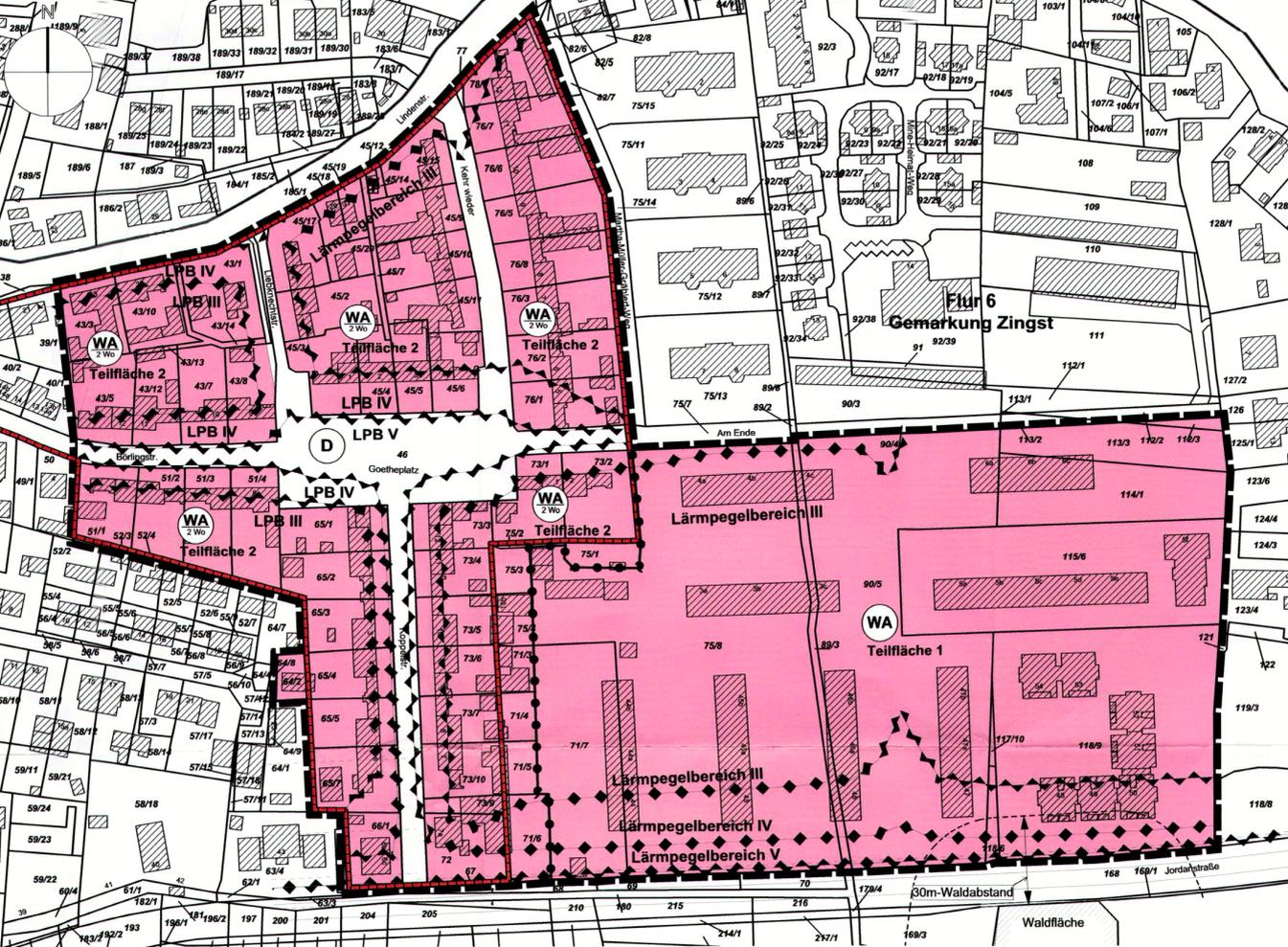


# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.500



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

**I) Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)  
 1.1.1) "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO  
 Abweichend von § 4 Abs. 2, 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig (§ 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO):  
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienhäuser / -wohnungen (vgl. § 13a BauNVO).  
 Ausnahmsweise können entgegen Satz 1 zugelassen werden:  
 - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 30 m² ("Zingster Strandladen"),  
 - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Dienstleistungs-, Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10% der mit dem Betriebsgebäude überbauten Flächen als Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben bzw. nicht mehr als 30 qm Verkaufsfläche aufweisen ("Annexhandel"),  
 - in Teilfläche 2 darüber hinaus entweder Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung oder alternativ ein Gebäude mit einer Ferienwohnung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (sog. 2. Reihe), wenn die Wohnnutzung auf dem Grundstück überwiegt.  
 1.1.2) höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)  
 Im WA-Teilfläche 2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

**I.2) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 In Teilbereichen des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 für den anzusetzenden Verkehrslärm überschritten. Für Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume) sind somit erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.  
 1. Bei der Neuerrichtung oder wesentlichen baulichen Änderung bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III, IV und V des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen der DIN 4109 an das Bau-Schalldämm-Maß der nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen eingehalten werden.  
 Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> ergibt sich aus der Gleichung 6 der DIN 4109 Blatt1: R<sub>w,ges</sub> = L<sub>a</sub> KRaumart. Dabei ist KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsbereiche in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches und KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches. L<sub>a</sub> ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> in dB
III	65
IV	70
V	75

Für die straßenabgewandte Gebäudeseite darf auf der Teilfläche 1 des Bebauungsplanes das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung um 10 dB gemindert werden. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbau-teile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.  
 2. In dem Lärmpegelbereich V sind Schlafräume zwingend auf der straßenabgewandten Gebäudeseite einzurichten oder schallgeschützte Lüftungssysteme vorzusehen.

**II) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise**  
 II.1) Denkmalbereich „Siedlung am Goetheplatz“  
 Im Geltungsbereich der Verordnung über den Denkmalbereich „Siedlung am Goetheplatz“ bedürfen Maßnahmen, die in den Schutzgegenstand (Grundriss und Erscheinungsbild) eingreifen, nach § 4 der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.  
 II.2) Gemeindliche Satzungen  
 Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes),  
 - Stellplatzsatzung (2. Satzung der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst über die Beschaffenheit, Größe und Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und notwendige Abstellplätze für Fahrräder sowie über die finanziellen Ablösungsbeträge der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge)  
 II.3) Hochwasserrisiko (§ 73 Abs. 1 Satz 1 WHG)  
 Angesichts der geringen Höhenlage von nur wenig über 1,0 m NHN gilt der Siedlungsbereich als Risikogebiet (DEM-V. RG. 965 CW „Küstengebiet Ost“). Für den Bereich der Ortslage Zingst ist gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,70 m NHN an der Außenküste und 2,10 m NHN an der Binnenküste anzusetzen. Diesem BHW liegt u.a. ein klimabedingter Meeresspiegelanstieg von 50 cm bis 2120 zugrunde. Jedoch hat die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) mit Beschluss vom 22.12.2020 dem „LAWA Klimawandel-Bericht 2020“ zugestimmt, wonach ein Vorsorgemaß von 1,0 m für einen klimabedingten Meeresspiegelanstieg zu beachten ist.  
 II.4) Außer-Kraft-Treten bisheriger Vorschriften  
 Im Geltungsbereich dieses Textbebauungsplans treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 „Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Zingst“ außer Kraft.  
 II.5) DIN-Vorschriften  
 Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.  
 II.6) Schallschutz  
 In den Lärmpegelbereichen III und IV wird empfohlen, Schlafräume vorzugsweise durch eine geeignete Grundrissgestaltung auf der straßenabgewandten Gebäudeseite einzurichten oder schallgeschützte Lüftungseinrichtungen zur Minderung der Immissionsbelastung vorzusehen. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) vorzugsweise auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude einzurichten.  
 II.7) Gemeindliches Einzelhandelskonzept  
 Die Zingster Liste „Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente“ kann im Geoport der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst unter <https://www.gemeinde-zingst.de/buergerservice/geodaten> aufgerufen werden.  
 II.8) Grundwasserbenutzungen  
 Grundwasserabsenkungen sind Gewässerbenutzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG und bedürfen u. U. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Planunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Alle Erdaufschlüsse, bspw. für Baugrunduntersuchungen oder Erdwärmesonden, sind gemäß § 49 WHG der unteren Wasserbehörde spätestens einen Monat vor Beginn anzuzeigen.  
 II.9) Oberirdische Gewässer  
 Gemäß § 82 LWaG ist „die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung wasserrechtlich zulassungsfreier baulicher Anlagen an, in, über und unter oberirdischen Gewässern ... rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen. Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung durch den Wasser- und Bodenverband „Recknitz-Boddenkette“ nicht mehr als nach den Umständen unvermeidbar erschwert wird.  
 II.10) Wassergefährdenden Stoffen  
 Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten insbesondere die Vorgaben und Belange des WHG, der AwSV und des § 20 LWaG. Auf das Sorgfaltsgebot gemäß § 5 WHG wird hingewiesen. Die Neuerrichtung und der Rückbau von Anlagen sind in Abhängigkeit von ihrer Gefährdungsstufe der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und von einem Sachverständigen nach AwSV vor Inbetriebnahme zu prüfen.  
 II.11) Hochwasserrisikogebiet  
 Das Vorhaben liegt in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Der § 78b Abs. 1 WHG ist zu berücksichtigen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.02.2020. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.03.2020 ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht.
- 2.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG mit Schreiben vom 03.03.2020 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- 3.) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 15.09.2020 bis einschließlich zum 14.10.2020 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im „Zingster Strandboten“ am 07.09.2020.
- 4.) Die Gemeindevertretung hat am 18.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt und den Entwurf der Begründung gebilligt.
- 5.) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.12.2021 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 6.) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung mit einem Schallimmissionsgutachten und den DIN-Normen haben in der Zeit vom 11.01.2022 bis einschließlich zum 10.02.2022 während folgender Zeiten- montags 8:00 Uhr 12:00 Uhr und 13:00 Uhr 16:00 Uhr- dienstags 8:00 Uhr 12:00 Uhr und 13:00 Uhr 18:00 Uhr- mittwochs 8:00 Uhr 12:00 Uhr und 13:00 Uhr 16:00 Uhr- donnerstags 8:00 Uhr 12:00 Uhr und 13:00 Uhr 16:00 Uhr- freitags 8:00 Uhr 12:00 Uhr in der Gemeindeverwaltung Zingst, - Bau- und Liegenschaftsamt -, Hanshäger Straße 1, 18374 Zingst gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.01.2022 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.
- 7.) Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.02.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zingst, den 23.05.2022 Siegel Bürgermeister

8.) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 02.01.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1250 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, den 29.05.2022 Siegel OBV Zeh

9.) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 19.05.2022 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom 19.05.2022 gebilligt.

10.) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Zingst, den 23.05.2022 Siegel Bürgermeister

11.) Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 am 07.06.2022 im „Zingster Strandboten“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wurde ebenfalls hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 07.06.2022 in Kraft getreten.

Zingst, den 08.06.2022 Siegel Bürgermeister

## SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEHEILBAD ZINGST

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 37 "Wohnraumsicherung Siedlung am Goetheplatz, Jordanstraße und Am Ende".  
 Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.05.2022 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 37 "Wohnraumsicherung Siedlung am Goetheplatz, Jordanstraße und Am Ende" nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- WA ALLGEMEINE WOHNGBIETE (§ 4 BauNVO)
- WA/2 Wo BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN, hier: 2 Wohnungen pro Wohngebäude

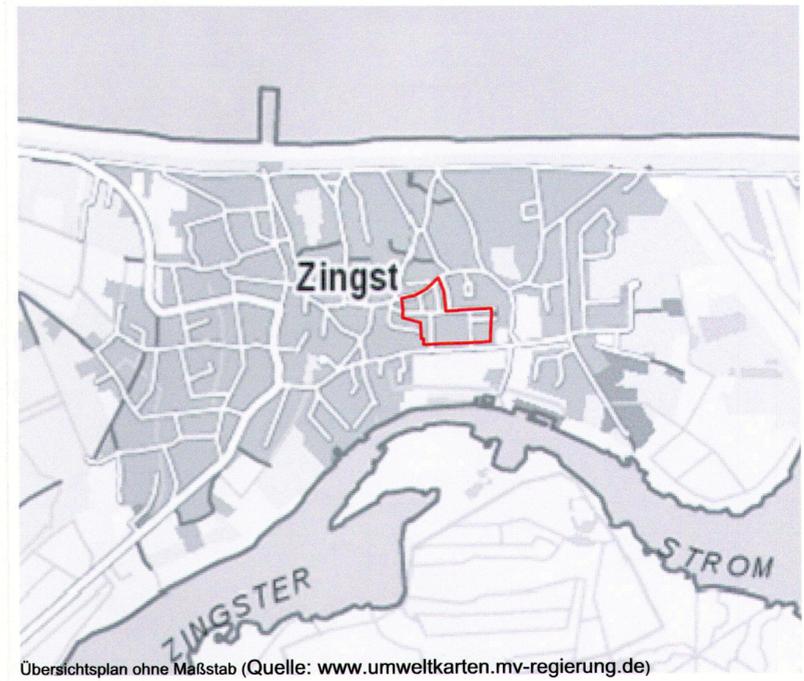
STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6. BauGB)

- D GESAMTANLAGEN, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Denkmalbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN

- FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier: Lärmpegelbereiche (LPB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG hier: unterschiedliche Teilflächen des Baugebiets

NACHRICHTLICH  
 WALDFLÄCHE AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHES MIT 30m-WALDABSTANDSFLÄCHE



Übersichtsplan ohne Maßstab (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)  
 lars hertelt | stadplanung und architektur  
 Freier Stadtplaner und Architekt  
 Frankendamm 5 18439 Stralsund  
 Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

## Ostseeheilbad Zingst einfacher Bebauungsplan nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht Nr. 37 "Wohnraumsicherung Siedlung am Goetheplatz, Jordanstraße und Am Ende" Satzung