstraße" verkehrsgerecht, entsprechend dem vorauszusehenden Verkehrsaufkommen, für das geplante Vorhaben auszubauen ist.

Durch die Anordnung einer Linksabbiegespur wird der Forderung des Straßenbauamtes Stralsund entsprochen. Die Verkehrerschließung aller geplanten Vorhaben (Anbindung der Ferienhaussiedlung, Hafenzufahrt) erfolgt von der "Hafenstraße" aus. Ein direkter Anschluß an die B 111 ist nicht vorgesehen. Eine Projektierung für die Verkehrerschließung wurde, in enger Abstimmung mit dem Straßenbauamt Stralsund, bereits im Rahmen des parallel aufgestellten V+E-Planes Nr. 4 angefertigt.

Der Maßstab des Flächennutzungsplanes ist ungeeignet, Details von Straßenprojektlösungen zeichnerisch darzustellen. Außerdem ist die B 111 im fortgeltenden FNP Zinnowitz als dicke, schwarze Linie dargestellt, wodurch eine Darstellung ohnehin unmöglich gemacht wird. Deshalb wird hier an dieser Stelle nur der Querverweis auf das Erschließungsprojekt zum V+E-Plan Nr. 4 gegeben.

### 8.6 Schiffahrtsrechtliche Belange (Hinweise des Wasser- und Schiffahrtsamtes)

Das Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund hat darauf verwiesen, daß für den Bereich des geplanten Segelhafens im Rahmen der Realisierung des V+E-Planes Nr. 4 eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung beim Wasser- und Schiffahrtsamt Stralsund einzuholen ist.

Auflagen sind, daß keine Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlaß geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen bzw. Spiegelungen irreführen. Anzeigepflichtig sind Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind.

**Diese Hinweise haben auf die zeichnerische Darstellung des geänderten FNP Zinnowitz keinen Einfluß.**

### 8.7 Hydrogeologische Situation (Geologisches Landesamt M-V)

Das Geologische Landesamt Mecklenburg-Vorpommern hat im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, daß sich im Bereich der geplanten Änderung des FNP Zinnowitz keine Anlagen befinden oder geplant werden, die in Rechtsträgerschaft des Amtes sind.

Zur hydrogeologischen Situation im Änderungsbereich wird mitgeteilt:

Nach der Geologischen Karte M 1 : 25 000 stehen pleistozäne Sande (Nordteil) und durch Torf bedeckte holozäne Sande (Südteil) an. Der Grundwasserspiegel liegt vermutlich in < 2 m Tiefe. Der obere Grundwasserleiter ist luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Für die geplanten Baumaßnahmen im Rahmen der Realisierung des V+E-Planes Nr. 4 wird die Durchführung standortkonkreter Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Diese Hinweise haben auf die zeichnerische Darstellung des geänderten FNP Zinnowitz keinen Einfluß.

### 3.8 Trinkwasserschutzzonen (TWSZ)

(Hinweis der Unteren Wasserbehörde)

Durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern wurde im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange mitgeteilt:

"Die eingezeichnete Grenze der TWSZ III stimmt nicht mehr mit den gegenwärtig geltenden behördlichen Unterlagen überein".

Gemeint ist hier die alte Fassung des FNP Zinnowitz (siehe Blatt 1 in Punkt 6, "Geltungsbereich der 1. Änderung"). Dort ist am linken Rand die Signatur für den damaligen Verlauf der Grenze der TWSZ III zu sehen. Dieser alten Festlegung zufolge hätten der Geltungsbereich der 1. Änderung und somit auch der Geltungsbereich des V+E-Planes Nr. 4 "Natursegelhafen Zinnowitz" im Schutzgebiet gelegen.

Über den neuen Verlauf wird mitgeteilt:

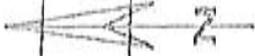
"Die südliche Grenze für die TWSZ III bildet für diesen Bereich die B 111. Demnach befindet sich das Plangebiet außerhalb von TWSZ."

Als Anlage zu dieser Mitteilung wurde eine Kopie mit dem Verlauf der TWSZ-Grenzen mitgeschickt, in die der Verfasser dieses Erläuterungsberichtes den Geltungsbereich der 1. Änderung des fortgeltenden FNP eingetragen und den neuen Verlauf der TWSZ-Grenze farblich sichtbar gemacht hat (siehe nachfolgendes Blatt 10).

Auf die Tatsache der Änderung der TWSZ-Grenzen kann nur nachrichtlich hingewiesen werden. **Auf die zeichnerische Darstellung des geänderten FNP hat sie keinen Einfluß.**

Begründung:

Die ungültige TWSZ-Grenze aus der bisherigen Fassung des FNP herauszunehmen, ist nicht möglich da sie außerhalb des Geltungsbereiches für die 1. Änderung des FNP liegt und die Verlegung erst in der Phase der Trägerbeteiligung bekannt wurde. Die generelle Korrektur der TWSZ müßte im Rahmen einer weiteren Änderung des FNP gesondert erfolgen.



Bereich der 1. Anforderung  
des fertigen Bauwerks  
Forderungen bei WZ Zinnowitz (St)

- Legende:
- B.10
  - B.15
  - 
  - 
  - 
  - 
  -

Schutzzone II  
Schutzzone III  
(= GW-Schutzprogramm)  
Kübelanlage

Ablass: 3 Blatt  
TWSZ WZ Zinnowitz (St) 1966  
Karte der berechneten  
Trinkwasserschutzzonen  
Maßstab: 1: 20 000

Hydrologische GmbH  
TWSZ WZ Zinnowitz (St) 1966  
SS 558 1061-1070-22

### 8.9 Abfallwirtschaft (Hinweise der Unteren Abfallbehörde und des StAUN)

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von beiden Einrichtungen mitgeteilt, daß innerhalb des Planungsbereiches nach derzeitigem Erkenntnisstand **keine** Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt sind.

Im Rahmen der Realisierung des V+E-Planes Nr. 4, für den der fortgeltende FNP geändert wird, ist die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung Abf-ws) vom 18.12.1995 einzuhalten.

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens sowie Oberflächen- und Grundwassers u. a.) sind der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Ostvorpommern sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

### 8.10 Immissionsschutz (Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur)

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wurde durch das StAUN mitgeteilt:

"Nach Prüfung der zur Beurteilung eingereichten Unterlagen wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht dem Entwurf zur 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes vom Grundsatz her zugestimmt."

Zur Änderung der bisherigen **gewerblichen Baufläche (G)** in eine **gemischte Baufläche (M)** wird der Hinweis gegeben:

"Bei der weiterführenden Bauleitplanung ist darauf zu achten, daß die Störanfälligkeit des Nachbargebietes/-fläche Berücksichtigung findet.  
Bei der Ansiedelung von Anlagen im M-Bereich sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 15 Abs. 1 BauNVO zu prüfen, insbesondere daß die Emissionen Richtung **SO/W-Flächen** abnehmen.  
Die Einhaltung der im jeweiligen Baugebiet zulässigen Immissionsrichtwerte gem. VDI-Richtlinie 2058, Bl. 1 Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft, ist zu gewährleisten."

Für die Umwandlung einer bisherigen **Fläche für die Landwirtschaft** in eine **Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage** wird der Hinweis gegeben, daß die Anforderungen der Achzehnten Verordnung zur Durchführung des Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790) (BGBl. III 2129-8-1-18) einzuhalten sind.

**Diese Hinweise haben auf die zeichnerische Darstellung des geänderten FNP Zinnowitz keinen Einfluß.**

### 8.11. Naturschutz (Hinweise des StAUN und der Unteren Naturschutzbehörde)

Grundsätzlich wird von beiden Ämtern mitgeteilt, daß aus naturschutzfachlicher Sicht zur 1. Änderung des FNP keine Bedenken bestehen. In Verbindung mit der Realisierung des V+E-Planes Nr. 4 "Natursegelhafen Zinnowitz", für den der FNP geändert wird, sind folgende Hinweise der Ämter zu beachten:

Die Planungsabsichten tangieren den Gewässerschutzstreifen gemäß § 7, 1. NatG M-V. Entsprechend § 7 Ziff. 2 NatSchZustV M-V vom 12.07.1994 erfolgt die Entscheidung über die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen in Gewässerschutzstreifen durch den Landrat als Untere Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde.

Von der Unteren Naturschutzbehörde werden weitere Hinweise gegeben, die hier Nachrichtlich erwähnt werden, aber teilweise erst im Zuge der Realisierung des V+E-Planes konkrete Beachtung finden:

1. Die geplanten Sondergebiete Ferienhäuser und Hotel liegen im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes "Insel Usedom mit Festlandgürtel". Im weiteren Verfahren zur Änderung des FNP ist ein Antrag auf Ausgliederung dieser Flächen beim Landrat zu stellen.

*Dazu: Dieser Antrag wurde mit Datum vom 25. September 1997 durch die Gemeinde Ostseebad Zinnowitz gestellt. Ein Ergebnis liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Erläuterungsberichtes noch nicht vor.*

2. Die Anordnung der Bootsliegeplätze im Seitenarm der "Störllaake" wird begrüßt, da eine Steganlage in das "Achterwasser" hinein dadurch vermieden wird. Allerdings bedarf diese bauliche Maßnahme einer Ausnahmegenehmigung, da sie im 200 m-Uferbereich stattfindet, in dem bauliche Anlagen sonst nicht errichtet werden dürfen. Gleiches gilt auch für das geplante Klubhaus. Die Ausnahmegenehmigung wird in Aussicht gestellt

*Dazu: Die erforderlichen Anträge werden im Rahmen der Bauleitplanung für den V+E-Plan Nr. 4 "Natursegelhafen Zinnowitz" gestellt. Die Zustimmung des Wasserstraßenamtes zum Ausbau des Seitenarmes zum Bootsliegeplatz liegt bereits vor.*

3. Die geschützte Lindenallee ist zu erhalten. Die Grundstückszufahrten sind so zu legen, daß keine Bäume gefällt werden müssen; die Bodenversiegelung darf im Wurzelbereich nicht mit Materialien erfolgen, die einen Abflußwert von kleiner als 0,5 besitzen; die Einhaltung der DIN 18920 "Schutz von Bäumen ..." ist zu gewährleisten. Die Pflegearbeiten sind von einer anerkannten Baumpflegefirma durchführen zu lassen.

*Dazu: Diese Hinweise finden bei der Realisierung des V+E-Planes Nr. 4 Beachtung. Es wurde ein umfangreicher Maßnahmenkatalog zur Pflege der Lindenallee aufgestellt. Die Zufahrt zum Ferienhausgebiet erfolgt an der Stelle, an der die Lindenreihen unterbrochen sind, weil sich hier Straße und Hochwasserschutzdeich I. Ordnung kreuzen.*

4. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die bei der Realisierung des V+E-Planes Nr. 4 zu erwarten sind, müssen entsprechend ausgeglichen werden.

*Dazu:* In der konkreten Bauleitplanung für den V+E-Plan Nr. 4 sind, im Rahmen eines Grünordnungsplanes, umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

**Diese Hinweise haben auf die zeichnerische Darstellung des geänderten FNP Zinnowitz keinen Einfluß.**

### 8.12 Wasserwirtschaft (Hinweise des StAUN und der Unteren Wasserbehörde)

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wurde mitgeteilt, daß gegen eine Umwandlung der Nutzungsart auf den Flurstücken 39/8 (Ferienhausanlage) sowie 40/6 (Hotel) der Gemarkung Zinnowitz, Flur 5, aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Beim Deich "Neuendorf" (Hochwasserschutzdeich I. Ordnung, Flurstück 47/4 der Gemarkung Zinnowitz, Flur 5) wurde gefordert, land- und seeseitig jeweils einen 15 m breiten Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten, um so eine eventuell notwendige Erweiterung der Deichanlage zu gewährleisten. Die Hochwasserschutzanlagen sollten im FNP als "**Fläche für die Wasserwirtschaft**" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt werden.

*Dazu:* Die Bauverbotsflächen wurden in der nachfolgenden TöB-Beteiligung dieser Ämter mit der verbindlichen Bauleitplanung des V+E-Plan Nr. 4 "Natursegelhafen Zinnowitz" reduziert, auf einen Bauverbotsstreifen von 10 m Breite (seeseitig) sowie landseitig auf 3 m Breite. Diese Forderung wurde bei der inzwischen abgeschlossenen, verbindlichen Bauleitplanung eingehalten.

*Die Darstellung als "Fläche für die Wasserwirtschaft" im geänderten FNP kam aber, aufgrund des Maßstabes und der geringen Abmessungen, nicht maßgetreu erfolgen, sondern kann nur prinzipiellen, symbolischen Charakter haben.*

Ein weiterer Hinweis betrifft die Verlegung des Deiches II. Ordnung zwecks Ausbau des Seitenarmes zum Bootsliegeplatz. Auf das wahrscheinliche Erfordernis eines Planfeststellungsverfahrens und die dafür erforderliche Einreichung von div. Unterlagen und Anträgen wird verwiesen. Desweiteren auf die erforderliche Höhe des neu verlegten Deiches (gem. Bemessungshochwasser), auf die Breite des Deichvorlandes, auf den Hochwasserschutz der geplanten Hafenneubauten und auf die Zufahrt zum Segelhafen.

*Dazu:* Diese Hinweise wurden ebenfalls bei der inzwischen abgeschlossenen, verbindlichen Bauleitplanung des V+E-Planes Nr. 4 berücksichtigt. Entsprechende Unterlagen und Anträge wurden eingereicht und die vorgegebenen technischen Parameter in das Erschließungsprojekt eingearbeitet.

*Im geänderte FNP kam nur der Trassenverlauf des neu zu errichtenden Deiches eingetragen und der Schutzbereich als "Fläche für die Wasserwirtschaft" dargestellt werden.*

Abschließend folgt der Hinweis, daß eine ordnungsgemäße Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung zu sichern ist.

*Dazu: Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange hat der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom zum verbindlichen V+E-Plan Nr. 4 mitgeteilt, daß das Plangebiet an einem trinkwasser- und abwasserseitig erschlossenen Bereich liegt. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der B 111 und der "Hafenstraße" sind ausreichend dimensioniert. Darauf hat das technische Erschließungsprojekt zum V+E-Plan Nr. 4 inzwischen Bezug genommen.*

**Diese Hinweise haben auf die zeichnerische Darstellung des geänderten FNP Zinnowitz keinen Einfluß.**

### **8.13 Fernmeldetechnische Versorgung (Hinweise der Deutschen Telekom)**

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des fortgeltenden FNP Zinnowitz und zum V+E-Plan Nr. 4 hat die Deutsche Telekom mitgeteilt, daß sie gegen die Planung keine Einwände hat.

Allerdings liegen im Planbereich Fernmeldeanlagen der Telekom, auf die Rücksicht zu nehmen ist. Vor der Realisierung von Baumaßnahmen für den V+E-Plan Nr. 4 ist vorher von der

Deutschen Telekom AG	Tel.: (03836) 608-11
Niederlassung Neubrandenburg	
BZN 66 aEGr Wolgast	
Leeraner Straße	
17438 Wolgast	

sich in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen.

Außerdem wird (in Abhängigkeit vom Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprüfung) angeboten, ein Breitbandkommunikationsnetz (BK-Netz) aufzubauen bzw. zu erweitern.

Die Hinweise haben nur für die Realisierung des V+E-Planes Nr. 4 "Natursegelhafen Zinnowitz" Relevanz. Auf sie wird hier deshalb nur nachrichtlich verwiesen.

**Diese Hinweise haben auf die zeichnerische Darstellung des geänderten FNP Zinnowitz keinen Einfluß.**

## 8.14 Gasversorgung (Hinweise der Gasversorgung Vorpommern GmbH und der Verbundnetz Gas AG Bad Doberan)

### 8.14.1 Gasversorgung Vorpommern GmbH

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des fortgeltenden FNP wird mitgeteilt, daß grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken bestehen.

Es wird darauf verwiesen, daß das Ostseebad Zinnowitz im wesentlichen flächendeckend mit Erdgas erschlossen ist. Die für eine Bebauung vorgesehenen Gebiete können grundsätzlich mit Erdgas versorgt werden. Hierzu ist jeweils der Abschluß einer Vereinbarung zwischen der GVP und dem Erschließungsträger notwendig.

Dieser Hinweis hat auf die zeichnerische Darstellung des geänderten FNP Zinnowitz keinen Einfluß.

Es wird auf den unterirdischen Trassenverlauf der vorhandenen Erdgashochdruckleitung DN 300 PN 25, die von Ahlbeck nach Zinnowitz führt und das Plangebiet kreuzt, verwiesen. Eine Bebauung im Sicherheitsbereich der Leitung von beiderseits 10 m ist untersagt. Arbeiten im Bereich der Leitungstrasse sind bei der

Gasversorgung Vorpommern GmbH  
Gützkower Landstraße 19 - 21  
17489 Greifswald

zu beantragen.

*Dazu.: Der geforderte Sicherheitsstreifen von beidseitig 10 m wurde im V+E-Plan Nr. 4 berücksichtigt (siehe Blatt 12 in Punkt 8.15). Bei der Realisierung des Vorhabens werden evtl. erforderliche Arbeiten an der Leitungstrasse bei der o.g. Adresse beantragt.*

Der Verlauf der Leitung wird, soweit er innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des FNP Zinnowitz liegt, eingetragen.

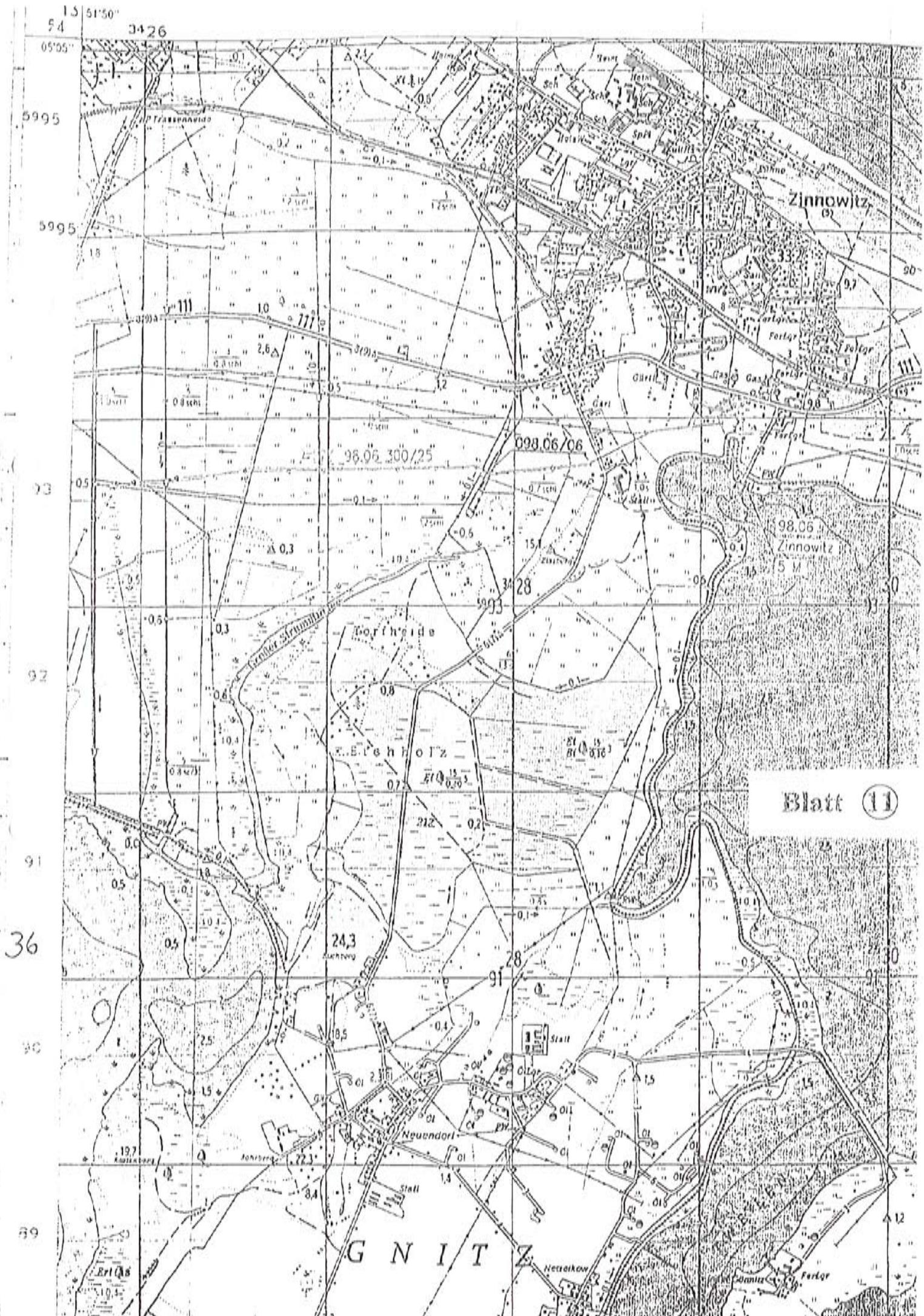
Eine generelle Eintragung dieser Hauptversorgungsleitung in den übrigen Teil des fortgeltenden FNP müßte in einer weiteren Änderung des FNP erfolgen.

### 8.14.2 Verbundnetz Gas AG

Die Verbundnetz Gas AG zeigt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ebenfalls den Trassenverlauf ihrer Leitung und die Lage einer eingezäunten Molchstation mit Ausblaseleitung an (siehe nachfolgendes Blatt 11).

Die Tasse liegt allerdings außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung (siehe Blatt 11, orange-angelegte Fläche) und kann demzufolge nicht eingetragen werden. Dies müßte in einer weiteren Änderung des FNP erfolgen.

Auch die Molchstation liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung (siehe Blatt 1 und 2 in Punkt 6).



Blatt 11

G N I T Z

## 8.15 Energieversorgung

(Hinweise der HEVAG)

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zum V+E-Plan Nr. 4 "Natursegelhafen Zinnowitz" hat die HEVAG Hinweise zur Energieversorgung im Planbereich gegeben, die hier nachrichtlich übernommen werden:

1. Im Planbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der HEVAG.
2. Die Anlagen sind von Bepflanzungen, Aufschüttungen u. ä. freizuhalten. Erforderliche Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.
3. Die Anlagen dürfen nicht unter- oder überbaut werden.
4. Für erforderlich werdende Stromverteileranlagen sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen.
5. Rechtzeitig vor Baubeginn ist durch den Vorhabenträger ein Antrag zur Erschließung mit den entsprechenden zeichnerischen Unterlagen einzureichen.

**Diese Hinweise haben auf die zeichnerische Darstellung des geänderten FNP Zinnowitz keinen Einfluß.**

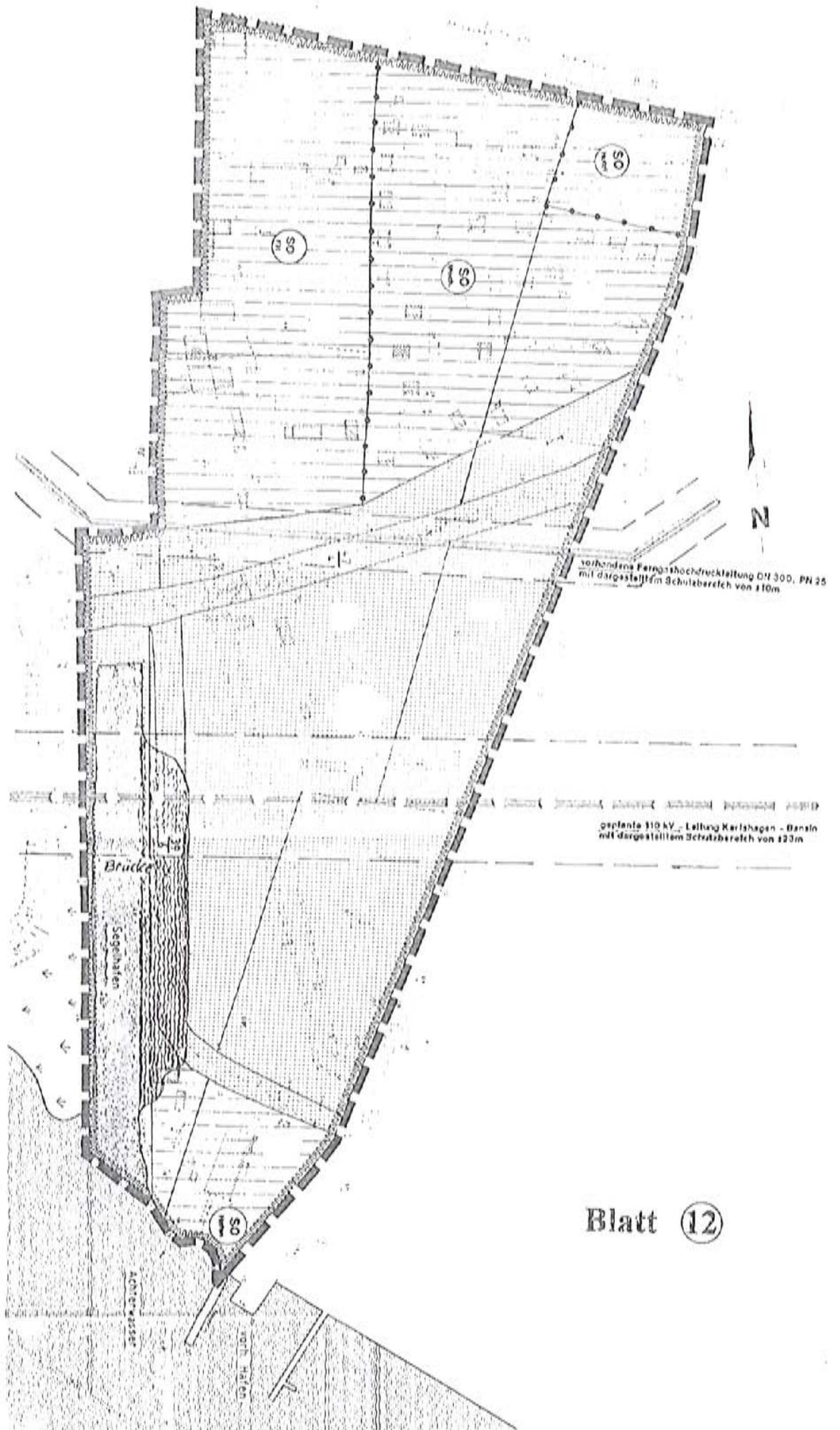
Außerdem wurde durch die HEVAG angezeigt, daß im Zeitraum 1998/99 eine 110 kV-Trasse Karlshagen - Bansin zur Stabilisierung der Versorgung der Insel Usedom mit Elektroenergie errichtet werden soll. Die Trasse wird den zentralen Bereich des V+E-Planes Nr. 4 und damit auch des Geltungsbereiches der 1. Änderung des FNP Zinnowitz kreuzen.

Von der HEVAG wird gefordert, daß -von der Trassenachse ausgehend- ein Schutzbereich von beiderseits 23 m eingehalten werden muß, der von Bebauung freizuhalten ist.

*Dazu: Die verbindliche Bauleitplanung zum V+E-Plan Nr. 4 "Natursegelhafen Zinnowitz" sieht in diesem Bereich keine Bebauung oder Anpflanzung von Großgrün vor. Unter Beachtung des geforderten Sicherheitsabstandes zu dieser geplanten Trasse wird an der südlichen Grenze der Sicherheitszone eine Fußgängerbrücke über den Seitenarm der "Störtaake" vorgesehen. Damit wird gesichert, daß keine Boote mit Mast oder hohen Aufbauten in den Sicherheitsbereich der 110 kV-Freileitung einlaufen können (siehe nachfolgendes Blatt 12).*

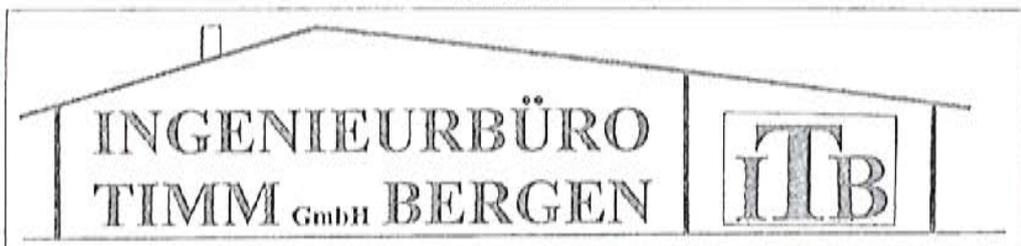
Dieser Hinweis wird nur nachrichtlich gegeben. Auf eine zeichnerische Darstellung im geänderten FNP wird verzichtet, da die Realisierung dieser Maßnahme noch aussteht. Eine Eintragung der Leitungstrasse könnte ohnehin nur soweit erfolgen, wie sie innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des FNP liegt.

Eine generelle Eintragung dieser Hauptversorgungsleitung in den fortgeltenden FNP müßte -nach der Realisierung ihrer Errichtung- in einer weiteren Änderung des FNP erfolgen.



## 9. Verfahrensvermerk

Die 1. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz sowie der Erläuterungsbericht dazu wurde ausgearbeitet von der

Der Bauleitplan wurde erarbeitet von <i>Critzmann</i> aus dem (Critzmann)		
		
Industriestraße 18 a 18528 Bergen/Rügen	Tel.: (0 38 38) 24 93 6 Fax.: (0 38 38) 24 93 7	Bergen, <i>14. 10. 1998</i> geprüft durch: (Timm)

Der Erläuterungsbericht wird gebilligt:

Ostseebad Zinnowitz,

(Siegel)

Dr. W. Krug  
Bürgermeister