Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“
(vormals Bebauungsplan Nr. 11 „Sportpark Barge“)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
M.: 1 : 500
auf der Grundlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes
des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von 03-2020

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe (GH) über NHN als Höchstmaß		
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise		
SO 1 Sp+F	GH über NHN 12,0 m		
GRZ 0,8	a		

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

I. Festsetzungen

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

SO 1 Sp+F — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Sport und Freizeit — § 11 (2) BauNVO

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

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß — § 19 BauNVO

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

a — abweichende Bauweise — § 22 (4) BauNVO

Baugrenzen — § 23 (3) BauNVO

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — **§ 9 (1) 13 BauGB**

Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet

Gas Niederdruckleitung PE d 125 — Telekom

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 und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 (1) 25 BauGB

Erhalten: Bäume mit Nummer der Baumliste

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 (1) 25b BauGB

Zweckbestimmung:
Erhaltung:
Sträucher

Sonstige Planzeichen

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 (1) 21 BauGB

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind — § 9 (5) 1 und (6) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 — § 9 (7) BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksbezeichnung — Flurstücksgrenzen
Höhenangaben über NHN — Gebäudebestand Haupt/Nebengebäude
Zäune — 10.00 Maßangaben in Meter
Schächte — Böschungen
zu fällende Bäume

III. Nachrichtliche Übernahme

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten — § 9 (6) a BauGB

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Flurstücksbezeichnung — Flurstücksgrenzen
Höhenangaben über NHN — Gebäudebestand
Zäune — Gemeinschaftsstellplätze Sport- und Freizeitzentrum
Schächte — Böschungen
Straßenbeleuchtung — Bäume

STANDORTANGABEN

Gemeinde	Ostseebad Zinnowitz
Gemarkung	Zinnowitz
Flur	9
Flurstücke	44/5, 44/6 teilweise, 45/9, 45/10 teilweise, 45/11 teilweise, 46/8 und 46/9 teilweise

Ermächtigungsgrundlage

Aufgrund des § 13a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), und des § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S.1328), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom 02. APR. 2021 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“ wurde durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz am 17.12.2019 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 07.02.2020 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. MAI 2021
Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG M-V beteiligt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. MAI 2021
Der Bürgermeister

3.
Die Gemeindevertretung der Ostseebades Zinnowitz hat am 20.10.2020 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. MAI 2021
Der Bürgermeister

4.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 07.12.2020 bis zum 15.01.2021 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und
Dienstag von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung Über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“ unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 25.11.2020 bekanntgemacht worden.
Ergänzend wurden die Bekanntmachung sowie die Auslegungs- und Beteiligungsunterlagen im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Zinnowitz eingestellt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. MAI 2021
Der Bürgermeister

5.
Die von der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“ berührten Behörden, sonstigen Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 18.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. MAI 2021
Der Bürgermeister

6.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 20. APR. 2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. MAI 2021
Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 02.02.21 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 09.02.2021
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“ mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 20. APR. 2021 von der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz vom 20. APR. 2021 gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. MAI 2021
Der Bürgermeister

9.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 17. MAI 2021
Der Bürgermeister

10.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 26. MAI 2021 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 13.07.2011 (GVOBl. M.-V S. 777), hingewiesen worden.
Ergänzend wurden im Internet auf der Homepage des Amtes Usedom Nord unter https://amtusedomnord.de die Bekanntmachung der Satzung unter dem Link Bekanntmachungen, Gemeinde Zinnowitz sowie die Satzungsfassung unter dem Link Ortsrecht, Gemeinde Zinnowitz eingestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“ ist mit Ablauf des 26. MAI 2021 in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den 27. MAI 2021
Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

(1)
Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet 1 gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit (SO 1) festgesetzt.
Die Planung dient der Stärkung des Tourismusschwerpunktraumes durch Bereitstellung von vielfältigen, ganzjährig und witterungsunabhängig nutzbaren Sport- und Freizeitangeboten.
(2)
Im Plangebiet sind nur zulässig:
- multifunktionale Sport- und Freizeitarena für die unterschiedlichsten Fun- Sportarten
- Indoor Kindererlebniswelt für alle Altersgruppen
- Bowlingbahnen mit angeschlossenen Gastronomien
- multifunktionaler Club- und Eventbereich (Kinderbetreuung, Kindergeburtstage, Konzerte, Lesungen, Tanzclub, Gastronomien, Bar- und Loungebereichen etc.)
- Fitness- und Gesundheitsbereich (Fitness-Studio, Gesundheitsleistungen, Sauna etc.)
- kleinteilige Präsentation und Vermarktung von Warensortimenten, die im Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen Nutzungen stehen
- die die Hauptnutzungen ergänzende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, Bewirtschaftung und Verwaltung wie
  - Küchenbereiche,
  - Sanitäreinrichtungen zur Versorgung der öffentlichen Einrichtungen,
  - Verwaltungsbereiche,
  - Personalräume (Aufenthalts- Umkleide- und Sanitärräume),
  - Lager-, Abstell- und Werkstatträume,
  - gestaltete Freianlagen,
  - Gemeinschaftsstellplätze für Besucher und Angestellte und
  - Nebengebäude

(3)
Ausnahmsweise werden
- die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

(4)
Im Plangebiet sind nicht zulässig:
- Dauerwohnungen,
- Ferienwohnungen und
- großflächige Einzelhandelseinrichtungen.
- Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

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

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.
In der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

3. Festsetzungen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Gemeinschaftsstellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden.
Carports und Garagen sind unzulässig.

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

Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

5. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

(1)
Der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung ist der Einzelbaum mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich des Baumes durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich des Baumes sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.
(2)
Ist aus Gründen der Nicht- Gewährleistung der Verkehrssicherheit die Fällung des zum Erhalt festgesetzten Baumes erforderlich, ist ein Ersatz entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu erbringen. Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen ist.
(3)
Die zum Erhalt festgesetzte Strauchhecke an der nördlichen Grenze des Planänderungsgebietes ist zu erhalten und im Zuge der Baumaßnahmen mittels eines feststehenden Bauzaunes vor jeglichen Schädigungen zu schützen.

6. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen
gemäß § 9 (3) BauGB
i. V. m.
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
in Verbindung mit Auflagen zum Hochwasserschutz
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind zur Minimierung des Gefährdungs- und Schadenpotenzials folgende Schutzmaßnahmen umzusetzen:
(1)
Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen für das Sport- und Freizeitzentrum ist der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis mindestens 1,35 m NHN (entspricht in etwa HW100) mittels baulicher Vorkehrungen (z. B. Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk, Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante) sicherzustellen.
(2)
Für elektrotechnische Anlagen sowie die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber einem BHW von 2,10 m NHN sicherzustellen.
(3)
Im Rahmen von Neubauvorhaben ist der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung sowie die Standsicherheit gegenüber einem BHW von 2,10 m NHN mittels baulicher Vorkehrungen (z. B. Verschlusseinrichtungen in Gebäudeöffnungen, wasserdichtes Mauerwerk, Geländeerhöhung, Festlegung der Fußbodenoberkante) sicherzustellen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 86 (1) 1. LBauO M.-V

1.1 Fassaden

Für die Fassadenoberflächen sind nur zulässig:
- glatte Oberflächen mit heller Farbgebung in den Farben Weiß, Beige, Hellgrau oder Creme, dunkleren Erdfarben und
- durchsichtige Materialien.

1.2 Dachgestaltung

(1)
Für das bestehende Hauptdach der ehemaligen Tennishalle ist die Farbgebung in Grün beizubehalten.
Durchsichtige Materialien für Lichtbänder sind zugelassen.
(2)
Für die Bereiche der geplanten Gebäudeaufstockung ist eine einheitliche Farbgebung in Grün oder Anthrazit vorzusehen.
Durchsichtige Materialien für Lichtbänder sind zugelassen.
(3)
Für die Dachflächen im Bereich der eingeschossigen Gebäudeteile sind zulässig:
- einheitliche Farbgebung in Grün oder Anthrazit.
- Gründächer
- durchsichtige Materialien und
- begehbare Dachterrassen.

(4)
Die Installation von Technik für erneuerbare Energien ist auf allen Dachflächen zulässig.

1.3 Werbeanlagen

(1)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt.
(2)
Unbeleuchtete und selbstleuchtende Werbeanlagen bzw. angestrahlte Werbeanlagen sind nur unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.
Die Werbeanlagen sind in ihrer Wirkrichtung auf den östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes zu beschränken. Anlagen, die in westlicher oder nördlicher Richtung des Plangebietes wirken, sind unzulässig.

2. Beschaffenheit der privaten Gemeinschaftsstellplätze
(§ 86 (1) 4. LBauO M.-V)

Die privaten Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten sind aus Asphalt, Betonpflaster oder wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

3. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der Einfriedungen
(§ 86 (1) 5. LBauO M.-V)

3.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb des Plangebietes so anzuordnen und durch Einhausungen abzuschirmen, dass sie von den öffentlich zugänglichen Bereichen nicht einsehbar sind.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen mit Zäunen sind nur auf der Nord-, West- und Südseite des Plangebietes zulässig.
Zulässige Einfriedungen sind blickdurchlässige Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m mit vorgesetzter Begrünung.

4. Ordnungswidrigkeiten
§ 84 LBauO M.-V

(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkte 1 bis 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
(2)
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Belange des Denkmalschutzes
gemäß § 9 (6) BauGB

(1)
Baudenkmalschutz
Durch das Vorhaben werden keine bekannten Bodendenkmale berührt.
(2)
Bodendenkmalschutz
Durch das Vorhaben werden keine bekannten Bodendenkmale berührt. Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jeder Zeit Funde entdeckt werden. Daher sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu beachten:
Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urmenschen, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07. 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

HINWEISE

1. Hinweise zum Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.
Durch die Schalltechnische Untersuchung soll gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde ein prüfbarer Nachweis dafür erbracht werden, dass beim geplanten Betrieb des Sport- und Freizeitzentrums keine unzulässigen Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft einwirken.
Zum Schutz vor unzulässigen Geräuscheinwirkungen werden folgende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:
- Die Geräuschemissionen innerhalb des Asia- Restaurants und des Gastro- Bereiches sind auf mittlere Maximalpegel von $LAF_{m\,o\,e\,q,\,m}$ ≤ 95 dB(A) begrenzt. Die Veranstalter sind auf ihre Verkehrssicherungspflicht hinzuweisen. Empfehlungen, wie die Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf eine Gehörgefährdung durch Schallemissionen elektroakustischer Beschallungstechnik nachgekommen werden kann, enthält die DIN 15905:2007-11 „Maßnahmen zum Vermeiden einer Gehörgefährdung des Publikums durch hohe Schallemissionen elektroakustischer Beschallungstechnik“.
- Die Nutzungs- und Betriebszeiten der Freizeiteinrichtungen Kids World und Funsport- Arena sind auf den Tagzeitraum von 07:00 Uhr bis maximal 22:00 Uhr beschränkt.
- Der Betrieb der Außengastronomie ist auf den Tagzeitraum von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt.
- Die Pkw-Stellplätze nördlich des An- und Abfahrweges zum Sport- und Freizeit - Zentrum sind solchen Nutzungen zuzuordnen, die vorwiegend im Tagzeitraum genutzt werden. Nach 22:00 Uhr ist eine Nutzung der Stellplätze im Abstand von 20 m bis zur nördlichen Grundstücksgrenze durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.
- Die Geräuschemissionen der im Freien aufgestellten raumlufttechnischen Anlagen bzw. die an die Lüftungsöffnungen von im Gebäudeinneren befiebenen Anlagen dürfen folgende Schallleistungspegel nicht überschreiten:
  Be- und Entlüftungsanlage Sport- und Freizeitzentrum L_{WA} ≤ 72 dB(A)
  Abluft Küche Gastro-Bereich L_{WA} ≤ 68 dB(A)
  Abluft Küche Asia-Restaurant L_{WA} ≤ 75 dB(A)
  Von den Vorgabewerten kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die am maßgebenden Immissionsort entstehenden Anlagenimmissionen mindestens 10 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte am maßgebenden Immissionsort liegen. Die Geräusche der lufttechnischen Anlagen dürfen keine Impuls- und tonhaltigen Geräuschanteile aufweisen. Es ist darauf zu achten, dass über die Lüftungskanäle und - öffnungen keine Geräuschübertragung aus dem Gebäudeinneren nach außen erfolgt.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Veranstaltungen im Event-Bereich so anzusetzen, dass die abreisenden Gäste nach vor 22:00 Uhr den Gästeparkplatz verlassen können. Im Rahmen einer Sonderfallbeurteilung für „seltene Störereignisse“ kann die Immissionsschutzbehörde von dieser Maßnahme absehen und einer zeitweilig höheren Lärmbelastung zustimmen. Dies kann z.B. dadurch erfolgen, dass die Beurteilungszeit „nachts“ um bis zu eine Stunde hinausgeschoben wird.

Im Städtebaulichen Vertrag wird verankert, dass der Vorhabenträger die Hinweise zum Immissionsschutz bei der Planung und Betreibung des Sport- und Freizeitzentrums einzuhalten hat.

2. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Karlshagen (für Karlshagen/Zinnowitz/Zempin).
Daraus resultierende Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

3. Artenschutz

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Dieses betrifft insbesondere den Schutz vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffeinträgen im Zuge der Bauausführungen für die westlich angrenzende Parkanlage mit Gehölzbeständen und einem Kleingewässer, für die angrenzenden Gräben sowie für die naturnahen Vegetationen nördlich des Planänderungsgebietes. Störwirkungen auf die Fauna der umgebenden naturnahen Vegetationsstrukturen sind zu vermeiden.

4. Ersatzpflanzungen für Baumfällungen außerhalb des Planänderungsgebietes

In der westlich angrenzenden privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sind als Ersatz für drei Baumfällungen im Planänderungsgebiet drei Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Empfohlen werden die Baumarten Stiel-Eiche (Quercus robur) sowie Schwarz-Erle (Alnus glutinosa).
Die Ersatzpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Umsetzung der Hochbaumaßnahmen umzusetzen und der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.

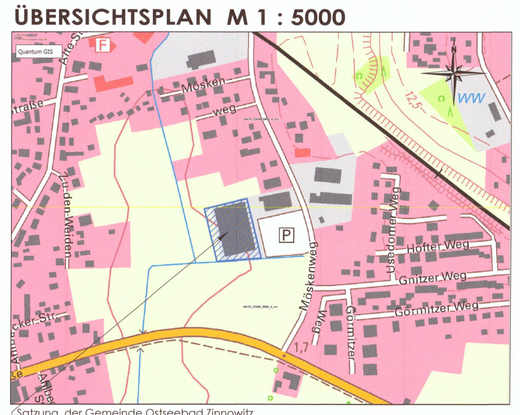
5. Gestalterische Empfehlungen

Es wird empfohlen, fensterlose Fassaden mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Um eine deckende Begrünung zu erreichen, ist je 2 m Wandlänge eine Pflanze zu verwenden. Folgende Arten können verwendet werden: Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“, Parthenocissus. tricuspidata „veitchii“), Geißschlinge (Lonicera spec.), Rosen in Arten. Ggf. sind Rankhilfen vorzusehen.

6. Der Planung zugrunde liegenden Vorschriften

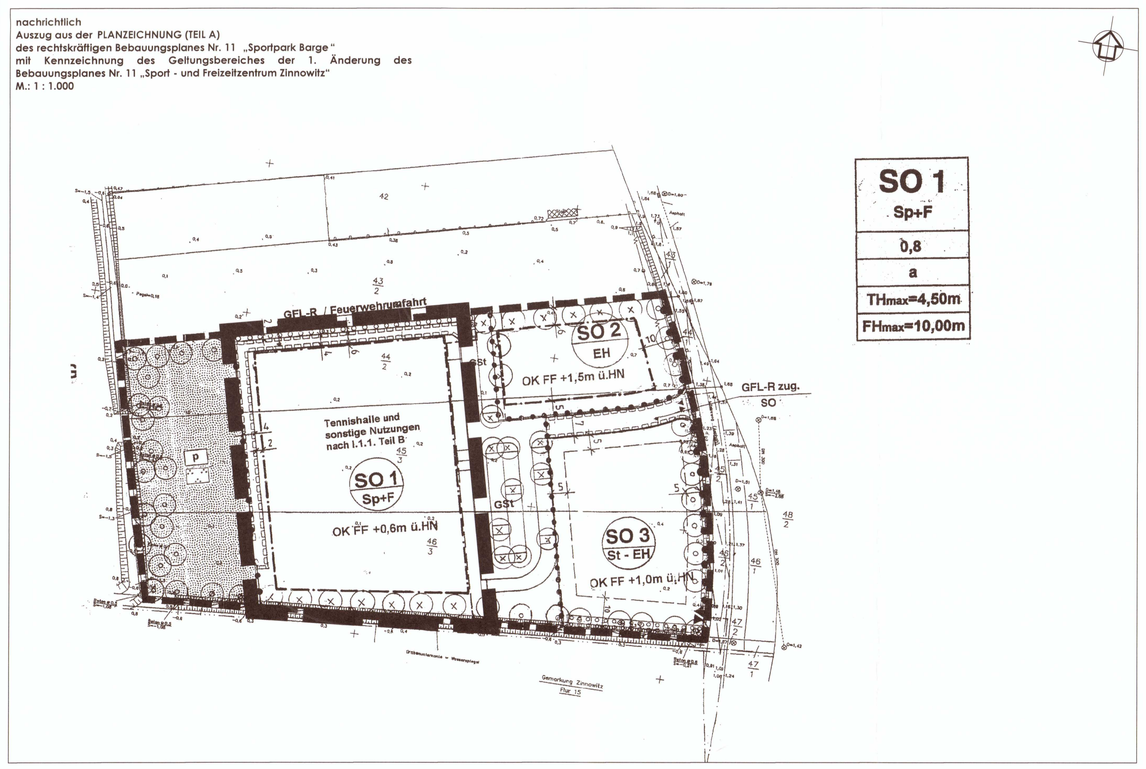
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Usedom Nord in 17454 Ostseebad Zinnowitz, Möwenstraße 1, im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), und die Verordnung Über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), anzuwenden.

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“
(vormals Bebauungsplan Nr. 11 „Sportpark Barge“)

nachrichtlich
Auszug aus der PLANZEICHNUNG (TEIL A)
des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Sportpark Barge“
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sport - und Freizeitzentrum Zinnowitz“
M.: 1 : 1.000



SO 1
Sp+F
0,8
a
THmax=4,50m
FHmax=10,00m

Satzungsfassung	01-2021	Hogh	Langhoff
Entwurfsfassung	09-2020	Hogh	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 500 / 1 : 1000

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11
„Sport- und Freizeitzentrum Zinnowitz“
(vormals Bebauungsplan Nr. 11 „Sportpark Barge“)

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

Projekt Nr.: 19-18

UPEG