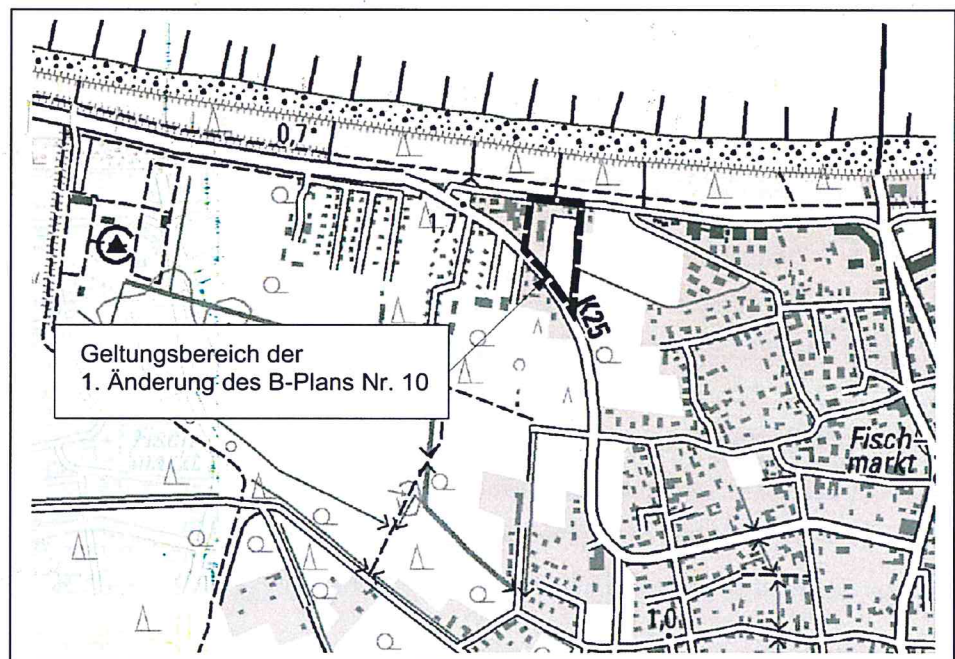

Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Centrum-Parkplatz“ § 13 a BauGB

Begründung



Übersichtsplan



[Handwritten signature]

Auftraggeber: **Gemeinde
Ostseeheilbad Zingst**
Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
e-mail: info@olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christina Berndt

Stand: Entwurf für den
Satzungsbeschluss
16.08.2018

I N H A L T

BEGRÜNDUNG	3
1 Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.2 Lage und Umfang des Plangebietes.....	3
1.3 Rechtsgrundlagen	3
1.4 Verfahren.....	4
1.5 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	5
2 Städtebauliche Ausgangssituation	6
2.1 Umgebung des Plangebietes	6
2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes	6
2.3 Erschließung	6
2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft	6
3 Inhalte des Planes.....	7
3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept	7
3.1.1 Rahmenplan Zingst ‚Innenentwicklung‘.....	7
3.2 Flächenbilanz	8
3.3 Bauflächen.....	8
3.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.3.4 Örtliche Bauvorschriften.....	12
3.4 Verkehrserschließung.....	12
3.5 Technische Ver- und Entsorgung.....	13
3.5.1 Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung.....	13
3.5.2 Elektroenergieversorgung.....	13
3.5.3 Telekommunikation.....	13
3.5.4 Löschwasser.....	13
3.5.5 Müllentsorgung.....	14
3.6 Immissionsschutz.....	14
3.7 Hochwasserschutz	16
3.8 Grünplanung, Natur und Landschaft	17
3.9 Zulässigkeiten bis zum Eintritt bestimmter Umstände.....	18
3.10 Hinweise	18
3.10.1 Artenschutz.....	18



3.10.2	Altlasten.....	18
3.10.3	Bodendenkmäler (DSchG M-V).....	19
3.10.4	Bodendenkmalpflege.....	19
3.10.5	Kampfmittelbelastung.....	20
3.10.6	Zollrecht.....	20
4	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	20
4.1	Nutzungen und Bebauung.....	20
4.2	Umweltauswirkungen.....	20
5	Abschließende Erläuterungen.....	21
5.1	Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung.....	21
6	Anlagen.....	21



Begründung

1 Einleitung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst stellt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Centrum-Parkplatz“ auf.

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Westen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Wasserwirtschaftsdirektion ein Gebiet, das ein Museum für Kinder mit Experimentierflächen im Außen- und Innenbereich, eine gastronomische Einrichtung, eine Multimediahalle, Grünflächen und Parkplätze beherbergt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 wurden im Geltungsbereich ein Mischgebiet, Straßenverkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen öffentliche Parkfläche, verkehrsberuhigter Bereich und Fußgängerbereich sowie Grünflächen festgesetzt. Derzeit entsprechen die Nutzungen im Bereich des Mischgebietes nicht den gem. § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen. Ein Mischgebiet soll gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören dienen. Tatsächlich befinden sich hier jedoch keine Wohnungen und auch für die Zukunft ist eine Wohnnutzung nicht vorgesehen. Zum Teil ist das Wohnen mit den übrigen Nutzungen nicht konform. Die Gemeinde möchte hier ein Sonderbiet „Fremdenverkehr“ mit der Festsetzung der entsprechend vorhandenen und zukünftig erforderlichen Nutzungen festsetzen.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche soll bestehen bleiben. Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst sieht es als erforderlich an, die bisher der gastronomischen Einrichtung und dem Museum zugeordneten Stellplätze in die öffentliche Parkplatzfläche aufzunehmen.

Des Weiteren möchte die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst mit dieser Bebauungsplanänderung den Betreibern des Museums für Kinder eine Konzeptionsänderung für den Außenbereich dieser Einrichtung ermöglichen.

1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortes Zingst. Unmittelbar nördlich befindet sich die Straße „Seestraße“ und im Süden die Kreisstraße NVP 25 „Am Bahndamm“. Es umfasst die Flurstücke 31/17 der Flur 2 und 285/6 der Flur 3 der Gemarkung Zingst, Gemeinde Zingst. Der Geltungsbereich weist eine Größe von 10.256 m² auf.

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Dipl.-Ing. U. Zeh vom 23.01.2017.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Bauleitplanverfahren finden folgende Vorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)



- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09. Juni 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010
- Satzungen der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst.
Die ‚Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz‘ (Stellplatzsatzung vom 14.09.2006 sowie 2. Stellplatzsatzung vom 01.06.2018) ist im Plangebiet nicht anzuwenden.

1.4 Verfahren

Während der Planaufstellung wurde das BauGB mehrfach geändert, wobei sich die Änderung vom Mai 2017 auch auf die Modalitäten des Beteiligungsverfahrens sowie den Inhalt der Umweltprüfung erstreckt. Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage des zuvor geltenden Rechts zum Abschluss gebracht, was auf der Grundlage des § 245 c BauGB möglich ist. Nach Absatz 1 der Vorschrift können Verfahren nach dem BauGB, die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind, nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 S.1 oder nach sonstigen Vorschriften des BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Dies ist hier der Fall; die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde 02.05.2017 eingeleitet.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplans der Innenentwicklung aufgestellt werden. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um die Änderung der Festsetzung der Art der Nutzung eines bestehenden Baugebiets. Innerhalb dieser Flächen sollen das Maß der Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche geändert werden. Das Verfahren dient damit Maßnahmen der Innenentwicklung. Die maximale Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht daher nicht. Ebenso wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung



nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet.

Das Verfahren zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 10 unterlag einer Prüfung zur Feststellung der Umweltverträglichkeit (UVP-Pflichtigkeit). Die gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit den Anlagen 1 und 2 zum UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) durchgeführte Untersuchung hatte ergeben, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat. Die absehbare Beeinflussung der Schutzgüter durch die Nutzung als Parkplatz wurde als relativ gering angesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war damit nicht erforderlich. Die Prüfung zur Feststellung der UVP-Pflichtigkeit im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 10 – Centrum-Parkplatz- der Gemeinde Zingst vom 03.12.2003 durch den Architekten W. Schön, Ribnitz-Damgarten, wird der Begründung angehängt.

Es werden gemäß 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB angewendet. Es wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4 c BauGB wird nicht angewendet.

Es wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

1.5 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) liegt das Plangebiet in einem Tourismusschwerpunktraum und in einem Vorbehaltsgebiet für Küstenschutz. Die Gemeinde Zingst ist zudem als Grundzentrum für den Nahbereich festgelegt (Zingst, Bom a. Darß, Prerow, Wieck a. Darß).

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst liegt der Geltungsbereich innerhalb einer gemischten Baufläche. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Diese erfolgt in einem gesonderten und nachgeordneten Verfahren.

Um im Zuge der beabsichtigten Entwicklung Baurecht für die geplanten Änderungen im Bereich der Experimentier- und Spielflächen im Außenbereich des Museums für Kinder zu schaffen, die tatsächlichen Nutzungen festzusetzen und hierdurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen trifft.



2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich des Seedeichs zum Küstengewässer Ostsee, direkt an der Straße „Seestraße“. Im Westen befinden sich mehrere Pensionen und Gaststätten. Südlich wird das Plangebiet durch die Kreisstraße NVP 25 „Am Bahndamm“ begrenzt. Im Osten befinden sich Einzelhäuser und Wiesenflächen. Des Weiteren befindet sich das Vorhaben Darßbahn rund 80 m südlich des Plangebietes. Der Ort Zingst entwickelt sich östlich des Plangebiets.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Gaststätte mit einer Terrasse zur Beherbergung der dazugehörigen Außengastronomie. Südlich schließt eine Stellplatzanlage an, die zurzeit der Gastronomie und dem Museum zugeordnet ist und 28 PKWs einen Stellplatz bietet.

Angrenzend liegt eine öffentliche Parkfläche mit 160 Parkplätzen. Westlich der Parkplätze führt die Erschließungsstraße des Plangebiets von der Zufahrt im Süden Richtung Norden, wo sie in einen reinen Fußweg übergeht. Dieser stellt sich als Verbindungsglied des Parkplatzes mit dem Strand dar.

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine Fläche, die derzeit als Parkplatz genutzt wird. Nördlich daran anschließend steht eine Multimediahalle, die für Konzerte, Vorträge, Multivisionsshows etc. genutzt wird. Rückwärtig, d. h. westlich dieser Multimediahalle, liegt ein Lager- und Stellplatzbereich, der ihr zugehörig ist.

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich das „Experimentarium“ – ein Museum für Kinder mit Experimentier- und Spielflächen im Außenbereich. Direkt östlich schließt ein Spielplatz an, der, durchtrennt von der Fußwegachse, bis zur Terrasse der Gastronomie reicht.

2.3 Erschließung

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die im Süden führende Kreisstraße NVP 25 „Am Bahndamm“. Fußläufig ist das Plangebiet zusätzlich von der nördlich gelegenen Straße „Seestraße“ erschlossen.

2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft

Die westlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets werden von Bepflanzung gesäumt. Des Weiteren trennen Pflanzstreifen die einzelnen Parkbuchten voneinander und differenzieren sie von der Erschließungsstraße. In diesen Pflanzstreifen befindet sich eine gleichmäßige Bepflanzung mit Bäumen, die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzt sind, jedoch nicht dem Schutz der „Satzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (Gehölzschutzsatzung)“ bzw. dem NatSchAG M-V unterliegen. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes läuft eine öffentliche Grünfläche.



3 Inhalte des Planes

3.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 soll die tatsächliche Nutzung des Plangebiets als Gebiet für den Fremdenverkehr festgesetzt werden. Die Gemeinde erhält mit der Festsetzung eines Sondergebietes die Möglichkeit die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen konkret zu steuern, um die vorhandenen und die zukünftig gewünschten Nutzungen festzusetzen. Die im ursprünglich festgesetzten Mischgebiet zulässige Wohnnutzung, die im Zusammenhang mit dem öffentlichen Charakter des Plangebiets eher als problematisch anzusehen ist, wurde bisher nicht realisiert und soll in Zukunft nicht zulässig sein.

Unter anderem möchte die Gemeinde dem Betreiber des „Experimentariums“ die Möglichkeit der Realisierung weiterer Experimentierkonzepte geben. Zum einen ist die derzeitige Fläche nicht ausreichend, um die Urlauberströme besonders in der Hochsaison aufzunehmen. Zum anderen sollen die baulichen Veränderungen dazu dienen, dem Besucher ein außergewöhnliches Erlebnis zu bieten. Geplant ist die Entwicklung eines „Handwerker-Aktions-Marktes“ im Außenbereich als Workshop-Bereich. Da eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudes nicht in Betracht gezogen werden kann, werden auf der Außenfläche z. T. innerhalb von kleinen Gebäuden verschiedene Angebote und Aktionen stattfinden, die die Wiederbelebung alter Handwerkstraditionen zum Inhalt haben.

Des Weiteren möchte die Gemeinde die bisher der Gastronomie und dem Experimentarium zugehörigen Stellplatzfläche als öffentliche Parkfläche ausweisen, da der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen gestiegen ist und somit hier eine flexiblere Nutzung dieser möglich ist. Die Besucher der Einrichtungen sollen die öffentlichen Parkplätze nutzen. Die ‚Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz‘ (Stellplatzsatzung vom 14.09.2006 sowie 2. Stellplatzsatzung vom 01.06.2018) ist daher im Plangebiet nicht anzuwenden.

3.1.1 Rahmenplan Zingst ‚Innenentwicklung‘

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst hat 2012 den Rahmenplan Zingst ‚Innenentwicklung‘ beschlossen. Das Plangebiet befindet sich dementsprechend in der ‚Bauzone 2a - Seestraße‘.

„Bauzone 2a wird durch die Kette repräsentativer Pensions- und Stadtvillenarchitektur gekennzeichnet, die sich entlang der Seestraße (Deich) parallel zur Ostsee aufreht. Es handelt sich in der Regel um mehrgeschossige Einzelhäuser mit vertikaler Proportion.

Angesichts einer bestehenden Altbebauung auf unregelmäßigen, teilweise ungenügend geschnittenen Grundstücken reißt die Bebauung entlang der Seestraße bislang noch über weitere Strecken ab. Gerade zwischen Grünem Weg und Birkenstraße besteht ein größeres Entwicklungspotential.

Bauzone 2a beschreibt einen aus der besonderen Lagequalität entstehenden städtebaulichen Sonderfall, eine unkontrollierte Ausdehnung der mehrgeschossigen Bebauung in die angrenzenden Siedlungsbereiche muss deshalb wirksam ausgeschlossen werden.



Um den Nutzungsdruck auf rückwärtige Freiflächen zu reduzieren, sollten qualitätsfördernde Maßnahmen wie die Errichtung von Tiefgaragen durch eine höhere Ausnutzung bevorzugt werden (Tiefgaragenbonus). Angesichts der Einsehbarkeit der Grundstücke vom Deich aus ist die Anordnung von Stellplätzen im Vorgartenbereich besonders restriktiv zu handhaben.“¹

Aufgrund der Besonderheit des Plangebietes kann den empfohlenen Festsetzungen nur bedingt gefolgt werden. Eine Erläuterung erfolgt hierzu im Kapitel 3.3 „Bauflächen“.

3.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	10.256 m ²
§ 9 (1) Nr. 1	Sondergebiete:	gesamt 4.038 m ²
	- Sondergebiet SO 1	1.657 m ²
	- Sondergebiet SO 2	846 m ²
	- Sondergebiet SO 3	1.535 m ²
§ 9 (1) Nr. 11	Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	gesamt 4.939 m ²
	– verkehrsberuhigter Bereich	662 m ²
	– Fußgängerbereich	101 m ²
	– öffentliche Parkfläche	4.176 m ²
§ 9 (1) Nr. 15	Öffentliche Grünfläche	1279 m ²

3.3 Bauflächen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften, Museen für Kinder mit Experimentier- und Spielflächen im Außenbereich und Multimediahallen.

Die Gemeinde möchte damit die Nutzungen dieses Gebiets gezielt steuern. Im Gegensatz zur ursprünglichen Festsetzung eines Mischgebiets soll die für sinnvoll erachtete Entwicklung des

¹ Aus der Begründung zum Rahmenplan Zingst ‚Innenentwicklung‘ –2.1.4 Bauzone 2a ‚Seestraße‘-, raith hertelt fuß, September 2012.



Plangebiets der letzten 10 Jahren festgeschrieben werden. Durch das Entfallen der bisher zulässigen Wohnnutzung wird der öffentliche Charakter des Gebiets bestärkt.

Um die Nutzungen innerhalb des Sondergebiets entsprechend der Erfordernisse zu differenzieren, wird es in 3 Bereiche eingeteilt:

Im Sondergebiet SO 1 sind Schank- und Speisewirtschaften mit Terrassen zur Außengastronomie, Museen für Kinder mit Experimentier- und Spielflächen inkl. Spielgeräten im Außenbereich, Spielplätze mit Spielgeräten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig. Die Zulässigkeit der bereits vorhandenen, aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle sinnvollen Nutzungen, wird damit aufgenommen. Für den gastronomischen Betrieb soll rechtlich die Voraussetzung der Bewirtung von Gästen im Außenbereich geschaffen werden.

Die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet "SO 2" sind Museen für Kinder mit Experimentier- und Spielflächen im Außenbereich u. a. in Form von kleinen Gebäuden, die mit einer Fassadenverblendung bis zu einer Höhe von rund 7,50 über Oberkante Gelände und einer vorgesetzten Balkonanlage versehen werden sowie Spielgeräte und ein Laden, der der Versorgung des Gebiets dient. Des Weiteren sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig. In diesem Bereich soll der „Handwerker-Aktions-Markt“ errichtet werden, der in seiner Grundsubstanz aus kleinen Gebäuden in Leichtbauweise bestehen wird. Die Fassadenverkleidung soll wie eine Häuserzeile einer Hanse- und Handwerkerstadt gestaltet werden. Der Fassade werden über Außentreppen zu erreichende Balkone vorgesetzt, die nicht zur Erschließung der Gebäude beitragen, sondern allein zum Spiel genutzt werden können. Da eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudes des „Experimentariums“ nicht in Betracht gezogen werden kann, werden im Bereich dieser Fläche und innerhalb der Gebäude verschiedene Angebote und Aktionen stattfinden, die die Wiederbelebung alter Handwerkstraditionen zum Inhalt haben. Das Kassenhaus bildet den Eingangsbereich des Handwerkermarktes und soll auch größeren Mengen von Besuchern gewachsen sein. Da eine große Nachfrage bezüglich des Erwerbens von Snacks, Getränken, Eis usw. besteht, ist es geplant, diese Artikel über das Kassenhaus anzubieten. Es soll somit zusätzlich die Funktion eines kleinen Ladens übernehmen. Auch die anschließenden Spielflächen werden überplant und zum Teil mit neuen, außergewöhnlichen Spielgeräten versehen. Da das Konzept des „Experimentariums“ auch die Aufstellung von Lagerräumlichkeiten erfordert, sind hier ebenfalls Nebenanlagen in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen worden.

Im Sondergebiet "SO 3" sind Anlagen für kulturelle Zwecke, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze zulässig. In diesem Bereich befindet sich eine Multimediahalle, in der Konzerte, Vorträge und Multivisionsshows, etc. stattfinden. Aus diesem Grund werden hier Anlagen für kulturelle Zwecke als zulässig festgesetzt. Als erforderlich werden Lagermöglichkeiten und Stellplätze angesehen, die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen wird daher festgesetzt.

Die Art der Nutzung entspricht in weiten Teilen der Empfehlung des Rahmenplans Zingst ‚Innenentwicklung‘, in diesem Bereich ein „sonstiges Sondergebiet - Tourismus und Wohnen“ mit einzelnen gastronomischen Versorgungseinrichtungen² festzusetzen.

² Aus der Begründung zum Rahmenplan Zingst ‚Innenentwicklung‘ –2.1.4 Bauzone 2a „Seestraße“- ,raithertelt fuß, September 2012.



3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die eingeschossige Bauweise übernimmt die Bestandssituation.

In den Sondergebieten „SO 1“ und „SO 2“ ist für Flächenversiegelungen von Spielflächen und Wegeführungen eine Erhöhung der bebaubaren Flächen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. Das Sondergebiet „Fremdenverkehr“ dient gemäß der textlichen Festsetzungen 1.(1) unter anderem der Unterbringung von Museen für Kinder mit Experimentier- und Spielflächen im Außenbereich. Anlassgeber für die Überschreitung der GRZ-Obergrenze sind insbesondere die aus Sicherheitsgründen zu verwendenden Fallschutzmatten unter den Spielgeräten. Da im Zuge der Bauleitplanung die genaue Lage dieser Spielgeräte mit den jeweils erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen noch nicht festgestellt werden können, muss eine Zulässigkeit der GRZ-Erhöhung für Flächenversiegelungen in den Flächen „SO 1“ und „SO 2“ festgesetzt werden. Ob die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl überhaupt in vollem Umfang genutzt werden kann, wird sich erst nach Freigabe aller Spiel- und Experimentiergeräte ergeben.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch die flächigen Anlagen der Flächenversiegelungen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht beeinträchtigt. Ebenso gehen von diesen geplanten Anlagen keine Lärmbelastungen aus. Durch die Installation der Fallschutzmatten wird das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ gefördert. Die Wohnnutzung ist den textlichen Festsetzungen entsprechend nicht zulässig und muss daher nicht betrachtet werden.

Ein Abstandsflächenerfordernis nach Bauordnungsrecht wird für die Flächenversiegelung nicht erforderlich.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Überschreitung der zulässigen GRZ-Obergrenze können ausgeschlossen werden. Das Plangebiet weist eine günstige Lage zur Ostsee auf, sodass eine permanent für die Umwelt begünstigende Durchlüftung stattfindet. Des Weiteren befindet sich unmittelbar im nördlichen Anschluss die freie und aufgrund anderer Rechtsvorschriften unverbaubare Landschaft (Deich, Dünenwald, Düne, Strand und Ostsee). Durch die allgemein festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzgebote ist das Plangebiet stark durchgrünt. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 10 waren insgesamt 119 Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt. Durch die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes erhöht sich diese Anzahl auf insgesamt 127.

Die zulässigen Firsthöhen entsprechen im „SO 1“ und „SO 3“ der bereits vorhandenen Bebauung. Alle festgesetzten Firsthöhen sind auf NHN (DHHN 92) bezogen.

Folgende Geländehöhen über NHN (DHHN 92) wurden durch den Dipl.-Ing. Ulrich Zeh mit Stand vom 23.01.2017 aufgenommen:

- „Seestraße“ 1,19 m bis 1,39 m,
- Sondergebiet „SO 1“ 1,26 m bis 1,30 m,



- Sondergebiet „SO 2“ 0,98 bis 1,38 m,
- Sondergebiet „SO 3“ 1,07 bis 1,36 m,
- Verkehrsfläche „verkehrsberuhigter Bereich“ 0,99 m bis 1,30 m,
- Verkehrsfläche „Fußgängerbereich“ 1,22 m,
- Verkehrsfläche „öffentliche Parkfläche“ 0,95 m bis 1,27 m.

In der Planzeichnung sind die Höhen der Schachtdeckel über NHN (DHHN 92) eingetragen.

Im „SO 2“ soll die zulässige Firsthöhe das Konzept des „Handwerker-Aktions-Marktes“ – die Fassadenverkleidung als Projektion des Bildes einer Häuserzeile – erlauben. Es wird eine Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Diese entspricht einer Höhe von ca. 7,50 über vorhandenem Gelände, welches in diesem Bereich mit einer Höhe von 1,07 - 1,28 m über NHN (DHHN 92) aufgemessen wurde.

Aufgrund des spezifischen Charakters des Plangebiets können die Empfehlungen zum Maß der baulichen Nutzung des Rahmenplans Zingst ‚Innenentwicklung‘, ‚II bis III Vollgeschosse, abweichende Bauweise als Einzelhäuser mit begrenzter Gebäudelänge bis 25 m, GRZ 0,4, GFZ 1,0 (1,2 mit TG-Bonus)“³ festzusetzen, nicht übernommen werden.

3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Dieses entspricht der umgebenden Bebauung.

Die Terrasse, die die Außengastronomie des gastronomischen Betriebs ermöglichen soll und daher der Hauptnutzung zuzuordnen ist, wird entsprechend in das Baufenster aufgenommen.

Im Sondergebiet „SO 2“ umfahren die Baugrenzen den Bereich, in dem nur die Aufstellung der bereits beschriebenen Gebäude zulässig ist. Die hieraus entstehenden Abstandflächen werden mit einem Antrag auf Abweichung im Bauantragsverfahren gelöst. Eine Bebauung mit Einzelhäusern ist nicht erwünscht und entsprechend unzulässig. Gebäude, die rein zu Lagerzwecken genutzt werden gelten als Nebengebäude und sind daher auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z.B. Flächenversiegelungen, Geräte für Experimentier- und Spielflächen, Lagergebäude und Wege und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

In Bereichen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke im Einmündungsbereich in die Straße K 25 "Am Bahndamm") sind Einfriedungen und Bepflanzungen über 0,70 m Höhe über Oberkante der Fahrbahn nicht zulässig.

Gemäß der Empfehlung des Rahmenplans Zingst ‚Innenentwicklung‘ wird „keine einheitliche Bauflucht“⁴ („individueller Charakter durch unterschiedliche Vorgartentiefe“⁴) festgesetzt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 befindet sich nicht innerhalb des

³ Aus der Begründung zum Rahmenplan Zingst ‚Innenentwicklung‘ –2.1.4 Bauzone 2a „Seestraße“-, raith hertelt fuß, September 2012.

⁴ Aus der Begründung zum Rahmenplan Zingst ‚Innenentwicklung‘ –2.1.4 Bauzone 2a „Seestraße“-, raith hertelt fuß, September 2012.



Bereichs, in dem gem. den Empfehlungen des Rahmenplans Zingst ‚Innenentwicklung‘ ein „Ausschluss von oberirdischen Nebenanlagen und Stellplätzen in einem Streifen von 4 m hinter der Straßenkante“⁴ festgesetzt werden sollte.

3.3.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde sieht es aus Bedarfsgründen als erforderlich an, die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 10 über eine Fläche für Umgrenzung von Nebenanlagen (Stellplätze), südlich der Gastronomie im nordöstlichen Plangebiet, als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche auszuweisen. Da die Flächen des Plangebiets der Gemeinde gehören und eine Veräußerung nicht geplant ist, können notwendige Stellplätze für die Gastronomie privatrechtlich geregelt werden. Aus diesem Grund ist die ‚Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz‘ (Stellplatzsatzung vom 14.09.2006 sowie 2. Stellplatzsatzung vom 01.06.2018) im Plangebiet nicht anzuwenden.

3.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets bleibt entsprechen des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 10 bestehen:

Mit der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird eine ordnungsgemäße Verkehrserschließung des Plangebiets und Anbindung an das öffentliche Straßennetz von der Kreisstraße NVP 25 „Am Bahndamm“ im Süden sichergestellt. Die innere Erschließungsstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung –verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt. Eine gleichberechtigte Nutzung durch Fußgänger und motorisierten Fahrzeugen ist somit sichergestellt. Die Regelquerschnitte der Straße, der Fahrgassen der öffentlichen Parkflächen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10. Über die innere Straße und die Fahrgassen der öffentlichen Parkflächen ist das Wenden des Lieferverkehrs und der Müllfahrzeuge ohne ein Rückstoßen möglich. Die gesamte Grenze zur nördlich gelegenen „Seestraße“ wird als ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um eine höhere Verkehrsbelastung dieser Straße zu vermeiden.

Die fußläufige Verbindung zwischen öffentlicher Parkfläche und „Seestraße“ und somit in Richtung des Strands wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung – Fußgängerbereich- sichergestellt.

Für die Parkflächen gilt die Parkordnung einschließlich der Zu- und Ausfahrt sowie die Nutzungsbeschränkungen der Parkplätze für Behinderte werden gemäß Anordnung der Straßenverkehrsbehörde gem. § 45 Abs. 3 StVO mit amtlichen Kennzeichen gekennzeichnet.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen i. Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.



Es sind ausreichend Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu schaffen. Die Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.) sind ordnungsgemäß zu kennzeichnen.

3.5 Technische Ver- und Entsorgung

Die Angaben der Versorgungsträger zur Lage und zum Schutz der bereits vorhandenen Leitungen sind zu beachten. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen, Bebauung oder Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände / Schutzstreifen gem. der Angaben der Versorgungsträger einzuhalten. Bei Pflanzungen im Bereich der Anlagen zu Ver- und Entsorgung ist eine vorherige Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern durchzuführen.

3.5.1 Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung

Die Anschlüsse an die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind bereits im Plangebiet vorhanden.

Für Hausinstallationsanlagen mit Trinkwasserverbräuchen größer 3,0 l/s wird nach Vorlage des ermittelten Spitzenbedarfs ein Trinkwasservorratsbehälter vom Anschlussnehmer gefordert.

Die Entsorgung des Regenwassers wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Sofern das Niederschlagswasser gesammelt wird und dem vorhandenen Regenwassersystem mit Einleitung in die Gräben Zi 11/2/14 oder Zi 11/2/14a zugeführt wird, bedarf es einer Änderung der erteilten Wasserrechtlichen Erlaubnis von 2004 für die Gewässerbenutzung.

3.5.2 Elektroenergieversorgung

Die Medien zur Versorgung mit Elektroenergie sind bereits im Plangebiet vorhanden.

3.5.3 Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

3.5.4 Löschwasser

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke dargestellt.

Die Löschwasserversorgung erfolgt seitens der Gemeinde Zingst in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr. Es befinden sich 2 Oberflurhydranten auf zwei verschiedenen Leitungsführungen mit jeweils einem Druck von 4 Bar (2 x 48 m³/h) in einem Abstand von ca. 80 m und ca. 295 m zum Plangebiet.



3.5.5 Müllentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen. Ein Wenden oder Zurückstoßen ist dabei nicht erforderlich, da ein Umfahren um Parkbuchten über die innerhalb der Parkflächen befindlichen Fahrgassen möglich ist.

3.6 Immissionsschutz

Aus Gründen des Schallschutzes ist gem. der Baugenehmigung der ‚Errichtung von 177 Parkplätzen‘ Nr. 0318/04 des Landkreises Nordvorpommern vom 25.04.2004 eine Nutzung der öffentlichen Parkfläche zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nicht zulässig. In einer schalltechnischen Untersuchung wird nach der Beteiligung gem. §§ 3.1 und 4.1 BauGB ermittelt werden, ob diese Vorschrift auch weiterhin Bestand haben muss.

Im Sondergebiet „SO 1“ ist entsprechend der Baugenehmigung ‚Errichtung zweier Mehrzweckgebäude als „Zingster Kinderwelt“ inklusive Außenanlagen und eines Lagergebäudes‘ Nr. 0541/03 vom 14.10.2003 durch den Landkreis Vorpommern die Nutzung der Terrasse aus Gründen des Lärmschutzes nur bis 22:00 Uhr zulässig.

Im Rahmen dieses Verfahrens ist durch das Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, Hermannstr. 22, 18055 Rostock eine Schalltechnische Begutachtung –Auftrag Nr.: 3438- erstellt worden, welches der Begründung angehängt wird. Die Aufgabe der Begutachtung ist die Untersuchung der vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen auf die schutzbedürftigen Nutzungen der Nachbarschaft und der Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Des Weiteren sind die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche der Kreisstraße NVP 25 „Am Bahndamm“ untersucht worden.

Als Geräuschquellen wurden Kommunikationsgeräusche der Gäste der Gaststätten auf der Terrasse, Geräusche der RLT an der Ostfassade der Gaststätte, Geräusche der Luft-Wärmepumpe östlich des geplanten Lagergebäudes, Kommunikationsgeräusche der Kinder auf den 5 Freiflächen, Geräuschabstrahlungen der Werkstatt und der Multimediahalle über die Außenbauteile, Kfz-Parkverkehr auf dem öffentlichen Parkplatz, Kfz-Parkverkehr der Angestellten, Lkw-Anlieferverkehr und Entladegeräusche der Gaststätte.

Zusammenfassend ist die Begutachtung zu folgenden Ergebnissen gekommen:

Sonntag (06:00 – 22:00 Uhr)

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Süden des Plangebiets

Der berechnete Beurteilungspegel unterschreitet den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) am Sonntag. Die Unterschreitung beträgt 3 dB.

Die Anforderung gem. DIN 18005 wird eingehalten.



Allgemeines Wohngebiet (WA) im Osten des Plangebiets

Die berechneten Beurteilungspegel überschreiten an den Immissionsorten den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (WA) am Sonntag. Die Überschreitungen betragen 1 dB.

Die Anforderungen gem. DIN 18005 werden nicht eingehalten.

Mischgebiet (MI) im Westen des Plangebiets

Die berechneten Beurteilungspegel überschreiten an den Immissionsorten den Orientierungswert für Mischgebiete (MI) am Sonntag. Die Überschreitungen betragen > 8 dB im direkt westlich angrenzenden MI.

Die Anforderungen gem. DIN 18005 werden nicht eingehalten.

Hinweise:

Die wesentliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um mehr als 8 dB im direkt westlich angrenzendem Mischgebiet wird hervorgerufen durch die Kommunikationsgeräusche der Kinder beim Spielen und Toben auf den 5 Freiflächen, hauptsächlich auf der Kinderfreifläche westlich des „Experimentarium“ und nördlich der geplanten Funktionsräume.

Zu dem östlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet überschreitet der rechnerisch ermittelte Beurteilungspegel den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete WA am Sonntag um 1dB. Die Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 wird hervorgerufen durch die Kommunikationsgeräusche der Kinder beim Spielen und Toben auf den 5 Freiflächen, hauptsächlich auf der Kinderfläche KF-WS östlich der geplanten Funktionsräume. Eine Überschreitung von 1 dB ist kaum merklich. Die Berechnung erfolgte für Sonntag (mit einem Ruhezeitenzuschlag von 6 dB 13 bis 15 Uhr) und liegt somit auf der „sicheren Seite“.

Lauteste Nachtstunde (z. B. 22:00 – 23:00 Uhr)

Vorberechnungen haben ergeben, dass eine Nutzung aller nördlichen Stellplätze auf der öffentlichen Parkfläche in der Nacht von 22-6 Uhr nicht möglich ist. Die Berechnung erfolgt unter der Annahme, dass 3 Pkw die nördliche Parkfläche nach 22 Uhr verlassen. Die berechneten Beurteilungspegel unterschreiten an allen Immissionsorten den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete / Mischgebiete in der lautesten Nachtstunde. Die Anforderungen gemäß DIN 18005 werden eingehalten.

Hinweise:

Die Berechnungen ergaben, dass die Einhaltung der Orientierungswerte nur möglich ist, wenn nach 22 Uhr nicht mehr als 3 Pkw den westlichen Bereich der nördlichen Parkfläche verlassen.

Lärmschutzmaßnahmen

Da die wesentliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um mehr als 8 dB im direkt angrenzenden westlichen Mischgebiet durch die Kommunikationsgeräusche der Kinder beim Spielen und Toben auf den 5 Freiflächen, hauptsächlich auf der Kinderfreifläche westlich des



Experimentariums und nördlich der geplanten Funktionsräume, hervorgerufen wird, werden die folgenden Lärmschutzmaßnahmen festgelegt:

Der Kinderfreiflächenbereich westlich des Experimentariums bis zum südlich geplanten Funktionsraumgebäude ist durch eine 3,2 m hohe Mauer als Schallschutz von den westlich angrenzenden Immissionsorten im Mischgebiet abzuschirmen. Weiterhin ist ein Teil dieser Freifläche zu überdachen (Dachbreite $\geq 2,7$ m, Dachhöhe ansteigend auf 4,0 m). Dabei sind an der Westseite der Übergang Mauer/Überdachung, an der Nordseite der Übergang Mauer/Überdachung/Experimentarium und an der Südseite der Übergang Mauer/Überdachung/Funktionsgebäude schalldicht anzuschließen.

Der Schalldämmwert der Mauer und des Daches muss mindestens 20 dB betragen.

Zur Verminderung des Schallpegels auf der „eingehausten“ Kinderfläche wird empfohlen, Teile der Wand bzw. der Überdachung mit schallschluckenden Materialien zu bekleiden (z. B. HWL-Platten).

Der berechnete Beurteilungspegel mit diesen Lärmschutzmaßnahmen unterschreitet / erreicht an allen Immissionsorten den Orientierungswert für Mischgebiete am Sonntag. Die Anforderungen gemäß DIN18005 werden eingehalten.

Spitzenpegel nach TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)

Gemäß der Berechnungsdokumentation des anhängenden Schallgutachtens unterschreiten alle berechneten Spitzenpegel infolge Pkw-Türenschiagens und Lkw-Bremsentlüftung die Immissionsrichtwerte für Spitzenpegel für ein allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Ferienhausgebiet am Tag und in der Nacht. Die Anforderungen gemäß TA-Lärm werden eingehalten.

Beurteilungspegel durch die Kreisstraße NVP 25

Im Schallgutachten werden die zu erwartenden Beurteilungspegel nach DIN 18005 infolge des Verkehrslärms von der Kreisstraße NVP 25 für Tag und Nacht in farbigen Lärmkarten für eine Berechnungshöhe von 4,50 m über Geländeoberkante dargestellt.

Am Verlauf der Isophonen (Linien zwischen den farbigen Bereichen) kann abgelesen werden, in welchem Abstand von der Kreisstraße NVP 25 die Orientierungswerte nach DIN 18055 für die jeweiligen Gebietseinteilungen eingehalten werden.

3.7 Hochwasserschutz

„Angesichts der geringen Höhenlage der Ortslage kommt dem Hochwasserschutz als Voraussetzung für sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen eine zentrale Bedeutung zu. Da der Zingst als naturräumliche Barriere zwischen der Ostsee und der Darß-Zingster- Boddenkette fungiert, kommt dem Hochwasserschutz auf dem Zingst gleichzeitig auch eine großräumige Schutzfunktion für das Hinterland zu. ...

Zum Schutz der Deiche sind Bauverbotszonen vom landseitigen Fußpunkt zu berücksichtigen.



Zum Seedeich sind folgende, zwischen StALU und Gemeinde abgestimmte Mindestabstände einzuhalten:

- ...
- Von Strandzugang 15 bis Strandzugang 14 (Darßer Weg) ≥ 12 m
- ...

Vom Boddendeich ist generell ein Abstand von ≥ 50 m einzuhalten, ...⁵

3.8 Grünplanung, Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich werden Bäumen, die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 10 festgesetzt sind, zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang sind diese Bäume, auch wenn sie nicht dem Schutz der „Satzung der Gemeinde Seeheilbad Zingst zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes (Gehölzschutzsatzung)“ bzw. dem NatSchAG M-V unterliegen, im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 10 waren insgesamt 119 Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäumen festgesetzt. Die in der Planzeichnung als zukünftig fortfallend festgesetzten 9 Bäume, werden im Bereich der öffentlichen Grünfläche, die sich im Süden des Plangebiets an der Kreisstraße NVP 25 „Am Bahndamm“ befindet, ausgeglichen. Zusätzlich werden in diesem Bereich sowie in der im Südwesten des Sondergebiets „SO 3“ gelegenen ‚Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ weitere Anpflanzgebote von Bäumen festgesetzt, sodass sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 die Anzahl von Bäumen im Geltungsbereich auf insgesamt 127 erhöht.

. Der in diesem Bereich verlaufende verrohrte Graben Zi 11/2/14, der offene Graben Zi 11/2/14a sowie der Schacht sind entsprechend zu berücksichtigen und von Bepflanzung freizuhalten. Bei Pflanzungen im Bereich der Anlagen zu Ver- und Entsorgung ist eine vorherige Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern durchzuführen.

Folgende Arten der Qualität ‚Hochstamm, STU 16/18 cm, 3*v‘ sind zu verwenden:

Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Silberweide (*Salix alba*).

Im Bereich der öffentlichen Parkfläche sind die Baumarten Feldahorn (*Acer campestre*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) als freiwachsene Bäume ohne späteren Formschnitt zu pflanzen.

Bei den zu pflanzenden Arten der Grün- und Pflanzflächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten zu wählen.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden nicht festgesetzt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind

⁵ Aus der Begründung zum Rahmenplan Zingst ‚Innenentwicklung‘ –1.4.6 Technische Infrastruktur - Hochwasserschutz-, raith hertelt fuß, September 2012.

als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht auszugleichen.

An der westlichen und der östlichen Grenze des Geltungsbereichs werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Pflanzstreifen, die die einzelnen Parkbuchten voneinander trennen und von der Erschließungsstraße differenzieren, werden ebenfalls als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Diese Festsetzungen erfolgen, um den Charakter des Plangebiets zu erhalten.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes läuft östlich der Einfahrt eine öffentliche Grünfläche.

3.9 Zulässigkeiten bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Bahnflächen – Zwischennutzung

Gemäß § 9 Abs. 2 (2) BauGB ist die Zufahrt von der Kreisstraße NVP 25 „Am Bahndamm“ bis zum Zeitpunkt der Wiederaufnahme des Bahnbetriebs zulässig. Die Zufahrt ist im Falle des Wiederaufbaus der Bahnanlage zu entfernen.

Wenn der Bahnbetrieb wieder aufgenommen werden würde, erfolgt die Zufahrt des Plangebiets über die Straße „Seestraße“.

3.10 Hinweise

3.10.1 Artenschutz

Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflgearbeiten sind gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden.

Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

3.10.2 Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,



Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

3.10.3 Bodendenkmäler (DSchG M-V)

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege 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 und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

3.10.4 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen sind keine Bodendenkmale vorhanden. Folgender Hinweis wird übernommen:

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Die Denkmalfachbehörde, die unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung der Denkmalfachbehörde sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen. Die Denkmalfachbehörde kann die Frist um ein Jahr verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Denkmals oder zu seiner wissenschaftlichen Erforschung erforderlich ist.



3.10.5 Kampfmittelbelastung

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen im Plangebiet sind beim Munitionsdienst des Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern abzufragen. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

3.10.6 Zollrecht

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV). Es besteht somit das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Nutzungen und Bebauung

Mit der Planung sollen die tatsächlichen Nutzungen im Plangebiet festgesetzt werden. Des Weiteren dient die Planung der Realisierung des Erweiterungskonzeptes des „Experimentariums“.

4.2 Umweltauswirkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 sind nur geringe Eingriffe in die Umwelt zu erwarten. Die Fläche ist bereits stark durch die vorhandenen Nutzungen vorgeprägt. Da die Versiegelung des Bodens bereits vorhanden ist, sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu erwarten. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1 a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Es sind im Plangebiet keine Veränderungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

5 Abschließende Erläuterungen

5.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung

Die Gemeinde Ostseeheilbad Zingst trägt die Kosten der Bauleitplanung.

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

6 Anlagen

- „Prüfung zur Feststellung der UVP-Pflichtigkeit im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 10 – Centrum-Parkplatz – der Gemeinde Seeheilbad Zingst“, 03.12.2003
Architekt W. Schön, Dipl.-Ing., Im Kloster 11, 18311 Ribnitz-Damgarten
- „Schalltechnische Begutachtung – Auftrag Nr.: 3438“, 06.04.2018
Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH, Hermannstr. 22, 18055 Rostock

Zingst, den 24.09.18

..... i. v. B.

Bürgermeister



Centrum - Parkplatz Zingst

Untersuchung

zur Feststellung der UVP - Pflichtigkeit des Vorhabens im
rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 der
Gemeinde Seeheilbad Zingst

Auftraggeber: Zingster Fremdenverkehrsbe-
trieb
Seestraße 56
18 374 Seeheilbad Zingst

Bearbeiter: Architekt W. Schön, Dipl.-Ing.
Im Kloster 11
18 311 Ribnitz- Damgarten

1. Anlaß:

Die Gemeinde Seeheilbad Zingst beabsichtigt die Schaffung von Baurecht zur Errichtung eines Parkplatzes entsprechend des erarbeiteten Planentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 10.

Die vorliegende Untersuchung ist Teil der Beurteilung des Vorhabens und stellt eine Voraussetzung für die Erlangung der rechtskräftigkeit der vorliegenden Planung.

2. Rechtliche Grundlagen:

In der Anlage 1 zum UVP-Gesetz sind die Vorhabenarten aufgeführt, die in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen. Grundsätzlich ist dabei zwischen Vorhaben zu unterscheiden, die zwingend einer UVP unterliegen und solchen Vorhaben, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalles ergibt, daß erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorgerufen werden können. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich gem. Anlage 1, Spalte 2 der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung um ein nach Nr. 18.4.2 im Einzelfall allgemein vorzuprüfendes Vorhaben nach § 3c Abs. 1 UVPG.

Das ist deshalb der Fall, weil zu der überplanten Parkplatzfläche mit ca. 4 650 m² die in den angrenzenden Mischgebietsflächen PKW- Stellflächen mit ca. 650 m² berücksichtigt werden müssen. Es handelt sich in dem Fall um ein sogenanntes „kumulierendes Vorhaben“ gem. § 3b Abs. 2 UVPG.

3. Kriterien für die Vorprüfung im Einzelfall:

Nachstehende Kriterien sind für die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß Anlage 2 UVPG anzuwenden, soweit in § 3c Abs. 1 Satz 1 und 2, auch in Verbindung mit § 3e und § 3f, auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

3.1 Merkmale des Vorhabens

- Größe des Vorhabens
- Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft
- Abfallerzeugung
- Umweltverschmutzung und Belästigungen
- Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

3.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind

anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Rechnung zu tragen:

- dem Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)
- dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen
- der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen
- der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen
- die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

4. Geplante Maßnahmen:

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr.10 sollen Funktionen nach § 6 Abs. 1 BauNVO, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen, ermöglicht werden. Diese Mischgebietsflächen haben eine Größe von ca. 4 583 m².

Innerhalb des Geltungsbereiches des Planungsgebietes soll wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbindung Parkplatz für 160 PKW mit einer Größe von ca. 5570 m² (Planstraße A, Parkplätze, Fahrgassen und öffentliche Grünflächen) ausgewiesen. Die Anzahl der auf den Mischgebietsflächen selbst zu schaffenden PKW-Stellplätze beträgt 64 Stk mit einer Flächen von ca. 1 495 m². Desolate innerhalb des Planungsgebietes desolate leer stehende Gebäude sollen abgebrochen und die große Teile der vorhandenen Versiegelung aufgenommen werden.

Das Planungsgebiet soll verkehrs- und stadtechnisch erschlossen und die Freianlagen entsprechend den Anforderungen an einen öffentlichen Parkplatz geschaffen werden.

5. Wirkungen auf die Schutzgüter:

Innerhalb der Untersuchung zu betrachtende Sachverhalte sind die Auswirkungen auf die so genannten Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Flora, Fauna, Mensch und Landschaft.

Mit Sicherheit gehen durch das Vorhaben folgende Wirkungen aus:

- Eingriffe in das zum Teil noch natürliche und aber bereits erheblich durch vorhandene Versiegelungen und Gebäude gestörte Bodengefüge
- Eingriffe durch die Herstellung der stadtechnischen Erschließung
- Abbruch verhältnismäßig großer Baumassen vorhandener alter Gebäude
- Veränderungen der noch vorzufindenden Vegetation durch die zu realisierenden Ausgleichsflächen und die Anlage von gestalte-

- ten Grünflächen
- Beeinflussung des zur Zeit anzutreffenden Landschaftsbildes
 - von der Errichtung der Parkplatzfläche und ausgehende Emission (Staub, Lärm)
 - durch die Benutzung der neuen Parkplatzflächen durch die PKW (Luft, Wasser)

6. Begrenzung des Untersuchungsgebietes:

Das zu untersuchende Gebiet begrenzt sich auf die Fläche des öffentlichen Parkplatzes und angrenzende Flächen (Stellplatzflächen), Planstraße A und die öffentlichen Grünflächen, soweit sich aus ihnen Problemstellungen ergeben.

7. Beschreibung des Bauvorhabens:

Nach § 6 UVPG sind bei der Beschreibung des Vorhabens Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden zu machen.

Das zu untersuchende Vorhaben hat folgende Kapazitätsparameter:

Parkplatzfläche	ca. 5 570 m ²
Stellplatzflächen	ca. 1 595 m ²

Anzahl der Parkplätze	160 Stk.
Anzahl der Stellplätze	64 Stk.

8. Beschreibung der Wirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter im Untersuchungsgebiet:

Nach § 6 Abs. 3 UVPG sind die Umwelt und ihre Bestandteile im Wirkungsbereich des Vorhabens unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden, soweit erforderlich, zu beschreiben.

Es ist bei der Realisierung des Vorhabens von Wirkungen auf die Schutzgüter auszugehen, die in der nachfolgenden Tabelle beschrieben werden. Es werden die einzelnen Schutzgüter in ihrer Wechselwirkung mit der Baumaßnahme ausführlich dargestellt.

Prüfung zur Feststellung der UVP-Pflichtigkeit im Rahmen des Bebauungs-
 planes Nr. 10 - Centrum-Parkplatz - der Gemeinde Seeheilbad Zingst **05**

<u>Maßnahme</u>	<u>Schutzgut</u>	<u>Wirkung positiv</u>	<u>Wirkung negativ</u>
Abriß der alten Gebäudesubstanz	Boden	anlagebedingt: Beseitigung der Boden- versiegelung von 000m ²	
	Luft		baubedingt: temporäre Staub- und Lärmemission
	Flora		
	Fauna		
	Landschaftsbild	anlagebedingt: Verbesserung des Zustan- des Geländes durch Besei- tigung desolater Gebäude	
Errichtung von Park- bzw. Stell- plätzen	Boden		anlagebedingt: Bodenversiegelung
	Wasser		anlagebedingt: Verhinderung der Ver- sickerung und Behin- derung der Grundwas- serneubildung vor Ort
	Luft		baubedingt: temporäre Staup- und Lärmemission betriebsbedingt: Emissionen von Schadstoffen durch die laufende Benutzung des Parkplatzes
	Flora		anlagebedingt: Beseitigung von Grün- flächen im Bereich der Stellflächen und Zu- wägungen
	Fauna		anlagebedingt: Zerstörung von Flä- chen für Kleinbewe- sen

Prüfung zur Feststellung der UVP-Pflichtigkeit im Rahmen des Bebauungs-
 planes Nr. 10 - Centrum-Parkplatz - der Gemeinde Seeheilbad Zingst **06**

<u>Maßnahme</u>	<u>Schutzgut</u>	<u>Wirkung positiv</u>	<u>Wirkung negativ</u>
	Mensch		baubedingt: temporäre Lärm- und Staubbelastung durch Baumaßnahme betriebsbedingt: Verkehrslärmentwick- lung durch An- und Ab- fahren der PKW
	Landschaftsbild		Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch großflächige Parkflächen
Anlage von Vege- tationsflächen	Boden	Stabilisation der Boden- verhältnisse durch Anlage neuer Grünflächen	
	Wasser	Herstellung neuer Ver- sickerungsflächen	
	Luft	anlagebedingt: Verbesserung der klein- klimatischen Situation durch Schaffung dichter Vegetations- decken mit geringer Abstrahlung	
	Flora	anlagebedingt: Schaffung neuer Vegetation durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
	Fauna	anlagebedingt: Schaffung neuer Habitate für Ansiedlung von Kleinlebewe- sen	
	Mensch		baubedingt: temporäre Lärm- und Staubbelastung durch Baumaßnahmen
	Landschaftsbild	anlagebedingt: Beseitigung des visuellen Einwirkens der Parkplätze auf die Landschaft durch Heranwachsen von Bäumen und Sträuchern	

Maßnahme	Schutzgut	Wirkung positiv	Wirkung negativ
Geländereschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Boden		anlagebedingt: Eingriff in natürliche Bodenschichtung
	Wasser		anlagebedingt: möglicherweise An-schneiden des Grund-wasserhorizontes
	Luft		baubedingt: Staubemission während der Bauzeit
	Flora		
	Fauna		
	Mensch		baubedingt: temporäre Lärm- und Staubbelastigung durch Baumaßnahme
	Landschaftsbild		

9. Diskussion zu den Schutzgütern:

9.1 Schutzgut Boden

Die Situation stellt sich wie folgt dar:

Die Baufläche befindet sich im Bereich der oberflächlich anstehenden Strandsande.

Eingriffe tiefer als 1,0 m entstehen nur im Rahmen der stadttechnischen Erschließung durch das Verlegen bzw. Austauschen vorhandener desolater Ver- und Entsorgungsleitungen.

Mit der Errichtung der Parkplatzflächen kommt es zu großflächigen Eingriffen in die Oberfläche. Dies ist dadurch gekennzeichnet, daß bereits jetzt großflächige Oberflächenversiegelungen sowohl durch vorhandene Hochbauten als auch Betonflächen zu verzeichnen sind.

Auf die Park- und Stellplatzflächen bezogen sind das 65% der zu betrachtenden Fläche.

Nach Fertigstellung der Maßnahme wird sich die Situation annähernd gleich gestalten, so daß sie in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nur eine unwesentliche Rolle spielt und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

9.2 Schutzgut Wasser

Die Situation stellt sich wie folgt dar:

Der vorhandene Grundwasserspiegel wird von den wechselnden Seespiegelschwankungen der Ostsee beeinflusst.

Es besteht keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Eintrag von Schadstoffen. Schmutzwasser fällt auf den zu betrachtenden Flächen nicht an. Lediglich eine Regenwasserleitung und eine Abwasserleitung durchqueren das Gelände. Sie sind jedoch keine Gefahr, da nach geltenden Normen verlegt werden.

Eingriffe in den Grundwasserhorizont sind durch das Verlegen der Leitungstrassen zu verzeichnen. Diese Eingriffe sind sehr kleinflächig und sind insgesamt keine Gefährdung für die Verunreinigung des Grundwassers.

Das anfallende Regenwasser wird über ein Leitungssystem an die das Gelände überquerende Regenwasserleitung angeschlossen und in der straßenbegleitenden Graben eingeleitet.

Die neu angelegten Grünflächen sorgen für eine Versickerungsmöglichkeit auf eigenem Gelände. Das trifft auch zum großen Teil auf die Parkplatzflächen zu, die aus Rasengitterplatten und Pflaster ausgeführt werden.

Trinkwasserschutzzonen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Aus Anlage 2 UVPG, Nr. 2.2 (Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser...) läßt sich keine UVP-Pflicht ableiten.

9.3 Schutzgut Luft

Allgemein ist davon auszugehen, daß die lufthygienische Situation im Seeheilbad Zingst als sehr gut zu bewerten ist.

Während der Bauzeit ist mit Staubemissionen verschiedener Art auszugehen, gegen die aber effektive Schutzmaßnahmen eingeleitet werden können. Sie sind vor allem in Hinsicht auf die Schutzgüter Mensch und Flora zu verhindern.

Durch den ständigen An- und Abfahrverkehr durch PKW ist eine Erhöhung von Schadstoffen wie Abgase zu erwarten.

Da es sich hier jedoch nicht um einen geschlossenen Raum handelt, ist diese Anreicherung nicht relevant, zumal durch die örtliche Lage des Planungsgebietes im unmittelbaren Küstenstreifen mit einem ausreichenden Luftaustausch zu rechnen ist.

Aus der Anlage 2 UVPG kann eine UVP-Pflichtigkeit nicht abgeleitet werden.

9.4 Schutzgut Flora

Hinsichtlich der noch vorhandenen geringen Vegetation kann von von Rasenflächen geringer Größe ausgegangen werden.

Die gesamte Situation ist sehr unproblematisch und wird im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung behandelt. Daraus ist erkennbar, daß sich durch die Ausgleichsmaßnahmen die Situation durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und in dem Zusammenhang durch die Schaffung von neuen Grünflächen in Bereichen des Planungsgebietes wesentlich verbessern wird.

Eine UVP-Pflichtigkeit läßt sich weder aus der floristischen Ausstattung des Geländes noch aus Anlage 1 UVPG ableiten. Da es sich um kein Schutzgebiet nach Nr. 2.3.1 bis 2.3.5 handelt, kann auch aus Anlage 2 UVPG keine UVP-Pflichtigkeit abgeleitet werden.

9.5 Schutzgut Fauna

Aufgrund der örtlichen Situation kann von artenarmen Flächen ausgegangen werden.

Eine UVP-Pflichtigkeit läßt sich weder aus der faunistischen Ausstattung des Geländes noch aus Anlage 1 UVPG ableiten. Da es sich um kein Schutzgebiet nach Nr. 2.3.1 bis 2.3.5 handelt, kann auch aus Anlage 2 UVPG keine UVP-Pflichtigkeit abgeleitet werden.

9.6 Schutzgut Mensch

Durch das Bauvorhaben sind baubedingte Lärmbelastungen für die Anwohnergrundstücke nicht zu vermeiden. Dabei sind die Grenzwerte der AVV Baulärm vom 19.08.1970 einzuhalten.

Verträgliche Lösungen für die betroffenen Anwohner sollten abgestimmt werden.

Die durch den an- und abfahrenden Verkehr verursachte Lärmimmission wurde im Rahmen eines Lärmschutzgutachten untersucht. Danach werden in allen Situationen die rechtlich geltenden max. zulässigen Höchstwerte unterschritten.

Eine UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens läßt sich allein in Bezug auf die Lärm- und Schadstoffbelastung nicht ableiten.

9.7 Schutzgut Kulturgüter

Es sind aufgrund des Nichtvorhandenseins keine Kulturgüter betroffen, die zu einer UVP-Prüfung führen würden. Eine UVP-Pflichtigkeit besteht nach Anlage 2, Nr. 2.3.9 UVPG nicht, da keine Schutzgebiete und Denkmale in dem zu betrachtenden Bereich ausgewiesen sind.

9.8 Schutzgut Landschaft

Durch den Abbruch der alten desolaten Gebäude verbessert sich die natürliche Umwelt dieses begrenzten Ortsbereiches wesentlich. Mit neuen Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) wird der Landschaftsraum gegenüber der vorherigen Situation aufgewertet. Insgesamt ist eine wesentliche Verbesserung von Natur und Landschaft erreicht werden.

Eine UVP-Pflichtigkeit kann aus der konkreten Situation des Landschaftsraumes weder nach Anlage 1 noch nach Anlage 2 UVPG abgeleitet werden.

10. Zusammenfassung

Die gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit den Anlagen 1 und 2 zum UVP-Gesetz durchgeführte Untersuchung hat ergeben, daß das geplante Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hat.

Die absehbare Beeinflussung der Schutzgüter durch die beabsichtigte Flächennutzung ist relativ gering.

Damit ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.