Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“

nördlich des Natursegelhafens Stöhr-Laacke

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 03-2015, aktualisiert 08-2019

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), 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 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom .... und mit Genehmigung durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

NUTZUNGSSCHABLONE

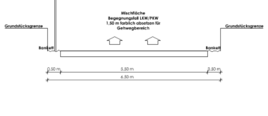
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Oberkante Fertigfußboden (OK FF) über NHN als Mindestmaß Gebäudehöhe (GH) über Oberkante des Fertigfußbodens als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Bauweise

WA	I OK FF über NHN 2,10 m GH über OK FF 9,00 m
GRZ 0,3	o E

STRASSENQUERSCHNITT

M.: 1 : 50

SCHNITT A - A



ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß — § 19 BauNVO
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- o — offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO
- nur Einzelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenzen — § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - V — Verkehrsberuhigter Bereich
  - ö — öffentlich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**

- Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet
- Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet umzuverlegen
- Gashochdruckleitung stillgelegt
- Gashochdruckleitung neu
- Telekom umzuverlegen
- Telekom
- Regenwasserkanal

Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

- Grünflächen
- Zweckbestimmung:
  - p Ext — private Extensivwiese

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Anpflanzen: Bäume

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

- Dei — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Landesküstenschutzdeich "Neuendorf"

Sonstige Planzeichen

- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- L 2 — Mit Leitungsrecht 2 zugunsten der Führung einer Gashochdruckleitung zu belastende Fläche — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- L 1 — Mit Leitungsrecht 1 zugunsten der Führung eines Regenwasserkanals zu belastende Fläche (Darstellung für schmale Flächen) — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  - Zweckbestimmung:
  - LSM 1 — Lärmschutzmaßnahmen gemäß (Text Teil B) I. 11(1)
  - LSM 2 — Lärmschutzmaßnahmen gemäß (Text Teil B) I. 11(2)-(4)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind — § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 — § 9 Abs. 7 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts — § 9 Abs. 6 i.V.m. BauGB § 20 NatSchAG M-V
  - Zweckbestimmung:
  - LSG — Landschaftsschutzgebiet
- TWSZ III/IV — Abgrenzung zwischen den Trinkwasserschutzzonen III und IV
- 150 m Uferschutzstreifen
- Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- 39/14 — Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenzen
- 0.2 — Höhenangaben über NHN
- Zäune
- zu beseitigende Bäume mit Nummer der Baumliste
- Böschung
- M — Plätze für bewegliche Abfallbehälter
- 10,00 — Vermaßung in Meter
- B Fw — Bewegungsfläche Feuerwehr
- Lö — Löschwasserentnahmestelle
- ① - ⑮ 637 m² — Bezeichnung der geplanten Einzelgrundstücke mit Flächenangabe
- angedachte Aufteilung der Einzelgrundstücke
- Geltungsbereich der Innenbereichssatzung im Bereich des Plangebietes

Nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36

- 44 — Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- 0.8 — Höhenangaben über NHN
- Flurstücksgrenze
- Gebäudebestand
- Böschung
- nördlich des Plangebietes angrenzender Fußgängerbereich
- Zäune
- angrenzende öffentliche Straßen
- LSM 1 — Weiterführung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen an der B 111
- LSA — geplante Lärmschutzanlage auf Flurstück 2/4 westlich des Plangebietes

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 - 15 BauNVO)
Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
(1)
Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
(2)
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude.
(3)
Ausnahmsweise zulässig sind
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.
- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und
- die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

(4)
Nicht zulässig sind
- Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO zur Errichtung von
  - Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetrieben und
  - Tankstellen.
- Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO.
  Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.
- Nebenanlagen für die gewerbsmäßige Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Nichtüberdachte Stellplätze, Carports, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Einschränkung:
  Carports, Garagen und Nebengebäude dürfen nicht in den Bereichen zwischen der öffentlichen Planstraße und den vorderen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenzen eingeordnet werden.

3. Größe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke F mind. wird mit 600 m² festgesetzt.

4. Festsetzungen für Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB I.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zugelassen.

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung als private Grünfläche mit Zweckbestimmung **Extensivwiese** gekennzeichneten Fläche ist eine Begrünung mit der Regel- Saatgutmischung Biotopflächen - artenreiches Extensivgrünland (RSM 8.1) vorzunehmen. Die Wiesenfläche ist maximal 3x im Jahr in Abhängigkeit des sich entwickelten Arteninventars zu mähen und das Mähgut zu entfernen.

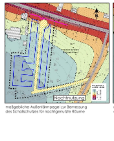
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1)
Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterflächen) auszuführen.
(2)
Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blautichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen ist auszuschließen.
(3)
Die entlang der Hafenstraße zu erhaltenden Bäume einer gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Allee sind vor jeglichen Beeinträchtigungen oder Schädigungen zu schützen. Insbesondere im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Baumschutzes einzufordern. Im Wurzelbereich der Bäume sind Bodenauffüllungen, -verdichtungen und -abgrabungen nicht zulässig. Erforderliche Leitungsarbeiten sind unter Einhaltung der geltenden Regelungen des Baumschutzes in grabenlosen Verfahren bzw. in Handschachtung durchzuführen.

8. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
(1)
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
(2)
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auf den Einzelgrundstücken 11, 12 und 15 je zwei Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm gemäß Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(3)
An den entlang der Planstraße festgesetzten Standorten sind 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. Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 2 m verschoben werden. Die Artenauswahl ist der Pflanzliste 2 zu entnehmen. Entlang der Planstraße sind Bäume derselben Art zu pflanzen.
(4)
Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine 12 m² große offene Vegetationsfläche freizuhalten. Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft norddeutsches Tiefland haben.
(5)
Zur Begrünung der Lärmschutzwand ist auf der südlichen Seite eine Pflanzung von Rank- und Kletterpflanzen in der Artenauswahl der Pflanzliste 3 (maximal 2 Pflanzen pro lfd. Meter) umzusetzen.

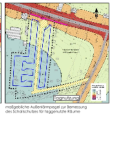
9. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
(1)
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.
(2)
Die Einzelbaumpflanzungen entlang der Planstraße sind einer fachgerechten Baumpflege zu unterziehen. Veränderungen des artspezifischen Kronenhabitus durch Schnittmaßnahmen sind nicht zulässig.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
(1)
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (**GFL**) zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.
(2)
Auf der mit Leitungsrecht 1 (**L 1**) zugunsten der Führung eines Regenwasserkanals zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.
(3)
Auf der mit Leitungsrecht 2 (**L 2**) zugunsten der Führung einer Gashochdruckleitung zu belastenden Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

11. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für das Plangebiet wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt.
Durch das Gutachten soll gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde ein prüfbarer Nachweis dafür erbracht werden, dass auf das Wohngebiet keine unzulässigen Geräuschimmissionen einwirken und die geplanten Nutzungen innerhalb des Wohngebietes nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft führen. Zu berücksichtigen waren die Verkehrsgeräusche der Bundesstraße 111 und der Hafenstraße sowie die Gewerbelärmimmissionen ausgehend von dem westlich angrenzenden Betriebsgelände einer GALA- Baufirma.
Im Plangebiet können für das Allgemeine Wohngebiet die immissionsschutzrelevanten Grundsätze eingehalten werden, wenn folgende Lärmschutzmaßnahmen beachtet werden:
(1)
Aktiver Schallschutz
An der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 3 m über der Fahrbahnoberkante der Bundesstraße 111 und einer Länge von 95 m zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen. Der östliche Teil der Lärmschutzwand und der im Öffnungsbereich überlappende Abschnitt der westlichen Lärmschutzwand sind hochabsorbierend auszuführen.
(2)
Grundrissregelung für Aufenthaltsräume in Wohnungen
Durch die Anordnung der Baukörper und durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume soweit möglich der zur Bundesstraße 111 lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen.
Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
(3)
Fassadenschalldämmung
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von den Außenbauteilen erfüllt werden.



maßgebliche Außenlärmpegel zur Bemessung des Schallschutzes für nachtgenutzte Räume



maßgebliche Außenlärmpegel zur Bemessung des Schallschutzes für taggenutzte Räume

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung
$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
mit
$R'_{w,ges}$ — gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB
L_a — maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)
$K_{Raumart}$ = — 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.
$K_{Raumart}$ = — 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan angenommen.
(4)
Ausführung der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche
Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind entlang der Bundesstraße 111 innerhalb der Grundstücke 6 und 7 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgestattet sind, und bei denen der Beurteilungspegel über 62 dB(A) am Tag liegt, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
Auf diese Schutzmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen -RLS-90“ geführt werden.

12. Höhenlage baulicher Anlagen und bauliche Nutzung von Grundstücken für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen sowie sonstiger Teile baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
i. V. m.
Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Aus Gründen des Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutzes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Für alle baulichen Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bis 2,90 m NHN (Bemessungshochwasser BHW Außenküste) sicherzustellen.
(2)
Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 2,10 m über NHN (ca. HW_{100} Außenküste und BHW Binnenküste) ist einzuhalten.
(3)
Unterkellerungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
(4)
Für elektrische Anlagen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe (Treib- und Schmierstoffe, Anstrichmittel, etc.) ist eine Sicherheit gegenüber einem BHW von 2,90 m NHN herzustellen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
1.1 Fassaden
(1)
Für die Fassadenoberflächen der Wohngebäude und Garagen sind nur zulässig:
- Putz
- Fachwerk
- Verblendmauerwerk in Weiß
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss und
- Glaskonstruktionen

(2)
Für Carports und Nebengebäude sind zusätzlich Holzfassaden erlaubt.
(3)
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.
1.2 Dachgestaltung
(1)
Dachformen, Dachneigungen
Für Wohngebäude sind ausschließlich Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 55° zulässig.
Für Carports, Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und Satteldächer bis 22° zulässig.
(2)
Dacheindeckungen
(2.1)
Für die Hauptdachflächen der Wohngebäude sind nur zulässig:
- Rohreindeckung
- Dachziegel in Anthrazit
- Glaskonstruktionen und
- Technik für erneuerbare Energien.

(2.2)
Für untergeordnete Dachflächen der Wohngebäude, Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.
(2.3)
Unzulässig sind Eindeckungen mit Kunststoff sowie Eternit- und Faserzementplatten.
(3)
Dachformen/Dachneigungen/Dacheindeckungsarten
Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungsart auszuführen.
1.3 Hinweisschilder
(1)
Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
(2)
Die Hinweisschilder dürfen nur
- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht oder
- als Aufsteller in die Grundstückseinfriedung integriert werden.

Die Höhe des Aufstellers darf 2 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.

2. Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune, bepflanzte Natursteinmauern sowie blühende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

3. Plätze für bewegliche Abfallbehälter
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 LBauO M-V)
(1)
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. 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. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Um erhebliche Störungen, Verletzungen und Tötungen von möglichen Brutvögeln zu vermeiden, sind erforderliche Gehölzrodungen ausschließlich im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Der Rodungszeitraum ist bei Vorkommen von Laubfröschen auf die Monate November bis Februar einzugrenzen. Rodungen von Wurzelstöcken sind ab Mai auszuführen und die gerodeten Gehölze umgehend zu entfernen. (Vermeidungsmaßnahme **VM 1**)
(3)
Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Amphibien zu vermeiden, sind Erdarbeiten erst während der Aktivitätsphase von Amphibien ab Mai durchzuführen. (Vermeidungsmaßnahme **VM 2**)
(4)
Um Tötungen und Verletzungen von Amphibien und anderen Kleintieren im Zuge der Bauausführung zu vermeiden, sind ab März mobile Amphibienschutzzäune, abschnittsweise mit Fangeimern, zu errichten. Vorab ist im Zeitraum November bis Ende Februar zur Sichtbarmachung und Vergrämung das Plangebiet zu mähen. Die Zäune bleiben über die gesamte Bauphase bestehen und sind durch eine Ökologische Baubegleitung hinsichtlich ihrer Funktionalität zu überprüfen. Das Leeren der Fangeimer ist gemäß den Vorgaben des Artenschutzbeauftragten durchzuführen. (Vermeidungsmaßnahme **VM 3**)
(5)
Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. (Vermeidungsmaßnahme **VM 4**)
(6)
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln insbesondere mit großen Glasflächen sind zu vermeiden, indem für Neubauten reflexionsarmes Glas (entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%) und bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme (z. B. Außenjalousien oder Isolierglas mit eingelegtem Holzgeflecht) verwendet werden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z. B. Milchglas/ beschichtetem Glas, zu vermeiden. (Vermeidungsmaßnahme **VM 5**)
(7)
Als CEF-Maßnahme **CEF 1** ist als Ersatz für den Verlust von Teillebensräumen und Nahrungshabitaten von Amphibien-, Vogel- und Fledermausarten in den südlich gelegenen Grünlandflächen ein naturnahes Kleingewässer mit einer Mindestgröße von 100 m² mit flachen Uferböschungen anzulegen. Die Flachwasserbereiche des Gewässers sollen zwischen 0,40 m und 0,80 m betragen und mindestens 50% des Gewässers ausmachen. Eine Initialbegrünung ist vorzunehmen. Im Uferbereich und einem 5 m breiten Saum ist der Vegetationsbestand einer natürlichen Sukzession zu belassen und eine Mahd auszuschließen.
(8)
Als CEF-Maßnahme **CEF 2** ist als Ersatz für den Verlust von Teillebensräumen und Nahrungshabitaten von Amphibien-, Vogel- und Fledermausarten in den südlich gelegenen Grünlandflächen eine mindestens 80 m lange dreireihige Hecke aus heimischen fruchttragenden Sträuchern anzulegen. Alternativ kann eine mindestens 400 m² Gebüschfläche entwickelt werden. Diese soll am westlichen Rand zudem Windschutz bieten, nach Norden die Rückwanderung von Amphibien begrenzen und Versteck- und Überwinterungsquartiere bieten. Dazu wird die Hecke mit Wurzelstuben und nach Westen mit einer Gesteinsaufschüttung (Trockenmauer) ergänzt.
(9)
Als CEF-Maßnahme **CEF 3** ist als Ersatz für den Verlust von Überwinterungsquartieren für Amphibien in der geplanten Hecke/ Gebüschfläche in den südlich gelegenen Grünlandflächen ein Überwinterungsquartier für Amphibien zu integrieren. Dazu ist eine Gesteinsaufschüttung/ Trockenmauer (Länge 8 m, Breite 2 m und Höhe 1 m, Gründung nach Aushub auf 30 cm Schotterbett, aus kantigen oder gebrochenen Natursteinen, versetzt mit 10% Totholzästen) zu errichten.
(10)
Die CEF-Maßnahmen sind vor der Baufreimachung des Plangebietes umzusetzen. Die Funktionalität der Artenschutzmaßnahmen ist durch einen Fachgutachter zu bestätigen.

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.
(2)
Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

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

Gewässerschutz
Das Plangebiet befindet sich teilweise im 150 m - Uferschutzstreifen zur Störlanke. Es wird ein begründeter Antrag auf Befreiung vom Bauverbot im Uferschutzstreifen gestellt.

Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

HINWEISE

1. Definition der Gebäudehöhe
Die maximale **Gebäudehöhe** (GH) bezeichnet den Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante.

2. Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 ist die Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze sowie über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 18.08.2020 mit den darin getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge anzuwenden.
In der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung sind die Richtzahlen für den Bedarf an Stellplätzen festgelegt. Gemäß Punkt 1.1 sind für Wohnungen bis 80 m² mind. 1 Stellplatz und gemäß Punkt 1.2 für Wohnungen über 80 m² mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

3. Hinweise zum Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutz
Der Bereich Zinnowitz wird durch Hochwasser von der Ostsee, vom Achterwasser und der Krumminer Wieck beeinflusst.
Gemäß der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V4 beträgt das Bemessungshochwasser (BHW), welches einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, für

die Außenküste der Insel Usedom / Ostsee — 2,90 m NHN
die Binnenküste / Achterwasser / Krumminer Wiek — 2,10 m NHN

Den genannten BHW liegt ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde. Laut neuester Expertenmeinung ist jedoch ein höherer klimabedingter Meeresspiegelanstieg zu befürchten.
Auf Grund der korrigierten Prognosen des Weltklimarates (IPCC) hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem Bericht „Auswirkungen des Klimawandels auf die Wasserwirtschaft - Bestandsaufnahme, Handlungsoptionen und strategische Handlungsfelder“ (LAWA Klimawandel-Bericht 2020) zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg und potentielle Änderungen von hydrodynamischen Belastungen (z.B. Windstau) in der Planung von Küstenschutzbauwerken zu beachten ist (Binnenküste: derzeit 2,10 m NHN → zukünftig 2,60 m NHN).
Gegenwärtig liegt das vorhandene Gelände bei Höhen um 0 m NHN im Südwesten und steigt in Richtung Norden bis auf 1,4 m NHN.
Die vorhandenen Landesschutzanlagen können keinen dem BHW entsprechenden Schutz sicherstellen. Bei extremen Sturmflutereignissen ist infolge der Lücken innerhalb des Küstenschutzsystems für den Inselnorden Usedoms eine Beeinflussung des Vorhabenbereiches durch einströmendes Wasser von der Ostsee nicht gänzlich auszuschließen. Hier ist kurz- bis mittelfristig mit der Umsetzung des Vorhabens „Sturmflutschutz Nordusedom“ mit entsprechender Abhilfe zu rechnen.
Das Plangebiet grenzt unmittelbar landseitig an den Landesküstenschutzdeich „Neuendorf“, welcher zusammen mit dem Landeschutzdeich „Krummin“ die Ortslage Zinnowitz gegenüber erhöhten Wasserständen vom Achterwasser und der Krumminer Wiek sichert. Jedoch können beide Deiche infolge ihrer zu geringen Kontur unter Berücksichtigung der mit Sturmhochwasser einhergehenden Seegangsbelastung nicht das BHW von 2,10 m NHN kehren.
Mit einer Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen auf das dann geltende BHW ist erst mittelfristig bis langfristig zu rechnen.
Somit ist infolge der v. g. Höhen und der ufernahen Lage für den B-Planbereich eine Überflutungsgefährdung und/oder eine Gefährdung durch entsprechende Seegangsbelastungen z. Zt. nicht auszuschließen.
Bei Geländehöhen unterhalb des BHW sind hinreichende Schutzmaßnahmen, welche ggf. eine nicht vorliegende Eignung des Baugrundstückes im Sinne des § 13 LBauO M-V kompensieren sollen, notwendig. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.
Da kurzfristig nicht mit einer Ertüchtigung der Sturmflutschutzanlagen zu rechnen ist, werden aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes Schutzmaßnahmen erforderlich, die im Text (Teil B) I. Punkt 12 sowie in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Planzeichen 15.11. der PlanZV festgesetzt sind.
Bei der Planung der Gebäudeöffnungen sind Möglichkeiten der Nachrüstung von Verschlussvorrichtungen (z. B. Scharten) zu berücksichtigen, welche einen Hochwasserschutz entsprechend den Prognosen zum klimabedingten Meeresspiegelanstieg bis zu einer Mindesthöhe von 2,60 m NHN gewährleisten.

4. Artenlisten für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Pflanzliste 1: Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Amelanchier lamarckii	Kupfer- Felsenbirne
Betula pendula	Weiß- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Corylus avellana	Haselnuss
Juglans regia	Walnuss
Malus floribunda	Vielblütiger Apfel
Malus in Sorten	Apfel in Sorten
Prunus in Sorten	Kirsche in Sorten
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Pyrus in Sorten	Birne in Sorten
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Gemeine Eberesche

Pflanzliste 2: Pflanzung von Bäumen entlang der Planstraße

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre `Elsrijk´	Feld- Ahorn
Crataegus laevigata `Paul´s Scarlet´	Echter Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen- Esche
Pyrus calleryana `Chanticleer´	Chinesische Wildbirne

Pflanzliste 3: Rank- und Kletterpflanzen zur Begrünung der Lärmschutzwand

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis montana i.S.	Waldrebe i.S.
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter- Hortensie
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

5. Gesetzlich geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V
Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung, die bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald zu beantragen ist.

6. Schutz der Alleen gemäß § 19 NatSchAG M-V
Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

7. Liste der im Plangebiet vorkommenden Bäume und erforderliche Fällungen/Kompensationen

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-ø in m	Stammumfang in cm	Schutzstatus	Ersatzpflanzung
1	Winter-Linde	Tilia cordata	8	126	§19NatSchAG M-V	3 Bäume
2	Winter-Linde	Tilia cordata	8	126	§19NatSchAG M-V	3 Bäume
3	Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	7	110	§18NatSchAG M-V	1 Baum
4	Fichte	Picea abies	9	157	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
5	Fichte	Picea abies	7	110	§18NatSchAG M-V	1 Baum
6	Fichte	Picea abies	7	157	§18NatSchAG M-V	2 Bäume
7	Fichte	Picea abies	5	110	§18NatSchAG M-V	1 Baum
8	Fichte	Picea abies	5	110	§18NatSchAG M-V	1 Baum
9	Fichte	Picea abies	5	110	§18NatSchAG M-V	1 Baum
10	Fichte	Picea abies	8	126	§18NatSchAG M-V	1 Baum
11	Stiel-Eiche	Quercus robur	15	126	§18NatSchAG M-V	1 Baum
						17 Bäume

8. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB
(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.
(2)
Der Nachweis der Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028) ist vor Satzungsbeschluss durch das Abbuchungsprotokoll nachzuweisen.

9. Behandlung des Niederschlagswassers
(1)
Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern. Der regenwassertechnischen Berechnung sind die ermittelten Versiegelungsflächen je Grundstück entsprechend der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde zu legen.
(2)
Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) ist im Straßenbereich zu sammeln und mittels einer geeigneter Versickerungsanlagen einschl. von Anlagen zum Grundwasserschutz im Plangebiet zu versickern.

10. Denkmalschutz
(1)
Baudenkmalpflege
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.
(2)
Bodendenkmalpflege
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
(1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3)
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

11. Der Planung zugrunde liegenden Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Nord“ in 17454 Zinnowitz, Möwenstraße 01 im Bauamt eingesehen werden.
Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), anzuwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat am 25.04.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet am Hafen“ gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 31.05.2017 erfolgt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

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

Der Bürgermeister

3.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“, bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Checkliste sowie den nach Einschätzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 25.04.2022 bis zum 25.05.2022 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. 1 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 den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ unberücksichtigt bleiben können, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 13.04.2022 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

Der Bürgermeister

4.
Die vom Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 25.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 21.02.2023 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat am 21.02.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschl. Umweltbericht hat in der Zeit vom 03.04.2023 bis zum 10.05.2023 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 den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ unberücksichtigt bleiben können, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 22.03.2023 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

Der Bürgermeister

8.
Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9.
Der katastermäßige Bestand am .... 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 .... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10.
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am .... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11.
Der Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am .... von der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz vom .... gebilligt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

12.
Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ wurde durch den Landkreis Vorpommern - Greifswald am .... Az.: .... mit .... erteilt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

13.
Die Auflagen wurden durch den Satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz vom .... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde durch den Landkreis Vorpommern -Greifswald am .... mit Az.: .... bestätigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

14.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

15.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a (1) BauGB 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 Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am .... bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungs-frist 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 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“ ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	5
Flurstücke	39/14 teilweise, 40/11 und 43

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000

Geltungsbereich für das Bebauungsplangebiet Nr. 36 "Wohngebiet an der Hafenstraße" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 03.04.2023 – 10.05.2023

Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	Maßstab:
Entwurfsfassung	12-2022	Hogh	Langhoff	1 : 500
Vorentwurfsfassung für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB (Scoping)	02-2022	Hogh	Langhoff	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz über den Bebauungsplan Nr. 36 „Wohngebiet an der Hafenstraße“
nördlich des Natursegelhafens Stöhr-Laacke

Planung:	Projekt Nr.
UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026 info@upeg-trassenheide.de	15 - 02

UPEG

H/B = 900 / 1700 (1.53m²)

Allplan 2021