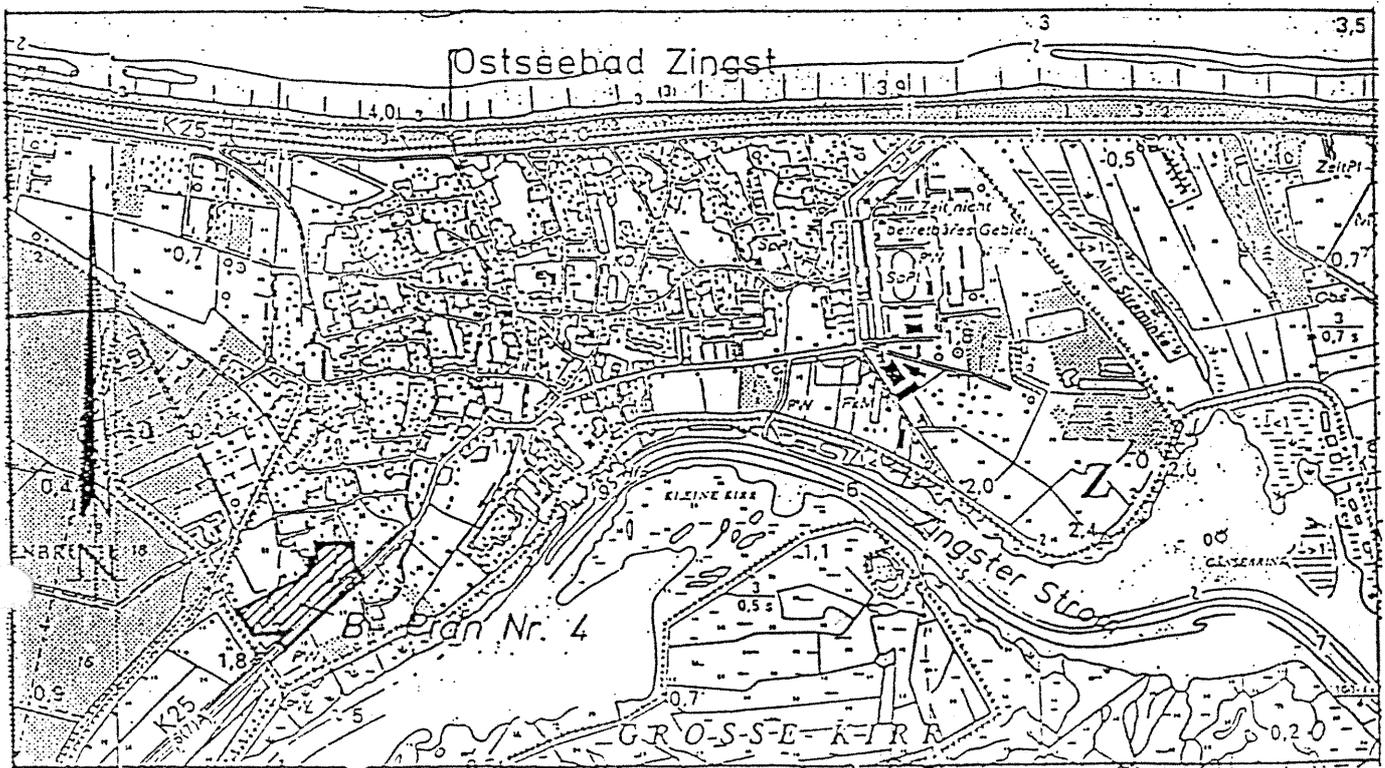


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Ostseebad Zingst für das Gebiet
„Paaler End“

Übersichtsplan



Planurkunde

Entwurf: 06. März 1998
ergänzt: 21. April 1998
Abwägungsergebnis der Gemeinde vom 28.5.98 wurde eingearbeitet.
ergänzt: 16. Juni 1998
ergänzt: 7.9.1998
ergänzt: 22.11.1999

A. Kuhn
A. Kuhn
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1. Verhältnisse der Gemeinde
 - 1.2. Lage und Abgrenzung des Baugebietes
 - 1.3. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes
 - 1.4. Nutzung der Umgebung
 - 1.5. Topographie
 - 1.6. Eigentumsverhältnisse
2. Planungsrechtliche Vorgaben
 - 2.1. Entwicklungsgebot
 - 2.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. Ziele der Planung
 - 3.1. Notwendigkeit der Planung
 - 3.2. Ziele der Planung
4. Inhalt des B-Planes
 - 4.1. Art der Nutzung
 - 4.2. Maß der Nutzung
 - 4.3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien sowie überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.4. Verkehrsflächen
 - 4.5. Ruhender Verkehr
 - 4.6. Natur und Landschaftsschutz
Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB
5. Immissionsschutz
6. Erschließungsanlagen
 - 6.1. Elektro-Versorgung
 - 6.2. Gasversorgung
 - 6.3. Wasserversorgung
 - 6.4. Löschwasserversorgung
 - 6.5. Fernmeldeeinrichtungen
 - 6.6. Müllbeseitigung
 - 6.7. Abwasserbeseitigung
7. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens
8. Kosten

Begründung zum B-Plan Nr. 4 der Gemeinde Ostseebad Zingst für das Gebiet „Paaler End“

Der Planbereich grenzt im Westen und Norden an ein weitläufig bebautes Gemeinde-Randgebiet, im Osten bildet die Barther Straße, im Süden ist der Binnendeich die Grenze.

1. Allgemeines

1.1. Verhältnisse der Gemeinde

Die Gemeinde Ostseebad Zingst liegt auf der Halbinsel Zingst zwischen der Ostseeküste im Norden und dem Bodden im Süden.

Der Ort hat 3200 Einwohner und liegt im Norden des Landkreises Nordvorpommern. Die Gemeinde hat sich das Ziel gestellt, Voraussetzungen für den Status eines Seeheilbades zu schaffen. Das sind Maßnahmen zur ständigen Erhöhung der Qualität und des Umfangs der touristischen Infrastruktur mit saisonverlängernden Maßnahmen und der Schaffung eines größeren Wohnangebotes, insbesondere für die einheimische Bevölkerung.

1.2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Badeortes an der Barther Straße. Es umfaßt eine Fläche von ca. 6.0 ha der Gemarkung Zingst, Flur 2.

Das Plangebiet wird eingegrenzt im Norden und Westen durch eine vorhandene lockere Wohnbebauung in Ortsrandlage, im Osten durch die Barther Straße und im Süden durch den Binnendeich. Die Fläche liegt im eingedeichten Gebiet der Ortslage.

Die Lage des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan der Gemeinde Zingst im Maßstab 1 : 25 000 zu entnehmen.

1.3. Gegenwärtiger Zustand des Plangebietes

Bei der mit dem B-Plan Nr. 4 überplanten Fläche handelt es sich um eine genutzte Wiesenfläche, die von Vorflutgräben durchzogen ist. Die Grabenränder sind mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

Aufgrund der geringen Höhe des Geländes über dem Höhennormal (HN) handelt es sich um vernäßte Flächen. Der Wasserstand wird über Schöpfwerke reguliert. Der Wasserspiegel schwankt um $\pm 0,15$ m des Normalpegels von - 0,60 HN. Amtliche Angaben zum Wasserstand liegen nicht vor.

Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund baut sich aus brackisch-marinen Feinsanden auf, die von organischen verunreinigten Partien durchsetzt sein können.

Hydrogeologie

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M = 1 : 50 000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der HK 50 ≤ 2.00 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südosten.

1.4. Nutzung der Umgebung

Die Nutzung der Umgebung des Plangebietes wird im Westen und Norden durch eine Wohnnutzung geprägt, und im übrigen grenzen Wiesenflächen, die mit Gräben durchzogen sind, an.

1.5. Topographie

Das Plangebiet ist fast eben. Es wird von Gräben, die als Vorfluter fungieren, durchzogen, der Wasserstand liegt bei - 0,60 HN. (Gräben II. Ordnung Nr. 11, 11/2 u. 11/3)

Die Höhenlage des Plangebietes beträgt 0,10 bis 0,60 m über Höhennormal (HN). Die an dem Plangebiet vorbeiführende Kreisstraße NVP Nr. 25 liegt auf einer Höhe von 0,70 bis 1,00 m über HN.

Unmittelbar an der Grenze des Plangeltungsbereiches (außerhalb des Planes) befindet sich ein Lage- und Höhenfestpunkt, er wurde in der Planzeichnung eingetragen. Eine Beschädigung ist zu verhindern.

1.6. Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flurstücke sind Privateigentum bzw. gehören der Gemeinde Zingst. Die Kreisstraße gehört dem Landkreis Nordvorpommern.

Bei den Bodenverkehrsgenehmigungen ist zur Auflage zu machen, daß sich die Verkäufer und Käufer von Baugelände den Festsetzungen des Bebauungsplanes unterwerfen.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

2.1. Entwicklungsgebot

Ein im Sinne des § 6 Abs. 5 BauGB verbindlicher Flächennutzungsplan besteht für die Gemeinde Ostseebad Zingst noch nicht. Die Darstellung im Flächennutzungsplanentwurf für die hier überplanten Flächen lauten: Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche und gemischte Baufläche (MI).

Zur Gewährleistung des Entwicklungsgebotes beabsichtigt die Gemeinde, ihren F-Plan dem hier vorliegenden B-Plan anzupassen. Eine entsprechende Planänderung befindet sich im Verfahren.

Der vorliegende B-Planentwurf Nr. 4 wird gemäß § 8 Abs. 4 als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Die Dringlichkeit wird wie folgt begründet:

- Es besteht die Notwendigkeit, zur umgehenden Umsetzung des gemeindlichen Verkehrskonzepts eine entsprechende Fläche für den ruhenden Verkehr bereitzustellen.
- Es ist dringlich, für die in der Ortslage bereits stillgelegte Tankstelle ein Baugrundstück an der Ortseinfahrt bereitzustellen.
- Zur Gewährleistung der Versorgung der Bürger und Gäste der Gemeinde Zingst mit Waren des täglichen Bedarfs ist die Einrichtung eines Spar-Marktes am Ortsrand dringend erforderlich.

- Zur Deckung des Wohnbedarfs der Bürger der Gemeinde durch kostengünstige Wohnungen ist die dafür erforderliche Baulandbereitstellung dringlich.

2.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für den ersten Entwurf des B-Planes Nr. 4 vom April 1994 liegt eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vor.

Bedingt durch die Nutzungsänderung in den einzelnen Baufeldern des Planes wurde das Amt für Raumordnung und Landesplanung erneut um ihre Stellungnahme gebeten.

Zwischenzeitlich wurde mit dem Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V zu den einzelhandelsrelevanten Fragen ein Abstimmungsgespräch geführt.

Als Ergebnis wird für das SO großflächiger Einzelhandel insgesamt max. eine Verkaufsfläche von 1450 m², dav. 850 m² VKF für einen Lebensmittelmarkt und 600 m² VKF für einen Gartenfachmarkt festgesetzt. Innenstadtrelevante Sortimente werden ausgeschlossen, mit Ausnahme der im Lebensmittelmarkt üblichen.

Gemäß dem Erlaß über großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 4. Juli 1995 werden folgende Innenstadt-Sortimente ausgeschlossen. Drogerie/Parfümerie, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren/Schmuck, Foto/Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, HiFi/Elektroartikel, Haushaltswaren/Glas/Porzellan, Fahrräder. Ein Souvenirgeschäft ist im Lebensmittelmarkt nicht zulässig.

Die landesplanerischen Hinweise wurden bei der Planausarbeitung beachtet.

In der landesplanerischen Stellungnahme wird die Übereinstimmung des B-Plan Nr. 4 mit den Zielen der Raumordnung bescheinigt.

Die Übereinstimmung ist gegeben für die abgestimmten Verkaufsflächen mit Sortimentsbeschränkung, wie zuvor beschrieben und wie im Text Teil B festgesetzt, und zum anderen für 40 WE, wenn diese überwiegend für Zingster Bürger vorgehalten werden.

3. Ziele der Planung

3.1. Notwendigkeit der Planung

Die Gemeinde Ostseebad Zingst beabsichtigt mit der vorliegenden Planung Voraussetzungen für die Umsetzung des gemeindlichen Verkehrskonzepts zu schaffen, danach ist vorgesehen, unter anderem am südlichen Ortseingang eine Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr auszuweisen. Des weiteren werden Bauflächen für die Umverlagerung der Tankstelle an die südliche Ortszufahrt, der Verlagerung des Lebensmittelmarktes, die Ansiedlung eines Gartenfachmarktes und Dienstleistungseinrichtungen sowie die Errichtung von kostengünstigen Wohnungen, insbesondere für Bürger aus der Gemeinde Zingst, dringend benötigt.

Da geeignetes Baugelände im Rahmen von verbindlichen B-Plänen an geeigneter Stelle nicht in ausreichender Größe zur Verfügung steht, ist dringender Handlungsbedarf durch diesen vorzeitigen B-Plan gegeben.

Der B-Plan soll darüber hinaus auch planungsrechtliche Grundlagen für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen schaffen.

3.2. Ziele der Planung

Mit diesem B-Plan will die Gemeinde Ostseebad Zingst die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für die Baugenehmigung zum Bau eines Lebensmittelmarktes mit max. 850 m² Verkaufsfläche, einen Gartenmarkt mit 600 m² Verkaufsfläche, einer Tankstelle, einer Dienstleistungseinrichtung mit Fahrradverleih und von ca. 40 Wohnungen schaffen. Zur Umsetzung des Verkehrskonzepts der Gemeinde werden Parkflächen für PKW und Busse geplant.

Die Errichtung des Lebensmittelmarktes im Plangebiet wird wie folgt begründet: Zingst hat im Bereich der Güter des täglichen Bedarfs (Nahrung und Genußmittel) und des periodischen Bedarfs zum jetzigen Zeitpunkt im Ortskerngebiet (Innenstadtlage) die ehemalige HO-Kaufhalle (heute Eurospar, stark sanierungsbedürftig) und den Jens-Markt (ehemaliger Versorgungskomplex des FDGB-Ferienheimes „Nordlicht“) zur Verfügung.

Beide Unternehmensgruppen planen kurz- bzw. mittelfristig den Neubau ihrer Einrichtungen mit einer Sortimentserweiterung, besserer Warenpräsentation und insbesondere die Erhöhung der Kundenparkplatzkapazitäten und besserer Anfahrtsmöglichkeiten.

Bei einem angenommenen Pro-Kopf-Verbrauch bei Waren des täglichen Bedarfs von 4.460,- DM an Nahrungs- und Genußmitteln bei 75 % Kaufansatz des Bundesniveaus beläuft sich dies auf 2.700,- DM.

Daraus resultiert ein Bedarf von ca. 1.600 m² Verkaufsfläche, nicht gerechnet das Gästepotential, welches 1997 bei 70.000 Gästen und ca. 600.000 Übernachtungen lag.

Zielvorstellungen der Gemeinde Zingst:

Aufgrund von Empfehlungen der Betriebswirtschaftlichen Beratungsstelle für den Einzelhandel (BBE Kiel) und in Abstimmung mit den in Zingst präsenten Lebensmittelketten soll nachfolgendes Konzept Realisierung finden:

1. Neubau des Jens-Marktes an seinem vorhandenen Standort im Bereich der Kur- und Flaniermeile
2. Schaffung eines „Tante-Emma-Ladens“ der Spar-Gruppe an dem bereits vorhandenen Standort im Ortskernbereich.
3. Verlegung der Spar-Kaufhalle aus dem Zentrum in den Bereich des B-Planes Nr. 4 (Neubau des Spar-Marktes)
4. Ansiedlung eines neuen Marktbetreibers, der als der Beginn für die Entwicklung des Konversionsgeländes „ehemaliger Bundeswehrstandort“ angesehen werden kann.

Bei dem Neubau des Sparmarktes im B-Plan Nr. 4 wird auf die besonders verkehrsgünstige Lage am Ortseingang mit den entsprechend großzügig bemessenen Parkplatzflächen verwiesen.

Den Kunden soll in einem ca. 850 m² großen Lebensmittel - Frischemarkt mit hoher Verkaufskultur ein Getränkemarktstützpunkt und weitere typischen Filialbereichen wie z. B. eine Bäckerei u. a. ein qualitativ hochwertiges Angebot für den Gesamteinkauf offeriert werden. Neben dem typischen Food-Bereich werden im Sparmarkt die klassischen Drogerieerzeugnisse, Zeitungen und Fachzeitschriften und Randsortimente für den allgemeinen täglichen Bedarf an Non-food-Erzeugnissen gehandelt. Gemäß dem Erlaß über großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 4. Juli 1995 wurden im Text-Teil die Innenstadtssortimente aufgeführt, die in dem Plangebiet nicht gehandelt werden dürfen. Im Einzelnen siehe unter Punkt 2.2. Ein Souvenirgeschäft ist im Lebensmittelmarkt nicht zulässig. Damit ist der Markt als Nahversorgungszentrum zu werten, das auf die benachbarten Gemeinden keine übergreifende Wirkung hat.

Gleichzeitig soll eine mögliche Pufferzone für die jährlich wiederkehrenden Saisonspitzen vor wichtigen Feiertagen und in der Hauptsaison geschaffen werden und die komplizierte Verkehrssituation insbesondere für den ruhenden Verkehr in der Hauptsaison im Ortskernbereich entschärft werden.

Mit der Ansiedlung eines Gartenfachmarktes soll eine Versorgungslücke für die Gemeinde geschlossen werden.

Gleichzeitig werden, soweit erforderlich, die Belange von Natur und Landschaft auch im Hinblick auf eine gute landschaftliche Einbindung sowie Ortsrandgestaltung berücksichtigt. Für die Erschließung des Plangebietes und die Beitragserhebung schließt die Gemeinde mit einem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag (siehe auch Ziffer 4.6. der vorliegenden Begründung).

4. Inhalt des B-Planes

Der B-Plan Nr. 4 enthält im wesentlichen Festsetzungen über:

- Art und Maß der baulichen Nutzung einschließlich Festsetzungen der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Geschossigkeit und der Bauweise,
- Grünflächen
- Verkehrsflächen

Für die Hauptnutzungen ergeben sich folgende Flächenanteile:

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Parkflächen 10.360 m², SO-Gebiet 7250 m², WA-Gebiet 14.100 m²

4.1 Art der Nutzung

Für die Baugebiete wurden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

a) allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Gemeinde beabsichtigt an diesem Standort, insbesondere für einheimische Bürger einen kostengünstigen Wohnstandort zu erschließen.

Es können ca. 40 WE als Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden. Zur Sicherung des Planungszieles (Dauerwohnen) der Gemeinde und aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

b) Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel

Das Sondergebiet ist in 4 Baufelder gegliedert.

Im **Baufeld 1** ist ein Lebensmittelmarkt (Nahrungs- und Genußmittel) mit einer Verkaufsfläche von max. 850 m² einschließlich Kleinshops zulässig.

Des weiteren werden Büro- und Verwaltungsräume sowie Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal zugelassen. Weiterhin sind die erforderlichen Stellplätze zulässig. Innenstadt-Sortimente wurden ausgeschlossen. (siehe unter Punkt 2.2).

Im Lebensmittelmarkt ist ein Souvenirgeschäft nicht zulässig.

Auf dem **Baufeld 2** ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB ein Informationszentrum/Dienstleistungseinrichtung zulässig, das mit einem Fahrradverleih genutzt werden soll. Auch hier sind Wohnungen für den Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal sowie Stellplätze zulässig. Eine andere Nutzung wird in diesem Baufeld damit ausgeschlossen. Die Einordnung der Informations- und Dienstleistungseinrichtung im Baufeld 2 ergibt sich aus der Lage des Baufeldes an der Hauptzufahrtsstraße (Planstraße A) und zu den Parkflächen für Busse und PKW. Es muß sichergestellt werden, daß diese Einrichtung fußläufig auf dem kürzesten Wege erreichbar ist.

Im **Baufeld 3** wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB eine Tankstelle mit den dazu erforderlichen Nebenanlagen festgesetzt. Eine andere Nutzung wird in diesem Baufeld damit ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit der „Tankstelle“ im Baufeld 3 ergibt sich aus der verkehrlichen Erschließung des Standortes.

Das Baufeld 3 liegt rechtsseitig direkt an der Zufahrtsstraße (Planstr. A) im Plangebiet und unmittelbar an der Kreisstraße NVP Nr. 25. Kein anderer Standort in dem Plangebiet ist so gut von den geplanten Verkehrsflächen aus erreichbar wie dieser.

Die erforderlichen Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer machen die direkte Lage an der südlichen Ortseinfahrt der Gemeinde Ostseebad Zingst notwendig.

Im **Baufeld 4** ist ein Gartenfachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 600 m² mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen und Stellplätzen zulässig. Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal sind zulässig.

In allen Baugebieten sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

c) Parkfläche für PKW und Busse

Der B-Plan setzt für ca. 1/3 des Planbereiches eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen fest. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Festsetzung, Voraussetzungen zu schaffen für den ruhenden Verkehr, insbesondere die Tagesbesucher am Ortseingang abzufangen.

Es werden 8 Parkplätze für Busse und ca. 350 Parkplätze für PKW ausgewiesen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wurde im WA-Gebiet bei Einzel- u. Doppelhäuser (ED) mit 0,3 und bei den Hausgruppen (H) mit 0,4 festgesetzt. Die Ausschöpfung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO ergibt sich aus der Zielstellung, eine kostengünstige Bebauung zu ermöglichen. Im gesamten WA-Gebiet ist eine 2 geschossige Bebauung möglich, wobei das 2. Geschöß im Dachgeschöß liegt.

Die Firsthöhe wurde auf O.K. Erdgeschößfußboden bezogen, sie beträgt als Höchstmaß bei den Einzel-, Doppelhäuser und den Hausgruppen 9,70 m.

Für das SO-Gebiet wurde eine GRZ von 0,8 und im Baufeld 2 mit 0,3 festgesetzt, die Höhe der Gebäude wird mit einem Vollgeschöß und einer Firsthöhe in den Baufeldern unterschiedlich von 7 bis 9,5 m als Höchstmaß bestimmt.

Die festgesetzte GRZ darf in allen Baugebieten mit Ausnahme des Baufeldes 2 gemäß § 19 Abs. 4 nicht überschritten werden.

Aufgrund der geringen Geländehöhe über dem Höhennormal (HN) wird für alle Gebäude die O. K. des Erdgeschößfußbodens auf mind. + 0,80 m über HN festgesetzt.

Die eingeschossige Bebauung zum Ortsrand und die 2-geschossige Bebauung in Richtung Ortslage mit einer Höhenbegrenzung bewirkt einen schonenden Übergang zum Außenbereich und einen sinnvollen Anschluß an den vorhandenen Ortsrand.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen wirkt sich die geplante Bebauung nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

4.3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien sowie überbaubare Grundstücksflächen

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 wird allgemein die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Abweichungen gibt es im Sondergebiet Baufeld 1. An der Nord- und Ostseite des Baufeldes wurde eine Baulinie festgesetzt. Die Grundstücksgrenze fällt mit der Baulinie im Norden zusammen, ein seitlicher Grenzabstand wird hier nicht eingehalten. Die Abstandsflächen der zukünftigen Bebauung liegen hier auf gemeindeeigenem Land. Diese Festsetzung ergibt sich aus Immissionsschutzgründen. Zwischen dem Einzelhandelsmarkt und der nördlich vorhandenen Wohnbebauung soll mit dem geplanten Baukörper eine Abschirmwirkung zu den geplanten Stellplatzanlagen und den Verkehrsflächen erzielt werden. Ansonsten gilt auch hier die offene Bauweise.

Da in der offenen Bauweise nur Baukörper bis zu einer max. Länge von 50,00 m entstehen können, führt dies dazu, daß Bebauung mit Grünzonen abwechselt, für die in der offenen Bauweise zwischen den einzelnen Gebäuden der Mindestabstand nach Bauordnungsrecht eingehalten werden muß.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden für alle Baugebiete großzügig festgesetzt, so daß für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken entsprechender Spielraum vorhanden ist. Die Größe wurde auch deshalb gewählt, weil die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO Stellplätze und Carports nach § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

4.4. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen wird die ordnungsgemäße Erschließung des B-Plangebietes sichergestellt.

Die Verkehrsanbindung erfolgt von Südosten von der Kreisstraße NVP 25 und über den Deichweg im Norden an das übrige innerörtliche Verkehrsnetz.

Die Planstraße A zweigt direkt von der Kreisstraße rechtwinklig ab. Die Anbindung wurde so konzipiert, daß ein verkehrsgerechter Ausbau des Knotenpunktes mit Linksabbiegerspur entsteht. Die Gestaltung des Knotenpunktes wurde mit dem Tiefbauamt des Landkreises NVP abgestimmt.

Ferner wurde zwischen der Gemeinde Zingst und dem Tiefbauamt Einigung über den zukünftigen Standort des Ortseingangsschildes und der Ortsdurchfahrtsgrenze erzielt.

Die Standorte wurden so gewählt, daß der zukünftige Abzweig zur Ortslage Zingst zählt, damit entfällt auch in diesem Bereich die Anbauverbotszone nach § 31 Straßen- und WegeG MV.

Aus der Baumaßnahme ergibt sich die Notwendigkeit, die vorhandenen Vorflut- und Straßengräben umzuverlegen.

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt auf der Kreisstraße ab der geplanten Straßeneinbindung Richtung Ortslage 50 km/h und auf den Planstraßen A bis D 30 km/h. Die Planstraße E ist ein Anliegerweg. Ein regelmäßiges Befahren mit Ent- und Versorgungsfahrzeugen ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Diese Fahrzeuge verbleiben auf dem Deichweg. Das Befahren der Planstraße E mit PKW kann nur in Schrittgeschwindigkeit erfolgen. Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr nutzen im Bedarfsfall die Wendemöglichkeit auf den privaten Grundstücken mit. Eine Wendeanlage wird aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht für erforderlich gehalten.

Bei der Bemessung der Sichtdreiecke wurde im Bereich des Abzweiges von der Kreisstraße, der Kreisstraße den Vorrang eingeräumt. Die geplanten Erschließungsstraßen sind gleichrangig, demzufolge gilt hier Vorfahrtsregel „rechts vor links“.

Die Planstraße A, B und D sind Gemeindestraßen und damit öffentliche Verkehrsflächen. Die Planstraße C, die ab der Wendeanlage in das WA-Gebiet führt, ist eine private Verkehrsfläche. Sie wird nach ihrer Fertigstellung nicht als Gemeindestraße übernommen. Die Straße wird im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit in einer dem Verkehrsbedürfnis entsprechenden Weise vom Grundstückseigentümer angelegt und unterhalten. Im geringen Umfang wird auf dieser Planstraße auch öffentlicher Verkehr stattfinden.

Die Straßenquerschnitte wurden so dimensioniert, daß sie den Nutzungsanforderungen genügen. Für den Deichweg an der östlichen Plangrenze wurde abweichend von den vorhandenen Flurstücksgrenzen beidseitig mit der Straßenbegrenzungslinie eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Parallel zur Kreisstraße wurde im Geltungsbereich des Planes der Bau eines kombinierten Geh-Radweges mit einer Mindestbreite von 2,5 m vorgesehen. Dieser soll zukünftig die sichere Erreichbarkeit des Marktes und des Wohngebietes zu Fuß und per Rad aus der Ortslage gewährleisten.

4.5. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung M-V erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken im SO- als auch im WA-Gebiet zu errichten. Sie sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die öffentlichen Parkplätze werden im WA-Gebiet mit 1/3 zu den notwendigen Stellplätzen ermittelt. In der Planstraße C werden keine Parkplätze gesondert festgesetzt, weil es sich um eine private Verkehrsfläche handelt. Die Bedarfsdeckung von 10 Parkplätzen erfolgt in Längsaufstellung auf der Fahrbahn. Im Deichweg ergibt sich ein Bedarf von 3 Parkplätzen. Diese Plätze werden durch Längsaufstellung auf der Fahrbahn des Deichweges geschaffen, sie tragen hier auch zur Verkehrsberuhigung bei.

Die Gemeinde Ostseebad Zingst plant am Ortseingang von Zingst zur Deckung des Bedarfs des Besucherverkehrs eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche für ca. 350 PKW-Einheiten und für 8 Reisebusse.

Die abschließende Aufteilung der Verkehrsfläche und der Grad der Versiegelung wird im Erschließungsprojekt ausgewiesen.

Bedingt durch die saisonale Nutzung des Platzes wird nur eine minimale Versiegelung angestrebt.

Die Grüngestaltung der öffentlichen Parkplätze und die Abschirmpflanzung wurde aus dem Grünordnungsplan übernommen. Detailangaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

4.6. Natur- und Landschaftsschutz

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne § 1a BauGB

Die Errichtung der baulichen Anlagen auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt nach dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern einen Eingriff dar.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit auszugleichen, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich wird.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden nachfolgende Eingriffe vorbereitet:

Versiegelung durch Bebauung: - Es ist eine aufgelockerte, offene Bebauung - von rund 25 % des WA-Gebiets

- Im Sondergebiet beträgt die Versiegelung 60 bis 80 % der Grundstücksfläche.

- Versiegelung durch öffentliche Verkehrsflächen beträgt ca. 15 % der Gesamtfläche

- Die mögliche Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 wird ausgeschlossen.

Der Eingriff durch Versiegelung soll durch Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Dazu wurden gem. § 9 Abs. 1a BauGB entsprechende Schlußfolgerungen aus dem Grünordnungsplan als Festsetzungen in den B-Plan übernommen:
(Detailangaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen)

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) sind die vorhandenen Pflanzbestände zu pflegen und zu erhalten. Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten Flächen entlang der Gräben sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln. In den Flächen sind Versickerungsmulden mit Initialpflanzung anzulegen. Das Grabensystem ist funktionstüchtig zu erhalten.

Es sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- Mahd 1 x im Jahr, nicht vor dem 1. August
- Kein Einsatz von Düngemittel und Bioziden
- Das Mähgut ist nach Trocknung aufzunehmen und zu beseitigen.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen und den SO-Gebieten wird den angrenzenden naturnahe gestalteten Entwässerungsmulden zugeleitet. Wasserüberschuß wird über die vorhandenen Gräben abgeleitet. Der Erschließungsträger hat dafür bei der unteren Wasserbehörde die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Der kombinierte Rad-Fußweg wird von einer Alleepflanzung begleitet.

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze werden entsprechend der Planzeichnung Laubbäume gepflanzt (Qualität: Hochstamm, ST 16 - 18 cm, 3 x v).

Die Planstraßen und Parkflächen westlich der Hauptzufahrtsstraße werden mit einer wasser-durchlässigen Befestigung (breitfüliges Pflaster/Schotterrasen) hergestellt.

Für die öffentlichen Parkplätze sind unterschiedliche Befestigungsarten vorgesehen:

- „Teilbereich westlich des Grabens: als Schotterrasen
- Teilbereich östlich des Grabens: mit breitfülig verlegtem Pflaster
- Teilbereich Busparkplatz: mit engfülig verlegtem Pflaster

Die Stellplatzanlagen im SO-Gebiet werden mit großkronigen Laubbäumen durchgrünt.

„Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Sondergebiet ist eine vollversiegelte Befestigung zulässig. Im Wohngebiet dürfen Stellplätze nur mit wasser-durchlässiger Befestigung hergestellt werden.“

Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit mehr als 20 m² sind flächig zu begrünen. Die Schallschutzwand ist beidseitig einzugrünen. Sie steht auf der Grundstücksgrenze und erhält beidseitig einen 4,00 m breites Pflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern.

Fällt die Schallschutzwand mit der Gebäudewand zusammen, so ist trotzdem das festgesetzte Pflanzgebot auszufüllen.

Ebene Dachflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten.

Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Grünflächen und Pflanzgebote können durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Sondergebiet

- .. „Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind, sofern sie nicht als Zugang oder Zufahrt dienen, zu begrünen (Liste 2). Befestigte Arbeits- und Lagerflächen sowie Stellplätze sind hier nicht zulässig.“
- .. „Sonstige Grundstücksfreiflächen der Baufelder 1, 3 und 4 sind mit Hecken (Liste 2) zu begrünen.“
- .. „Sonstige Grundstücksfreiflächen des Baufeldes 2 - insbesondere entlang des vorhandenen Gehölzstreifens am Graben - sind mit extensiver Wiese zu begrünen.“
- .. „Zur Anlage von naturnahen Gehölzbeständen sind einheimische standortgerechte Bäume (Liste 1) und Sträucher (Liste 2) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.“

Wohngebiet

- .. „ Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen sind nur Hecken (Liste 2) zulässig. Unterbrechungen für Zufahrten und Fußwege sind zulässig.“
- .. „ Auf den Grundstücksfreiflächen ist 1 Baum pro Haus bzw. Reihenhausscheibe zu pflanzen. Pro Doppelhaus sind 2 Bäume zu pflanzen.“

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und 9 (4) BauGB)

- .. „Die Wasserflächen (Gräben) sind vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Es ist ein Gewässerschutzstreifen von 5,00 bis 7,00 m im Bereich des Wohngebietes festgesetzt. Dieser ist östlich des Grabens als extensive Wiese zu entwickeln. Westlich des Grabens ist die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen durchzuführen.“
- .. „Die Nutzung der Gräben zur Aufnahme des unverschmutzten Oberflächen- und des Niederschlagswassers ist zulässig (gemäß STAUN Abt. Wasserwirtschaft i.V.m. § 23 WHG)“.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- .. „Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen“ entsprechen. Sträucher und Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 80 cm haben. Bäume (außer Obstbäume) müssen mindestens einen Stammumfang von 16/18 cm haben;
- .. „Zur Fassadenbegrünung werden Arten der Liste 3 empfohlen.“

Gehölzlisten

Im Ergebnis der Abwägung wurden die Pflanzlisten ergänzt.

Liste 1: Standortgerechte Laubbäume

Qualität Hochstamm STU 16 - 18 cm 3 x v

Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	3 %
Bergahorn	<i>Acer platanoides</i>	3 %
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	10 %
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	30 %
Wildapfel	<i>Malus communis</i>	3 %
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	3 %
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>	3 %
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	50 %
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	3 %

Liste 2: Sträucher

Mindesthöhe 80 cm 2 x v

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	8 %
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	5 %
Eingriffl. Weißdorn	<i>crataegus monogyna</i>	15 %
Pfaffenhütchen	<i>euonymus europaeus</i>	3 %
Heckenkirsche	<i>Loicera xylosteum</i>	5 %
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	3 %
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	10 %
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	5 %
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	5 %
Salweide	<i>Salix caprea</i>	15 %
Grau-Weide	<i>Salic cinerea</i>	8 %
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5 %
Wasserschneeball	<i>Vibumum opulus</i>	10 %

Liste 3: Kletterpflanzen

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Kletterrosen	Rosen in Sorten
Heckenkirsche	<i>Lonicera</i> var.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

„In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.“

„Wenn zwingende Gründe die Entnahme von Gehölzen erfordern, sind für zu entfernende Gehölze Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung des Kreises vorzunehmen. Im Rahmen der Baumaßnahme sind 10 Bäume entlang des Deichweges zu entfernen. Als Ersatzpflanzung sind gemäß Baumschutzsatzung des Kreises 30 Bäume zu pflanzen. Es erfolgt eine Neupflanzung von 522 Bäumen. Damit sind die entfernten Bäume ersetzt. Die über die Anzahl von 30 hinausgehende Anpflanzung von Bäumen wird für den Ausgleich im B-Planbereich herangezogen.“

Die Restfläche zwischen B-Plangebiet, Deich und Graben an der Barther Straße wird durch die Gemeinde Ostseebad Zingst käuflich erworben und dauerhaft dem Naturschutz zur Verfügung gestellt. Diese Fläche hat eine Größe von 3770 m². Sie ist als extensive Weise zu entwickeln und zu pflegen (2 x Mahd pro Jahr).

Der geplante Eingriff wird mit komplexen Maßnahmen des Grünordnungsplans im Geltungsbereich ausgeglichen. Darüber hinaus wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Zingst und dem Erschließungsträger die Anpflanzung von 100 großkronigen Bäumen laut Liste 1 (H.STV 16/18 cm, 3 x v) im Gemeindegebiet vertraglich gesichert. Mit der Baumpflanzung wird der Restausgleichsbedarf von 2429,00 m² abgedeckt. Die Bepflanzungsmaßnahmen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Sie werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen auf die einzelnen Plangebiete und Baugrundstücke wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger geregelt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Bebauung ist nicht zu erwarten. Die baulichen Anlagen werden als eingeschossige bzw. zweigeschossige Bauten dem vorhandenen Ortsbild angepaßt.

Die künftige Bebauung stellt eine Abrundung der vorhandenen Ortslage dar. Es wird davon ausgegangen, daß durch eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen eine Aufwertung des Ortsbildes am Ortsrand gegenüber der vorhandenen ungeordneten Bebauung erfolgen wird.

5. Immissionsschutz

Bedingt durch die vorgefundene Situation (Kreisstraße/ zu bebauende Flächen) und der geplanten Nutzung Parkflächen, SO großflächiger Einzelhandel und WA-Gebiet treten Nutzungskonflikte auf, die mit planerischen Mitteln gelöst werden. Die Nutzungskonflikte ergeben sich aus Verkehrs- und Gewerbelärm, die als Schallimmissionen im allgemeinen Wohngebiet auftreten. Das vorliegende Gutachten zur Schallimmissionsprognose ist Grundlage für die Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen für das Wohngebiet. In der Planzeichnung ist auf der Grundstücksgrenze zwischen dem SO - großflächiger Einzelhandel und dem WA-Gebiet eine 2,50 m hohe Schallschutzwand festgesetzt.

An der Kreisstraße wird sie parallel in Richtung Ortslage, wie im Plan ersichtlich, geführt. Die Schallschutzwand kann in den Abschnitten entfallen, wo Gebäudewände diese Funktion übernehmen können, die restlichen Schallschutzwände sind fugendicht an die Gebäudewände anzuschließen.

Diese aktiven Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, um die Einhaltung bzw. die Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte im WA-Gebiet zu gewährleisten.

In der Planzeichnung wurden deshalb Flächen der Lärmpegelbereiche II und III mit dem Planzeichen 15.6 PlanzV umgrenzt.

Innerhalb der Flächen sind durch geeignete Grundrißgestaltung der Gebäude die Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Für die lärmzugewandten Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis gemäß DIN 4109 über die Einhaltung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes entsprechend der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche zu erbringen.

Im Außenbereich sind innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III Balkone und Terrassen nur auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

Im Text Teil B wurde festgesetzt, daß kältetechnische Anlagen und Lüftungsanlagen mit einem Schalleistungspegel $LWA > 67$ dB (A) nur auf der Südseite des Lebensmittelmarktes installiert werden dürfen.

Anzeichen für die Belastung durch Kontaminationen sind nicht vorhanden.

Aus dieser Sicht bedarf es keiner besonderen Vorsichtsmaßnahmen oder Festsetzungen.

6. Erschließungsanlagen

6.1. Elektroversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die HEVAG. Im Plangebiet bestehen z. Z. keine Versorgungsanlagen. Die Kabeltrassen und der Standort der Trafostation werden vom Erschließungsträger mit der HEVAG im Einzelnen geklärt.

6.2. Gasversorgung

Das Baugebiet wird an das vorhandene Erdgasnetz der HGW Hanse Gas GmbH Rostock angebunden und mit Erdgas versorgt.

Die erforderlichen Maßnahmen werden vom Erschließungsträger veranlaßt.

6.3. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasser & Abwasser GmbH "Boddenland" Ribnitz-Damgarten. Die erforderlichen Leitungen werden im Rahmen der Erschließung des Gebietes verlegt.

6.4. Löschwasserversorgung

Das in den Straßen zu verlegende Wasserleitungsnetz erhält in den vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sicherstellt.

6.5. Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung des Baugebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom. Es werden ausreichende Flächen (öffentliche Verkehrsflächen) für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen vorgesehen.

6.6. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in geschlossenen Gefäßen über die zentrale Müllabfuhr. Sie ist durch Satzung über die Abfallbeseitigung im Landkreis Nordvorpommern geregelt. An den öffentlichen Erschließungsstraßen der Parkplatzflächen werden Abfallbehälter aufgestellt, die Entsorgung wird vertraglich mit einem Entsorgungsbetrieb geregelt.

6.7. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwassereigenbetrieb der Gemeinde Ostseebad Zingst. Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Abwasserfreispiegelleitungen und Pumpstation in das Kanalnetz von Zingst eingeleitet und der zentralen Kläranlage zugeführt. Die erforderliche Anschlußgenehmigung wurde beim STAUN Stralsund beantragt. Gegenwärtig wird geprüft, ob eine Erweiterung der Kläranlage erforderlich wird.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die vorhandenen Gewässer geleitet. Im Plangebiet wird das Oberflächenwasser der versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen über naturnah gestaltete Entwässerungsmulden in die vorhandenen Vorfluter geleitet. Diese naturnah gestalteten Entwässerungsmulden sollen eine Pufferfunktion zwischen den Verkehrsflächen und den Vorflutern erfüllen und gleichzeitig die Entwicklung zu einem Feuchtbiotop ermöglichen. Bei den Vorflutern handelt es sich um Gräben II. Ordnung. Die Grabenbezeichnung ist aus der Planzeichnung zu entnehmen. Der nach Landes-Wassergesetz § 81 vorgeschriebene Uferschutzbereich von 7,00 m wurde in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises in die Planzeichnung eingearbeitet. Das auf den privaten Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist, wenn festgesetzt, über Sickermulden in die Vorfluter einzuleiten. Diese Lösung wurde mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt. Der Erschließungsträger hat die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

7. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, werden bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelung das Verfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie zur Vorbereitung der Nutzung der Grundstücke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen und Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn Sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

Kostenschätzung

Die Erschließungskosten werden für folgende Positionen überschläglich ermittelt:

Erschließungsstraßen	640.185,-- DM
Straßenbeleuchtung	40.000,-- DM
Abwasserfreispiegelleitung	127.500,-- DM
Hausanschlüsse	57.500,-- DM
Druckrohrleitung + 2 Pumpwerke	100.250,-- DM
Regenwasserleitung	109.800,-- DM
Grabenverrohrung u. Beräumung	16.000,-- DM
Zuschläge	<u>261.320,-- DM</u>
	1342.555,-- DM
Mehrw.st. 15 %	<u>201.383,-- DM</u>
I Erschließungskosten d. Baugebiete	1543.938,-- DM
	=====
Busparkplatz	120.000,-- DM
Planstraße D	90.000,-- DM
öffentliche Parkfläche d. Gem.	<u>750.000,-- DM</u>
	960.000,-- DM
Mehrw.st. 15 %	<u>140.000,-- DM</u>
II Erschließungskosten Parkfläche	1100.000,-- DM
	=====
III Grün- und Ausgleichsmaßnahmen für den Plangeltungsbereich	500.000,-- DM
	=====

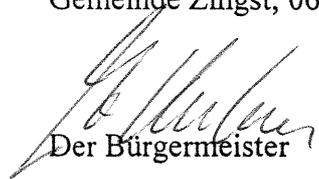
Erschließungskosten gesamt	
I Erschließung d. Baugebiete	1 544.000,-- DM
II Erschließung der Parkfläche	1 100.000,-- DM
III Grün- und Ausgleichsmaßnahmen	<u>500.000,-- DM</u>
Gesamt	<u>3 144.000,-- DM</u>

Die umlagefähigen Erschließungskosten sowie die Kosten für die Grün- u. Ausgleichsmaßnahmen werden auf die Grundstücke umgelegt.

Die Gemeinde schließt mit einem Erschließungsträger (O.W. Grundstücksgesellschaft Paaler End mbH Wittenberge) einen städtebaulichen Vertrag ab.

Die Erschließung soll erfolgen, sobald der Bedarf an Baugrundstücken innerhalb des Baugebietes vorliegt.

Gemeinde Zingst, 06.03.1998


Der Bürgermeister

