



Planzeichenerklärung gem. PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung
gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3. Bauweise und Baugrenzen
gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

6. Verkehrsflächen
gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

9. Grünflächen
gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

10. Flächen für den Hochwasserschutz
gem. §9 Abs. 6 BauGB

15. Sonstige Planzeichen

16. Darstellungen ohne Normcharakter

17. Nachrichtliche Übernahmen

SO KUF	Sonstiges Sondergebiet "Kureinrichtung" (SO Kur)	gem. §11 Abs. 2 BauNVO	
GR 5.800	Grundfläche der Gebäude als Höchstmaß in m²	gem. §16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	
II	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß	gem. §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	
II 11,5 m üNN	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m über NHH	gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO	
o	offene Bauweise	gem. §22 Abs. 2 BauNVO	
a	abweichende Bauweise	gem. §22 Abs. 4 BauNVO	
---	Baugrenze	gem. §23 BauNVO	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Ein- und Ausfahrtsbereich		gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
p	private Grünflächen	gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
Sp	Zweckbestimmung: Spielplatz	gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
Sp	Zweckbestimmung: Sportplatz	gem. §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
Umgr. von Flächen für den Hochwasserschutz		gem. §9 Abs. 6 und 6a BauGB	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Planes Nr. 42		gem. §9 Abs. 7 BauGB	
Umgr. von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (Zweckbestimmung: Stellplätze)		gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	
Umgr. von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (Zweckbestimmung: Garagen)		gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	
Umgr. der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Zweckbestimmung: Grabenschutzstreifen)		gem. §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes		gem. §16 Abs. 5 BauNVO	
Zingst	Gemarkung	Deichfußlinie	
Flur 5	Flurbezeichnung	Bauerbotlinie	
156/2	Flurstücksbezeichnung	Geländehöhe in m über NHH	
---	Flurstücksgrenze	Umringungsmaße in m	
abgemarkter Grenzpunkt		Gebäudebestand	
nicht abgemarkter Grenzpunkt		vorh. Böschungen	
FH TH	Firsthöhe Traufhöhe	DN OK	Dachneigung Dachkante
PD PD	Pultdach Flachdach	ZD I-IV	Zeltdach Vollgeschosse
154202370	Höhenfestpunkt [Nr.]	gem. §9 Abs. 6 BauGB	

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 42 Sondergebiet „Ostseeklinik Zingst - Neue Straminke“

der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst für das Plangebiet auf dem Gelände der Ostseeklinik westlich der Siedlung „Zingst Hof“ gegenüber vom Strandübergang 12, auf dem Flurstück 156/2 der Gemarkung Zingst.

Auf der Grundlage des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist und nach §86 der Landesbauordnung M-V (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.11.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 42 Sondergebiet „Ostseeklinik Zingst - Neue Straminke“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Artenschutzgenehmigung:
Bei geplanten Baumfällungen sind die Nutzung von potenziellen Höhlen als Quartiere für Fledermäuse durch eine faunistische Untersuchung durch Fachpersonal zu untersuchen. Dazu ist eine Begehung auf potenzielle Strukturen für Tagesquartiere, Wochenstuben und Winterquartiere durchzuführen. Bei Eignung der betroffenen Bäume für entsprechende sind diese wie folgt zu überprüfen. Tagesquartiere und Wochenstuben: 2 Begehungen im Juni/Juli durch Schwärmsuche mit Detektoraufnahmen in der Dämmerung. Winterquartiere: 2 Begehungen im Oktober durch Schwärmsuche mit Detektoraufnahmen in der Dämmerung. Wenn kein Hinweis auf eine Nutzung von Höhlen gefunden wird, sind keine Maßnahmen für Fledermäuse notwendig. Bei Hinweisen auf Sommerquartiere sind geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Bei Hinweisen auf Nutzung von Höhlen als Winterquartiere, sind diese zu ermitteln und mittels Folienverschluss so zu verschließen, dass ein Ausflug weiterhin möglich bleibt, aber das Wiedereinfliegen verhindert wird. Dazu wird Ende September/Anfang Oktober eine Folie über der Höhlenöffnung befestigt, so dass ein Radius von mind. 15 cm rings um die Öffnung abgedeckt wird. Damit Fledermäuse weiterhin ausfliegen können, wird ein Loch in die Folie im Bereich der Höhlenöffnung geschnitten. Die ausgeschnittene Öffnung der Folie muss hinsichtlich Größe und Form mit der Höhlenöffnung übereinstimmen. Die Folie wird straff an den Baum und den Rand der Höhlenöffnung angebracht, damit ein Anlanden und Weiterklettern unmöglich werden. Eine zweite Folie wird über und neben der Höhlenöffnung befestigt. Die tiefste Befestigung liegt dabei unterhalb der Einflugöffnung. Die zweite Folie wird so locker angebracht, dass Fledermäuse sie anheben und nach unten wegziehen können (Pfeiler & Zahn, 2021). Die Entnahme der Bäume ist dann in der Überwinterungszeit der Fledermäuse (01.12 bis 28.02) durchzuführen. Für die Winterquartiere sind geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung sind dem Bauantrag beizulegen und eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde einzuholen.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gem. §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im SO 1 Kur, SO 4 Kur und SO 5 Kur auf I, im SO 2 Kur auf II und im SO 3 Kur auf III festgesetzt.
Gem. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen im SO 1 Kur auf max. 8,0 m über NHH, im SO 2 Kur auf max. 11,5 m über NHH, im SO 3 Kur auf max. 12,5 m über NHH, im SO 4 Kur auf max. 7,0 m über NHH und im SO 5 Kur auf max. 9,0 m über NHH festgesetzt.

3. Bauweise und Baugrenzen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Im SO 1 Kur, SO 2 Kur und SO 3 Kur wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudehöhe bis 220,0 m Länge zugelassen, im Übrigen gilt die offene Bauweise.
4. **Überbaubare Grundstücksfläche** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit diese nach §6 Abs. 6 und Abs. 8 LBO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind lediglich innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen zulässig.
5. **Versickerung von Niederschlagswasser** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
5.1 Für Erweiterungen der bestehenden Kurklinik ist der Nachweis der schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
6. **Örtliche Bauvorschriften** (gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 Abs. 1 Nr. 4 LBO M-V)
6.1 Die 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 Ablosungsbeträge der Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – in der jeweils gültigen Fassung) ist im Plangebiet nicht anzuwenden.
6.2 Neu zu errichtende Stellplätze für Kraftfahrzeuge innerhalb des festgesetzten 50 m Deichschutzstreifens sind lediglich in geringfügig befestigter Bauweise auszuführen (beispielsweise wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Wabenplatten oder vergleichbar). Für die in diesem Bereich in der Planzeichnung dokumentierten Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren notwendigen Zuwegungen gilt Bestandsschutz.
7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 6 BauGB) und Artenschutz (gem. §9 Abs. 1a BauGB i.V.m. §44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG)
7.1 Vermeidungsmaßnahmen FM-VM1 - Bauzeitenregelung, etwaige Ersatzquartiere und Artenschutzgenehmigung:
Bei geplanten Abrissarbeiten von Gebäuden oder Gebäudeteilen (exkl. Container-lösungen) ist eine Nutzung des entsprechenden Gebäudeteils durch Fledermäuse als Fortflanzungs- oder Ruhestätten durch eine faunistische Untersuchung durch Fachpersonal auszuschließen. Dazu ist eine Begehung auf potenzielle Strukturen für Tagesquartiere, Wochenstuben und Winterquartiere durchzuführen. Bei Eignung der betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile sind diese wie folgt zu überprüfen. Tagesquartiere und Wochenstuben: 2 Begehungen im Juni/Juli durch Schwärmsuche mit Detektoraufnahmen in der Dämmerung. Winterquartiere: 2 Begehungen im Oktober durch Schwärmsuche mit Detektoraufnahmen in der Dämmerung. Wenn kein Hinweis auf eine Nutzung von Höhlen gefunden wird, sind keine Maßnahmen für Fledermäuse notwendig. Bei Hinweisen auf Sommerquartiere sind geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Bei Hinweisen auf Nutzung von Höhlen als Winterquartiere, sind diese zu ermitteln und mittels Folienverschluss so zu verschließen, dass ein Ausflug weiterhin möglich bleibt, aber das Wiedereinfliegen verhindert wird. Dazu wird Ende September/Anfang Oktober eine Folie über der Höhlenöffnung befestigt, so dass ein Radius von mind. 15 cm rings um die Öffnung abgedeckt wird. Damit Fledermäuse weiterhin ausfliegen können, wird ein Loch in die Folie im Bereich der Höhlenöffnung geschnitten. Die ausgeschnittene Öffnung der Folie muss hinsichtlich Größe und Form mit der Höhlenöffnung übereinstimmen. Die Folie wird straff an den Baum und den Rand der Höhlenöffnung angebracht, damit ein Anlanden und Weiterklettern unmöglich werden. Eine zweite Folie wird über und neben der Höhlenöffnung befestigt. Die tiefste Befestigung liegt dabei unterhalb der Einflugöffnung. Die zweite Folie wird so locker angebracht, dass Fledermäuse sie anheben und nach unten wegziehen können (Pfeiler & Zahn, 2021). Die Entnahme der Bäume ist dann in der Überwinterungszeit der Fledermäuse (01.12 bis 28.02) durchzuführen. Für die Winterquartiere sind geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung sind dem Bauantrag beizulegen und eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde einzuholen.
7.2 Vermeidungsmaßnahmen FM-VM2 - Fledermausfreundliche Beleuchtung:
Bei neuer Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit geringer Anziehungswirkung auf Insekten (Leuchtmittel mit warmweißen Lichtfarben 2.000 K - 3.000 K) zu verwenden.
7.3 Vermeidungsmaßnahmen FM-VM3 - Fledermausfreundliche Beleuchtung:
Wenn nächtliches Kunstlicht notwendig ist, sollen nur die Bereiche beleuchtet werden, die notwendig sind (z. B. mit gerichtetem abgestimmten Lampen). Die umliegenden Gehölzstrukturen sollen, soweit möglich, von der Beleuchtung ausgeschlossen werden.
7.4 Vermeidungsmaßnahmen FM-VM4 - Fledermausfreundliche Beleuchtung:
Die Beleuchtungsdauer ist auf die Zeit, in der die Beleuchtung für den Menschen notwendig ist, zu beschränken (z. B. durch den Einsatz von Bewegungsmeldern).

7.5 Vermeidungsmaßnahmen FM-VM5 - Bauzeitenregelung, etwaige Ersatzquartiere und Artenschutzgenehmigung:
Bei geplanten Baumfällungen sind die Nutzung von potenziellen Höhlen als Quartiere für Fledermäuse durch eine faunistische Untersuchung durch Fachpersonal zu untersuchen. Dazu ist eine Begehung auf potenzielle Strukturen für Tagesquartiere, Wochenstuben und Winterquartiere durchzuführen. Bei Eignung der betroffenen Bäume für entsprechende sind diese wie folgt zu überprüfen. Tagesquartiere und Wochenstuben: 2 Begehungen im Juni/Juli durch Schwärmsuche mit Detektoraufnahmen in der Dämmerung. Winterquartiere: 2 Begehungen im Oktober durch Schwärmsuche mit Detektoraufnahmen in der Dämmerung. Wenn kein Hinweis auf eine Nutzung von Höhlen gefunden wird, sind keine Maßnahmen für Fledermäuse notwendig. Bei Hinweisen auf Sommerquartiere sind geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Bei Hinweisen auf Nutzung von Höhlen als Winterquartiere, sind diese zu ermitteln und mittels Folienverschluss so zu verschließen, dass ein Ausflug weiterhin möglich bleibt, aber das Wiedereinfliegen verhindert wird. Dazu wird Ende September/Anfang Oktober eine Folie über der Höhlenöffnung befestigt, so dass ein Radius von mind. 15 cm rings um die Öffnung abgedeckt wird. Damit Fledermäuse weiterhin ausfliegen können, wird ein Loch in die Folie im Bereich der Höhlenöffnung geschnitten. Die ausgeschnittene Öffnung der Folie muss hinsichtlich Größe und Form mit der Höhlenöffnung übereinstimmen. Die Folie wird straff an den Baum und den Rand der Höhlenöffnung angebracht, damit ein Anlanden und Weiterklettern unmöglich werden. Eine zweite Folie wird über und neben der Höhlenöffnung befestigt. Die tiefste Befestigung liegt dabei unterhalb der Einflugöffnung. Die zweite Folie wird so locker angebracht, dass Fledermäuse sie anheben und nach unten wegziehen können (Pfeiler & Zahn, 2021). Die Entnahme der Bäume ist dann in der Überwinterungszeit der Fledermäuse (01.12 bis 28.02) durchzuführen. Für die Winterquartiere sind geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung sind dem Bauantrag beizulegen und eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde einzuholen.
7.6 Vermeidungsmaßnahmen AM-VM1 - Bauzeitenregelung:
Die Stumpen von zu entfernenden Bäumen sind nach der Fällung im Boden zu belassen und erst zu entnehmen, wenn sich der Kammknochen in seinen Laichgewässern befindet (März bis Juli).
7.7 Vermeidungsmaßnahmen AM-VM2 - Schaffung von Tagesverstecken:
Baumstumpen, die bei etwaigen Gehölzentnahmen anfallen, sollen im Bereich der südöstlichen Siedlungshecke abgelegt werden.
7.8 Vermeidungsmaßnahmen AM-VM3 - Bauzeitenregelung:
Um einer Tötung von potenziell wandernden Amphibien in der Bauphase neuer Bauten wirksam zu begegnen, wird eine Bauzeitenregelung festgesetzt. Deshalb sollen Bauarbeiten außerhalb der Wanderperioden (November bis Februar) ausgeführt werden. Sind Bauarbeiten für Neubauten in der Wanderperiode der Amphibien notwendig, so ist das Aufstellen eines Krötenzauns um die Baufeldränder. Der Krötenzaun ist im März und April täglich auf etwaige Amphibien abzusuchen und diese aus der Baufeldränder zu entfernen.
7.9 Vermeidungsmaßnahmen AM-VM4 - Amphibienangepasste Gestaltung:
Offene Kellergräben, Entwässerungsrinnen, Röhre, Rinnen, Gullys und andere Schächte sind mit einem Gitter (Maschenweite 3 - 4 mm), Lochblech (Locher 3 mm), Glas- oder Kunststoffplatte bündig abzudecken oder eine Ausstiegshilfe, wie ein griffiges Holzblech (10 cm Breite, mit grobem Draingitter bespannt) oder ein Lochraster (Breite 10 cm, Locher 5 mm, Teilung 7-8 mm) mit max. 60° Steigung am Schachttrand zu platzieren oder einen überhöhten Rand mit einem Überbleichschutz durch ein vorstehendes Blech einzuplanen.
7.10 Vermeidungsmaßnahmen BV-VM1 - Gehölzentrückung und etwaige Ersatzquartiere:
Gehölze müssen außerhalb der Brutzeit (01.09 bis 28.02) entfernt werden. Die Nutzung der entsprechenden Bäume für mehrtägig genutzte Nester, ist bei Maßnahmen mit Bausstart ab 2023 durch eine Untersuchung durch Fachpersonal auszuschließen. Dafür sind die Bäume auf geeignete Höhlen zu untersuchen. Bei geeigneten Höhenstrukturen müssen diese durch je einen Höhenkassensatz auf dem Gelände, an weiter bestehenden Bäumen, angebracht werden. Bei der Wahl des Modells ist darauf zu achten, dass die Nistkästen aus atmungsaktiven Holzbohlen sind. Die Ersatzquartiere sind in einer Höhe von mindestens 2,5 m anzubringen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Nistkästen nach Südosten ausgerichtet sind. Wird das Arbeiten nur in der Brutzeit möglich, ist eine Besiedlung durch eine faunistische Untersuchung durch Fachpersonal auszuschließen. Dazu müssen die Gehölze innerhalb einer Woche vor Falltermin auf Besiedlung untersucht werden. Wenn keine Besiedlung festgestellt wird, sind keine Maßnahmen für Brutplätze nötig. Bei Hinweisen auf eine Besiedlung können die Gehölze nur außerhalb der Brutzeit (01.09 bis 28.02) entnommen werden. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung sind dem Bauantrag beizulegen und eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde einzuholen.
7.11 Vermeidungsmaßnahmen BV-VM2 - Vogelangepasste Glasgestaltung:
Zäune, Balkonbrüstungen, Fahrradunterstände und Warterhäuschen sind bei Gestaltung durch Glas vogelangepasst zu gestalten. Wenn bei Neu- und Umbau große Fensterfronten (ab 6 m² gemessen von Außenrahmen zu Außenrahmen, gilt auch bei Bandfassaden) oder Glaskonstruktionen über Eck verbaut werden, sind diese vogelangepasst zu gestalten, um ein mögliches Vogelgefahr zu vermeiden. Die Konstruktion ist mit Vogelgefahr gekennzeichnet und Markierungen genutzt oder die Fenster in geneigten Winkeln einbaut werden (vgl. Rosler et al., 2022).
7.12 Vermeidungsmaßnahmen BV-VM3 - Bauzeitenregelung und etwaige Ersatzquartiere:
Geplante Abrissarbeiten von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist außerhalb der Brutzeiten (September bis Februar) durchzuführen. Die Nutzung der entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile für mehrtägig genutzte Nester, ist bei Maßnahmen mit Bausstart ab 2023 durch eine Untersuchung durch Fachpersonal auszuschließen. Dafür sind die Gebäude auf Spuren nach Nestern zu untersuchen. Wenn keine mehrtägigen Nester gefunden werden, müssen keine weiteren Maßnahmen geprüft werden. Wenn mehrtägig genutzte Nester gefunden werden, sind geeignete Ersatzkästen beim Neu- und Umbau einzuplanen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind dem Bauantrag beizulegen und eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde einzuholen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.08.2022. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.09.2022 ortsüblich durch Veröffentlichung im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfO mit Schreiben vom 22.08.2022 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Voruntersuchungsunterlagen in der Zeit vom 14.02.2023 bis einschließlich zum 15.03.2023 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im „Zingster Strandboten“ am 06.02.2023.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.02.2023 zur Abgabe einer Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat am 11.05.2023 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.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.06.2023 nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung, haben in der Zeit vom 13.06.2023 bis einschließlich zum 12.07.2023 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 – 16:00 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 -, Hanshager Str. 1, 18374 Zingst und auf der Internetseite der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 05.06.2023 ortsüblich im „Zingster Strandboten“ bekanntgemacht worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.11.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde von der Gemeindevertretung am 16.11.2023 beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss vom 16.11.2023 gebilligt.
10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 09.11.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Rintze-Damgarten, 13.11.2023
Siegler Bürgermeister
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
Zingst, 05.12.2023
Siegler Bürgermeister
12. 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 04.12.2023 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 Erlöschen 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 01.12.2023 in Kraft getreten.

Hinweise

1. Aufgekräfteten bisheriger Vorschriften:
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die bisherigen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 Mutter-Kind-Kurklinik „Neue Straminke“ einschließlich dessen 1. Änderung außer Kraft.
2. Im Westen grenzt ein Gewässer II. Ordnung (Graben 2/6/5) an das Plangebiet. Für die Gewässerunterhaltung ist beispielhaft ein Unterhaltungstreifen von je 5,0 m von der Böschungsoberkante von einer Bewattung freizuhalten.
3. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DstSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
4. Für den Plangebiet gilt die Gehölzschutzsatzung (Satzung zum Schutz und zur Mehrung des Baum- und Heckenbestandes) der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst in der jeweils aktuellen Fassung und der gesetzliche Baumschutz gem. §18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchG M-V).
5. Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Ostsee / Darßer Ort, Rügen bis Pommersche Bucht.
6. Ausgleichsmaßnahme - Okokonto: Der Kompensationsbedarf von 4.835 m² KFA wurde durch das Okokonto VR-057 (Brachfläche mit Nutzungsplan als Mahnwiese bei Althagen) in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen (verbindliche Reservierung am 21.09.2023).

Nachrichtliche Übernahmen §9 Abs. 6 BauGB

1. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagemetrie des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Übersichtskarte

M 1 : 7.500

(Quelle: www.gaia-mv.de)

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 42 Sondergebiet „Ostseeklinik Zingst - Neue Straminke“ der Gemeinde Ostseeheilbad Zingst

KAWO Ing GmbH
Albert-Schwelitzer-Str. 11
18442 Wendorf OT Groß Lüdershagen
tel.: +49 (0) 3831-46399-50
email: info@kawo-ing.de
www: www.kawo-ing.de

12.10.2023